



PCT. 26



Comisia de Patrimoniu
Comisia de Transport
Comisia Juridice

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 din Str. Buzești, nr.1, Sector 1, în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară nr. 242263, în administrarea Sectorului 1 al municipiului București în vederea realizării unei parcuri publice

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. _____ și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. _____

Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr. _____, avizul Comisiei de Transport și Mobilitate Urbană nr. _____ și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină nr. _____ din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 87/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice;

- adresa nr. 67730/07.05.2026 a Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 133/23.04.2026 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a terenului situat în Calea Griviței nr. 82, în suprafață de 356 mp, înscris în cartea funciară 272783, în vederea realizării unui parcaj public;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare; și
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și lit d) și alin.(7), lit.n) și lit.s), art. 139 alin. (3), art.166 alin(2) lit.g și alin (3), art. 297 alin. (1) lit. a), art. 298 și art. 300, din Ordonanța de

Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIUL BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă transmiterea imobilului din Str. Buzești, nr.1, Sector 1, în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară nr. 242263, în administrarea Sectorului 1 al municipiului București în vederea realizării unei parări publice;

Art.2 Imobilul prevăzut la art.1 se identifică potrivit extrasului de carte funciară nr.242263, care constituie anexă, parte integrantă a prezentei hotărâri și are o valoare de inventar de 9.776.862lei;

Art. 3 Predarea-primirea bunului imobil prevăzut la art.1 se va face pe bază de proces verbal încheiat între reprezentanții Municipiului București și reprezentanții Sectorului 1 al municipiului București, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri;

Art.4 Cheltuielile ocazionate de amenajarea parării vor fi suportate din bugetul Sectorului 1 al municipiului București;

Art.5 Schimbarea destinației imobilului prevăzut la art.1 duce la revocarea dreptului de administrare;

Art.6 Operațiunile de modificare a cărții funciare, privind înscrierea dreptului de administrare, se va face prin grija Sectorului 1 al municipiului București, în termen de 30 de zile de la semnarea procesului verbal de predare-primire, urmând să comunice Consiliului General al Municipiului București documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Art.7 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Sectorului 1 al municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în sesiunea Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE SEDIȘĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Georgiana ZAMFIR

București,

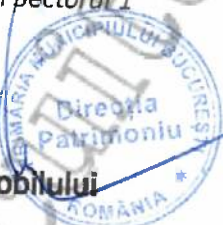
Nr.....



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 242263
COPIE

Carte Funciară Nr. 242263 București Sectorul 1



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 106302

Nr. cadastral vechi: 27569/2

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. BUZESTI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242263	Din acte: 947 Masurata: 936	Teren neimprejmuț; teren in proprietate - rest proprietate in urma exproprierii; CF 106300 PI/ 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
354179 / 07/09/2010		
Decret nr. 92, din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NATIONALA (H.G. nr. 590/23.06.2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1 / B-4
15921 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. 104340, din 23/11/2017 emis de ocpi;		
B2	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice avand ca obiect repositiionarea imobilului	A1
3894 / 16/01/2024		
Act Administrativ nr. 6527, din 15/01/2024 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI;		
B3	Se respinge cererea de intabulare drept de proprietate	A1
3810 / 16/01/2026		
Act Normativ nr. 92(DECRET), din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NATIONALA(H.G NR 590/23.06.2010 EMISA DE GUVERNUL ROMANIEI);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

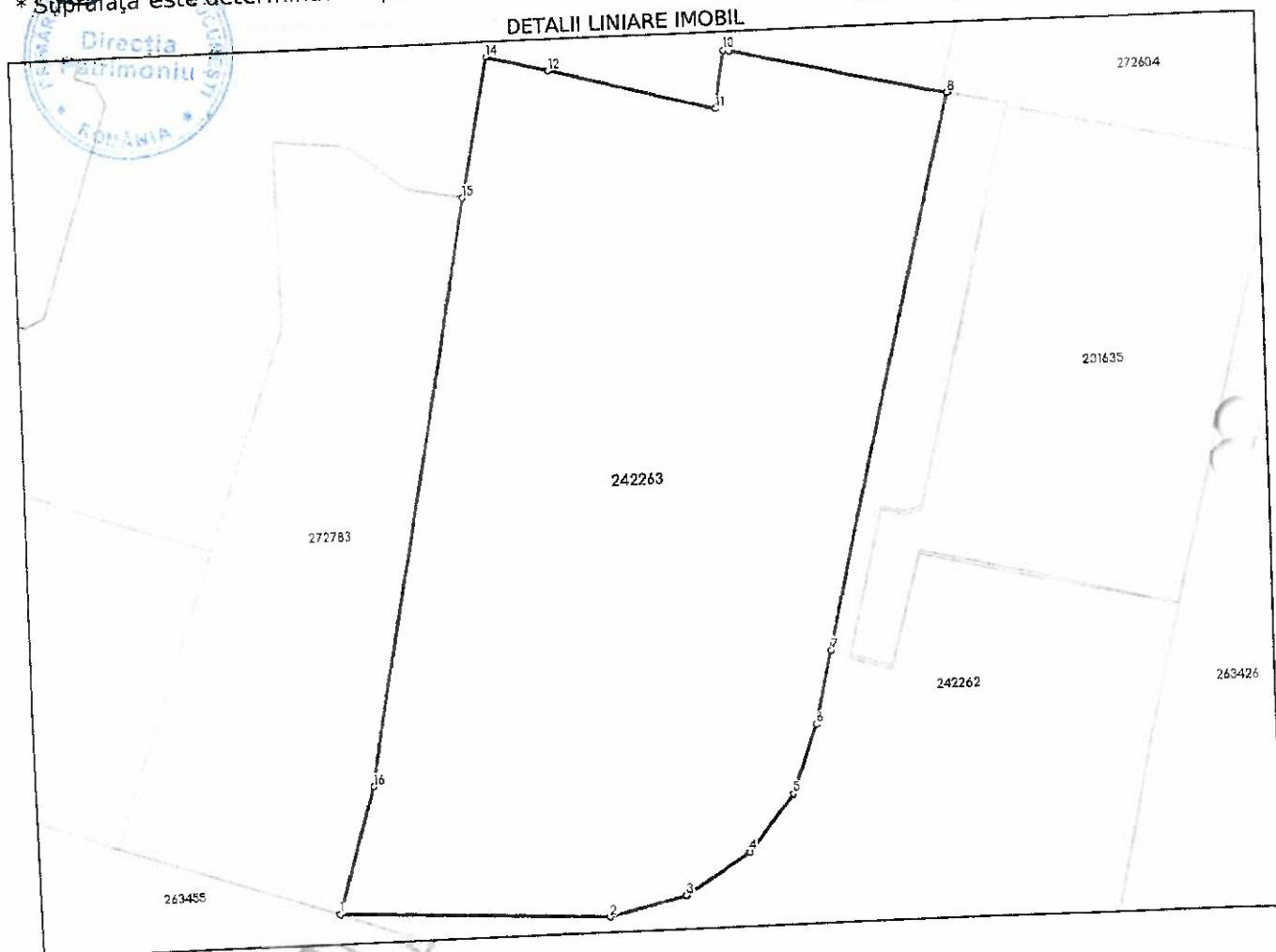
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
520309 / 13/12/2011			
Certificat Grefa nr. DOSAR 22649/3/2010, din 20/12/2011 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILA;			
C1	NOTARE, drept de EXISTENȚA LITIGIUSarcini: litigiu avand ca obiect "civil - legea 10/2001 - obligatia de a face"; reclamant LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL, parat MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL și PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI 1) LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL		A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
242263	Din acte: 947 Masurata: 936	teren in proprietate - rest proprietate in urma expropriarii; CF 106300 PI/ 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 947 Masurata: 936	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.891
2	3	3.871
3	4	3.835
4	5	3.704

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.702
6	7	3.773
7	8	28.501
8	9	11.341
9	10	0.273
10	11	2.972
11	12	8.43
12	13	3.343
13	14	0.01
14	15	7.134
15	16	29.832
16	1	6.643



** 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.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 124006 / 23.04. 2026

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea imobilului din Str. Buzești, nr.1, Sector 1, în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară nr. 242263, în administrarea Sectorului 1 al municipiului București în vederea realizării unei parcuri publice

Sectorul 1 al municipiului București a transmis Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. nr. 87/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice.

Imobilul cu adresa Str Buzești, nr.1, Sector 1, este proprietate a Municipiului București, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 242263.

În vederea radierii sarcinii înscrisă în cartea funciară 242263, Direcția Patrimoniu a transmis către OCPI, cu adresa nr. 62975/25.06.2026, Decizia civilă definitivă nr.2065R/15.11.2012, pronunțată în recurs de Curtea de Apel, București, în dosarul nr. 22649/3/2012 înregistrat pe rolul Tribunalului București, transmisă de Direcția Juridică-PMB cu adresa Nr 62975/05.06.2026.

Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București, a comunicat referitor la solicitarea Administrației Străzilor București de transmitere în administrare a imobilului din Str. Buzești nr.1, Sector 1, (adiacent imobilului din Calea Griviței, nr.82), pentru realizarea unei parcuri, faptul că: "oportunitatea realizării investiției trebuie analizată prin intermediul unui studiu elaborat la nivelul unui areal extins. Totodată, se recomandă exproprierea terenului identificat prin numărul cadastral 272783 într-o etapă ulterioară, în vederea reîntregirii amplasamentului și realizării unui parcaj integrat, prevăzut cu vegetație suficientă pentru diminuarea efectului de insulă de căldură urbană."

Imobil teren recomandat a fi expropriat, a făcut anterior obiectul Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al municipiului București nr. 133/23.04.2026, prin care s-a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a terenului situat în Calea Griviței, nr.82, în suprafață de 356mp, înscris în cartea funciară 272783, în vederea realizării unui parcaj public; urmare a acestei hotărâri a Consiliului Local Sector 1, a fost întocmit proiect de hotărâre și transmis pe circuitul de avizare, în vederea supunerii aprobării Consiliului General al municipiului București.

În măsura în care Consiliul General al Municipiului București va adopta atât hotărârea de împuternicire prin care Sectorul 1 va achiziționa imobilul situat în Calea Griviței, nr.82, Sector 1, cât și hotărârea prin care va fi transmis în administrare imobilul din Str Buzești, nr.1, Sector 1, cele două imobile vor putea fi alipite, realizându-se reîntregirea amplasamentului pentru

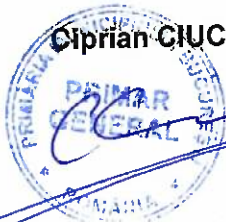
realizarea unui parcaj integrat, potrivit recomandării Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Sectorul 1 al Municipiului București, în calitate de administrator, în sarcina căruia cade și suportarea cheltuielilor ocazionate de amenajarea ulterioară a parcării, va ține cont de prevederile hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 275/2020 privind aprobarea Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnico-edilitare și stradale) de pe teritoriul municipiului București și va obține avizul de la Direcția de Mediu și avizul Comisiei Tehnice de Circulație a municipiului București.

Având în vedere cele anterior menționate și în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind transmiterea imobilului din Str. Buzești, nr.1, Sector 1, în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară nr. 242263, în administrarea Sectorului 1 al municipiului București în vederea realizării unei parcări publice.

PRIMAR GENERAL,

Ciprian CIUCU



**DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,**

Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

nr.DP 112721 / 03.07 2026.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea imobilului din Str. Buzești, nr.1, Sector 1, în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară nr. 242263, în administrarea Sectorului 1 al municipiului București în vederea realizării unei parcuri publice

Prin adresa nr. K/1508/03.04.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General cu nr.56451/06.04.2026 și transmisă de Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu adresa nr.58582/08.04.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 58582/08.04.2026, Primăria Sectorului 1 a transmis și Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 87/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice.

Imobilul obiect al solicitării, cu adresa Str. Buzești nr.1, Sector 1 (fost Calea Griviței, nr.80 Lot 2), este proprietate a Municipiului București, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 242263.

În vederea radierii sarcinii înscrisă în cartea funciară 242263, Direcția Patrimoniu a transmis către OCPI, cu adresa nr. 62975/25.06.2026, Decizia civilă definitivă nr.2065R/15.11.2012, pronunțată în recurs de Curtea de Apel, București, în dosarul nr. 22649/3/2012 înregistrat pe rolul Tribunalului București, transmisă de Direcția Juridică-PMB cu adresa Nr 62975/05.06.2026.

Potrivit evidențelor informatizate ale Primăriei Municipiului București, pe adresa Calea Griviței nr 80 Sector 1, există procese pe rolul instanțelor de judecată, după cum urmează:

- dosarul nr. 22649/3/2010 , cu sentința nr.152/2012 pronunțată de Tribunalul București;
- dosarul nr. 60056/3/2010, cu sentința nr. . 3561/2010 pronunțată de Tribunalul București;
- dosarul nr. 56830/3/2011, cu sentința nr. 2775/2016 pronunțată de Tribunalul București;
- dosarul nr. 74908/3/2011, cu sentința nr.883/2016 pronunțată de Tribunalul București;
- dosarul nr. 3700/3/2013, cu sentința nr.222/2016 pronunțată de Tribunalul București; și
- dosarul nr. 5115/4/2026 aflat pe rolul Judecătoriei Sectorului 4.

dosare despre care am solicitat date la Direcția Juridic.

Pentru imobilul teren intravilan curți construcții în suprafață de 947mp din acte și 936mp din măsurători, înscris în cartea funciară 242263 a Sectorului 1, București situat în Str Buzești, nr.1, Sector 1, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 50019/27.03.2026 de către Asocieria Mapps Master Appraisal-Business Valuation, în baza contractului Subsecvent 177/25.03.2026, potrivit căruia acesta are o valoare de inventar de 9.776.862 lei.

Prin adresa nr. 67730/07.05.2026, Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București, a comunicat referitor la solicitarea Administrației Străzilor București, de transmitere în administrare a imobilului din Str. Buzești nr.1, Sector 1, (adiacent imobilului din Calea Griviței , nr.82), pentru realizarea unei parcuri, faptul că: "oportunitatea realizării investiției trebuie analizată prin intermediul unui studiu elaborat

la nivelul unui areal extins. Totodată, se recomandă exproprierea terenului identificat prin numărul cadastral 272783 într-o etapă ulterioară, în vederea reîntregirii amplasamentului și realizării unui parcaj integrat, prevăzut cu vegetație suficientă pentru diminuarea efectului de insulă de căldură urbană."

Imobil teren recomandat a fi expropriat, a făcut anterior obiectul Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al municipiului București nr. 133/23.04.2026, prin care s-a solicitat acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a terenului situat în Calea Griviței, nr.82, în suprafață de 356mp, înscris în cartea funciară 272783, în vederea realizării unui parcaj public; urmare a acestei hotărâri a Consiliului Local Sector 1, a fost întocmit proiect de hotărâre și transmis pe circuitul de avizare, în vederea supunerii aprobării Consiliului General al municipiului București.

În măsura în care Consiliul General al Municipiului București va adopta atât hotărârea de împuternicire prin care Sectorul 1 va achiziționa imobilul situat în Calea Griviței, nr.82, Sector 1, cât și hotărârea prin care va fi transmis în administrare imobilul din Str. Buzzești, nr.1, Sector 1, cele două imobile vor putea fi alipite, realizându-se reîntregirea amplasamentului pentru realizarea unui parcaj integrat, potrivit recomandării Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Sectorul 1 al Municipiului București, în calitate de administrator, în sarcina căruia cade și suportarea cheltuielilor ocazionate de amenajarea ulterioară a parcarii, va ține cont de prevederile hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 275/2020 privind aprobarea Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnică-edilitare și stradale) de pe teritoriul municipiului București și va obține avizul de la Direcția de Mediu și avizul Comisiei Tehnice de Circulație a municipiului București.

Conform art. 129 alin 2 lit. c) din Codul Administrativ adoptat prin Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, Consiliul General al Municipiului București exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului București, iar potrivit art. 166 alin 2 lit. g) Consiliile Locale ale Sectoarelor administrează bunurile proprietate publică sau privată a municipiului București, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

Având în vedere cele anterior menționate, a fost întocmit raportul de specialitate pentru proiectul de hotărâre privind transmiterea imobilului din Str. Buzzești, nr.1, Sector 1, în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară nr. 242263, în administrarea Sectorului 1 al municipiului București în vederea realizării unei parcări publice.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV,

Mariana PERȘUNARU

ȘEF SERVICIU,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Întocmit expert Mariana Tianu
Data : 26.06.2026/2ex./PH4/2026



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr.DP 62975/ .2026

2506

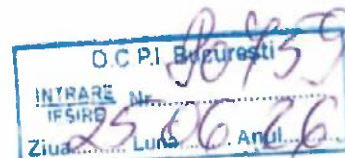
RDP

Către,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1

Bulevardul Expoziției, nr. 1A, sectorul 1, București



P.108

În vederea radierii sarcinii înscrisă în cartea funciară a nr. 242263, sector 1, vă transmit, în original, **Decizia civilă definitivă nr.2065R/15.11.2012, pronunțată în recurs de Curtea de Apel, București, în dosarul nr. 22649/3/2012 înregistrat pe rolul Tribunalului București.**

Totodată, transmit anexat, în copie:

- Sentința civilă nr. 152/27.01.2012, pronunțată de Tribunalul București în dosarul civil nr.22469/3/2010, referitoare și la imobilul din **Calea Griviței, nr.80, Lot 2, Sector 1** (imobil care în prezent este intabulat în cartea funciară cu nr cadastral 242263 cu adresa **Str. Buzzești, nr.1, Sector 1**);
- adresele anterioare ale Direcției Juridic- PMB, nr.132683/18.08.2023 și nr.DJ102419/11.2025, înregistrate la Direcția Patrimoniu cu nr. 132683/29.08.2023 și nr. 102419/28.11.2025, prin care ni s-a comunicat: faptul că „în recurs a fost modificată în tot sentința recurată” și că “ a fost depusă solicitare la instanța de judecată pentru obținerea sentinței civile legalizate, pronunțată în dosarul nr.22649/3/2010”; și
- extras de carte funciară a imobilului intabulat în cartea funciară cu nr. cadastral 242263 cu adresa **Str. Buzzești, nr.1, Sector 1**, care anterior a purtat adresa **Calea Griviței, nr.80, Lot 2, Sector 1.**

Cu stimă,

Director Executiv,

Mariana PERSUNARU



Șef serviciu,

Ing. Camelia MÂNDESCU

Întocmit expert Mariana TIANU
Data:24.06.2026/2ex./186.26-PH4/2026

Okulau



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Juridică

Nr. 62975/05.06.2026



Catre,

DIRECTIA PATRIMONIU

Serviciul Evidenta Patrimoniu

Raspunzand adresei dumneavoastra cu nr. 62975/21.05.2026 , va inaintam o copie legalizata a Deciziei civile solicitate, nr. 2065R/15.12.2012 din dosarul 22469/3/2010.

Cu stima,

DIRECTOR EXECUTIV

ADRIAN IORDACHE

Intocmit,

Consilier juridic

Teodor Neagu

18.06.2026



1

R O M Â N I A
CURTEA DE APEL BUCUREȘTI SECȚIA A IV-A CIVILĂ
DOSAR NR.22649/3/2010

DECIZIA CIVILĂ NR. 2065 R
Ședința publică din data de 15.11.2012

CURTEA COMPUSĂ DIN :
PREȘEDINTE : SÎRBU GEORGETA
JUDECĂTOR : GAVRIȘ DUMITRU MARCEL
JUDECĂTOR : MEDIAN ANCA MIHAELA
GREFIER : MANOLACHE DANA



Pe rol pronunțarea în recursurile declarate de recurentul GENE GREB BEJAN și de recurentul pârât MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL împotriva sentinței civile nr.152/27.01.2012, pronunțată de Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, în contradictoriu cu intimații reclamanți LEPĂDATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL și intimata pârâtă PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, cauza având, ca obiect, „Legea nr.10/2001”.

Dezbaterile cauzei și susținerile orale ale părților au avut loc în ședința publică din data de 08.11.2012, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta decizie, când Curtea, având nevoie de timp pentru a delibera, precum și pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea la data de 15.11.2012, când a decis următoarele:

C U R T E A

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului București – Secția a IV-a Civilă sub nr. 22649/3/2010, la data de 06.05.2010, reclamanții Lepădatu Ioan Dumitru, Negulescu Felicia Aura, Negulescu Alexandru și Negulescu Ioană Aurel Gabriel, au solicitat, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul București prin Primarul General, ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se dispună obligarea pârâtului să soluționeze notificarea nr. 2758/2001 ce face obiectul dosarului nr. 28206/2001 prin emiterea unei dispoziții cu titlu de restituire în natura prin compensare, cu terenul situat în Calea Griviței nr. 80, colț cu str. Buzzești nr. 1, sectorul 1, pentru imobilul - teren în suprafață de 337 mp, situat în str. Tolstoi nr. 37, sector 1, fosta parcela nr. 3 din blocul 25, parcelarea Jianu fosta proprietate a

autorilor reclamanților, imposibil de restituit în natura.

În motivarea cererii, reclamanții au arătat că, în temeiul Legii 10/2001 au formulat notificarea 2758/2001 ce face obiectul dosarului nr. 28206/2001 prin care au solicitat restituirea în natura a suprafeței de 337 mp, situat în str. Tolstoi nr. 37 sector 1, fosta parcela nr. 3 din blocul 25, parcelarea Jianu.

Prin Dispoziția nr. 755/2003 emisă de Primarul General a fost soluționată parțial, la acea dată, notificarea reclamanților prin care li s-a restituit în natura suprafața de 181 m.p., teren liber - curte - din suprafața totală de 337 mp, restul de 157 mp situat sub construcțiile vândute urma să li se restituie prin compensare așa cum au solicitat la audiențele efectuate la Comisia de Aplicare a Legii 10/2001.

Prin sentința civilă nr. 15568/25 octombrie 2006 de Judecătoria sectorului 1 București, rămasă definitivă și irevocabilă a fost anulată Dispoziția 755/2003 emisă de Primarul General prin care se restituise suprafața de 181 mp teren liber curte, pe motiv că proprietarii construcțiilor (deveniți proprietari prin cumpărarea construcțiilor de la stat) obținuseră titlul de proprietate potrivit art. 36 alin. 2 din Legea 18/1991.

În această situație, au formulat către Comisia de Aplicare a Legii 10/2001 o cerere înregistrată cu nr. 747351/02.07.2008 prin care au adus la cunoștință faptul că Dispoziția nr. 755/2003 a fost anulată și au solicitat restituirea în natura a întregii suprafețe de teren de 337 mp, situat în str. Tolstoi nr. 37, sector 1 prin compensare cu un alt bun din proprietatea statului în conformitate cu dispozițiile Legii 10/2001, modificată și completată prin Legea 247/2005.

Având în vedere faptul că nici până în prezent nu au primit niciun răspuns la solicitarea lor, au făcut diligențe pentru a găsi un bun aflat în proprietatea statului și au constatat că în patrimoniul Municipiului București există numeroase bunuri care pot fi acordate în compensare conform dispozițiilor Legii 10/2001 republicată, printre care și imobilul teren solicitat în compensare.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 1 alin. 2, art. 10 alin. 8, art. 26 alin. 1 din Legea 10/2001 republicată, art. 1 pct. 7 din Normele Metodologice de Aplicare a Legii 10/2001, Decizia 20/2007 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

La data de 18.02.2011, reclamanții au formulat *cerere precizatoare* la cererea de chemare în judecată, prin care au precizat că înțeleg să se judece în contradictoriu și cu Primăria Municipiului București prin Primarul General și solicită obligarea părților Municipiul București prin Primarul General și Primăria Municipiului București prin Primarul General, la restituirea în natură prin compensare cu terenul situat în București, Calea Griviței, nr. 80, lotul 2, sector 1, pentru terenul situat în

str. Tolstoi, nr. 37, fostă parcela nr. 3 din blocul nr. 25, parcelarea Jianu, fosta proprietate a autorilor reclamanților, conform Deciziei XX/2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

Cu privire la înscrisurile depuse de pârâtul Municipiul București, prin care invocă faptul că imobilul solicitat în compensare ar fi afectat de realizarea obiectivului de interes local „Dublarea Diametrului N-S pe tronsonul Buzești - Berzei - Vasile Pârvan - B.P. Hașdeu - Calea Rahovei – Uranus”, reclamanții au precizat că suprafața de teren din imobilul situat în Calea Griviței nr. 80, lotul 2, solicitată în compensare nu este afectată de aceste lucrări de interes public.

Reclamanții au arătat că din suprafața totală de 1526 mp, constituită din terenul situat în str. Buzești, nr. 1 și terenul din Calea Griviței, nr. 80, numai lotul 1 este afectat de realizarea obiectivului menționat, iar lotul 2, în suprafață de 947 mp. ce aparține imobilului din Calea Griviței nr. 80, este neafectat de aceste lucrări de interes public, aceasta rămânând în proprietatea privată a statului, respectiv în patrimoniul Primăriei București, astfel că au apreciat că acest teren poate face obiectul compensării.

Reclamanții au mai arătat că în extrasul de Carte funciară pentru informare, pentru lotul 1, în suprafață de 577 mp se menționează că acest teren aflat în proprietatea statului prin Primăria Municipiului București este lot expropriat cu nr. cadastral 27569/1 înscris în Cartea funciară individuală cu nr. 106301, suprafață de teren ce face obiectul realizării lucrărilor de interes local - la rubrica „Descrierea imobilului” se face mențiunea - teren în proprietate, lot expropriat. În extrasul de Carte funciară pentru informare, pentru lotul 2, în suprafață de 947 mp în care se menționează la rubrica „Descrierea imobilului” că acest teren aflat în proprietatea statului prin Primăria Municipiului București cu nr. cadastral 27569/2 înscris în Cartea funciară individuală cu nr. 106302, reprezintă „rest de proprietate în urma exproprierii”.

Prin încheierea de ședință din data de 20.05.2011, tribunalul a încuviințat proba cu expertiză tehnică topo cadastrală și a stabilit următoarelor obiective: identificarea celor două imobile, respectiv imobilul teren situat în București, str. Al. Tolstoi nr. 33, sectorul 1, conform actelor de proprietate ale părților, precum și terenul situat în Calea Griviței, nr. 80 colț cu str. Buzești nr. 1, sectorul 1, imobil ce se solicită în compensarea primului, evaluarea celor două terenuri și a numit prin tragere la sorți de pe lista experților topo comunicată de BLET a dl. expert Caragea Valentin Silviu, poziția 16.

La data de 26.09.2011, Gene Greb Bejan a formulat **cerere de intervenție** în favoarea reclamanților, împotriva Statului Român și a subsidiarilor lui, PMB și CGMB, care refuza să restituie proprietățile imobiliare furate de regimul comunist prin decrete de naționalizare care

nu au niciun fel de valoare legitima si legala. Intervenientul a solicitat a se dispune, respectând jurisprudența CEDO, restituirea necondiționată și imediată a proprietăților imobiliare revendicate de Negulescu Felicia Aura și Lepadatu Ioan Dumitru, astfel ca să nu se mai fraudeze bugetul de stat al României.

La data de 21.10.2011, Gene Greb Bejan a depus la dosar o cerere de intervenție în interes propriu, arătând că este revendicator legitim al terenului din strada Griviței nr. 80 și că, în mod fals, PMB, prin răspunsul angajaților, induce în eroare instanța, inventând în loc de SAR Hygea- o societate pe acțiuni, o persoană, Bontea Higea Georgeta, ca proprietară a farmaciei naționalizate în 1949 cu Decretul 134.

În cauză au fost administrate proba cu înscrisuri și expertiză topografică efectuată de ing. Caragea Valentin Silviu.

La termenul din data de 20.01.2012, tribunalul a respins cererile de intervenție, atât în nume propriu cât și în interesul reclamantilor, având în vedere dispozițiile stricte impuse de Legea 10/2001, precum și art. 52 C.p.c, intervenientul nejustificând nici interesul, nici calitatea sa, nici dreptul, neavând dovezi clare din care să rezulte că ar fi formulat notificare în temeiul Legii 10/2001.

Prin sentința civilă nr. 152/27.01.2012 pronunțată de Tribunalul București Secția a IV -a Civilă, s-a admis acțiunea, așa cum a fost precizată, formulată de reclamantii Lepădatu Ioan Dumitru, Negulescu Felicia Aura, Negulescu Alexandru și Negulescu Ioan Gabriel, în contradictoriu cu pârâții Municipiul București prin Primarul General și Primăria Municipiului București, a fost obligat Municipiul București, prin Primarul General să acorde reclamantilor, prin decizie sau dispoziție motivată, în natură, prin compensare, pentru terenul situat în București, str. Tolstoi nr. 37, fostă parcela nr. 3, din blocul 25, parcelarea Jianu, sectorul 1, terenul situat în București, Calea Griviței nr. 80, lotul 2, sectorul 1, conform raportului de expertiză tehnică de evaluare întocmit de expert ing. dipl. Valentin Silviu Caragea. A fost omologat raportul de expertiză întocmit de expert ing. Valentin Silviu Caragea.

Pentru a pronunța această sentință, tribunalul a reținut următoarele:

Reclamantii din prezenta cauză, în calitate de moștenitori ai foștilor proprietari ai imobilului teren în suprafață de 337 mp situat în București str. Tolstoi 37 sector 1, imobil ce a fost preluat în mod abuziv de către stat potrivit art. 2 din Legea 10/2001, au formulat notificare transmisă prin BEJ Tănase Gheorghe sub nr. 2758/10.08.2001 solicitând restituirea în natură a acestui teren sau stabilirea de măsuri reparatorii prin echivalent.

Prin dispoziția 755/23.01.2003 emisă de Primarul General al Municipiului București conform art. 23 din Legea 10/2001 s-a restituit în

natură/reclamanților terenul în suprafață de 181 mp liber de construcții, dar această dispoziție a fost anulată prin sentința civilă 15568/25.10.2006 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București în dosarul 2289/299/2005 definitivă și irevocabilă prin respingerea recursului.

În această situație reclamanții, deși au calitatea de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în condițiile Legii 10/2001, imobilul proprietatea autorilor acestora fiind preluat în mod abuziv prin decizia 1488/28.11.1957 a Raionului IV Stalin iar în prezent acest teren este afectat de utilități publice, astfel că nu poate fi restituit în natură.

Reclamanții au solicitat măsuri reparatorii prin compensarea cu terenul situat în București Calea Griviței 80 lot 2 sector 1.

Art. 26 alin. 1 din Legea 10/2001 prevede că în măsura în care restituirea în natură nu este posibilă, deținătorul imobilului sau, după caz, entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării este obligată ca prin decizie sau dispoziție motivată, în termenul prevăzut de art. 25 alin. 1, să acorde persoanei îndreptățite în compensare alte bunuri sau servicii ori să propună acordarea de despăgubiri în condițiile legii speciale privind regimul de stabilire și plata despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, în situațiile în care măsura compensării nu este posibilă sau aceasta nu este acceptată de persoana îndreptățită.

În prezenta cauză reclamanții au acceptat această formă de despăgubire, au cerut în mod expres măsuri reparatorii și au dovedit că în patrimoniul Municipiului București există terenuri ce pot fi date în compensare, indicându-se terenul situat în Calea Griviței 80 lotul 2.

Din probele administrate în cauză a rezultat că terenul în suprafață de 337 mp situat în str. Tolstoi 37 sector 1 și care nu poate fi retrocedat în întregime în natură, este de valoare asemănătoare cu imobilul teren situat în Calea Griviței 80 colț cu str. Buzești 1 sector 1 lotul 2, că acest teren este liber și neafectat de detalii de sistematizare iar Primăria Municipiului București Direcția Juridică cu adresa 1053141/19.01.2012 a comunicat reclamantei Negulescu Felicia Aura că pentru terenul situat în Calea Griviței 80 sector 1 nu s-au formulat notificări în baza Legii 10/2001, că imobilul se află în domeniul privat al Statului și este compus din lotul 1 cu nr. cadastral 27569/1 figurând în anexa HGR 590/23.06.2010 emisă de Guvernul României privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică iar secțiunea de 947 mp – lotul 2 reprezentând restul de proprietate în urma exproprierii a fost intabulat în cartea funciară a Localității București Sector 1 sub nr. 27569/2 în favoarea Statului Român (fila 295 – 296 dosar).

Față de cele de mai sus, tribunalul a apreciat că nu există nici un impediment la acordarea măsurilor compensatorii către reclamanți

constând în imobilul teren situat în Calea Griviței 80 lot 2 sector 1 sub forma compensării cu imobilul situat în București str. Tolstoi 37 sector 1, aceasta fiind o despăgubire efectivă pentru privarea de proprietate pe care autorii reclamanților au suportat-o.

Împotriva acestei sentințe au declarat recurs recurentul Gene Greb Bejan și pârâtul Municipiul București prin Primarul General.

În motivarea recursului declarat de **recurentul – pârât Municipiul București prin Primarul General**, acesta a arătat că în mod greșit instanța a admis acțiunea reclamanților și a obligat instituția să acorde prin dispoziție motivată în natură prin compensare, imobilul teren situat în București, Calea Griviței nr. 80, lotul 2, sector 1.

Recurentul a arătat că, potrivit art. 23 alin 1 și 2 din Legea nr. 10/2001, în termen de 60 de zile de la data înregistrării notificării sau a depunerii actelor doveditoare, unitatea deținătoare este obligată să se pronunțe asupra cererii formulate, termenul de 60 de zile este un termen de recomandare, depășirea lui putând fi sancționată cel mult cu obligarea la despăgubiri a unității deținătoare în măsura în care a fost depășit în mod culpabil, iar persoana îndreptățită face dovada existenței unui prejudiciu, lucru care nu a fost dovedit în cauză.

De asemenea, conform art. 22 din Legea nr. 10/2001, dreptul de proprietate și calitatea de moștenitor ale persoanei îndreptățite se dovedesc numai cu acte, care generează o prezumție relativă de proprietate și numai după ce această dovadă a fost îndeplinită, unitatea deținătoare poate să se pronunțe, termenul de 60 de zile începând să curgă după completarea dosarelor de notificare. Mai mult art. 22 din Legea nr. 10/2001 prevede că actele doveditoare ale dreptului de proprietate, pot fi depuse până la data soluționării notificării.

În consecință, recurentul a solicitat admiterea recursului, modificarea sentinței, iar pe fond, respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 304 pct. 9 Cod procedură civilă.

În motivarea recursului declarat de **recurentul Gene Greb Bejan**, acesta a arătat că instanța a refuzat să discute cererea sa de intervenție și nu a ținut cont de documentele pe care le-a prezentat și care sunt concludente și indubitabile.

Recurentul a mai arătat că răspunsul funcționarilor de la P.M.B. conține afirmații nereale, false, care se impun a fi cercetate penal, în mod greșit fiind menționat în loc de Societatea pe Acțiuni SAR HYGA, o persoană Bontea Higeia Georgeta, ca proprietară a farmaciei naționalizate în 1949, cu decizia nr. 134.

Recurentul a formulat și o cerere de chemare în garanție a Primarului Traian Băsescu pentru a confirma depunerea la acesta a unei plângeri de către recurent.

Întimații - pârâți au formulat **întâmpinare** prin care au invocat excepția nulității recursului, conform art. 302¹ pct. 1 lit. b și c Cod procedură civilă, având în vedere că nu se indică hotărârea care se atacă și nici motivele de nelegalitate pe care se întemeiază recursul. De asemenea, au invocat excepția lipsei calității procesuale active a recurentului. Cu privire la recursul declarat de recurentul – pârât au solicitat respingerea acestuia, ca nefondat.

Examinând sentința recurată, prin prisma criticilor expuse mai sus, Curtea reține următoarele:

În ceea ce privește recursul declarat de **recurentul Gene Greb Bejan**, având în vedere dispozițiile art. 137 alin. 1 Cod procedură civilă, Curtea urmează a se pronunța cu prioritate asupra excepțiilor invocate de intimații pârâți prin întâmpinare.

Referitor la **excepția lipsei calității procesuale active** a recurentului, Curtea constată că aceasta este neîntemeiată, recurentul justificând această calitate în faza procesuală a recursului, întrucât a formulat în fața primei instanțe o cerere de intervenție principală. Dat fiind că această cerere nu a fost admisă în principiu, recurentul poate critica în calea de atac soluția pronunțată prin încheierea din data de 20.01.2012, astfel că, excepția lipsei calității procesuale active urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În ceea ce privește **excepția nulității recursului**, pentru nerespectarea prevederilor art. 302¹ lit. b Cod procedură civilă, Curtea reține că potrivit acestui text legal, cererea de recurs va cuprinde, sub sancțiunea nulității, indicarea hotărârii care se atacă.

În motivele de recurs, chiar dacă nu a indicat în mod expres hotărârea atacată, recurentul a menționat că declară recurs motivat de faptul că instanța a refuzat să discute cererea sa de intervenție și nu a luat în considerare documentele prezentate.

Prin urmare, existând elemente certe de identificare a hotărârii, Curtea constată că excepția nulității recursului din perspectiva nerespectării art. 302¹ lit. b Cod procedură civilă este nefondată, urmând a fi respinsă ca atare.

În privința excepției nulității recursului pentru neindicarea motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază recursul (art. 302¹ lit. c C.pr.civ) Curtea constată că recursul de față este declarat împotriva unei hotărâri care nu este susceptibilă de apel, astfel că acesta nu este limitat la motivele de nelegalitate prevăzute de art. 304 Cod procedură civilă, putând viza și netemeinicia hotărârii atacate.

În acest sens, potrivit art. 304¹ Cod procedură civilă recursul declarat împotriva unei hotărâri care, potrivit legii, nu poate fi atacată cu

apel, nu este limitat la motivele de casate prevăzute în art. 304 Cod procedură civilă, instanța putând să examineze cauza sub toate aspectele.

Or, recurentul a invocat faptul că instanța nu a luat în considerare actele sale, invocând astfel, greșita interpretare a probatoriului, critică permisă în prezentul recurs față de dispozițiile art. 304¹ Cod procedură civilă.

Pe fondul cererii de recurs declarată de recurentul Gene Greb Bejan, Curtea reține că în mod corect prima instanță nu a admis în principiu cererea de intervenție în interes propriu formulată de acesta, deoarece prin înscrisurile depuse la dosar, recurentul nu a dovedit existența unui drept propriu în legătură cu imobilul solicitat în compensare și nici nu a formulat notificare pentru restituirea acestuia în temeiul Legii 10/2001. Prin urmare, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 49 Cod procedură civilă, Curtea constată că în cauză nu se impunea admiterea în principiu a cererii de intervenție.

În ceea ce privește cererea de chemare în garanție formulată de recurent prin motivele de recurs, Curtea constată, independent de împrejurarea că recurentul nu a dobândit calitatea de parte în proces, faptul că o asemenea cerere nu poate fi formulată în calea de atac, având în vedere disp. art. 61 Cod procedură civilă.

În consecință, în temeiul art. 312 alin. 1 Cod procedură civilă, Curtea va respinge, ca nefondat, recursul declarat de recurentul Gene Greb Bejan.

În ceea ce privește recursul declarat de **recurentul Municipiul București prin Primarul General**, Curtea constată că fiind nefondată critica în sensul că în mod greșit a admis prima instanță acțiunea reclamantei, deoarece termenul de 60 de zile prevăzut de art. 23 alin. 1 și 2 din Legea 10/2001 în care unitatea deținătoare este obligată să soluționeze notificarea este un termen de recomandare, iar depășirea lui poate fi sancționată cel mult cu obligarea la despăgubiri dacă acesta a fost depășit în mod culpabil.

În acest sens, Curtea reține că natura termenului menționat mai sus este fără relevanță, în condițiile în care reclamantii au deschis calea acțiunii în justiție pentru valorificarea dreptului pretins în ipoteza dedusă judecătii, conform art. 26 alin 3 din Lg. 10/2001, care a fost interpretat prin decizia în interesul legii nr. XX /19.03.2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, publicată în Monitorul Oficial din 12.11.2007, obligatorie, potrivit art. 329 C.pr.civ., în sensul că *instanța de judecată este competentă să soluționeze în fond ... și acțiunea persoanei îndreptățite în cazul refuzului nejustificat al entității deținătoare de a răspunde la notificarea părții interesate.*

În ceea ce privește susținerea recurentului pârât în sensul că numai după ce partea și-a îndeplinit obligația de a depune actele doveditoare, unitatea deținătoare poate să se pronunțe, termenul de 60 de zile începând să curgă după completarea dosarelor de notificare, Curtea reține următoarele:

Termenul de 60 de zile prevăzut de art. 23 alin.1(în prezent art. 25 alin. 1) din lege, în care unitatea deținătoare este obligată să se pronunțe, prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată, asupra cererii de restituire, poate avea, într-adevăr, conform textului legal enunțat și Normelor Metodologice pentru aplicarea legii nr.10/2001, doua date de referință, fie data depunerii notificării, fie data depunerii actelor doveditoare.

Indiferent însă de aceste date de referință, în sarcina pârâtului subzistă obligația de a da o soluție cererii petentului, fie în sensul admiterii și restituirii imobilului în forma solicitată, fie în sensul respingerii acesteia, în termenul stabilit de lege, în caz contrar partea având posibilitatea valorificării dreptului în justiție, astfel cum s-a arătat mai sus.

În schimb, Curtea constată că, soluționând cererea, astfel cum a fost formulată și precizată de intimații reclamantii, în mod greșit prima instanță a atribuit acestora, prin compensare, terenul situat în București, Calea Griviței nr. 80, lotul 2, Sector 1, Sector 1, având în vedere impedimentele concrete existente în speță, în raport cu situația juridică a acestuia.

Astfel, în adresa nr. 1053141/19.01.2012 emisă de Primăria Municipiului București la care a făcut referire prima instanță(fila 403 dosar TB), se menționează că nu figurează cerere de restituire în natură /acordare de măsuri reparatorii prin echivalent pentru adresa din București, Calea Griviței nr. 80, farmacia Hygea sector 1, formulată de domnul Gene Greb Bejan.

În schimb, în aceeași adresă se menționează că figurează cerere de restituire în natură/acordare de măsuri reparatorii prin echivalent pentru imobilul situat la adresa calea Griviței, fn, dosare nr. 7625 soluționat prin dispoziția Primarului General nr. 3960/2005(respins), 25613, soluționat prin dispoziția Primarului General nr. 11494/2009(respins); 25249, soluționat prin dispoziția Primarului General nr. 14239/2011(respins); 25250, soluționat prin dispoziția Primarului General nr. 14239/2010(respins).

Or, în raport cu conținutul acestei adrese, în condițiile în care terenurile ce au făcut obiectul notificărilor menționate nu sunt individualizate, pentru a se stabili cu certitudine lipsa de identitate dintre acestea și imobilul solicitat a fi acordat în compensare și având în vedere că nu s-a făcut dovadă că soluția de respingere a notificărilor nu a fost contestată în instanță în condițiile art. 26 din Legea 10/2001, Curtea

apreciază că în mod greșit, în temeiul acestei adrese, prima instanță a reținut că situația juridică a imobilului solicitat este una clară, neechivocă, pentru a se putea dispune măsura compensării.

În acest sens sunt și înscrisurile administrate în recurs, adresa nr. 14497/04.07.2012 emisă de Primăria Municipiului București, în care este se face referire de asemenea la dispozițiile de mai sus, cu mențiunea existenței dreptului de contestație (filele 65-72) și adresa nr. 1084337/8277/2012 (filele 82-83).

În aceste condiții, câtă vreme situația juridică a acestuia nu este pe deplin lămurită, în sensul că ar fi un teren liber aflat în patrimoniul unității deținătoare care să poată fi acordat în compensare, Curtea constată că în mod greșit cererea formulată de intimații reclamanți în acest sens a fost admisă.

De asemenea, reținând că obiectul cererii deduse l-a reprezentat doar acordarea prin compensare, a terenului situat în București, Calea Griviței nr. 80, în respectarea principiului disponibilității ce guvernează principiul civil, Curtea constată că nu se impune analiza în cauză cu privire la acordarea unui alt tip de măsură reparatorie.

Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 312 alin. 1 Cod procedură civilă, Curtea va admite recursul declarat de recurentul Municipiul București prin Primarul General, va modifica în tot sentința recurată, în sensul că va respinge acțiunea, astfel cum a fost precizată, ca neîntemeiată.

Văzând și disp. art. 377 alin. 2 pct. 4 C.pr. civ.,

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

Respinge excepția lipsei calității procesuale active a recurentului Gene Greb Bejan, ca neîntemeiată.

Respinge excepția nulității recursului declarat de recurentul Gene Greb Bejan, ca neîntemeiată.

Respinge, ca nefondat recursul declarat de recurentul Gene Greb Bejan împotriva sentinței civile nr.152/27.01.2012, pronunțată de Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, în contradictoriu cu intimații - reclamanți Lepădatu Ioan Dumitru, Negulescu Felicia Aura, Negulescu Alexandru, Negulescu Ioan Aurel Gabriel și intimata - pârâtă Primăria Municipiului București.

Admite recursul declarat de recurentul Municipiul București prin Primarul General împotriva sentinței civile nr.152/27.01.2012, pronunțată de Tribunalul București – Secția a IV-a Civilă, în contradictoriu cu intimații reclamanți Lepădatu Ioan Dumitru, Negulescu

Felicia Aura, Negulescu Alexandru, Negulescu Ioan Aurel Gabriel și
intimata - pârâtă Primăria Municipiului București

Modifică în tot sentința recurată, în sensul că:

Respinge acțiunea, astfel cum a fost precizată, ca neîntemeiată.
Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică, azi, 15.11.2012.

PREȘEDINTE	JUDECĂTOR	JUDECĂTOR
Sîrbu Georgeta	Gavriș Dumitru Marcel	Median Anca Mihaela

GREFIER
Manolache Dana

Red/tehored. M.A.M

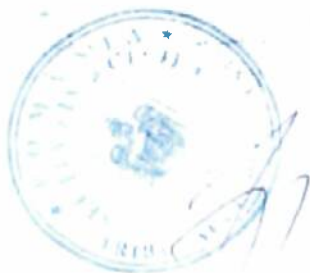
Tehored. T.I./ 14.12.2012

2 ex./ Jud. primă instanță: Cornelia Segărcianu

TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A IV-A CIVILĂ

Prezenta copie este conformă cu originalul
afiat în dosarul acestui Tribunal Nr.22.649 / 3/2010
Se legalizează de noi.

Grefier,



TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A IV-A CIVILĂ

Înscrisă la data de... 15.11.2012
Emitută azi, ...16.11.2012...







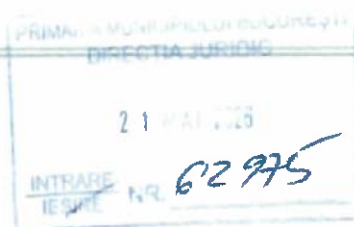
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr.DP 62975/ 21.05 .2026

Către,
Direcția Juridic- PMB



Vă mulțumim pentru adresa de răspuns nr. 62975/15.05.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 62975/18.05.2026, prin care ne-ați transmis Sentința civilă nr. 152/27.01.2012, pronunțată de Tribunalul București în dosarul civil nr.22469/3/2010, referitoare și la imobilul din Calea Griviței, nr.80, Lot 2, Sector 1 (imobil care în prezent este intabulat în cartea funciară cu nr cadastral 242263 cu adresa Str. Buzești, nr.1, Sector 1).

Având în vedere adresele anterioare ale Direcției Juridic nr. 132683/18.08.2023 și nr.DJ102419/11.2025, înregistrate la Direcția Patrimoniu cu nr. 132683/29.08.2023 și nr. 102419/28.11.2025, prin care ni s-a comunicat: faptul că „în recurs a fost modificată în tot sentința recurată” și că “ a fost depusă solicitare la instanța de judecată pentru obținerea sentinței civile legalizate, pronunțată în dosarul nr.22469/3/2010” și luând în considerare că imobilul în cauză este înscris în cartea funciară cu sarcini, **vă adresăm rugămintea să urgențați obținerea Sentinței civile definitive pronunțată în recurs**, pentru transmiterea la O.C.P.I, în vederea radierii sarcinii din cartea funciară.

Facem precizarea că în cadrul Direcției Patrimoniu se regăsesc solicitări depuse de către Administrația Străzilor – Municipiul București și de către Sectorul 1 al Municipiului București, de transmitere în administrare a imobilului în cauză, pentru realizarea de investiții.

Anexăm în copie prezentei:

- Adresele Direcției Juridic , mai sus menționate și
- extras de carte funciară a imobilului intabulat în cartea funciară cu nr cadastral 242263 cu adresa Str. Buzești, nr.1, Sector 1, care anterior a purtat adresa Calea Griviței, nr.80, Lot 2, Sector 1.

Cu stimă,

Director Executiv,

Mariana PERȘUNARU

Șef serviciu,

Ing. Camelia MÂNDESCU

Întocmit expert Mariana TIANU
Data:20.05.2026/2ex./55.26-PH4/2026



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Juridic

București 1

NR.DJ 102419/11.2025

CĂTRE:

- DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Prin prezenta, vă răspundem adresei dvs cu nr dj 102419 20.11.2025 care se referă la comunicarea de nr 2064 15/11.2012 pronunțată în dosarul 22649/3/2010. Facem mențiunea că am depus solicitarea de legalizare a acestei hotărâri la instanța de judecată urmand a vă fi comunicată în momentul emiterii acesteia.

Atasăm dovada depunerii cererii.

Cu considerație,

DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHIU

Consilier Juridic
Liliana Bejenar

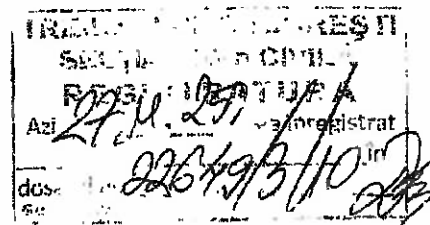
D-1 S. C. C. C.

02.12.2025

Ex 470

TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILĂ

Dosar nr.. 22649/3/2010



DOMNULE PREȘEDINTE

Subsemnatul Municipiul București/ CGMB/PMB, reprezentat de Consilier Juridic Liliana Bejenar, parte în cauza ce formează obiectul prezentului dosar cu ..22649/3/2010 solicităm legalizarea și investirea cu formulă executorie a SC/DC nr...2065../15.11.2012.

Cu mențiunea definitivă .

Atașăm.....1.... taxe de timbru în valoare de 5 lei fiecare

Vă mulțumim.

Data.

26.11.2025

Semnătura

DOMNULUI PREȘEDINTE AL TRIBUNALULUI BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILĂ



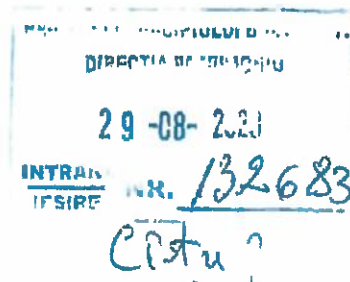
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Juridic

NR. 132683 / 18.08.2023

Catre:

DIRECTIA PATRIMONIU



Urmare a cererii dumneavoastra, inregistrata sub nr. 132683 din 07 august 2023, privind imobilul situat in bucursti str. Buzesti nr. 1, sector 1, ce a facu obiectul dosarului nr. 22649/3/2010, va comunicam urmatoarele:

Prin sentinta civila nr. 152/2012 , instanta de fond admite actiunea asa cum sa fost formulata si precizata. Obliga Municipiul Bucuresti prin Primarul General sa acorde reclamantilor prin decizie motivata, in natura, prin compensare, pentru terenul situat in Bucuresti, str Tolstoi nr. 37, fosta parcela 3 din blocul 25, parcelarea Jianu, sector 1, terenul situat in Calea Grivitei nr. 80, lotul 2, sector 1. Cu recurs.

In calea de atac a recursului, instanta respinge exceptia lipsei calitatii procesuale active a recurentului Gene Greb ca neintemeiata. Respinge exceptia nulitatii recursului ca neintemeiata. Respinge recursul declarat de recurentul Gene Greb ca nefondat. Admite recursul declarat de Municipiul Bucuresti prin Primarul General. Modifica in tot sentinta recurata, in sensul ca respinge actiunea astfel cum a fost precizata ca neintemeiata. Irevocabila.

DIRECTOR EXECUTIV,

ADRIAN IORDACHE



Consilier juridic,

Vivien Cazan



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 242263
COPIE

Carte Funciară Nr. 242263 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 106302
Nr. cadastral vechi: 27569/2

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. BUZESTI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242263	Din acte: 947 Masurata: 936	Teren neîmprejmuit; teren în proprietate - rest proprietate în urma exproprierii: CF 106300 PV 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
354179 / 07/09/2010		
Decret nr. 92, din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NAȚIONALĂ (H.G. nr. 590/23.06.2010 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota: 1/1, dobândit prin DEZMEMBRARE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B-4
15921 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. 104340, din 23/11/2017 emis de ocpi;		
B2	se notează actualizarea informațiilor tehnice având ca obiect repositionarea imobilului	A1
3894 / 16/01/2024		
Act Administrativ nr. 6527, din 15/01/2024 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI;		
B3	Se respinge cererea de intabulare drept de proprietate	A1
3810 / 16/01/2026		
Act Normativ nr. 92 (DECRET), din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NAȚIONALĂ (H.G. NR 590/23.06.2010 EMISA DE GUVERNUL ROMÂNIEI);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

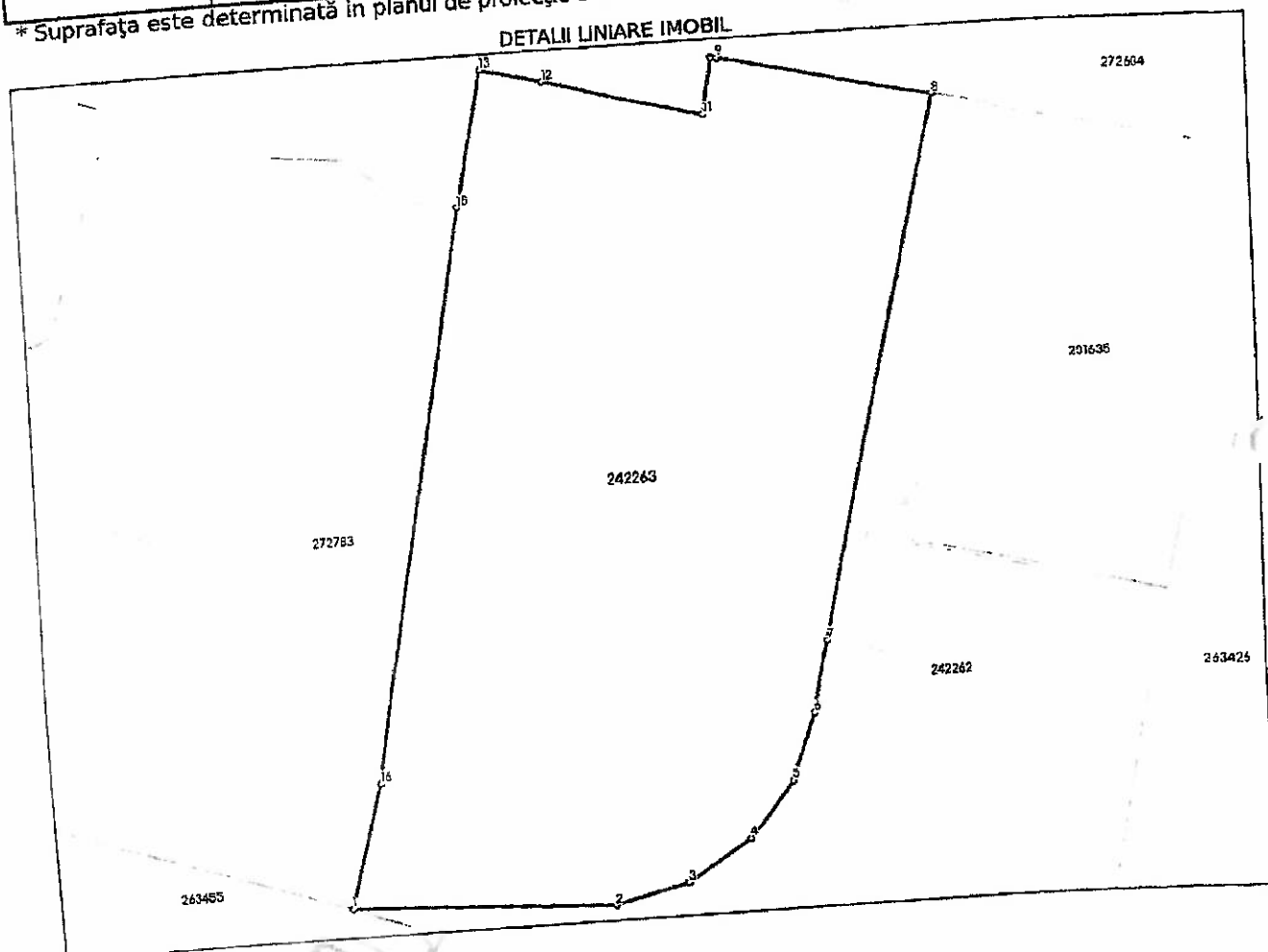
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
520309 / 13/12/2011		
Certificat Grefa nr. DOSAR 22649/3/2010, din 20/12/2011 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILA;		
C1	NOTARE, drept de EXISTENȚĂ LITIGIU Sarcini: litigiu având ca obiect "civil - legea 10/2001 - obligația de a face"; reclamant LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL, parat MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI 1) LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL	A1

Carte Funciară Nr. 242263 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
242263	Din acte: 947 Masurata: 936	teren in proprietate - rest proprietate in urma exproprierii; CF 106300 PI/ 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	Din acte: 947 Masurata: 936	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.891
2	3	3.871
3	4	3.835
4	5	3.704



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Juridică



Nr. 62975/15.05.2026

Catre,

DIRECTIA PATRIMONIU
Serviciul Evidenta Patrimoniu

Raspunzand adresei dumneavoastra cu nr. 62975/17.04.2026, va transmitem o copie a Sentintei civile nr. 152/27.01.2012 din dosarul nr. 22649/3/2010, aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti Sectia a IV a civila.

Cu stima,

DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

Intocmit,

Consilier juridic

Teodor Neagu

DOSAR NR.22649/3/2010

ROMANIA
TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A IV-A CIVILA
SENTINȚA CIVILĂ NR. 152

Ședința publică din data de 27.01.2012

Tribunalul compus din:

PREȘEDINTE : CORNELIA SEGĂRCIANU
GREFIER : DELIA GABRIELA LOSPA

Pe rol soluționarea cererii formulate de reclamantii LEPĂDATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU și NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL, în contradictoriu cu pârâții PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMARUL GENERAL, cererea de chemare în judecată având ca obiect „obligatia de a face” în baza Legii 10/2001.

Dezbaterile pe fondul cauzei au avut loc în ședința publică din data de 20.01.2012 și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 260 alin. 1 cpc a amânat pronunțarea la data de 27.01.2012.

TRIBUNALUL

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului București – Secția a IV-a Civilă sub nr. 22649/3/2010, la data de 06.05.2010, reclamantii LEPĂDATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU și NEGULESCU IOANĂ AUREL GABRIEL, au solicitat, în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin PRIMARUL GENERAL, ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună obligarea pârâtului să soluționeze notificarea nr. 2758/2001 ce face obiectul dosarului nr. 28206/2001 prin emiterea unei Dispoziții cu titlu de restituire în natura prin compensare, cu terenul situat în Calea Griviței nr. 80, colț cu str. Buzzești nr. 1, sectorul 1, pentru imobilul - teren în suprafață de 337 mp, situat în str. Tolstoi nr. 37, sector 1, fosta parcela nr. 3 din blocul 25, parcelarea Jianu fosta proprietate a autorilor reclamantilor, imposibil de restituit în natura.

În motivarea cererii, reclamantii au arătat că în temeiul Legii 10/2001 au formulat notificarea 2758/2001 ce face obiectul dosarului nr. 28206/2001 prin care au solicitat restituirea în natura a suprafeței de 337 mp, situat în str. Tolstoi nr. 37 sector 1, fosta parcela nr. 3 din blocul 25, parcelarea Jianu.

Prin Dispoziția nr. 755/2003 emisă de Primarul General a fost soluționată parțial, la acea dată, notificarea reclamantilor prin care li s-a restituit în natura suprafața de 181 m.p., teren liber - curte - din suprafața totală de 337 mp, restul de 157 mp situat sub construcțiile vândute urma să li se restituie prin compensare așa cum au solicitat la audiențele efectuate la Comisia de Aplicare a Legii 10/2001.

Prin sentința civilă nr. 15568/25 octombrie 2006 de Judecătoria sectorului 1 București, rămasă definitivă și irevocabilă a fost anulată Dispoziția 755/2003 emisă de Primarul General prin care ni se restituise suprafața de 181 mp teren liber curte, pe motiv că proprietarii construcțiilor (deveniți proprietari prin cumpărarea construcțiilor de la stat) obținuse titlul de proprietate potrivit art. 36 alin. 2 din Legea 18/1991.

În aceasta situație, au formulat către Comisia de Aplicare a Legii 10/2001 o cerere înregistrată cu nr. 747351/02.07.2008 prin care au adus la cunoștință faptul că Dispoziția nr. 755/2003 a fost anulată și au solicitat restituirea în natura a întregii suprafețe de teren de 337 mp, situat în str. Tolstoi nr. 37, sector 1 prin compensare cu im alt bun din proprietatea statului în conformitate cu dispozițiile Legii 10/2001, modificată și completată prin Legea

247/2005.

Având în vedere faptul că nici până în prezent nu au primit niciun răspuns la solicitarea lor, au făcut diligente pentru a găsi un bun aflat în proprietatea statului și au constatat că în patrimoniul Municipiului București există numeroase bunuri care pot fi acordate în compensare conform dispozițiilor Legii 10/2001 republicată. Printre aceste bunuri se afla și imobilul teren, situat în Calea Griviței nr. 80 colț cu str. Buzești nr. 1, sector 1, pe care îl solicită a le fi restituit în natura prin compensare, pentru imobilul - teren situat în str. Tolstoi nr. 37, sector 1 fosta proprietate a autorilor noștri, imposibil de restituit în natură conform art. 1 alin. 2, art. 10 alin. 8, art. 26 alin. 1 din Legea 10/2001 republicată și art. 1 pct. 7, din Normele Metodologice de Aplicare a Legii 10/2001.

Potrivit Legii 10/2001 modificată și completată, în cazul în care restituirea în natura nu mai este posibilă, măsurile reparatorii se acorda de regula prin compensare și numai dacă nu există posibilitatea compensării se procedează la acordarea de despăgubiri.

Această concluzie se desprinde din dispozițiile Legii 10/2001 modificată și completată mai sus menționate.

Acesta este de altfel și motivul pentru care legiuitorul a prevăzut obligația primarilor sau a conducătorilor entităților investite cu soluționarea notificărilor de a afișa la loc vizibil un tabel care să cuprindă bunurile disponibile sau serviciile care pot fi acordate în compensare.

Cu rea-credință pârâtul nu respecta această obligație legală, în ciuda faptului că exista în patrimoniul sau un număr impresionant de imobile și de servicii care pot fi acordate în compensare.

Legiuitorul a dorit să acorde persoanelor îndreptățite o reparație satisfăcătoare constând în aceea ca în locul imobilului preluat în mod abuziv va primi în principal un alt imobil și numai în situația în care nu este posibilă compensarea se acorda despăgubiri, cu acordul persoanei îndreptățite.

De altfel, cu privire la despăgubirile constând în titluri la Fondul „Proprietatea”, Curtea Europeană a Drepturilor Omului s-a pronunțat în repetate rânduri în cauze similare în sensul că reparația echitabilă va consta fie în restituirea bunului solicitat, restituirea bunului solicitat fie în acordarea de despăgubiri bănești la valoarea de circulație a imobilului, titlurile la Fondul „Proprietatea” neîndeplinind cerințele pentru a putea fi considerate o satisfacere echitabilă a drepturilor reclamantului.

Reclamanții au menționat în acest sens hotărârea pronunțată de Secțiunea a III-a a Curții Europene a Drepturilor Omului la data de 12.10.2006, în cauza Sebastian Taub contra României.

Mai mult decât atât, Legea 10/2001, nu lasă la discreția autorităților investite cu soluționarea notificărilor, să decidă dacă acorda măsuri reparatorii prin compensare sau direct despăgubiri ci obligă aceste autorități să procedeze la acordarea de măsuri reparatorii în echivalent în ordinea cerută de lege, în principal cu alte bunuri și servicii și numai în subsidiar despăgubiri.

O altă interpretare ar favoriza săvârșirea de abuzuri și ar pune în pericol întreaga instituție a dreptului de proprietate din România, de vreme ce un funcționar public poate hotărî în funcție de interese dacă o persoană va primi un imobil în compensare cu o valoare economică certă sau despăgubiri ipotetice prin titluri de valoare la Fondul „Proprietatea”.

Atâta timp cât au făcut diligente și au identificat bunul imobil, respectiv terenul situat în București, Calea Griviței nr. 80 colț cu str. Buzești nr. 1, sector 1 poate fi restituit prin compensare, bun ce îndeplinește toate condițiile pentru a fi atribuit în compensare.

Reclamanții au arătat că își rezervă dreptul de a preciza și completa cererea și cu un alt imobil din patrimoniul Municipiului București în vederea echivalării valorice cu terenul proprietatea lor la a cărui restituire în natura suntem îndreptățiți.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 1 alin. 2, art. 10 alin. 8, art. 26 alin. 1 din

Legea 10/2001 republicată, art. 1 pct. 7 din Normele Metodologice de Aplicare a Legii 10/2001. Decizia 20/2007 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

La data de 18.02.2011, reclamanții LEPĂDATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN GABRIEL, au formulat, în contradictoriu cu pârâțul MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin PRIMARUL GENERAL, cerere precizatoare la cererea de chemare în judecată, prin care au precizat că înțeleg să se judecăm în contradictoriu și cu PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin PRIMARUL GENERAL și solicită obligarea pârâților Municipiul București prin Primarul General și Primăria Municipiului București prin Primarul General, la restituirea în natură prin compensare cu terenul situat în București, Calea Griviței, nr. 80, lotul 2, sector 1, pentru terenul situat în str. Tolstoi, nr. 37, fostă parcela nr. 3 din blocul nr. 25, parcelarea Jianu, fosta proprietate a autorilor reclamanților, conform Deciziei XX/2007, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

Cu privire la înscrisurile depuse de pârâțul Municipiul București, prin care invocă faptul că imobilul solicitat în compensare ar fi afectat de realizarea obiectivului de interes local „Dublarea Diametrului N-S pe tronsonul Buzești - Berzei - Vasile Pârvan - B.P. Hașdeu - Calea Rahovei - Uranus”, precizează că suprafața de teren din imobilul situat în Calea Griviței nr. 80, lotul 2, solicitată de către reclamanți în compensare nu este afectată de aceste lucrări de interes public.

În susținerea faptului că terenul solicitat de către reclamanți în compensare nu este afectat de aceste lucrări, au depus următoarele înscrisuri: încheierea de intabulare nr. 354179 din 07.09.2010, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, sector 1, însoțită de documentația cadastrală. Din aceste înscrisuri rezultă că acest imobil din str. Buzești, nr. 1 comun cu Calea Griviței, nr. 80, (denumire a imobilului dată în vederea efectuării documentației pentru expropriere) are o suprafață totală de 1526 mp, care a fost expropriată în temeiul Legii 198/2004, modificată prin Legea 184/2008 și OGU 228/2008. Această suprafață de teren a primit numărul cadastral 27569 și a fost înscrisă în Cartea funciară nr. 106300 a localității București, sector 1. Din această suprafață de 1526 mp, prin dezmembrare s-au format două loturi: lotul 1 în suprafață de 577 mp și lotul 2 în suprafață de 947 mp.

Lotul 1 în suprafață de 577 mp care a primit prin dezmembrare nr. cadastral 27569/1 și a fost înscris în Cartea funciară cu nr. 106301 a localității București, sector 1 este afectat de realizarea obiectivului de interes local.

Lotul 2 în suprafață de 947 mp care a primit prin dezmembrare nr. cadastral 27569/2 și a fost înscris în Cartea funciară cu nr. 106302 a localității București, sector 1 este proprietate de stat menționat în extrasul de carte funciară pentru informare ca fiind rest de proprietate în urma exproprierii, nefiind afectat de realizarea obiectivului de interes local.

Prin urmare, din suprafața totală de 1526 mp, constituită din terenul situat în str. Buzești, nr. 1 și terenul din Calea Griviței, nr. 80, numai lotul 1 este afectat de realizarea obiectivului de interes local „Dublarea Diametrului N-S pe tronsonul Buzești - Berzei - Vasile Pârvan - B.P. Hașdeu - Calea Rahovei - Uranus”, iar lotul 2, în suprafață de 947 mp, ce aparține imobilului din Calea Griviței nr. 80, este neafectat de aceste lucrări de interes public, aceasta rămânând în proprietatea privată a statului, respectiv în patrimoniul Primăriei București și apreciază că acest teren poate face obiectul compensării pentru terenul fosta proprietate a autorilor noștri imposibil de restituit în natură.

Extrasul de Carte funciară pentru informare, pentru lotul 1, în suprafață de 577 mp în care se menționează că acest teren aflat în proprietatea statului prin Primăria Municipiului București este lot expropriat cu nr. cadastral 27569/1 înscris în Cartea funciară individuală cu nr. 106301, suprafață de teren ce face obiectul realizării lucrărilor de interes local - la rubrica „Descrierea imobilului” se face mențiunea - teren în proprietate, lot expropriat.

Extrasul de Carte funciară pentru informare, pentru lotul 2, în suprafață de 947 mp în care se menționează la rubrica „Descrierea imobilului” că acest teren aflat în proprietatea statului prin Primăria Municipiului București cu nr. cadastral 27569/2 înscris în Cartea funciară individuală cu nr. 106302, reprezintă „rest de proprietate în urma exproprierii”.

Pe baza înscrisurilor pe care le-au atașat cererii precizatoare formulate, reclamanții apreciază că lotul 2 în suprafață de 947 mp ce aparține imobilului din Calea Griviței, nr. 80 se află în proprietatea privată a statului - Primăria Municipiului București și poate face obiectul compensării pentru imobilul din str. Tolstoi nr. 37, parcela 3, bl. 25, parcelarea Jianu, fost proprietate a autorilor reclamanților, în temeiul art. 1 alin. 2, art. 26 alin 1 din Legea nr. 10/2001, art. 1 pct. 7 din Normele metodologice de aplicare a Legii 10/2001 și Decizia XX/2007, pronunțată de I.C.C.J.

Prin încheierea de ședință din data de 20.05.2011, tribunalul a încuviințat proba cu expertiză tehnică topo cadastrală și a stabilit următoarelor obiective: identificarea celor două imobile, respectiv imobilul teren situat în București, str. Al. Tolstoi nr. 33, sectorul 1, conform actelor de proprietate ale părților, precum și terenul situat în Calea Griviței, nr. 80 colț cu str. Buzzești nr. 1, sectorul 1, imobil ce se solicită în compensarea primului, evaluarea celor două terenuri și a numit prin tragere la sorți de pe lista experților topo comunicată de BLET a dl. expert Caragea Valentin Silviu, poziția 16.

La data de 26.09.2011, Gene Greb Bejan a formulat cerere de intervenție în favoarea reclamanților, împotriva Statului Român și a subsidiarilor lui PMB și CGMB, care refuza sa restituie proprietățile imobiliare furate de regimul comunist prin decrete de naționalizare promulgate cu Armata Roșie de ocupație, în România și care nu au pe plan internațional, și în UE, niciun fel de valoare legitimă și legală.

Intervenientul a solicitat a se dispune, respectând jurisprudența CEDO, restituirea necondiționată și imediată a proprietăților imobiliare revendicate de Negulescu Felicia Aura și Lepădatu Ioan Dumitru, astfel ca să nu se mai fraudeze bugetul de stat al României la care nu se varsă niciun ban din peste 60% din proprietățile imobiliare din țară, ținute ascunse sub primării și alte instituții de stat, ceea ce constituie de fapt fraudă fiscală.

În dovedirea cererii s-a depus dispoziția 755/2003 emisă de Primarul General al Municipiului București prin care s-a restituit în natură reclamanților terenul în suprafață de 181 mp liber de construcții situat în București str. Tolstoi 37 sector 1; sentința civilă 155689/25.10.2006 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1] București cu mențiunea definitivă și irevocabilă prin care s-a constatat nevalabilitatea titlului statului asupra imobilului teren în suprafață de 337 mp situat în București str. Tolstoi 37 sector 1, s-a anulat dispoziția 755/2003 emisă de Primarul General al Municipiului București; contractul de vânzare - cumpărare prin care autorii reclamanților și anume Miclea Lepădatu, Dumitru Lepădatu și Elvira D. Lepădatu au cumpărat în părți egale imobilul teren în suprafață de 337,5 mp situat între Șoseaua Jianu și Calea Dorobanților în anul 1940; certificat de moștenitor de pe urma defunctului Lepădatu Dumitru, acest fiind moștenit de către Lepădatu Elvira, certificat de moștenitor de pe urma defunctului Negulescu Lucian, acesta fiind moștenit de Negulescu Felicia Aura, Negulescu Alexandru și Negulescu Ion Aurel Gabriel; certificat de moștenitor de pe urma defunctei Lepădatu Elvira decedată în anul 1999 moștenitor fiind Negulescu Lucin, frate; schița imobilului, notificarea în temeiul Legii 10/2001.

Municipiul București a depus întregul dosar administrativ care a stat la baza emiterii dispoziției 755/2003, dosar din care rezultă că reclamanții din prezenta cauză sunt succesorii foștilor proprietari conf. certificatelor de moștenitor depuse la dosarul administrativ, a certificatelor de naștere, de căsătorie și de deces.

CGMB - AFI cu adresa RR/26906/11.12.2002 comunică reclamantei Negulescu Felicia Aura că imobilul situat în str. Tolstoi 37 sector 1 a fost preluat prin Decretul 92/1950 și la nivelul anilor 1942 - 1951 figura pe numele lui Dumitru Elvira și Miclea Lepădatu cu

teren în suprafață de 337,5 mp, reprezentând parcela 3 din blocul 25 Parc Jianu.

Ulterior din aceleași adrese emise de Primăria București – filele 98 – 99 dosar rezultă că în prezent este un imobil proprietate de Stat compus din teren și construcție în suprafață de 293 mp construiți și pentru care s-au emis titluri de proprietate în temeiul art. 36/Legea 18/1991. S-au depus planuri de amplasament, o expertiză tehnică de identificare a imobilului și relații privind imobilul situat în București str. Buzești sector 1 precum și încheierea de carte funciară menționată mai sus.

PMB – Direcția juridic, Contencios și Legislație a comunicat faptul că pentru imobilul situat în București Calea Griviței 80 sector 1 nu figurează notificare până la data emiterii adresei 47060/18.11.2008 depunându-se și schița terenului și mai multe dispoziții emise în baza Legii 10/2001.

În cauză s-a efectuat o expertiză topo – cadastrală efectuată de ing. dipl. Caragea Valentin Silviu care a evaluat terenul situat în str. Tolstoi 37 sector 1 în suprafață de 337 mp și terenul situat în str. Buzești 1 colț cu Calea Griviței 80 lot 2, nr. cadastral 27569/2 în suprafață de 947 mp rezultând că acest teren este liber și neafectat de detalii de sistematizare iar valorile celor 2 terenuri sunt comparativ apropiate.

Analizând actele și lucrările dosarului, TRIBUNALUL reține următoarele: reclamantii din prezenta cauză, în calitate de moștenitori ai foștilor proprietari ai imobilului teren în suprafață de 337 mp situat în București str. Tolstoi 37 sector 1, imobil ce a fost preluat în mod abuziv de către Stat potrivit art. 2/Legea 10/2001 au formulat notificare transmisă prin BEJ Tănase Gheorghe sub nr. 2758/10.08.2001 solicitând restituirea în natură a acestui teren sau stabilirea de măsuri reparatorii prin echivalent.

Prin dispoziția 755/23.01.2003 emisă de primarul General al Municipiului București conf. art. 23/Legea 10/2001 s-a restituit în natură reclamantilor terenul în suprafață de 181 mp liber de construcții, dar această dispoziție a fost anulată prin sentința civilă 15568/25.10.2006 pronunțată de Judecătoria Sctorului 1 București în dosarul 2289/299/2005 definitivă și irevocabilă prin respingerea recursului.

În această situație reclamantii, deși au calitatea de persoane îndreptățite la măsuri reparatorii în cond. Legii 10/2001, imobilul proprietatea autorilor acestora fiind preluat în mod abuziv prin decizia 1488/28.11.1957 a Raionului IV Stalin iar în prezent acest teren este afecta de utilități publice, astfel că nu poate fi restituit în natură.

Reclamanții au solicitat măsuri reparatorii prin compensarea cu terenul situat în București Calea Griviței 80 lot 2 sector 1.

Art. 26 alin. 1/Legea 10/2001 prevede că în măsura în care restituirea în natură nu este posibilă, deținătorul imobilului sau, după caz, entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării este obligată ca prin decizie sau dispoziție motivată, în termenul prevăzut de art. 25 alin. 1, să acorde persoanei îndreptățite în compensare alte bunuri sau servicii ori să propună acordarea de despăgubiri în cond. legii speciale privind regimul de stabilire și plata despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv, în situațiile în care măsura compensării nu este posibilă sau aceasta nu este acceptată de persoana îndreptățită.

Rezultă că în această ipoteză, entitatea investită cu soluționarea notificării are obligația să acorde în compensare bunuri sau servicii, atâta vreme cât astfel de bunuri sau servicii există și pot fi acordate în compensare iar persoana îndreptățită acceptă această formă de despăgubire.

În prezenta cauză reclamantii au acceptat această formă de despăgubire, au cerut în mod expres măsuri reparatorii și au dovedit că în patrimoniul Municipiului București există terenuri ce pot fi date în compensare, indicându-se terenul situat în Calea Griviței 80 lotul 2.

Din probele administrate în cauză a rezultat că terenul în suprafață de 337 mp situat în str. Tolstoi 37 sector 1 și care nu poate fi retrocedat în întregime în natură, este de valoare asemănătoare cu imobilul teren situat în Calea Griviței 80 colț cu str. Buzești 1 sector 1 lotul

2, că acest teren este liber și neafectat de detalii de sistematizare iar Primăria Municipiului București Direcția Juridică cu adresa 1053141/19.01.2012 a comunicat reclamantei Negulescu Felicia Aura că pentru terenul situat în Calea Griviței 80 sector 1 nu s-au formulat notificări în baza Legii 10/2001, că imobilul se află în domeniul privat al Statului și este compus din lotul 1 cu nr. cadastral 27569/1 figurând în anexa HGR 590/23.06.2010 emisă de Guvernul României privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică iar secțiunea de 947 mp – lotul 2 reprezentând restul de proprietate în urma exproprierii a fost intabulat în cartea funciară a Localității București Sector 1 sub nr. 27569/2 în favoarea Statului Român (fila 295 – 296 dosar).

Față de cele de mai sus, TRIBUNALUL apreciază că nu există nici un impediment la acordarea măsurilor compensatorii către reclamanți constând în imobilul teren situat în Caela Griviței 80 lot 2 sector 1 sub forma compensării cu imobilul situat în București str. Tolstoi 37 sector 1, aceasta fiind o despăgubire efectivă pentru privarea de proprietate pe care autorii reclamanților au suportat-o.

TRIBUNALUL urmează să admită cererea reclamanților așa cum a fost precizată, să oblige pârâta ca prin decizie sau dispoziție motivată să restituie în compensare pentru terenul situat în București str. Tolstoi nr. 37, fostă parcela nr. 3, din blocul 25, parcelarea Jianu, sectorul 1, terenul situat în București, Calea Griviței nr. 80, lotul 2, sectorul 1, conform raportului de expertiză tehnică de evaluare întocmită de expert ing. dipl. Valentin Silviu Caragea.

TRIBUNALUL va dispune omologarea raportului de expertiză care a stat la baza admiterii cererii și va lua act că reclamanții nu solicită cheltuieli de judecată.

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

Admite acțiunea, așa cum a fost precizată, formulată de reclamanții LEPĂDATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU și NEGULESCU IOAN GABRIEL, cu domiciliul ales în București, str. Vasile Lascăr nr. 118, sectorul 2, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin PRIMARUL GENERAL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ambele cu sediul în București, Splaiul Independenței nr. 291 - 293, sectorul 6.

Obligă Municipiul București, prin Primarul General să acorde reclamanților, prin Decizie sau Dispoziție motivată, în natură, prin compensare, pentru terenul situat în București, str. Tolstoi nr. 37, fostă parcela nr. 3, din blocul 25, parcelarea Jianu, sectorul 1, terenul situat în București, Calea Griviței nr. 80, lotul 2, sectorul 1, conform raportului de expertiză tehnică de evaluare întocmit de expert ing. dipl. Valentin Silviu Caragea.

Omologhează raportul de expertiză întocmit de expert ing. Valentin Silviu Caragea (filele 323-335 dosar).

Ia act că reclamanții nu solicită cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 27.01.2012.

PREȘEDINTE
Cornelia Segărcianu

GREFIER
Delia Gabriela Lospa



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

INTRARE NR. 45955

Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

Direcția Transporturi

Domnului Director Executiv Victor Tărtăcuță

Vă transmitem alăturat, în original, spre analiză, adresa Sectorului 1 al Municipiului București nr. K/1961/04.05.2026 înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 73937/05.05.2026 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB cu nr. 73937/06.05.2026 referitoare la **Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 133/2026 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a terenului situat în Calea Griviței, nr. 82, în suprafață de 356 mp, înscris în cartea funciară 272783, în vederea realizării unui parcaj public 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

11.05.2026

Șef serviciu,
Mircea Plăcintă

Intocmit
Expen. Inca-Began
3ex. 19/05.2026





**Serviciul Tehnică Legislativă,
Secretariat și Arhivă**

05 May 2026

INTRARE NR 43934

№. К/1967/04.05.2026

Către: Consiliului General al Municipiului București

În atenția: - domnului Ciprian Ciucu - Primar 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 Ciprian CIUCU

6. MAI, 2026

INTEGRAL NR. 13937

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 proiectului de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București care are la bază următorul act administrativ:

1. **Hotărârea nr. 103/23.04.2026** privind solicitarea Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 să hotărască cu privire la asocierea Sectorului 1 al Municipiului București cu UNARTE „Universitatea Națională de Arte din București și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;
2. **Hotărârea nr. 133/23.04.2026** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a terenului situat în Calea Griviței, nr. 82, în suprafață de 356 mp, înscris în cartea funciară 272783, în vederea realizării unui parcaj public și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
George-Cristian TUTĂ

SECRETAR GENERAL,
Mirna Giorgiana MUREȘAN

**Întocmit,
Sorana Danubianu**

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

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a terenului situat în Calea Griviței, nr. 82, în suprafață de 356 mp, înscris în cartea funciară 272783, în vederea realizării unui parcaj public

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-140/20.04.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 677/17.04.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. 678/17.04.2026 al Direcției Generale Comunitate și Politici Publice – Serviciul Management de Proiecte, Raportul de specialitate nr. M/3446/20.04.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, Raportul de specialitate nr. 1097/20.04.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Direcția Economică - Serviciul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare și Raportul de Specialitate nr. 179/20.04.2026 al Arhitectului Șef – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Avizul nr. 495/23.04.2026 al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară, Avizul nr. 147/23.04.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 56/23.04.2026 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 dispozițiile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 298 și următoarele;

Luând în considerare prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 52/2025 pentru modificarea și completarea unor acte normative, pentru stabilirea unor măsuri privind implementarea programelor naționale din domeniul lucrărilor publice, precum și pentru stabilirea unor măsuri bugetare, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de adresa înregistrată la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. 20202/20.03.2026 prin care proprietarul imobilului terenului în suprafață de 356 mp, situat în Calea Griviței, nr. 82, având număr cadastral 272783, își manifestă intenția de a vinde terenul către Sectorul 1 al Municipiului București.

În acord cu prevederile Procesului Verbal nr. 61/15.04.2026 al Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe/școli gimnaziale/licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea nr. 550/2004, privind stabilirea achiziționării terenului din Calea Griviței, nr. 82 și inițierea unui proiect de Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

În baza art. 5 lit. cc), art.139 alin. (1) și alin (3), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență 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 acordul Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a imobilului situat în București, Calea Griviței, nr. 82, Sector 1. în suprafață de 356 mp, înscris în cartea funciară 272783, în vederea realizării unui parcaj public.

Art. 2 - Imobilul prevăzut la art. 1 se identifică conform Anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Prețul de achiziție al imobilului menționat la art. 1 se va asigura din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București, după aprobarea acestuia de către Consiliul Local al Sectorului 1 și/sau alte surse legal constituite.

Art. 4 - Se solicită Consiliului General al Municipiului București transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului menționat la art. 1 în vederea realizării unui parcaj public.

Art. 5 - (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, Arhitectul Șef, Direcția Generală Comunitate și Politici Publice și Direcția Generală Management și Operațiuni vor duce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor legale.

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

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 22 de consilieri locali din 26 de consilieri locali în funcție, astăzi, 23.04.2026, 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,
Mădălina DUMITRACHE

Nr. 133

Data: 23.04.2026

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN

Mureșan 23.04.26
"Mădălina cf. note de
K/1305/23-04.2026.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr.DP58582/ 1305 .2026

RDP

Către,

Primăria Sectorului 1

Bulevardul Banu Manta, Nr. 9, Sector 1, București

Spre știință,

Direcția Generală Administrație și Relația cu C.G.M.B.

Direcția Asistență Tehnică și Juridică



Urmare a adresei dumneavoastră nr.K/1508/03.04.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General cu nr.56451/06.04.2026, transmisă de Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu adresa nr. 58582/08.04.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 58582/08.04.2026, prin care a fost transmisă Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr.87/19.03.2026 privind solicitarea catre Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea in administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947mp, înscris în cartea funciară nr. 242263, în vederea realizării unei parcuri publice, vă comunicăm următoarele:

Diecția Patrimoniu a făcut demersuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului din **str Buzești nr. 1, sector 1**, înscris în cartea funciară nr. 242263, acesta fiind solicitat anterior să le fie transmis în administrare, de către Administrației Străzilor București și având în vedere faptul că acesta este situat într-o zonă protejată a fost solicitat și punctul de vedere al Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Vă transmitem, spre luare la cunoștință, punctul de vedere al Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului București, transmis cu adresa nr. 67730/07.05.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 67730/07.05.2026, referitor la cererea Administrației Străzilor – Municipiul București nr.8699/20.03.2026, privind solicitarea preluării în administrare a imobilului cu adresa **Str. Buzești, nr.1, Sector 1**, (colț cu Calea Griviței, nr.80), înscris în cartea funciară nr.242263, pentru realizarea unei parcuri publice.

Cu stimă,

Director Executiv,

Mariana PERȘUNARU

Șef serviciu,

Ing. Camelia MĂNDESCU

Întocmit expert Mariana TIANU

Data:12.05.2026/3ex./71.26-PH4/2026

Chelaru



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

Dona le Tione SEP

SERVICIUL URBANISM

Nr. 67730/ 07.05.2026

11.05.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIU

INTRARE
IEȘIRE NR. 67730

CĂTRE:

DIRECȚIA PATRIMONIU

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului cu nr.67730/24.04.2026, prin care solicitați să vă comunicăm punctul de vedere raportat la cererea Administrație Străzilor Municipiul București nr.8699/20.03.2026 prin care se solicită preluarea în administrare a imobilului cu adresa Str. Buzești nr. 1, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 242263, pentru realizarea unei parcuri publice, în limita competențelor pe care le deținem, vă comunicăm următoarele:

Din punct de vedere urbanistic, documentațiile de urbanism care reglementează imobilului cu adresa Str. Buzești nr. 1, sector 1, înscris în cartea funciară nr. 242263 sunt: P.U.G. al Municipiului București și PUZ Zona Construită Protejată – 02 - Calea Griviței.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269 din 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare, imobilele sunt încadrate astfel: în UTR CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată, restul fiind inclus în zonele CP2, CP3, CP4, M și L.

Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric (segmentul Lipscani – delimitat de str. Doamnei, B-dul. I. C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și segmentul Sf. Gheorghe – delimitat de străzile: Colței, G-ral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Călărașilor, Bărăției, B-dul I. C. Brătianu, Jacques Elias). Aceste segmente, separate de B-dul. I. C. Brătianu deschis în sec. XX, păstrează, alături de vestigii și monumente medievale, o mare parte a centrului comercial datând din sec. XIX, format din clădiri alcătuind fronturi continue dispuse pe aliniament cu parter comercial și unul sau mai multe niveluri. Zona beneficiază de un statut maxim de protecție - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor, trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea acestei zone cu întărirea caracterului specific de polarizare comercială și atractivitate pietonală, într-un cadru arhitectural-urbanistic tradițional protejat și ale cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare.

Prin documentația de urbanism - Planul Urbanistic Zonal „PUZ Zona Construită Protejată – 02 - Calea Griviței”, având grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Intervenții: - revitalizarea și recuperarea identității urbane a Căii Griviței prin:

- restaurarea și conservarea construcțiilor și spațiilor existente
- transformarea în traseu pietonal combinat cu linie de tramvai
- **reconfigurarea spațiilor de contact cu str. G-ral Budișteanu și str. Buzești.**

Astfel, oportunitatea realizării investiției trebuie analizată prin intermediul unui studiu elaborat la nivelul unui areal extins. Totodată, se recomandă exproprierea terenului identificat prin numărul cadastral 272783 într-o etapă ulterioară, în vederea reîntregirii amplasamentului și realizării unui parcaj integrat, prevăzut cu vegetație suficientă pentru diminuarea efectului de insulă de căldură urbană.

Cu stimă,

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. MATEI DAMIAN



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
Arh. Mihail MUNTEANU

Întocmit:

Expert,

Urb. Alexandru Stroe

2ex./07.05.2026

Șef serviciu,

Arh. Urb. Elena Cătălina IKTIMUR

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.242263, cu o suprafață de 947 mp din acte și 936 mp din măsurători, situat în București, Str. Buzești nr.1, sector 1



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 50019

Data evaluării: 27.03.2026

Cuprins

1.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1.1.	Identificarea evaluatorului	6
1.2.	Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3.	Identificarea subiectului/ activului supus evaluării.....	6
1.4.	Utilizarea desemnată a evaluării	6
1.5.	Tipul valorii.....	7
1.6.	Premisa valorii	8
1.7.	Data evaluării / Data raportului / Inspecția	8
1.8.	Moneda raportului.....	8
1.9.	Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10.	Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate.....	9
1.11.	Ipoteze generale și ipoteze speciale	9
1.12.	Restricții de utilizare.....	11
1.13.	Declararea conformității cu standardele ANEVAR.....	11
1.14.	Documentare și Raportare	12
1.15.	Cadrul general-termeni, definiții, principii si concepte	12
2.	PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	14
2.1.	Localizarea și descrierea terenului.....	14
2.2.	Descrierea și analiza pieței specifice	19
2.3.	Cea mai bună utilizare	24
3.	ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	26
3.1.	Aspecte teoretice	26
3.2.	Evaluarea terenului liber	26
3.3.	Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor	31
4.	ANEXE.....	32

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. 50019/26.03.2026

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.242263, cu o suprafață de 947 mp din acte și 936 mp din măsurători, situat în București, Str. Buzești nr.1, sector 1

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă/ valoarea de inventar pentru terenul intravilan categoria curți construcții, în suprafață de 936 mp, identificat cu numărul cadastral 242263, situat în București, Str. Buzești nr.1, sector 1 este:

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă totală	1.918.800	9.776.862
Valoarea justă unitară	2.050	10.445
Data evaluării	27.03.2026	
Curs BNR euro/lei	5,0953	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

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

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

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

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Utilizarea desemnată (scopul evaluării)	Utilizarea desemnată a evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valorii juste în situațiile financiare											
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.242263, cu o suprafață de 947 mp din acte și 936 mp din măsurători, situat în București, Str. Buzzești nr.1, sector 1											
Tipul valorii utilizate	În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este valoarea justă											
Premisa evaluării	Cea mai bună utilizare a terenului											
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.											
Ipoteze speciale	Terenul se evaluează în ipoteza teren liber.											
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism - limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, din exterior, fără a se face măsurători. În lipsa proprietarului, pozele au fost făcute din exteriorul proprietății.											
Abordările utilizate	Abordarea prin piață											
Rezultatul obținut	<table><tr><td></td><td>Euro</td><td>Lei</td></tr><tr><td>Valoarea justă unitară (euro/mp)</td><td>2.050 €</td><td>10.445</td></tr><tr><td>Valoarea justă totală</td><td>1.918.800 €</td><td>9.776.862</td></tr></table> Data evaluării 27.03.2026 Curs BNR euro/leu 5,0953				Euro	Lei	Valoarea justă unitară (euro/mp)	2.050 €	10.445	Valoarea justă totală	1.918.800 €	9.776.862
	Euro	Lei										
Valoarea justă unitară (euro/mp)	2.050 €	10.445										
Valoarea justă totală	1.918.800 €	9.776.862										
Data redactării raportului	27.03.2026											
Data evaluării	27.03.2026											

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. **50019/26.03.2026**.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni, membru titular ANEVAR, specializarea EI,EPI cu numărul legitimație 12034.

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

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

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

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

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

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025, valabile la data evaluării .

Alexandru Debrezeni

Evaluator Autorizat EI,EPI

Membru titular ANEVAR, nr. leg. 12034



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.177 din 25.03.2026 pe baza notei de comanda nr. 50019/26.03.2026.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni, membru acreditat ANEVAR, specializarea EI,EPI cu numărul legitimație 12034.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării

Subiectul evaluării este un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.242263, cu o suprafață de 947 mp din acte și 936 mp din măsurători, situat în București, Str.Buzești nr.1, sector 1

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

1.4. Utilizarea desemnată a evaluării

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

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

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

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

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

1.5. Tipul valorii

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

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

În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este **valoarea justă**.

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

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

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

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

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

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

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.²

1.6. Premisa valorii

Cea mai bună utilizare a terenului.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	27.03.2026
Data redactării raportului	27.03.2026
Data inspecției	27.03.2026

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

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	5,0953

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil puse la dispoziție de client
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a identificat și a efectuat inspecția terenului
- a prelucrat și sistematizat materialele documentare

² Standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102-Tipuri ale valorii, Anexa - A10.1

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

- Extras Carte Funciară nr. 242263, neutilizabil în circuitul civil

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

1.10. Natura și sursa informațiilor și a datelor de intrare utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

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

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatoresilor Autorizați din România.

1.11. Ipoteze generale și ipoteze speciale

- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipotezi, litigii în curs sau de servituți, suprafeții sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are o structură ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zonă și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de părți.

- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Evaluatorul a presupus că proprietarul și utilizatorul imobilelor evaluate respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare și toate celelalte reglementări privind activitatea desfășurată.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt în condiții de stabilitate economică.
- Informațiile sursă utilizate în raportul de evaluare – studii de piață, informații din piață, calcule detaliate și sursele informațiilor se găsesc la Mapps Master Appraisal SRL în dosarul confidențial al lucrării.
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Având în vedere faptul că inspecția a fost făcută de către Evaluator anterior emiterii raportului de evaluare, ipoteza evaluării este că starea activului/activelor constatată la inspecție este similară cu starea activelor la data de referință a evaluării.
- Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Evaluarea se face în premisa de cea mai bună utilizare a terenului.
- Evaluarea se face în ipoteza de teren liber.
- Conform solicitării clientului, se evaluează suprafața de 936 mp

IPOTEZE SPECIALE- Nu sunt

Limitări privind documentarea:

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

Limitări privind inspecția:

- La inspecție nu a fost prezent un reprezentant al clientului. Inspecția a fost efectuată doar din exterior, din stradă- nu a fost posibil accesul în interior. Inspecția s-a făcut vizual, fără a se face măsurători.
- Terenul subiect a fost identificat după adresa poștală și identificarea cadastrală - 242263 - cu ajutorul portalului ANCPI

1.12. Restricții de utilizare

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

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

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

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

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

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară

Ghiduri metodologice de evaluare:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.14. Documentare și Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp.

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

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2025 ANEVAR.

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

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

Utilizare desemnată – Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută ca și scopul desemnat

Date de intrare - Informații, ipoteze și ajustări considerate a fi relevante și analizate de evaluator pentru a fi utilizate în evaluare în baza raționamentului profesional al acestuia

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

Costul - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau

serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

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

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

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

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o activ și/sau o datorie ar putea fi schimbată, 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 parte în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Active fixe - active deținute de către instituțiile publice în scopul utilizării lor pe termen lung. Activele fixe includ activele fixe corporale și necorporale

Active fixe corporale - active fixe care îndeplinesc cumulativ două condiții: au valoarea de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și durata normală de utilizare mai mare de un an;

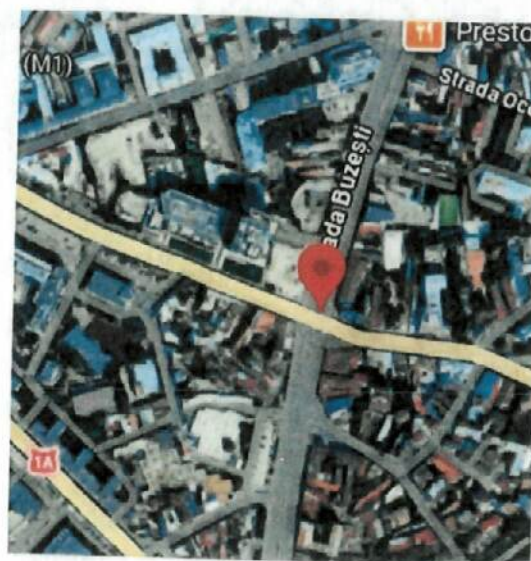
Reevaluare - operațiunea de actualizare a valorii contabile a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

Subiectul evaluării este: imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.242263, cu o suprafață de 947 mp din acte și 936 mp din măsurători, situat în București, Str. Buzești nr.1, sector 1.

Localizare imobil

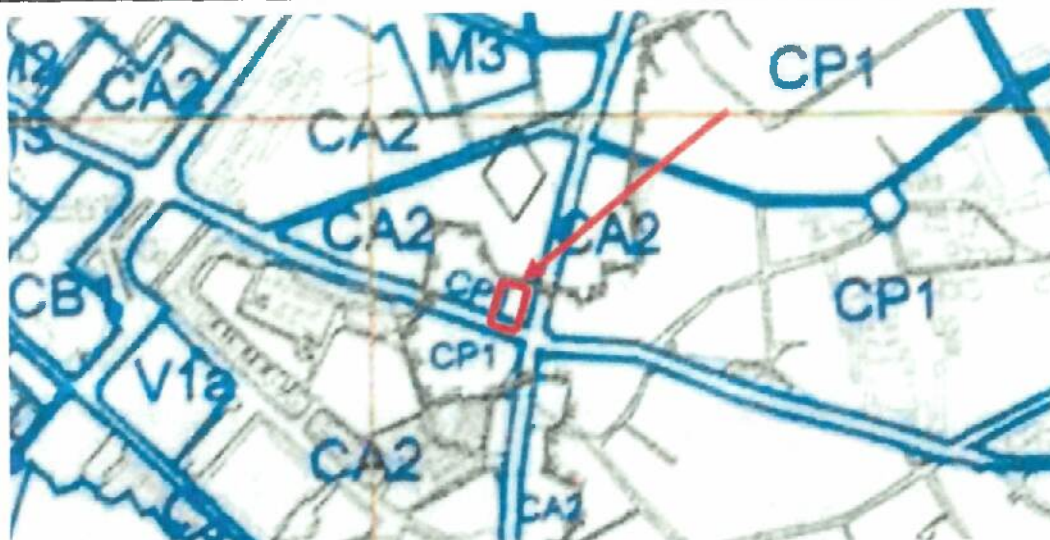


Identificare cadastrală ANCP: Nr. Cadastral 242263



Utilizări admise și indicatori urbanistici:

În urma analizei datelor publice referitoare la urbanism, în opinia evaluatorului terenul se află amplasat în zona CP1.



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

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

CP subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice se compune din:

CP1 subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată, restul fiind inclus în zonele CP2, CP3, CP4, M și L. Zona protejată, în ansamblul perimetrului care include aceste subzone, este alcătuită din două tipuri morfologice dominante în care se înscriu volumele singulare ale unor clădiri publice și de cult.

Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

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

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelor din zona protejată se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CP1 + CP1a + CP2 + CP3 + CP4 POT maxim = 70%;

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CP1a CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.

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

- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp. sau cu raport între laturi mai mare de 1/5, CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

Conform datelor preluate de pe site-ul primăriei municipiului București, respectiv Zone protejate construite aprobate prin HCGMB nr. 279/2000, terenul subiect se află situat în **zona Protejată 02- Calea Grivitei.**

Zona protejată nr.02

stradatradițională comercială
Calea Griviței
subzona
Cp1c

I. DESCRIERE

a. delimitare:

- porțiunea de stradă dintre Calea Victoriei și str. Atelierului ce include str. Atelierului și str. Semicercului

b. caracteristici:

- stradă cu traseu sinuos și neregulat, delimitată de construcții și spații diverse tipologic, coerentă însă prin predominanța tipului de construcții de secol XIX - XX - monumente de arhitectură (construcții aliniate la stradă în regim închis, cu parter destinat comerțului și / sau serviciilor și etajul pentru locuire)

- se pot diferenția trei tronsoane distincte:

1. Calea Victoriei - str. G-ral Budișteanu, cu un caracter eterogen, cu clădiri joase și medii dispuse pe aliniament în regim continuu, cu retrageri locale / funcțiuni publice sau locuințe;
2. str. G-ral Budișteanu - str. Buzzești, cu un caracter relativ omogen, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu clădiri joase, dispuse dominant în regim continuu sau grupat, local retrase și izolate / comerț, servicii (parter), locuințe (etaj sau integral);
3. fragmentul str. Buzzești - str. Atelierului, cu un caracter omogen, cu parcele dezvoltate în adâncime, cu clădiri dispuse pe aliniament în regim continuu / comerț (parter), locuințe (etaj).



Localizare și amplasament

Terenul subiect se află în sectorul 1 al Bucureștiului pe Strada Buzzești nr. 1. Terenul se află într-o zonă central-nordică foarte bine conectată a Bucureștiului, în imediata apropiere a principalelor axe de business și transport ale orașului. Este o poziționare considerată „semi-centrală premium”, cu acces rapid atât către centru, cât și către nordul capitalei

Strada Buzești este o arteră importantă, care leagă zona Victoriei de zona Gara de Nord. Zona are o foarte bună conectivitate cu celelalte zone ale capitalei:

- Metrou: acces rapid la stațiile Piața Victoriei și Gara de Nord
- Linii multiple de autobuz și tramvai pe axele Buzești–Banu Manta–Nicolae Titulescu

Zona Strada Buzești are un profil urban mixt, în care rezidențialul și comercialul coexistă, dar cu o puternică dominantă de business. Zona este parte din principalul CBD (Central Business District) al Bucureștiului.

Clădiri de birouri (funcțiunea principală)

- sedii de firme naționale și internaționale
- centre de servicii, IT, consultanță
- clădiri moderne clasa A în proximitate (Victoriei–Buzești)
- exemplu tipic: imobile de tip office hub în jurul Pieței Victoriei și Buzești

Spații comerciale, Servicii, Instituții

- cafenele, restaurante, fast-food (spații comerciale stradale cu trafic pietonal intens și vizibilitate mare)
- clinici medicale private, cabinete medicale
- săli fitness
- retail de proximitate (farmacii, bănci, servicii)
- hoteluri de business în apropiere

Utilizări rezidențiale (secundare, dar prezente)

Blocuri vechi și imobile interbelice

- apartamente în blocuri din anii '60–'90
- locuințe mai degradă de tranziție sau investiție

Locuire mixtă cu birouri

- unele clădiri au parter comercial + etaje rezidențiale
- multe apartamente sunt transformate în: birouri mici, cabinete, sedii mici firme

Avantajele amplasamentului

Poziție ultracentrală / semi-centrală

- Aproape de Piața Victoriei – principal hub de business și administrație
- Acces rapid la Gara de Nord și Calea Victoriei
- Conectivitate excelentă către nordul orașului și centrul istoric
- Amplasare pe colț, intersecție artere principale
- Multiple posibilități pentru dezvoltare imobiliară
- Metrou în apropiere, multiple linii STB (autobuz + tramvai)
- Acces rapid la Pasajul Basarab și arterele majore

Zonă de business în dezvoltare, servicii și facilități

- Birouri moderne + sedii de companii
- Cerere ridicată pentru spații comerciale și office

- Randament bun pentru investiții imobiliare
- Restaurante, cafenele, clinici, bănci
- Apropiere de zone premium (Victoriei, Dorobanți, Kiseleff)

Valoare imobiliară stabilă

- Zonă matură, cu potențial de creștere datorită regenerării urbane Buzești–Expoziției

Dezavantajele zonei de amplasare

- Posibile restricții urbanistice
- Strada Buzești este una dintre arterele foarte circulat
- Ambuteiaje frecvente în orele de vârf
- Nivel ridicat de zgomot (trafic auto + transport public)
- Calitate a aerului afectată de fluxul rutier constant
- Zonă mai potrivită pentru birouri decât pentru locuire „quiet living”
- Locuri de parcare limitate pe stradă
- Costuri ridicate pentru parcuri private sau subterane

Utilități : Zona este complet urbanizată, cu toate utilitățile disponibile.

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

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

Piața specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților imobiliare (terenuri) amplasate în sectorul 1 al municipiului București, zona Calea Griviței, str Buzești, Victoriei (zona centrală)

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR³

De la data ultimului Raport, riscurile la adresa stabilității financiare au rămas ridicate reflectând vulnerabilitățile acumulate atât la nivel intern, cât și internațional. Incertitudinile geopolitice, imprecizibilitatea evoluțiilor privind politicile comerciale și evaluările ridicate în unele segmente ale piețelor de capital continuă să creeze un mediu volatil, care poate transmite efecte perturbatoare în economie și pe piețele financiare. Reziliența sectorului bancar românesc se menține solidă, fiind susținută de o capitalizare adecvată și de o gestionare prudentă a riscurilor.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

³ <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>- extrase din : Rapoarte BNR-Stabilitate financiară noiembrie/decembrie 2025

Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice

- *perspectivele de creștere economică rămân modeste la nivel internațional pe termen mediu și lung*
- *deficitele fiscale ridicate în multe țări, îndatorarea publică și creșterea costurilor de finanțare generează tensiuni asupra percepției riscului suveran, inclusiv la nivel european*
- *incertitudinile privind orientarea politicilor economice se mențin la un nivel ridicat, iar contextul geopolitic rămâne tensionat*
- *riscul unor ajustări bruște pe piețele financiare rămâne persistent*

Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne

- *avansul economic se menține modest, iar perspectivele de creștere pentru anul curent au fost revizuite în scădere*
- *deficitele gemene persistente, împreună cu traiectoria ascendentă a datoriei publice, susțin necesitatea consolidării fiscal-bugetare*
- *nerespectarea obiectivelor asumate și imposibilitatea atingerii unor ținte și jaloane, până la încheierea PNRR, au atras tăierea sumelor inițiale alocate prin program*

Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental

- *situația financiară a firmelor a continuat să se deterioreze*
- *acumularea de avuție netă sporește reziliența sectorului populației*
- *calitatea creditelor acordate firmelor a continuat să se înrăutățească, mai accentuat în cazul segmentului IMM*

- *capacitatea de onorare a serviciului datoriei populației s-a îmbunătățit*

Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare

- *adoptarea pe scară largă a inteligenței artificiale (IA) în sectorul financiar, pe lângă efectele benefice, crește semnificativ riscurile cibernetice și pe cele la adresa stabilității financiare*
- *sectorul financiar se situează printre domeniile cu cele mai mari oportunități și riscuri generate de avansul IA*

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

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

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

Deși ritmul de creștere a prețurilor materialelor de construcție a fost mai moderat în ultimul an comparativ cu perioada precedentă, inflația ridicată continuă să exercite o presiune asupra pieței. Acest

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

aspect influențează atât dezvoltatorii care își planifică noi proiecte, cât și proprietarii de clădiri care trebuie să gestioneze costuri mai mari pentru întreținere și modernizare.

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

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

Piața terenurilor

În ultima perioadă piața terenurilor din București a continuat să se dezvolte, cu o activitate crescută în tranzacții și o tendință de creștere a prețurilor, susținută de cererea din sectoarele rezidențial și comercial.

Specialiștii imobiliari au luat în considerare tranzacțiile cu terenuri destinate proiectelor imobiliare din orașe și din zonele din jurul acestora, incluzând tot mai des achiziții realizate de dezvoltatori industriali, pe măsură ce competiția pentru terenuri crește. O parte dintre terenurile cumpărate în 2025 pentru proiecte industriale au fost inițial avute în vedere pentru dezvoltări rezidențiale, ceea ce arată adaptarea strategiilor de investiții într-o piață aflată în schimbare.

În 2025, Bucureștiul a concentrat aproximativ 60% din tranzacțiile cu terenuri, în scădere față de 70-80% în anii anteriori, pe fondul blocajelor urbanistice în Capitală și al creșterii investițiilor în infrastructură la nivel național. Interesul investitorilor s-a extins astfel către zonele din jurul Capitalei și către orașele regionale, care oferă perspective clare de dezvoltare.

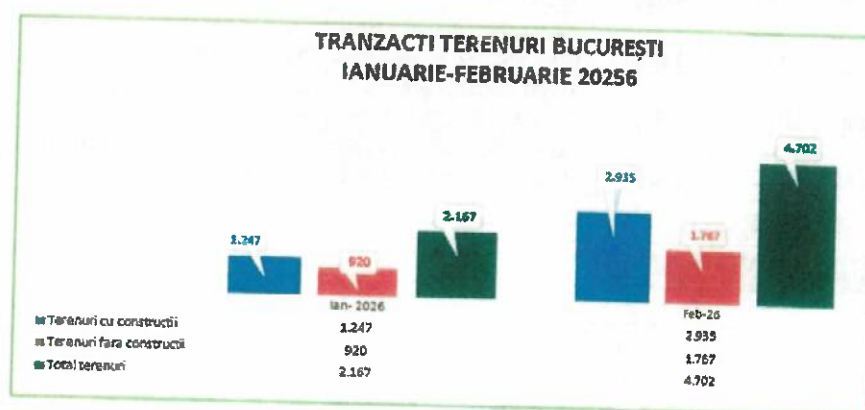
Prețurile au rămas relativ stabile la nivel general, însă terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orașe au înregistrat creșteri de 20-30% față de cele neurbanizate. În anumite zone cu infrastructură nouă finalizată s-au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2-3 ani, în timp ce competiția dintre dezvoltatori pentru terenurile bune de retail și limitate a dus de asemenea la creșteri de prețuri de până la 15-20%.

Pentru 2026, consultanții Colliers anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. Deși finalizarea efectivă a tranzacțiilor va depinde de evoluția contextului macroeconomic, 2026 este văzut ca un an de consolidare și pregătire pentru o posibilă accelerare a pieței în perioada 2027 - 2028, favorabilă dezvoltatorilor care urmăresc să intre pe piață înaintea următorului ciclu de creștere

Sursa : <https://agerpres.ro/economic/2026/01/29/piata-terenurilor-intra-intr-o-noua-faza-de-prudenta-activa-cu-perspective-moderate-de-crestere-in-2--1523087>

Conform ANCPPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în primele două luni ale anului 2026 (ianuarie- februarie), ne arată o activitate pe piața terenurilor, cu creștere în luna februarie față de ianuarie.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2026 (ianuarie-februarie) este de 572 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



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

Pentru terenul supus evaluării, piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici, cu indicatori favorabili dezvoltării, iar aria de piață este zona centrală Victoriei-Buzesti.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. Prețurile variază în funcție de localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). Strict în zona de amplasare nu au fost identificate oferte/tranzacții cu terenuri similare, drept pentru care aria de piață a fost extinsă.

Analiza ofertelor de terenuri curți construcții identificate pe piața în zona analizată care include proprietăți similare din zona analizată este sintetizată mai jos:

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
Str.Occidentului	710	2.042	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-710mp-275265346
zona Buzesti/Occidentului/str Frumoasa	1.226	2.121	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-victoriei-1226mp-235308188
zona Berzei/Stirbei Voda	426	2.347	https://www.storia.ro/oferta/teren-strada-berzei-autorizatie-langa-hotel-ibis-IDDYyl?_gl=1*1suchq8*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwj47OBhCmARIsAF5wUEGGsnJcWEM2wrA-tmJ7b7HDGGjvKjSH4EGuEi2TXeOJDWY_Nbre8fAaAuauEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGgqC2IZSHAnaNj3AWZh_JvD6MS

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
zona Gara de Nord	340	1.250	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-gara-de-nord-340mp-194366827
str Lipova/zona Gara de Nord/Dnicu Golescu/Berzei	1.074	1.024	https://www.24real.ro/teren-de-vanzare-gara-de-nord-bucuresti-1864.html
zona Bd Al.Ioan Cuza/Victoriei	330	1.000	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-ta-victoriei-330mp-213167428
zona Centrală/ Piața Amzei	207	1.908	Teren Construcții intravilan de 207 mp, în zona P-ța Amzei, Ultracentral preț 395.000 € Imobiliare.ro
zona centrală/Piața Romană	387	2.455	Teren Construcții intravilan de 387 mp, în zona P-ța Romană, Ultracentral preț 950.000 € Imobiliare.ro

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	2.455
Minim	1.000
Mediana	1.975
Medie	1.768

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața, reglementările urbanistice, etc.

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

Oferta de terenuri la închiriere

Terenurile care nu pot fi construite datorită reglementărilor urbanistice sau altor constrângeri sunt oferite la închiriere. Au fost identificate următoarele oferte de închiriere terenuri :

Nr.	Localizare	Pret lunar	Suprafata	Pret / mp	Link
1	Zona Parc Plumbuita	1.230 €	412	2,99 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-412-mp-de-inchiriat-pe-malul-lacului-plumbuita-i-doamna-ghica-IDGrd6
2	Zona Dristor	1.100 €	200	5,50 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-200m2-zona-excelenta-IDGyB5
3	zona Theodor Pallady	1.200 €	463	2,59 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-teren-463-mp-pallady-drm-gura-calitei-0-comision-IDGMr
4	zona Splaiul Unirii	1.290 €	450	2,87 €	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-lunca-cetatii-splaiul-unirii-IDktGZ.html?search_reason=search%7Corganic

Nr.	Localizare	Pret lunar	Suprafata	Pret / mp	Link
5	zona Stefan cel Mare/spital Colentina	1.600 €	180	8,89 €	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-curte-100-mp-si-spatiu-lucrativ-interior-80-mp-stefan-cel-mare/3879566758d071e8d162310f1adfi911.html
6	Zona Titan/str Bratarii	5.000 €	1.000	5,00 €	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-bucuresti-sec-3/h23i1603e43e7fi9e0578hdfd7996q39.html
7	Zona Bucur Obor	33.000 €	22.000	1,50 €	https://www.imobiliare.net/oferta/inchirieri-terenuri-obor-bucuresti/2023355/55482
8	zona Grand Arena, Berceni	8.256 €	688	12,00 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-grand-arena-postalionului-IDGLUK

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	12,00 €
Minim	1,50 €
Mediana	3,99 €
Medie	5,17 €

Analiza cererii

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice dar și de persoane juridice, aflate în căutarea unor terenuri libere pentru investiție. Având în vedere pe de o parte condițiile economice actuale, iar pe de altă parte caracteristicile proprietății subiect evaluatorul estimează că cererea este moderată.

Echilibrul pieței

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

2.3. Cea mai bună utilizare

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

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

Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism și nu se pot calcula indicatorii urbanistici ai terenului.

Analizând împrejurimile și amplasarea terenului, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este utilizarea mixtă, de teren **dezvoltare imobiliară ulterioară**. S-a ținut cont de faptul că:

- Zona de amplasare, suprafața terenului și indicatorii urbanistici (PUG 2000) permit edificarea construcțiilor.
- În zona analizată există construcții cu utilizări mixte : rezidențiale/ comerciale.
- Terenul este alipit de alte proprietăți imobiliare pe care sunt edificate clădiri cu utilizare comerciale și/sau parări.
- Număr limitat sau chiar lipsa terenurilor libere
- Număr limitat/reduc al parcarilor publice în zonă

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

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU este de teren liber pentru dezvoltare imobiliară ulterioară**.

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

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

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

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

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

3.2. Evaluarea terenului liber

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

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

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

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2025, a fost utilizată: Abordarea prin piață- metoda comparației vânzărilor.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

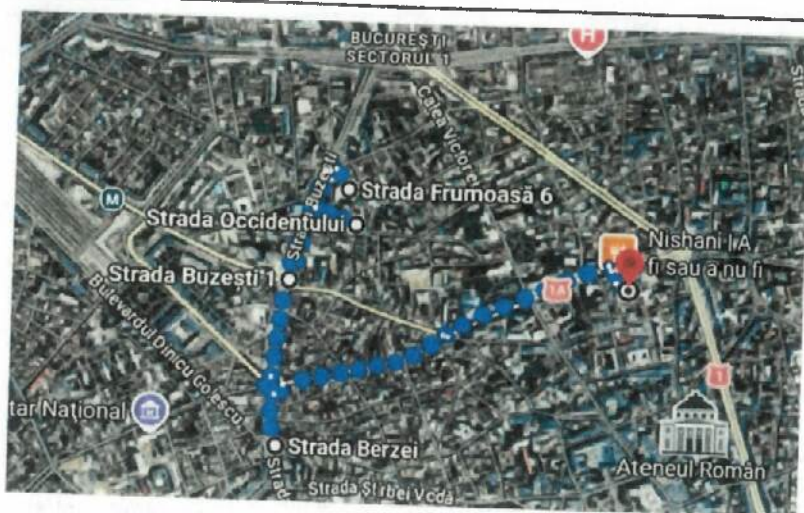
În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea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

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate suficiente proprietăți relativ comparabile. Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 4/5 luni.

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

Criterii de Comparatie	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip tranzactie/oferta		oferta	oferta	oferta	oferta
Descriere comparabile	Teren Intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare		Str.Occidentului	zona Buzesti/Occidentului/str Frumosa	zona Berzei/Stirbei Voda	zona Centrală/ Piața Amzei
Pret total oferta (euro)		1.450.000 €	2.600.000 €	1.000.000 €	395.000 €
Suprafata teren (mp)		710	1.226	426	207
Pret unitar (euro/mp)		2.042 €	2.121 €	2.347 €	1.908 €
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Deschidere		15	35	0	13,88
Construcții pe teren	nu	DA	nu	nu	nu
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții financiare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Link		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-710mp-275265346	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-la-victoriei-1226mp-235308188	https://www.stone.ro/ro/oferta/teren-strada-berzei-autorizatie-langa-hotel-ibis-IDDYyI?_gl=1*1suohq8*_up*MQ..*_gs*MQ..&clid=Cj0KCQjwJ47OBhCmARIsAF5wLIEGGSsL	Teren Construcții intravilan de 207 mp, în zona P-ța Amzei, Ultracentral preț 395.000 € imobiliare.ro

Harta comparabilelor



Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată în baza datelor din piață și/sau discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -10 și -15% din prețul de oferta.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

- Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.
- Pentru elementul localizare a fost ajustată procentual cu -5% comparabila 4, fiind amplasată în zonă diferită superioară, pe baza datelor secundare din piață
- Pentru elementul amplasare- au fost ajustate procentual +/-10% pe baza datelor secundare toate comparabilele, terenul subiect fiind amplasat pe colț, cu acces direct la artera principală.
- Pentru elementul suprafața- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C2. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,0074%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 2 și a prețului unitar pe mp.
- Comparabila C3 a fost ajustată procentual pe baza datelor secundare din piață pentru autorizație construire
- Pentru elementul construcții pe teren, a fost ajustată comparabila C1 pe baza unui cost estimativ de demolare de aprox.50 euro/mp.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei **C2**.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	2.054	
Valoare unitară rotunjită (euro/mp)	2.050	10.445
Valoarea teren	1.918.800	9.776.862
Curs euro la data evaluării	5,0953	

Grila de calcul și comparabilele utilizate sunt prezentate în Anexa 2.

- Estimarea valorii utilizând abordarea prin venit pentru locuri de parcare

Activitatea de parcare pe terenurile proprietatea Primăriei Municipiului București este reglementată de HCGMB 705/22.12.2022.

Pentru determinarea valorii de piață a rentei (chiriei) de piață aferente terenului au fost utilizate informații valorile din HCGMB 705/22.12.2022, ținând cont de faptul că scopul evaluării este valoarea justă pentru înregistrare în contabilitate.

1. Venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%

A fost estimat un tarif orar 5 lei/ora de calculat pentru 8 ore/zi * 30 zile

2. Venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Pe terenul subiect pot fi amenajate conform normelor tehnice în vigoare până la 50 locuri de parcare.

Se consideră rezonabil un procent de neocupare de aprox 15% (aproximativ 2- 3 ore din zi)

3. Cheltuielile aferente exploatării proprietății imobiliare subiect (CHE)

Aceste cheltuieli estimate sunt:

- cheltuieli cu impozitul pe teren pentru zona fiscală A de 0,32 euro/mp (conform HCGMB 514/23.12.2025 privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în București pentru 2026)

4. Rata de capitalizare - se obține din informațiile din piață pentru proprietăți similare care sunt la închiriere și vânzare, iar în lipsa informațiilor din piață, se poate estima în baza studiilor de piață publicate, date statistice ale BNR, INSSE.

Rata de capitalizare a fost estimată la 7%, utilizând datele publicate de Revista Valoarea și a informațiilor din piață.

5. Costul amenajărilor – au fost estimate utilizând programul Kost.

FISA NR. 1 - Parcare											
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA	Cost de nou constructia (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.
1	PLTFBA	Platforma betonata cu borduri si asfalt	mp	FB	936,00	636,40	595.670,40	100	595.670	-	2
		TOTAL FISA					595.670,40		595.670		199
Note:											
Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferente indicilor de											
Sursa informatii: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadru, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BI TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu, 9 - Norme comasate create de inu C.Schiopu											
Creat cu aplicatia Kost Plus											

Fisa de calcul este prezentată mai jos :

Abordarea prin venituri				Total (lei)	Total (euro)	Explicatii/sursa
Ipoteza parcare publică						
Venituri medii locuri parcare/ lunar - 8 ore a zi *5 lei ora *30 zile	5 lei/ora	1.200 lei		14.400 lei	-	Analiza plata/ HCGMB 705/22.12.2022
Valoare chirie anuală pe loc de parcare	b=a*12			14.400 lei	-	
Numar locuri de parcare cu ora	c	50	50			
Valoare chirie totală (VBP)	d=b*c	50		720.000 lei	141.307 €	estimare evaluator
Pierderi prin neocupare- (%)	e	15%				
Pierderi prin neocupare	f=d*e			108.000 lei	21.196 €	aproximativ 1-2 ore din zi
VBE	g=d-f	- lei		612.000 lei	120.111 €	
Cheltuieli din exploatare anuale						
Impozit pe teren unitar		1,63 lei			0,32 €	Impozit conf HG 514/23.12.2025 pt impozitare
Impozit pe teren total	i			1.525 lei	299 €	
Ch salariale	j			- lei	- €	
Cheltuieli de exploatare totale	k	0%		- lei	- €	
Venit net din exploatare (VNE)	h=g-i-j-k			610.475 lei	119.811 €	
Rata de capitalizare (Rc)	r	7,00%				Revista Valoarea, comercial București-artere principale
Valoare spatiu de parcare - aferent terenului	v=h/c			8.721.074 lei	1.711.592 €	
Cost amenajare locuri parcare	636,40			595.670 lei	116.906 €	Costuri amenajare teren
Suprafata teren evaluată	936					
Valoare teren totala				8.125.403 lei	1.594.686 €	
Valoare totală teren				8.125.403 lei	1.594.686 €	
Valoare unitară				8.681 lei	1.704 €	

3.3. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor

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

- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată. Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

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

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

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietatea imobiliară reprezentând un imobil format din teren intravilan categoria curți construcții, identificat cadastral cu nr.242263, cu o suprafață de 947 mp din acte și 936 mp din măsurători, situat în București, Str. Buzzești nr.1, sector 1 este valoarea estimată aplicând **abordarea prin piață**, respectiv :

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă totală	1.918.800	9.776.862
Valoarea justă unitară	2.050	10.445
Suprafață teren 936 mp		
<i>Data evaluării</i>	27.03.2026	
<i>Curs BNR euro/lei</i>	5,0953	

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție



ANEXA 2 – Date și informații din piață utilizate în evaluare

Grila de piață

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 710 mp [Amplasare Str.Occidentului]	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 1226 mp [Amplasare zona Buzesti/Occidentului Str Frumoasa]	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 426 mp [Amplasare zona Berzei/Sirbei Voda]	Teren la strada Curti - construcții Suprafata de 207 mp [Amplasare zona Centrală/ Piața Amzei]
Pret total oferta (euro)		1.450.000 €	2.600.000 €	1.000.000 €	395.000 €
Suprafata teren (mp)	936,00	710	1.226	426	207
Vecinatati	Buzesti/Calea Grivitei/Gara de Nord/Victoriei	Buzesti/Calea Grivitei/Gara de Nord/Victoriei	Buzesti/Calea Grivitei/Gara de Nord/Victoriei	Buzesti/Calea Grivitei/Gara de Nord/Victoriei	Piața Amzei/Bd Dacia
Pret unitar (euro/mp)		2.042 €	2.121 €	2.347 €	1.908 €
		Link https://www.imobiliare.ro/oferta/ter-en-construcii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-710mp-275265346	https://www.imobiliare.ro/oferta/ter-en-construcii-de-vanzare-ultracentral-p-la-victoriei-1226mp-235308188	https://www.storia.ro/oferta/ter-en-strada-berzei-autorizate-langa-hotel-ibis-DDYyI? q=1*1suohq8* up*MQ_*_qs*MQ_&oclid=CJKCOw47	Teren Construcții intravilan de 207 mp, în zona P-la Amzei Ultracentral pret 395.000 € imobiliare.ro
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		2.042 €	2.121 €	2.347 €	1.908 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-204,23 €	-212,07 €	-234,74 €	-190,82 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.838 €	1.909 €	2.113 €	1.717 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Data ofertei		marie2026	marie2026	marie2026	marie2026
Explicatie ajustări		Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.838,03 €	1.908,65 €	2.112,68 €	1.717,39 €
Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustări		Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.838,03 €	1.908,65 €	2.112,68 €	1.717,39 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustări		Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.838,03 €	1.908,65 €	2.112,68 €	1.717,39 €
Condiții de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustări		Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.838,03 €	1.908,65 €	2.112,68 €	1.717,39 €
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Str.Buzești nr.1, sector 1	Str.Occidentului	zona Buzesti/Occidentului Str Frumoasa	zona Berzei Sirbei Voda	zona Centrală/ Piața Amzei
Explicatie ajustări		Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustari	Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustari	Zona diferită. Ajustare pe baza datelor secundare
in %		0%	0%	0%	-5%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-85,67 €
Amplasare	La bulevard, pe colt	la strada	la strada	la strada	la strada
Explicatie ajustări		Inferior, ajustare pe baza analizei	Inferior, ajustare pe baza analizei	Inferior, ajustare pe baza analizei	Inferior, ajustare pe baza analizei
in %		10%	10%	10%	10%
in €		183,80 €	190,86 €	211,27 €	171,74 €
Destinație	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții
Explicatie ajustări		Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Documentație urbanistică					
Urbanism PUZ/PUD	CP1 Nu	zona protejată S7/Occidentului Nu	0% Nu	are autorizație construire	0% Nu
Explicatie ajustări		Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Ajustare pentru deținare autorizație construire, pe baza datelor secundare	Similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	-10%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	-211,27 €	0,00 €

Descriere comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
		Teren la strada Curt - construcții Suprafața de 710 mp [Amplasare Str. Occidentului]	Teren la strada Curt - construcții Suprafața de 1226 mp [Amplasare zona Buzesti/Occidentului/str Frumoasa]	Teren la strada Curt - construcții Suprafața de 426 mp [Amplasare zona Berzei/Sirbei Voda]	Teren la strada Curt - construcții Suprafața de 207 mp [Amplasare zona Centală/ Piața Amzei]
Forma	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Explicație ajustări		Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat		2.021,83 €	2.099,51 €	2.112,68 €	1.803,26 €
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafața teren (mp)	936	710	1.226	426	207
Diferența		-226	290	-510	-729
Explicație ajustări		Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2	Suprafață diferită. Ajustare pe baza analizei perechilor C1 și C2
in %		2%	-2%	4%	5%
in €		34,02 €	-45,33 €	80,23 €	97,88 €
Deschidere					
Nr. deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	39,7	15	35	0	13,88
Lungime teren (m)	23,6	47	35,03	#DIV/0!	15
Forma terenului	1,68	0,32	1,00	#DIV/0!	0,93
Explicație ajustări		relativ similar [fără ajustări]	relativ similar [fără ajustări]	relativ similar [fără ajustări]	relativ similar [fără ajustări]
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construcții pe teren	ipoteza teren liber	DA	nu	nu	nu
Suprafața construcții (mp)		271	0	0	0
Explicație ajustări		Ajustare pe baza unui cost estimat de demolare de 50	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]	Similar [fără ajustări]
in %		1,04%	0%	0%	0%
in €		19,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		2.075 €	2.054 €	2.193 €	1.901 €
Ajustare totală netă		236,91 €	145,53 €	80,23 €	183,75 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		12,89%	7,62%	3,80%	10,70%
Ajustare totală brută		236,91 €	236,20 €	502,76 €	355,49 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		12,89%	12,38%	23,80%	20,70%
Pret ajustat (euro/mp)*	2.054 €	2.075 €	2.054,18 €	2.193 €	1.901 €
Număr ajustări		3	2	3	3

* A fost selectată comparabila cu cea mai mică ajustare brută.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obținut	2.054	
Rezultat unitar (rotunjit)	2.050	10.445
Rezultat total	1.918.800	9.775.852

Data evaluării 27.03.2026

Curs BNR euro/lei 5,0953

Comparabile utilizate

Comparabila 1 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-710mp-275265346>

Teren + Constructie - Victoriei - Occidentului - 710 mp

Victoriei, Bucuresti - Vezi Harta

1.450.000 €

2.042,25 €/mp



Sup. teren: 710 mp
Tip: Construcții

Andrei Butnaru
Lund broker
Conadi PRO

021 ...
Web hot number

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram Email

Reportează anunț



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

Teren situat într-una dintre cele mai valoroase zone centrale ale Bucureștiului, pe Strada Occidentului, într-un cartier istoric dezvoltat la sfârșitul secolului XIX - începutul secolului XX, cunoscut pentru arhitectura elegantă și caracterul său select.

Pe teren sunt amplasate două corpuri de clădire cu regim P+1, având o suprafață construită la sol totală de 271 mp, aflate în stare avansată de degradare.

Suprafață teren: 710 mp

Front stradal: 15 m

Imobilul se află în zona protejată nr. 97 - Zona Occidentului, cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim: 50%
- CUT maxim: 2
- Regim de înălțime S+P+2E+3ER

Proprietatea oferă potențial pentru reconsolidare și extindere sau demolare și dezvoltare nouă, cu respectarea reglementărilor zonei protejate.

Ideal pentru proiect rezidențial boutique, hotel, clădire de birouri, sedii de firme, sau investiție imobiliară în zonă centrală premium

Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-p-la-victoriei-1226mp-235308188>

Super Pozitie | Teren Piata Victoriei | 1226 mp | CUT: 2 | POT: 50 % |

P-la Victoriei Bucuresti Vezi Harta

2.600.000 € + TVA

2120 72 € + TVA / mp



Sup. teren: 1226 mp
Tip: 235308188

GoldenBuzz Investments va propune spre achizitie un teren cu potential deosebit, cu o suprafata de 1226 mp si deschidere de 35 m.

Pozitionat zona Piata Victoriei, terenul are toate atuurile pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar rezidential de referinta
450 m de statia de metrou Piata Victoriei

350 m de Calea Victoriei

9 min de mers pe jos de Guvernul Romaniei

Terenul dispune de toate utilitatile, acces facil, iar in proximitate se regasesc Piata Victoriei, Parcul Kisseleff, Guvernul Romaniei, centrul financiar, scoli, gradinite, terase, restaurante, cluburi, etc,

Suprafata teren - 1226 mp

Deschidere - 35 m

Utilitati - apa, canal, gaze, curent, asfalt

Avand in vedere amplasamentul acestui teren se recomanda dezvoltarea unui proiect rezidential

cl **Claudiu Coian**
Manager
GOLDEN BUZZ (PRO)

0731
Vezi tot numarul

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Comparabila 3 https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-strada-berzei-autorizatie-langa-hotel-ibis-IDDYyl?_gl=1*1suohg8*_up*MQ.*_gs*MQ.*&gclid=Cj0KCQjwi47OBhCmARIsAF5wUEGGsnJcWEM2wIA-tmJ7b7HDGGivKjSH4EGuEI2TXeOJDWY_Nbre8fAaAuauEALw_wcB&gclid=0AAAAADRGgC2IZSHAnaNj3AWZh_IvD6MS



Teren Strada Berzei | Autorizație | lângă Hotel Ibis |

1 000 000 € 2 347 €/m²



Claudiu Golan

Golden Buzz Investments

☎ 0731 199 766

Descriere

Vă propunem un teren autorizat situat într-o locație premium, pe strada Berzei, în imediata proximitate a hotelului Ibis. Suprafața totală a terenului este de 430 m², iar autorizația de construcție valabilă deschide oportunități semnificative de dezvoltare.

Detalii proiect autorizat:

- Funcțiune: Imobil birouri cu spații comerciale și servicii la parter.
- Regim de înălțime: 3S + P + 4 etaje.
- Suprafață desfășurată suprateană: 1.640 m².
- Suprafață desfășurată subterană: 1.022 m², dintre care un nivel poate fi utilizat ca demisol.

Avantaje cheie:

- Poziție excelentă: Strada Berzei este ideală pentru afaceri care necesită vizibilitate și acces facil, iar proximitatea față de hotelul Ibis adaugă valoare.
- Versatilitate: Locația și structura autorizată sunt perfecte pentru activități precum servicii, spații medicale, clinici private, cabinete medicale sau alte servicii conexe.
- Timp economisit: Autorizația valabilă elimină întârzierile administrative, permițându-vă să începeți rapid construcția și să avansați în proiectul dumneavoastră.

Comparabila 4 Teren Construcții intravilan de 207 mp, în zona P-ța Amzei, Ultracentral pret 395.000 €
| Imobiliare.ro

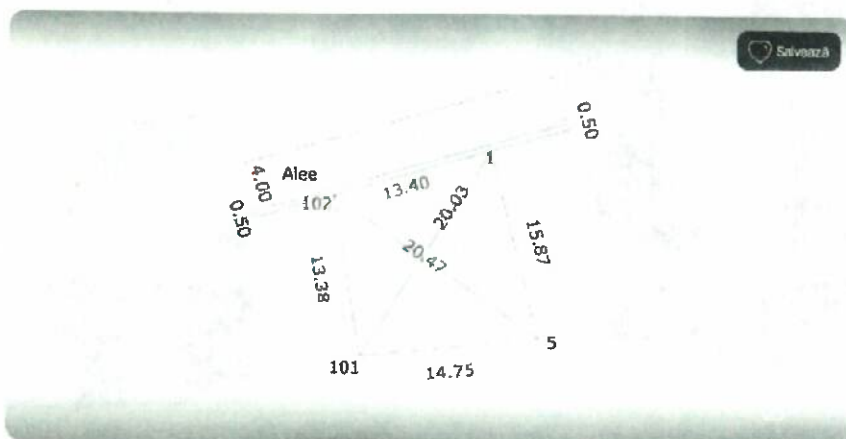
Teren de vanzare-Piata Amzei

Piata Amzei Bucuresti - Vozi Harta

395.000 €

1.908 21 €/mp

Rate de la 8.965 RON/lună [Simulează credit](#)



Alexandru Dan
Manager
★★★★★ 92 Reviews (1)
EREZIDENTIAL PRO

0791370613
Apelă acum

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Email](#)

[Raportare eroare](#)

Va propunem spre achizitie un teren rar disponibil in zona ultracentrala Piata Amzei, una dintre cele mai prestigioase si cautate locatii din Bucuresti

Proprietatea are o suprafata totala de 207 mp, beneficiind de 3 laturi cu deschidere de 14 metri, oferind flexibilitate excelenta pentru dezvoltare

Indicatori urbanistici:

*POT: 65% permite o amprenta generoasa la sol

*CUT: 2.5 coeficient potrivit pentru dezvoltari rezidentiale sau mixte

*Regim maxim de inaltime: 16 m ideal pentru imobil cu subsol + parter + 3-4 etaje (in functie de reglementarile finale)

Datorita pozitiei sale centrale, terenul este incadrat intr-o zona cu acces rapid la restaurante, boutique-uri, institutii culturale, mijloace de transport si principalele puncte de interes ale Capitalei

Prezinta potential excelent pentru un proiect premium: locuinte, birouri, spatii comerciale sau dezvoltare mixta.

Acest teren reprezinta o oportunitate rara pentru investitori sau dezvoltatori care cauta o locatie exclusivista cu vizibilitate si valoare pe termen lung in inima Bucurestului.

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XFKB13017 [📄](#) 269118253 [📄](#)

Actualizat în: 11 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front strada: 13.88 m

Nr. fronturi stradale: 1

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 242263 COPIE

Carte Funciară Nr. 242263 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 106302
Nr. cadastral vechi: 27569/2

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. BUZESTI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242263	Din acte: 947 Masurata: 936	Teren neîmprejmuit. teren în proprietate rest proprietate în urma exproprierii: CF 106300 P/ 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
354179 / 07/09/2010 Decret nr. 92, din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NAȚIONALĂ (H.G. nr. 590/23.06.2010 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cota: 1/1, dobândit prin DEZMEMBRARE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1 / B-4
15921 / 23/02/2018 Act Administrativ nr. 104340, din 23/11/2017 emis de ocpi;	
B2 se notează actualizarea informațiilor tehnice având ca obiect repositionarea imobilului	A1
3894 / 16/01/2024 Act Administrativ nr. 6527, din 15/01/2024 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI;	
B3 Se respinge cererea de intabulare drept de proprietate	A1
3810 / 16/01/2026 Act Normativ nr. 92 (DECRET), din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NAȚIONALĂ (H.G. NR 590/23.06.2010 EMISA DE GUVERNUL ROMÂNIEI);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

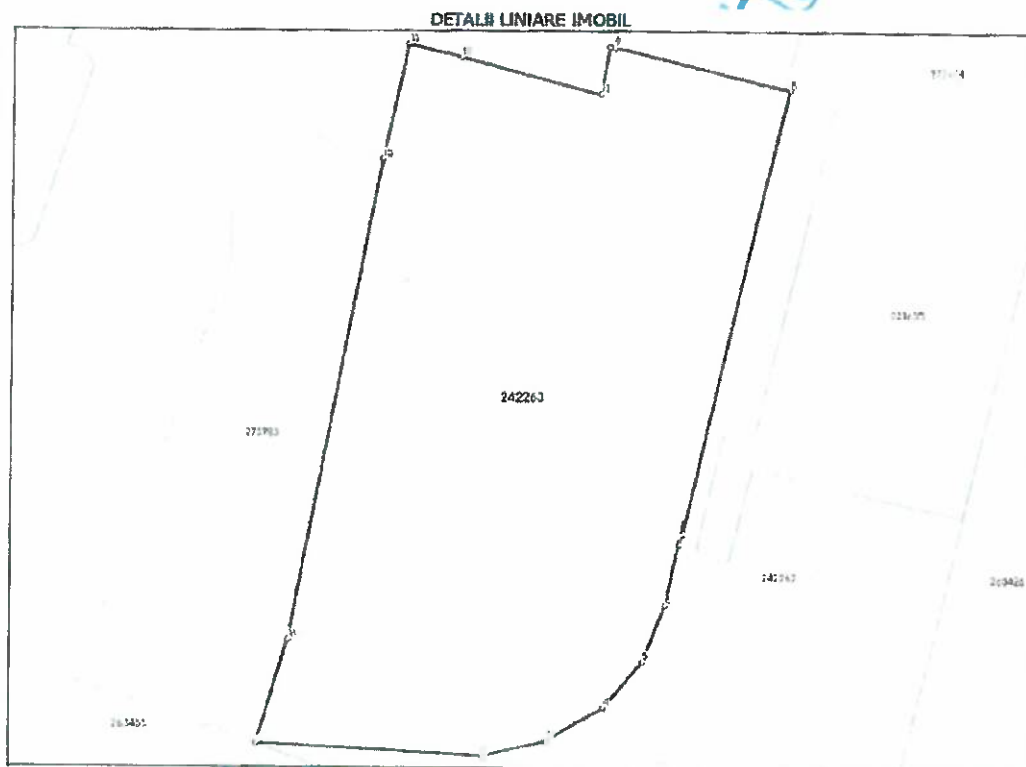
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
520309 / 13/12/2011 Certificat Grefa nr. DOSAR 22649/3/2010, din 20/12/2011 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILA;	
C1 NOTARE, drept de EXISTENȚĂ LITIGIU Sarcini: litigiu având ca obiect "civil" legea 10/2001 - obligația de a face; reclamant LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL, parat MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI 1) LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL	A1

Carte Funciară Nr. 242263 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
242263	Din acte: 947 Masurata: 936	teren in proprietate - rest proprietate in urma expropriarii: OF 106300 PI/ 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	Din acte: 947 Masurata: 936	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.891
2	3	3.871
3	4	3.835
4	5	3.704

Carte Funciară Nr. 242263 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment in (m)
5	6	3.702
6	7	3.773
7	8	28.501
8	9	11.341
9	10	0.273
10	11	2.972
11	12	8.43
12	13	3.343
13	14	0.01
14	15	7.134
15	16	29.832
16	1	6.643

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

Neutilizabil în circuitul
civil



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Sec. Bughin 1
Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

[Handwritten signatures and initials]

58582/080426

D-ne M. Ticeu

Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Persunaru

MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

06.04.2026

Direcția Transporturi

Domnului Director Executiv Victor Tărtăcuță

[Handwritten signature]

INTRARE
FIRE

NR.

58582

Vă transmitem alăturat, în copie, spre analiză, adresa Sectorului 1 al Municipiului București nr. K/1508/03.04.2026 înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 56451/06.04.2025 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 56451/07.04.2026 referitoare la **Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 87/2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice 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

[Handwritten signature]

Intocmit,
Expert Apca Began
3ex./08.04.2026

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures]
58582
municipi
ASB?
080426
DA





**Primăria
Sectorului 1**

*Scris. trim. pentru
n. Tehnică Legislativă*
07.03.2026

**Serviciul Tehnică Legislativă,
Secretariat și Arhivă**

Nr. K/...../.....04.2026

Către: Consiliul General al Municipiului București

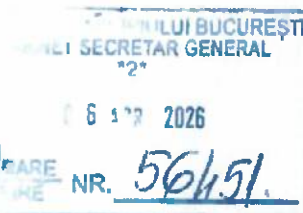
În atenția: - domnului Ciprian Ciucu - Primar General al Municipiului București

- 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

PK
Stroș
N. N. Călinescu
R. Nechita
P. Patrinoiu
A. Nedea
Tranșilvania



Stimate Domnule Primar General Ciprian CIUCU,

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 hotărâre a Consiliului General al Municipiului București care au la bază următoarele acte administrative:

1. **Hotărârea nr. 83/19.03.2026** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 de a hotărî cu privire la încheierea unui protocol cadru de cooperare între Sectorul 1 al Municipiului București și Societatea Română de Televiziune în vederea realizării în comun de activități culturale, educaționale, comunitare și de regenerare urbană precum și pentru promovarea reciprocă a inițiativelor publice;
2. **Hotărârea nr. 85/19.03.2026** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, în numele și pe seama Municipiului București, a unui teren situat în București, Str. Smaranda Brăescu nr. 5A și 5B, Sectorul 1, în vederea construirii unei grădinițe;
3. **Hotărârea nr. 86/19.03.2026** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 17.120 mp, înscris în cartea funciară 257933, în vederea realizării unor proiecte de amenajări urbane;
4. **Hotărârea nr. 87/19.03.2026** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ ADM. STRĂTII
B. RELATII PUBLICE
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ

07. APR. 2026

Pag 1/2



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



NR. 56451

Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14

registratura@primariasector1.ro
www.primariasector1.ro



5. **Hotărârea nr. 91/19.03.2026** privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării în numele și pe seama Municipiului București a imobilului situat pe strada Stolnicului nr.7.

Cu deosebită considerație,

**PRIMAR,
George-Cristian TUȚĂ**

**SECRETAR GENERAL,
Mirona-Gorgiana MUREȘAN**



**Întocmit,
Anca-Mădălina Nemțeanu-Popa**

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-94/18.03.2026;

Văzând Referatul de aprobare nr. 470/18.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama Raportul de Specialitate nr. 471/18.03.2026 al Direcției Generale Politici Publice - Serviciul Management de Proiecte, Raportul de Specialitate nr. M/246018.03.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni - Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, Raportul de specialitate nr. 808/18.03.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni - Direcția Economică - Serviciul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare și Raportul de specialitate nr. 157/18.03.2026 al Arhitectului Șef - Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Avizul nr. 459/19.03.2026 al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară, Avizul nr. 90/19.03.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 34/19.03.2026 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) din Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 52/2025 pentru modificarea și completarea unor acte normative, pentru stabilirea unor măsuri privind implementarea programelor naționale din domeniul lucrărilor publice, precum și pentru stabilirea unor măsuri bugetare, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (1) și alin (3), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 298 din Ordonanța de Urgență 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 adoptarea unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice.

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

Art. 3 - Se mandatează Primarul Sectorului 1 al Municipiului București să efectueze toate demersurile necesare în vederea preluării în administrare a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263 și realizării investiției prevăzute la art. 1.

Art. 4 - Finanțarea cheltuielilor de implementare a proiectelor prevăzute la art. 1 se va realiza din fondurile bugetului local al Sectorului 1 al Municipiului București și/sau din alte surse legal constituite.

Art. 5 - (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, Arhitectul Șef, Direcția Generală Comunitate și Politici Publice și Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor legale.

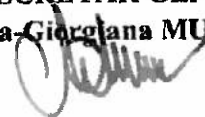
(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 24 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 19.03.2026, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată de îndată 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



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN



Nr. 87

Data: 19.03.2026



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

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr.

37

19 MAR 2026

Anexa

Nr. cerere 27946
Ziua 10
Luna 03
Anul 2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

PENTRU INFORMARE

RANONH VERUM

Carte Funciară Nr. 242263 Bucuresti Sectorul 1



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 106302
Nr. cadastral vechi: 27569/2

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str BUZESTI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242263	Din acte: 947 Masurata: 936	Teren neimprejmuit; teren in proprietate - rest proprietate in urma exproprierii; CF 106300 PI/ 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15921 / 23/02/2018 Act Administrativ nr. 104340, din 23/11/2017 emis de ocpi; B2 se noteaza actualizarea informațiilor tehnice avand ca obiect repositionarea imobilului	A1
3810 / 16/01/2026 Act Normativ nr. 92(DECRET), din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NATIONALA(H.G NR 590/23.06.2010 EMISA DE GUVERNUL ROMANIEI); B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
520309 / 13/12/2011 Certificat Grefa nr. DOSAR 22649/3/2010, din 20/12/2011 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILA; C1 NOTARE, drept de EXISTENȚĂ LITIGIU Sarcini: litigiu avand ca obiect "civil - legea 10/2001 - obligatia de a face"; reclamant LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL, parat MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL si PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI 1) LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL	A1

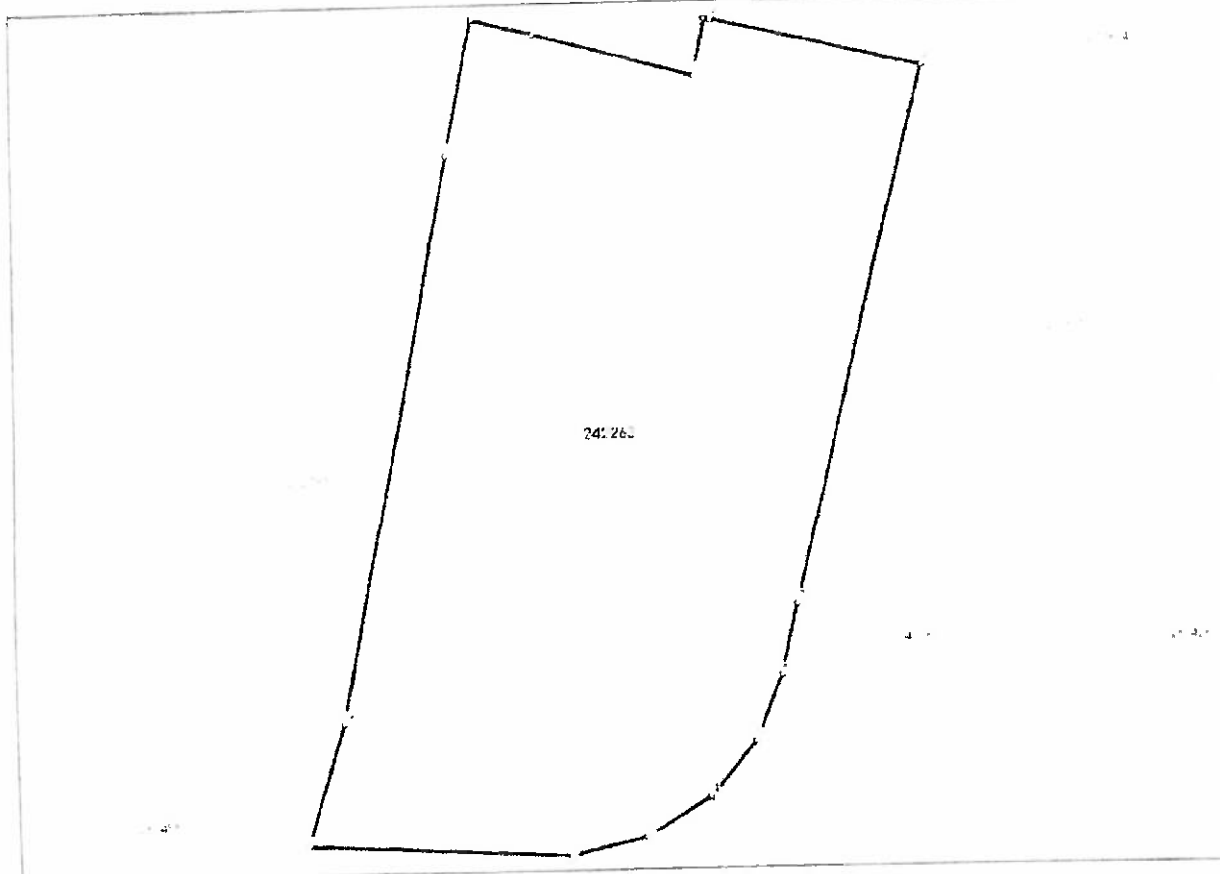
Carte Funciară Nr. 242263 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
242263	Din acte: 947 Masurata: 936	teren in proprietate - rest proprietate in urma expropriarii; CF 106300 Pl/ 1

* 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	curti construcții	DA	Din acte: 947 Masurata: 936	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _m (m)
1	2	13.891
2	3	3.871
3	4	3.835
4	5	3.704

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.702
6	7	3.773
7	8	28.501
8	9	11.341
9	10	0.273
10	11	2.972
11	12	8.43
12	13	3.343
13	14	0.01
14	15	7.134
15	16	29.832
16	1	6.643

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

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

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

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

Data și ora generării,

10/03/2026, 11:22

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>



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

PROIECT

K2-94/18.03.2026

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 nr. 470/18.03.2026;
- Raportul de Specialitate întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice nr. 471/18.03.2026;

În conformitate cu prevederile:

- Constituției României;
- Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 298 și următoarele;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 52/2025 pentru modificarea și completarea unor acte normative, pentru stabilirea unor măsuri privind implementarea programelor naționale din domeniul lucrărilor publice, precum și pentru stabilirea unor măsuri bugetare, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 5 lit. cc), art.139 alin. (1) și alin (3), art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. Se solicită Consiliului General al Municipiului București adoptarea unei hotărâri pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în

suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice.

Art.2. Imobilul prevăzut la art. 1 se identifică potrivit anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se mandatează Primarul Sectorului 1 al Municipiului București să efectueze toate demersurile necesare în vederea preluării în administrare a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263 și realizării investiției prevăzute la art. 1.

Art.4. Finanțarea cheltuielilor de implementare a proiectelor prevăzute la Art. 1 se va realiza din fondurile bugetului local al Sectorului 1 al Municipiului București și/sau din alte surse legal constituite.

Art.5. (1). Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, Arhitectul Șef, Direcția Generală Comunitate și Politici Publice și Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor legale.

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

AVIZEAZĂ,

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

SECRETAR GENERAL

Mirona – Giorgiana MUREȘAN

Cu modificări și completări

Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Ecaterina Irina Manolache	Administrator public		Avizat	__03.2026
Lavinia Ionescu	Director general		Avizat	18.03.2026
Ionela Adriana Stoleru	Șef serviciu		Verificat	18.03.2026
Florina Lidia Stan	Consilier superior		Întocmit	18.03.2026

ANEXA LA HCL — / —



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

Nr. cerere 27946
Ziua 10
Luna 03
Anul 2026

Cod verificare
190203076250



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 242263 Bucuresti Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 106302
Nr. cadastral vechi: 27569/2

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str BUZESTI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242263	Din acte: 947 Masurata: 936	Teren neimprejmuit; teren in proprietate - rest proprietate in urma expropriarii; CF 106300 PI/ 1

B. Partea II. Proprietari și acte

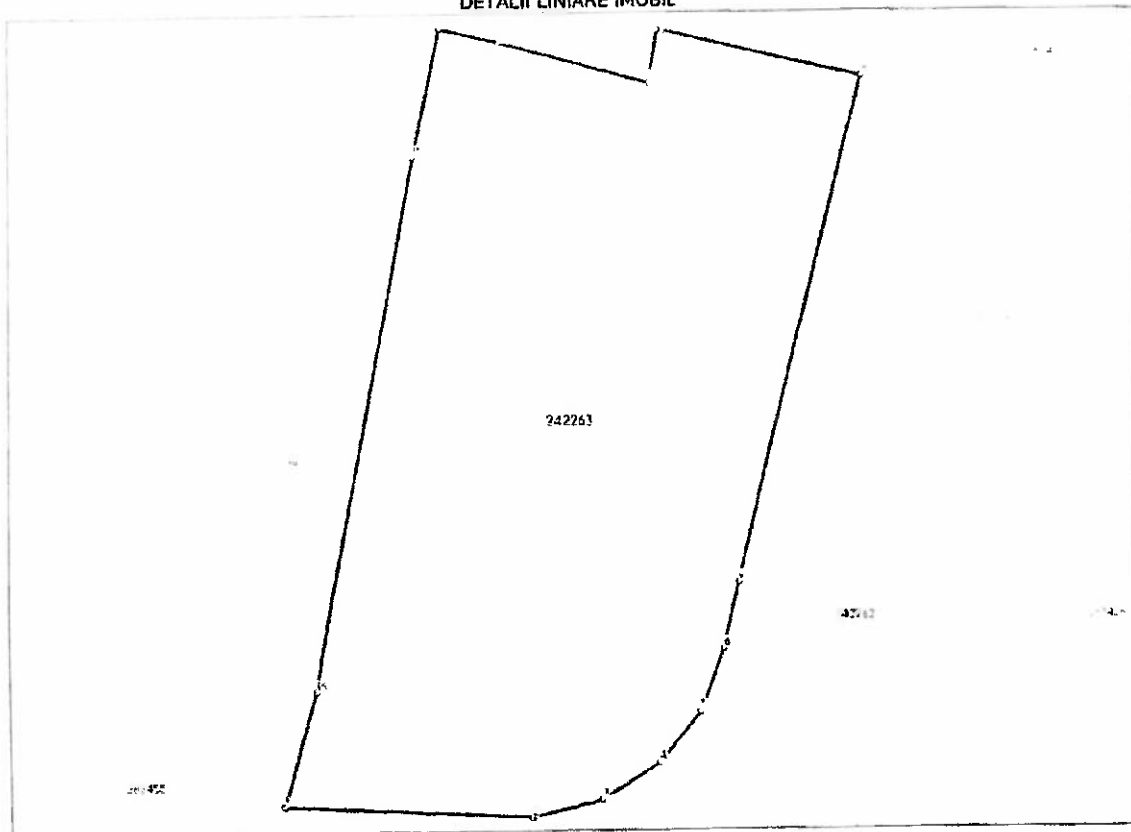
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15921 / 23/02/2018 Act Administrativ nr. 104340, din 23/11/2017 emis de ocpi.	
B2 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice avand ca obiect repositionarea imobilului	A1
3810 / 16/01/2026 Act Normativ nr. 92(DECRET), din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NATIONALA(H.G NR 590/23.06.2010 EMISA DE GUVERNUL ROMANIEI);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
520309 / 13/12/2011 Certificat Grefa nr. DOSAR 22649/3/2010, din 20/12/2011 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILA;	
C1 NOTARE, drept de EXISTENTA LITIGIU Sarcini: litigiu avand ca obiect "civil - legea 10/2001 - obligatia de a face"; reclamant LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL, parat MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL si PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1
1) LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL	

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
242263	Din acte: 947 Masurata: 936	teren in proprietate - rest proprietate in urma expropriarii; CF 106300 PW 1

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren							
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 947 Masurata: 936	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.891
2	3	3.871
3	4	3.835
4	5	3.704

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.702
6	7	3.773
7	8	28.501
8	9	11.341
9	10	0.273
10	11	2.972
11	12	8.43
12	13	3.343
13	14	0.01
14	15	7.134
15	16	29.832
16	1	6.643

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

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

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

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

Data și ora generării,

10/03/2026, 11:22

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>



Nr. 440/18.03.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcuri publice

1.1.Descrierea situației actuale:

Una dintre provocările majore ale administrației publice locale din Sectorul 1 o reprezintă gestionarea deficitului de locuri de parcare, în special în zonele centrale și ultracentrale, caracterizate printr-o densitate ridicată a traficului și printr-o concentrare semnificativă de funcțiuni administrative, de birouri, comerciale și rezidențiale.

Zona Buzești-C.Griviței-Berzei, în proximitatea clădirii de birouri "The Mark Tower" reprezintă un pol urban în continuă dezvoltare, cu o intensitate crescută a activităților economice și a fluxurilor de persoane. Dezvoltarea proiectelor imobiliare moderne din această zonă nu a fost însoțită, în mod proporțional, de extinderea infrastructurii de parcare publică, ceea ce generează dificultăți semnificative în utilizarea spațiului urban.

În prezent, lipsa unor parcuri publice organizate determină ocuparea necontrolată a spațiilor publice, afectând atât circulația rutieră și pietonală, cât și calitatea mediului urban.

1.2.Motivele care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și scopul urmărit:

Imobilul situat în zona Buzești-C.Griviței-Berzei reprezintă o oportunitate strategică pentru realizarea unei parcuri publice, menite să răspundă nevoilor reale ale locuitorilor, angajaților și vizitatorilor din zonă. Zona din proximitatea acestei intersecții a devenit un hub de birouri în ultimii ani și un restaurant. Principalele clădiri office din zonă (la o distanță de mers pe jos de 2-10 min) sunt The Mark (Tower + Podium)/Calea Griviței nr. 82-98 și Bucharest Business Center/intersecția str. Buzești x Bd. Gh. Polizu, acestea generând un flux de cca 4000 persoane, inclusiv persoanele care utilizează autoturismul.

Deși zona menționată a cunoscut o dezvoltare imobiliară importantă în ultimii ani, nu dispune în prezent de nicio parcare publică (clădirile de birouri au parcuri proprii, însă nu asigură necesarul pentru toți angajații sau vizitatorii). De exemplu, clădirea The Mark are un număr de 345 de locuri de parcare, din care 300 în subteran și 45 exterioare.

La intersecția Buzești-C.Griviței-Berzei se află o parcare informală, neamenajată, pe pământ, pe care sunt depozitate resturi din construcții și deșeuri abandonate.

Amenajarea unei parcuri publice pe acest amplasament ar contribui la:

- reducerea presiunii asupra spațiului public prin diminuarea parcarilor neregulate;
- fluidizarea traficului rutier;
- creșterea siguranței circulației pietonale;
- îmbunătățirea accesibilității în zona centrală;
- creșterea atractivității economice a zonei.



Transmiterea imobilului în administrarea Sectorului 1 ar permite autorității locale să inițieze și să implementeze un proiect de utilitate publică adaptat specificului zonei centrale, inclusiv soluții moderne de parcare (parcare supraterană/etajată sau subterană, după caz), cu introducerea, în măsura în care este posibil, a unor elemente de vegetație care să combată efectul de insulă în zonă (de ex., prin plantarea de arbori, utilizarea sistemelor de tip terasă verde sau structuri de tip "sponge city" în cadrul parcării).

Din perspectivă urbanistică, zona Buzești este caracterizată printr-un grad de urbanizare în creștere și o diversitate funcțională accentuată, ceea ce implică necesitatea unor intervenții coerente pentru optimizarea utilizării spațiului public.

Așa cum rezultă și din rezultatele sondajului de opinie realizat de Primăria Sectorului 1 începând cu luna iulie 2025, nevoia creșterii numărului de parcări reprezintă unul din cele mai importante aspecte de care trebuie să se ocupe Primăria Sectorului 1 (https://primariasector1.ro/wp-content/uploads/2025/12/raport_final_corectat3.pdf).

Potrivit aceluiași sondaj, aproximativ 50% din respondenți nu sunt mulțumiți de situația locurilor de parcare publice.

Nevoia de dezvoltare a infrastructurii prin crearea de noi locuri de parcare a fost evidențiată și în *Diagnoza privind parcările la nivelul Sectorului 1 / Raportul privind spațiile de parcare existente și identificarea unor potențiale spații de parcare la nivelul Sectorului 1, document elaborat de Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. în anul 2025.*

Proiectul propus este în concordanță cu obiectivele de mobilitate urbană durabilă și cu strategiile privind reducerea congestiei traficului și eficientizarea utilizării imobilelor – terenuri publice.

1.3. Principiile de bază și finalitatea

a) **Principiul legalității** actelor, potrivit căruia 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 aceste autorități au atribuții legale.

b) **Principiul proporționalității**, reglementat de art. 10 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform căruia activitatea autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor.

c) **Principiul satisfacerii interesului public**, reglementat de art. 10 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care stipulează că autoritățile și instituțiile administrației publice trebuie să prioritizeze interesul public față de cel individual.

d) **Principiul adaptabilității**, prevăzut de art. 13 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia autoritățile publice trebuie să își adapteze activitățile la nevoile societății.

e) **Principiul eficienței, economicității și eficacității.**

f) **Principiul dezvoltării durabile** - finalitatea o reprezintă realizarea unui proiect de utilitate publică cu impact pozitiv asupra mediului urban, a sănătății populației și a coeziunii sociale.

g) **Principiul colaborării instituționale și utilizării eficiente a imobilelor - terenuri publice.**



1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

- Crearea cadrului juridic necesar pentru realizarea unei parări publice;
- Reducerea parărilor ilegale și creșterea disciplinei în utilizarea spațiului public;
- Îmbunătățirea mobilității urbane și a siguranței circulației;
- Creșterea calității mediului urban;
- Optimizarea utilizării fondurilor publice.

1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- Identificarea amplasamentului din zona Buzești - The Mark Tower;
- Analiza situației juridice și urbanistice a imobilului;
- Evaluarea necesităților de parcare la nivelul zonei;
- Elaborarea proiectului de hotărâre.

1.6. Schimbările preconizate prin propunere

- Instituirea cadrului juridic pentru transmiterea imobilului în administrarea Sectorului 1;
- Crearea premiselor pentru realizarea unei parări publice moderne;
- Îmbunătățirea funcționării zonei din punct de vedere urbanistic și al mobilității.

1.7. Impactul economic, social și asupra mediului

- **Economic:** creșterea atractivității zonei pentru investiții și activități economice;
- **Social:** creșterea confortului urban pentru locuitori și utilizatori;
- **Mediu:** reducerea congestiei și a emisiilor generate de căutarea locurilor de parcare.

1.8. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

- În etapa inițială, impactul financiar va consta în eventuale cheltuieli legate de documentațiile tehnico-juridice și de promovarea actelor normative necesare, urmând ca investițiile propriu-zise să fie stabilite ulterior prin proiecte de hotărâri distincte;
- Investiția va fi realizată ulterior, în baza unor hotărâri distincte, finanțarea fiind asigurată din bugetul local și/sau alte surse legal constituite.

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

Adoptarea prezentului proiect nu abrogă și nu modifică alte hotărâri ale Consiliului Local al Sectorului 1 aflate în vigoare.

1.10. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:

- Consultări interne în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1.

1.11. Activitatea de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ: Nu este cazul.

1.12. Modul de realizare, măsurile de implementare și resursele necesare

- Transmiterea imobilului se va realiza prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, urmată de încheierea protocolului de predare-primire.
- Ulterior, Sectorul 1 va elabora documentațiile tehnico-economice și va implementa proiectul de parcare publică prin structurile de specialitate.



1.13. Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituției României;
- Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 298 și următoarele;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 52/2025 pentru modificarea și completarea unor acte normative, pentru stabilirea unor măsuri privind implementarea programelor naționale din domeniul lucrărilor publice, precum și pentru stabilirea unor măsuri bugetare, cu modificările și completările ulterioare.

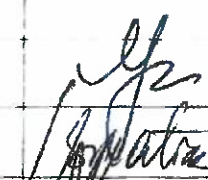
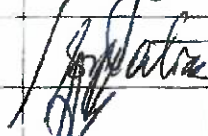
Pentru considerentele de mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1** proiectul de hotărâre proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice.

**Primar,
George-Cristian TUTĂ**



**Primăria
Sectorului 1**

Primar

Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Ecaterina Irina Manolache	Administrator public		Avizat	12.03.2026
Lavinia Ionescu	Director general		Avizat	12.03.2026
Ionela Adriana Stoleru	Șef serviciu		Verificat	18.03.2026
Florina Lidia Stan	Consilier superior		Întocmit	18.03.2026



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



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



**Primăria
Sectorului 1**

**Direcția Generală Politici Publice
Serviciul Management de Proiecte**

Nr. 441/R.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice

1. Descrierea situației actuale

Zona Buzești-C.Griviței-Berzei, în proximitatea clădirii de birouri The Mark, reprezintă una dintre cele mai dinamice zone urbane din Sectorul I, caracterizată printr-o densitate ridicată a activităților economice, administrative și comerciale, precum și printr-un flux intens de trafic auto și pietonal.

Dezvoltarea accelerată a funcțiunilor de birouri și servicii în această zonă a generat o creștere semnificativă a numărului de utilizatori ai spațiului urban, fără ca infrastructura de parcare publică să fie dezvoltată în mod corespunzător.

În prezent, deficitul de locuri de parcare determină ocuparea necontrolată a domeniului public, afectând circulația rutieră și pietonală, accesibilitatea și siguranța traficului, precum și calitatea mediului urban.

În acest context, imobilul situat în zona Buzești-C.Griviței-Berzei reprezintă o oportunitate pentru realizarea unei parări publice, care să contribuie la organizarea eficientă a mobilității urbane și la îmbunătățirea funcționării zonei.

2. Documentarea juridică ce are ca obiect cercetarea temeiului legal al proiectului de hotărâre, stabilirea corectă a stării de fapt și legalitatea prin corectă încadrare în drept a stării de fapt, respectarea competenței și concordanței dispozițiilor propuse în proiect cu prevederile legale și principiile de drept:

- Constituției României;
- Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 298 și următoarele;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 52/2025 pentru modificarea și completarea unor acte normative, pentru stabilirea unor măsuri privind implementarea programelor naționale din



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



Primăria Sectorului 1

Direcția Generală Politici Publice Serviciul Management de Proiecte

domeniul lucrărilor publice, precum și pentru stabilirea unor măsuri bugetare, cu modificările și completările ulterioare.

3. Examinarea oportunității și eficienței propunerii:

Propunerea privind transmiterea imobilului situat în zona Buzești-C.Grivitei-Berzei în administrarea Sectorului 1 este oportună, având în vedere necesitatea dezvoltării infrastructurii de parcare publică în zonele centrale ale Municipiului București.

Zona analizată se caracterizează printr-o intensitate ridicată a traficului și printr-o cerere crescută de locuri de parcare, determinată de prezența unor clădiri de birouri (The Mark Tower și The Mark Podium)/Calea Grivitei nr. 82-98 și Bucharest Business Center/intersecția str. Buzești x Bd. Gh. Polizu), a spațiilor comerciale și a pieței agroalimentare (Piața Matache). Lipsa unor parcări publice organizate conduce la disfuncționalități în utilizarea spațiului urban.

Transmiterea imobilului în administrarea Sectorului 1 creează premisele realizării unui obiectiv de investiții de interes public, respectiv o parcare publică modernă, adaptată specificului zonei (supraterană sau subterană, după caz), care să contribuie la reducerea parcărilor neregulate și la optimizarea mobilității urbane.

Din punct de vedere al eficienței, administrarea imobilului de către autoritatea locală permite integrarea investiției în strategiile locale de mobilitate și dezvoltare urbană, precum și implementarea rapidă a proiectului.

4. Propunerile funcționarilor publici/ specialiștilor în domeniul în care l-au întocmit, evidențind atât avantajele, cât și dezavantajele variantelor de soluții propuse: nu este cazul.

5. Schimbările preconizate – legat de domeniul de activitate:

- Crearea cadrului juridic pentru transmiterea imobilului în administrarea Sectorului 1;
- Realizarea unei parcuri publice în zona centrală a orașului;
- Îmbunătățirea mobilității urbane și a utilizării spațiului public;
- Creșterea calității mediului urban.

6. Impactul economic, social și asupra mediului

- **Economic:** creșterea atractivității zonei și susținerea activităților economice;
- **Social:** îmbunătățirea condițiilor de mobilitate pentru locuitori, angajați și vizitatori;
- **Mediu:** reducerea congestiei traficului și a emisiilor generate de căutarea locurilor de parcare.

7. Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt

În etapa actuală, impactul financiar este limitat la costuri administrative și de elaborare a documentațiilor.

Ulterior, finanțarea investiției se va realiza din bugetul local al Sectorului 1 și/sau din alte surse legal constituite (fonduri nerambursabile, parteneriate, etc.).

8. Efectele proiectului asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:

Adoptarea prezentului proiect nu abrogă și nu modifică alte hotărâri ale Consiliului Local al Sectorului 1 aflate în vigoare.



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



Primăria Sectorului 1

Direcția Generală Politici Publice Serviciul Management de Proiecte

9. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:

- Consultări interne în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1.

10. Activitatea de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ: Nu este cazul.

11. Implementare:

- Transmiterea solicitării către Consiliul General al Municipiului București;
- Parcurgerea procedurilor legale pentru transmiterea imobilului în administrarea Sectorului 1;
- Elaborarea documentațiilor tehnico-economice pentru realizarea parcurii publice;
- Implementarea investiției prin structurile de specialitate.

12. Durata și caracterul angajamentului:

Demersurile au caracter administrativ și se vor derula până la finalizarea procedurilor legale de transmitere a imobilului și implementare a investiției.

13. Concluzii

Față de cele mai sus expuse, analizând documentele prezentate și în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a fost întocmit prezentul raport de specialitate, prin care se supune dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parcurii publice.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Ecaterina Irina Manolache	Administrator public		Avizat	__03.2026
Lavinia Ionescu	Director general		Avizat	__03.2026
Ionela Adriana Stoleru	Șef serviciu		Verificat	__03.2026
Florina Lidia Stan	Consilier superior		Întocmit	__03.2026



K2- 94

Nr. M/ 2460 AB .03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice

1.Descrierea situației actuale:

Plecând de la efectul creșterii rapide a producției de automobile din anii 1990 care, a influențat în mod diferit stilul de viață al oamenilor, pe de-o parte, pentru că utilizarea mașinilor îmbunătățește eficiența circulației și flexibilitatea deplasării, iar pe de altă parte aceasta creează numeroase probleme în zonele urbane, ca urmare a raportului dezechilibrat, existent între spațiul disponibil limitat și necesitatea locurilor de parcare, s-a analizat că printre cele mai frecvente sesizări venite din partea cetățenilor cu privire la viața urbană se regăsesc cele în care este prezentată lipsa spațiilor de parcare, precum și producerea ambuteiajelor pe arterele principale care în majoritatea cazurilor sunt provocate de mașinile parcate pe prima bandă de mers. Studiile efectuate de specialiști în domeniu de-a lungul timpului pe această temă arată faptul că 30% dintre locuitorii spațiului urban petrec în medie 20 de minute în căutarea unui loc de parcare, situație ce reprezintă un disconfort major, care contribuie la scăderea calității vieții acestora. Pe de altă parte, parcare este un element esențial care trebuie luat în considerare atunci când se dorește crearea unui mediu rezidențial atractiv.

Pentru a răspunde cererii venite din partea cetățenilor cu privire la locurile de parcare amenajate la nivelul Sectorului 1, trebuie asigurat spațiul necesar în vederea amenajării de noi locuri de parcare, iar autoritățile publice cu atribuții în acest domeniu au obligația de a lua măsuri în vederea creșterii numărului locurilor de parcare, contribuind în acest mod la creșterea standardului de viață al locuitorilor și a calității vieții acestora.

Zona Buzești-C.Griviței-Berzei, în proximitatea clădirii de birouri "The Mark Tower" reprezintă un pol urban în continuă dezvoltare, cu o intensitate crescută a activităților economice și a fluxurilor de persoane. Dezvoltarea proiectelor imobiliare moderne din această zonă nu a fost însoțită, în mod proporțional, de extinderea infrastructurii de parcare publică, ceea ce generează dificultăți semnificative în utilizarea spațiului urban.

În prezent, lipsa unor parări publice organizate determină ocuparea necontrolată a spațiilor publice, afectând atât circulația rutieră și pietonală, cât și calitatea mediului urban.

Imobilul situat în zona Buzești-C.Griviței-Berzei reprezintă o oportunitate strategică pentru realizarea unei parări publice, menite să răspundă nevoilor reale ale locuitorilor, angajaților și vizitatorilor din zonă. Zona din proximitatea acestei intersecții a devenit un hub de birouri în ultimii ani și un restaurant. Principalele clădiri office din zonă (la o distanță de mers pe jos de 2-10 min) sunt The Mark (Tower + Podium)/Calea Griviței nr. 82-98 și Bucharest Business Center/intersecția str. Buzești x Bd. Gh. Polizu, acestea generând un flux de cca 4000 persoane, inclusiv persoanele care utilizează autoturismul.

Deși zona menționată a cunoscut o dezvoltare imobiliară importantă în ultimii ani, nu dispune în prezent de nicio parcare publică (clădirile de birouri au parări proprii, însă nu asigură necesarul



pentru toți angajații sau vizitatorii). De exemplu, clădirea The Mark are un număr de 345 de locuri de parcare, din care 300 în subteran și 45 exterioare.

La intersecția Buzzești-C.Griviței-Berzei se află o parcare informală, neamenajată, pe pământ, pe care sunt depozitate resturi din construcții și deșeuri abandonate.

Amenajarea unei parcări publice pe acest amplasament ar contribui la:

- reducerea presiunii asupra spațiului public prin diminuarea parcarilor neregulate;
- fluidizarea traficului rutier;
- creșterea siguranței circulației pietonale;
- îmbunătățirea accesibilității în zona centrală;
- creșterea atractivității economice a zonei.

Transmiterea imobilului în administrarea Sectorului 1 ar permite autorității locale să inițieze și să implementeze un proiect de utilitate publică adaptat specificului zonei centrale, inclusiv soluții moderne de parcare (parcare supaterană/etajată sau subterană, după caz), cu introducerea, în măsura în care este posibil, a unor elemente de vegetație care să combată efectul de insulă în zonă (de ex., prin plantarea de arbori, utilizarea sistemelor de tip terasă verde sau structuri de tip "sponge city" în cadrul parcarii).

Din perspectivă urbanistică, zona Buzzești este caracterizată printr-un grad de urbanizare în creștere și o diversitate funcțională accentuată, ceea ce implică necesitatea unor intervenții coerente pentru optimizarea utilizării spațiului public.

Potrivit aceluiași sondaj, aproximativ 50% din respondenți nu sunt mulțumiți de situația locurilor de parcare publice.

Nevoia de dezvoltare a infrastructurii prin crearea de noi locuri de parcare a fost evidențiată și în **Diagnoza privind parcarile la nivelul Sectorului 1 / Raportul privind spațiile de parcare existente și identificarea unor potențiale spații de parcare la nivelul Sectorului 1**, document elaborat de Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. în anul 2025.

Proiectul propus este în concordanță cu obiectivele de mobilitate urbană durabilă și cu strategiile privind reducerea congestiei traficului și eficientizarea utilizării imobilelor – terenuri publice.

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

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

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

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

Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului București, în



calitatea sa de subdiviziune administrativ- teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.

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

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

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

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

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

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în speță:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

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

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emisie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premere și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste



activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.

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

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

În sensul prevederilor Codului administrativ la art.125 alin.(1) lit.b) atribut al comisiilor de specialitate constituite la nivelul consiliului local este acela de acordare a avizului asupra proiectului, iar raportul de specialitate reprezintă îndeplinirea prevederilor art.136 alin.(3) lit.a), în sensul că raportul de specialitate se referă strict la proiectul de act administrativ prezentat de inițiator, iar formularea opiniei se realizează prin analizarea proiectului și a înscrisurilor anexate acestuia, acesta neavând aptitudinea de a institui garanții sau de a influența sensul deciziei finale.

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

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație, Contencios consideră că proiectul de hotărâre pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice, se poate supune spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
MĂCĂNEAȚĂ-VAMOȘ ALEXANDRU	Director executiv		AVIZAT	.03.2026
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Consilier juridic		Întocmit	.03.2026





**Primăria
Sectorului 1**

Direcția Economică
Serviciul Buget, Execuție Bugetară,
Financiar și Salarizare

Nr. 808/18.03.2026

K2-94

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 nr. 470/18.03.2026 și Raportul de Specialitate întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice nr. 471/18.03.2026, nu este cazul unui impact financiar în această etapă a proiectului.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice.

Direcția Economică
Director Executiv,
Salvini – Codrut, Codrută

Serviciul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare
Șef Serviciu
Cristina Cojocaru

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		18.03.2026



Nr. 157/18.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice

Luând în considerare Referatul de aprobare Proiectul de Hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări public, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

În urma verificărilor efectuate pe site-ul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, imobilul identificat cu nr. cadastral 242263, înscris în cartea funciară nr. 242263, Sector 1, București, Sector 1, constituie proprietate publică, având ca proprietar tabular Municipiului București, cu cota de 1/1.

Conform informațiilor înscrise în cartea funciară 242263, imobilul este format din teren neîmprejmuit în suprafață de 947 mp (din acte), 936 mp (din măsurători).

Totodată, precizăm faptul că, în partea a III- a a Cărții Funciare nr. 242263, referitoare la înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate privind înscrieri dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini, este notat Certificatul de Grefă în Dosarul 22649/3/2010, din 20.11.2011 emis de Tribunalul Municipiului București, Secția a IV-a Civilă, privind drept de existență litigiu.

De asemenea, în urma verificării informațiilor furnizate de site-ul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară corelate cu detaliile liniare ale imobilului prezentate în Extrasul de carte funciară nr. 242263 pentru informare, nu au fost identificate suprapuneri de natură cadastrală cu imobilele învecinate.

Subliniem faptul că, potrivit prevederilor art. 95, coroborat cu prevederile art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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 lipsite de patrimoniu imobiliar.

Totodată, potrivit prevederilor Art. 129 alin (1) și alin (2) lit c) coroborat cu prevederile art. 166 alin (2) lit g) și alin. (3), Consiliul Local al Sectorului 1 administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza împuternicirii exprese date prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Având în vedere cele mai sus menționate, conform atribuțiilor deținute de Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS prevăzute în Regulamentul de Organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, susținem și avizăm favorabil Proiectul



**Primăria
Sectorului 1**

ARHITECT ȘEF
SERVICIUL REGLEMENTĂRI URBANISTICE,
CADASTRU ȘI GIS

de Hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice.

Anexăm prezentului raport Extras de carte funciară nr. 242263.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan TUDOR	Arhitect Șef		Avizat	18.03.2026
Mihai Astancăi	Inspector de specialitate IA		Întocmit	18.03.2026



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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 242263 București Sectorul 1

Nr. cerere 32248
Ziua 18
Luna 03
Anul 2026

Cod verificare
100203977675



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 106302
Nr. cadastral vechi: 27569/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. BUZESTI, Nr. 1

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242263	Din acte: 947 Masurata: 936	Teren neîmprejmuit; teren în proprietate - rest proprietate în urma exproprierii; CF 106300 PI/ 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15921 / 23/02/2018 Act Administrativ nr. 104340, din 23/11/2017 emis de ocpi: B2 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice avand ca obiect repositionarea imobilului	A1
3810 / 16/01/2026 Act Normativ nr. 92(DECRET), din 19/04/1950 emis de MAREA ADUNARE NATIONALA(H.G NR 590/23.06.2010 EMISA DE GUVERNUL ROMANIEI); B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

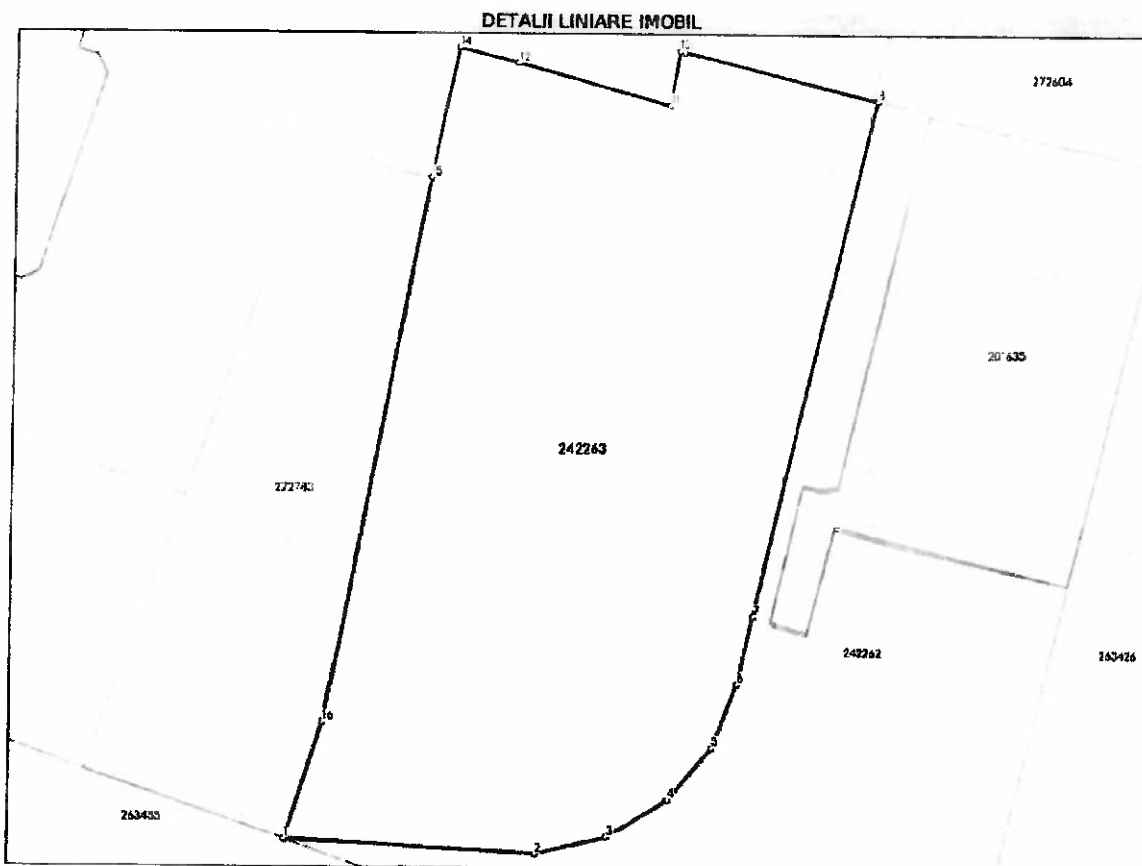
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
520309 / 13/12/2011 Certificat Grefa nr. DOSAR 22649/3/2010, din 20/12/2011 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV A CIVILA; NOTARE, drept de EXISTENȚĂ LITIGIU Sarcini: litigiu avand ca obiect "civil - legea 10/2001 - obligatia de a face"; reclamant LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL, parat MUNICIPIUL BUCUREȘTI PRIN PRIMAR GENERAL și PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI 1) LEPADATU IOAN DUMITRU, NEGULESCU FELICIA AURA, NEGULESCU ALEXANDRU, NEGULESCU IOAN AUREL GABRIEL	A1

Carte Funciară Nr. 242263 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
242263	Din acte: 947 Masurata: 936	teren in proprietate - rest proprietate in urma exproprierii; CF 106300 PI/ 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 947 Masurata: 936	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.891
2	3	3.871
3	4	3.835
4	5	3.704

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.702
6	7	3.779
7	8	28.501
8	9	11.341
9	10	0.273
10	11	2.972
11	12	8.43
12	13	3.343
13	14	0.01
14	15	7.134
15	16	29.832
16	1	6.643

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/03/2026, 12:51

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>

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

7083
Nr. 459

Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară (C1)

AVIZ

Proiect de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice (K2-94/18.03.2026).

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 19 03 2026 a luat în dezbatere Referatul de aprobare întocmit de Primarul Sectorului 1 și rapoartele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

~~S-au formulat~~/Nu s-au formulat amendamente. Amendamentele au fost ACCEPTATE/RESPINSE.

Motivație acceptare/respingere amendamente. _____

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea ~~FAVORABILĂ/NEFAVORABILĂ~~ a proiectului de hotărâre.

Rezultatul votului (se menționează majoritatea voturilor consilierilor local prezenți):

5 VOTURI PENTRU.

1 ABȚINERE + 1 PERS NU VOTAT

PREȘEDINTE,
CHIRVASĂ Viorel-Daniel

SECRETAR,
POPA Mădălina-Ioana

Semnătura: _____

Semnătura: _____

Membrii comisiei:

STANCIU Maria-Daniela

PORUMB Ramona

ENACHE Ion

BĂRGĂU Marian-Aurelian

ZORILĂ Ionuț-Veronel

ABȚINERE

NU VOTAT

7029

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

Comisia de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu (C2)

AVIZ

30/19 03. 2026

Proiect de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice (K2-94/18.03.2026).

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 19 03 2026 a luat în dezbateri Referatul de aprobare întocmit de Primarul Sectorului 1 și rapoartele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

~~S-au formulat/Nu~~ s-au formulat amendamente. ~~Amendamentele au fost~~
ACCEPTATE/RESPINSE.

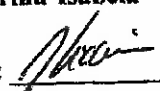
Motivație acceptare/respingere amendamente. _____

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea ~~FAVORABILĂ/NEFAVORABILĂ~~ a proiectului de hotărâre.

Rezultatul votului (se menționează majoritatea voturilor consilierilor local prezenți):

5 VOTURI - PENTRU

PREȘEDINTE,
CICAN Florina-Isabela

Semnătura: 

SECRETAR,
COBÎRLIE Ștefan-Cristian

Semnătura: 

Membrii comisiei:

CHIRVASĂ VIOREL-DANIEL 

HALIȚ RALUCA-NICOLETA *-online- pentru-*

DRĂGUȘIN LAURENȚIU *-online- pentru-*

34/19.03.2026

7029

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

Comisia de administrare a domeniului public, de organizare și dezvoltare urbanistică și realizare a lucrărilor publice (C3)

AVIZ

Proiect de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului în suprafață de 947 mp, înscris în cartea funciară 242263, în vederea realizării unei parări publice (K2-94/18.03.2026).

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 19.03.2026 a luat în dezbateri Referatul de aprobare întocmit de Primarul Sectorului 1 și rapoartele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

S-au formulat/Nu s-au formulat amendamente. Amendamentele au fost **ACCEPTATE/RESPINSE**.

Motivație acceptare/respingere amendamente. _____

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea **FAVORABILĂ/NEFAVORABILĂ** a proiectului de hotărâre.

Rezultatul votului (se menționează majoritatea voturilor consilierilor local prezenți):

7 PENTRU 0 ABȚINERI 0 ÎMPOTRIVA

PREȘEDINTE,
DUMITRACHE Mădălina

Semnătura: _____

Membrii comisiei:

TUDOSE Cristian-Adrian

STANCIU Maria-Daniela

ENACHE Ion

ARGHIR Ennio-Andrei

BREAZU Dragoș-Anton

SECRETAR

OZATA Alev-Burhan

Semnătura: _____