

Comisia de Patrimoniu
Comisia Juridica
Comisia de Ecologie

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

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

SECRETAR GENERAL

HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului din Str. Caramfil G Nicolae Ing., nr. 52-54, Sector 1, în suprafață de 944mp, înscris în cartea funciară nr. 244039, în vederea amenajării acestuia ca parc public

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 Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. , avizul Comisiei de ecologie, protecția mediului și igienizare nr. și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină nr. din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al municipiului București nr.64/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București. Str. Ing. Nicolae G Caramfil nr 52-54 Sector 1, înscris în CF cu nr 244039 și transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului Bucutrești, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde);

- adresele Primăriei Sectorului 1 nr. K/1348/27.03.2026 și nr. K/26702/1719/22.04.2026, înregistrate la Cabinet Secretar General –PMB cu nr 50316/27.03.2026 și nr. 65678/23.04.2026;

- Adresa Direcției de Mediu nr. DM53263/14.04.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 53263/14.04.2026;

- Adresa Direcției Generale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 53263/03.06.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 53263/04.06.2026;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.218/13.05.2026 privind declararea ca bun aparținând municipiului București a imobilului situat în Str. Ing Nicolae G Caramfil, nr.52-54, sector 1, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, în vederea includerii în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului Bucuresti; și

- Raportul de Evaluare nr.95539/18.06.2026;

Ținând cont de prevederile:

- 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 alin.(7), lit.n) și lit.s), art. 139 alin. (3), lit.g), art.166 alin.(2) lit g, art. 297 alin. (1) lit. a), art. 298, art.299 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 în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului din Str. Caramfil G Nicolae Ing., nr. 52-54, Sector 1, în suprafață de 944mp, înscris în cartea funciară nr. 244039, în vederea amenajării acestuia ca parc public;

Art.2 Imobilul prevăzut la art.1 se identifică potrivit extrasului de carte funciară nr. 244039, care constituie anexă, parte integrantă a prezentei hotărâri și are o valoare de inventar de 1.571.175lei;

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 întreținerea și amenajarea acestui spațiu 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 ȘEDINȚĂ

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. 244039
COPIE

Carte Funciară Nr. 244039 București Sectorul 1



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 113759

Nr. cadastral vechi: 28348

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. CARAMFIL G. NICOLAE, ING.
(PREL. SCOLII HERASTRAU), Nr. 52-54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244039	944	; teren în proprietate (944 mp din suprafața totală de 39869 mp - conform mențiunilor din documentația cadastrală) (transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Proces Verbal nr. FN, din 01/02/1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI (CERTIFICAT DE ATESTARE DREPT PROPRIETATE nr. SERIA M07 NR. 0407/29.08.1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI; CERTIFICAT nr. SERIA B NR. 1363169/20.06.2008 emis de ONRC; DOSAR CADASTRU nr. 417701/26.09.2011 emis de OCPI BUCUREȘTI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin ATESTARE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 ↳ SC MORARIT SI PANIFICATIE BANEASA SA	A1 / B-2
73554 / 01/07/2022		
Act Notarial nr. 962, din 29/06/2022 emis de HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN;		
B2	Se notează Declarație prin care se renunță la dreptul de proprietate, conform prevederilor art. 569 alin. 2 Cod Civil	A1
65231 / 26/05/2026		
Act Administrativ nr. 218, din 18/05/2026 emis de CGMB;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Contract nr. 1574 / 1998 emis de BRD SA;		
C1	ÎNSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: prin transcrierea în prezenta CFI a sarcinii înscrise sub nr. 1427 din 25.06.1998 în Registrul de Transcripțiuni și Inscriptiuni Imobiliare ↳ BRD SA	A1
483052 / 17/11/2011		
Act nr. -;		
C2	În baza Adresei nr. 5410 din 11.11.2011 emisă de BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA - SUCURSALA UNIREA, se radiază dreptul de ipoteca și interdicțiile înscrise sub PIII/1 cu încheierea nr. 417701 din 26.09.2011 în favoarea lui BRD SA.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244039	944	teren in proprietate;(944 mp din suprafata totala de 39869 mp - conform mentiunilor din documentatia cadastrala)(transmis din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

* 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	cai ferate	DA	944	-	-	-	

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	15.926

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.781

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	15.211
5	6	15.259
7	8	10.08
9	10	9.554
11	12	10.195
13	14	12.441
15	16	12.233
17	18	10.532
19	20	10.332
21	22	9.777
23	24	14.724
25	26	17.112
27	28	15.457

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	16.78
6	7	15.927
8	9	16.398
10	11	10.938
12	13	10.649
14	15	5.437
16	17	11.236
18	19	10.984
20	21	16.726
22	23	15.796
24	25	16.444
26	27	10.604
28	1	5.422

** 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.

Neutilizabil în Civil



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 1237/10.12.2026

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului din Str. Caramfil G Nicolae Ing., nr. 52-54, Sector 1, în suprafață de 944mp, înscris în cartea funciară nr. 244039, în vederea amenajării acestuia ca parc public

Prin Hotărârea nr. 64/19.03.2026 Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București a solicitat către Consiliul General al Municipiului București includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G Caramfil nr 52-54 Sector 1, înscris în CF cu nr 244039 și transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

Consiliul General al Municipiului București a adoptat Hotărârea nr. 218/13.05.2026 privind declararea ca bun aparținând municipiului București a imobilului situat în Str. Ing Nicolae G Caramfil, nr.52-54, sector 1, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, în vederea includerii în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București.

Imobilul obiect al solicitării, situat în Str. Ing. Nicolae G Caramfil nr 52-54 Sector 1, a fost înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, cu suprafață teren 944mp, ca proprietate publică a Municipiului București.

Solicitarea, de transmitere în administrare, a fost motivată de Sectorul 1 al Municipiului București, printre altele:

- de necesitatea unui obiectiv de recreere și petrecere a timpului liber în zona Aviației, care se confruntă cu un deficit de spații verzi accesibile comunității;
- de faptul că în prezent imobilul în cauză, se află amplasat între terenuri aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București și respectiv a Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA, iar în prezent toate aceste terenuri se află în stare de degradare, cu vegetație crescută necontrolat și condiții insalubre, fiind frecvent utilizate pentru depozitarea neautorizată a deșeurilor; precum și
- pentru că reprezintă o oportunitate de valorificare, prin integrarea sa într-un proiect de regenerare urbană pentru zona respectivă, împreună Ministerul Transporturilor și Infrastructurii cu care s-a purtat corespondență în vederea reintroducerii acestor spații în circuitul urban și redarea lor comunității, în beneficiul interesului public și social.

Având în vedere cele anterior menționate și în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propun spre dezbateră și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului din Str. Caramfil G Nicolae Ing., nr. 52-54, Sector 1, în suprafață de 944mp, înscris în cartea funciară nr. 244039, în vederea amenajării acestuia ca parc public.

PRIMAR GENERAL,

Ciprian CIUCU



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
Director executiv

Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. DP 119211 / 10.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului din Str. Caramfil G Nicolae Ing., nr. 52-54, Sector 1, în suprafață de 944mp, înscris în cartea funciară nr. 244039, în vederea amenajării acestuia ca parc public

Prin adresa nr. K/1348/27.03.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General nr.50316/27.03.2026 și transmisă de către Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu adresa nr. 59263/01.04.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 59263/01.04.2026, Primăria Sectorului 1 a transmis și Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 64/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București. Str. Ing. Nicolae G Caramfil nr 52-54 Sector 1, înscris în CF cu nr 244039 și transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

Imobilul obiect al proiectului de hotărâre cu adresa Str. Ing. Nicolae G Caramfil nr 52-54 Sector 1, în suprafață de 944mp, a fost proprietatea SC Morărit și Panificație Băneasa SA în baza Titlului de proprietate asupra terenurilor MO nr. 0407/29.08.1994 emis de către Ministerul Agriculturii și Alimentației și a făcut obiectul Declarației de renunțare autenticată cu nr. 962/29.06.2022 de BNP Horgea Cristian-Octavian, transmisă de către Primăria Sectorului 1 cu adresa nr .K/26702/1719/22.04.2026, înregistrată la cabinet Secretar General cu adresa nr. 65678/23.04.2026, transmisă de către Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu adresa nr. 69749/28.04.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 69749/28.04.2026.

În cartea funciară nr 244039 a imobilului din Sectorul 1, Str Caramfil G Nicolae Ing (Prel Școlii Herăstrău), nr. 52-54, a fost notată Declarația de renunțare în baza art.562, alin (2) din Codul Civil, adoptat prin Legea Nr. 287 din 17 iulie 2009, republicat cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul General al Municipiului București a adoptat Hotărârea 218/13.05.2026 privind declararea ca bun aparținând municipiului București a imobilului situat în Str. Ing Nicolae G Caramfil, nr.52-54, sector 1, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, în vederea includerii în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București

În cartea funciară nr. 244039 a fost înscris dreptul de proprietate al Municipiului București, iar în cuprinsul acesteia nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Cu adresa nr. DM53263/14.04.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 53263/14.04.2026, Direcția de Mediu din cadrul P.M.B. a comunicat faptul că: "susține orice inițiativă de creștere a suprafețelor spațiilor verzi la nivelul municipiului București, atât pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce revin municipalității, cât și pentru asigurarea necesarului real de spații verzi pentru cetățeni, în scopul ocrotirii sănătății acestora și îmbunătățirii condițiilor de viață", precum și faptul că " în etapele ulterioare de proiectare și implementare, este necesar să se țină cont de protejarea vegetației existente și orice intervenție asupra acesteia să fie realizată cu respectarea legislației în vigoare".

Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, cu adresa nr. 53263/03.06.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 53263/04.06.2026, a transmis punctul de vedere și anume faptul că imobilul în cauză:

-“Este reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal “ Închidere Inel Median de circulație la zona de nord a orașului/Autostrada Urbană PUZ și Studii de Fezabilitate -tronson Lacul Morii-Șoseaua Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294/28.11.2013 și nr. 292/27.11.2014, teritoriul de referință T4;

-“este parțial afectat de propunerile de sistematizare a circulațiilor publice și este preponderent încadrat în UTR 4_44-Parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice de tipul V1a conform PUG Municipiul București”; și

-“se suprapune parțial peste Obiectivul de utilitate publică OUP1-Închidere inel median de circulație pe zona de Nord- București și este localizat în zona de protecție a apeductelor”.

Pentru imobilul teren intravilan în suprafață de 944mp, înscris în cartea funciară 244039 a Sectorului 1, București situat în Str. Nicolae G Caramfil, nr.52-54, Sector 1, a fost întocmit Raportul de evaluare nr.95539/18.06.2026 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 1.571.175lei.

Din înscrisurile transmise, atașat Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București nr. 64/19.03.2026, reiese că solicitarea de transmitere în administrare este motivată printre altele:

- de necesitatea unui obiectiv de recreere și petrecere a timpului liber în zona Aviației, care se confruntă cu un deficit de spații verzi accesibile comunității;
- de faptul că în prezent imobilul în cauză, se află amplasat între terenuri aflate în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București și respectiv a Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA, iar în prezent toate aceste terenuri se află în stare de degradare, cu vegetație crescută necontrolat și condiții insalubre, fiind frecvent utilizate pentru depozitarea neautorizată a deșeurilor; precum și
- pentru că reprezintă o oportunitate de valorificare, prin integrarea sa într-un proiect de regenerare urbană pentru zona respectivă, împreună Ministerul Transporturilor și Infrastructurii cu care s-a purtat corespondență în vederea reintroducerii acestor spații în circuitul urban și redarea lor comunității, în beneficiul interesului public și social.

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 al Direcției Patrimoniu privind transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București a imobilului din Str. Caramfil G Nicolae Ing., nr. 52-54, Sector 1, în suprafață de 944mp, înscris în cartea funciară nr. 244039, în vederea amenajării acestuia ca parc public.

DIRECTOR EXECUTIV

Direcția Patrimoniu

Mariana PERȘUNARU

ȘEF SERVICIU

EVIDENȚĂ PATRIMONIU

Ing. Camelia MÂNDESCU

Întocmit expert Mariana TIANU
Data: 09.07.2026/2ex./PH3/2026

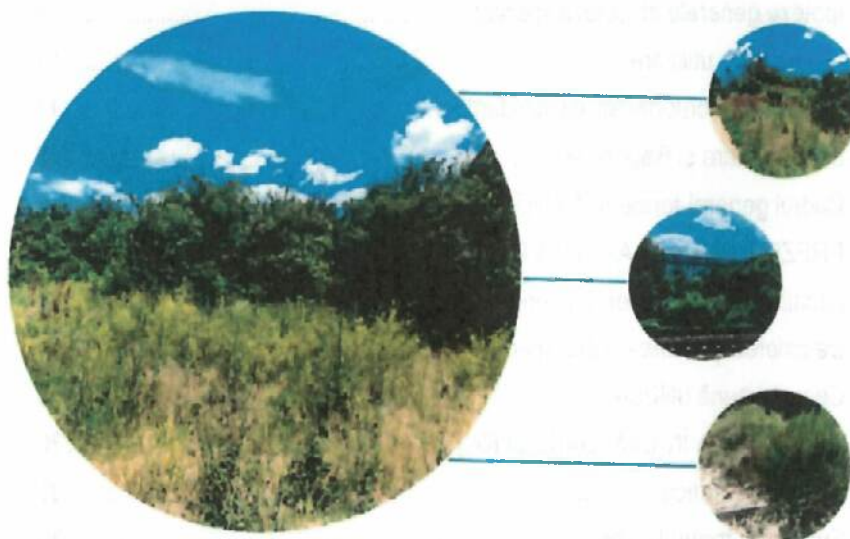
[Signature]

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil format din teren intravilan, identificat cadastral cu nr.244039, cu o suprafață de 944 mp, situat în București, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, sector 1



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 95539

Data evaluării: 18.06.2026

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 / Inspekția.....	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 și 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.....	28
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	30
3.1. Aspecte teoretice.....	30
3.2. Evaluarea terenului liber.....	30
3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor.....	34
4. ANEXE.....	36

ADRESA DE ÎNȘOȚIRE

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. 95539/08.06.2026

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui imobil format din teren intravilan, identificat cadastral cu nr.244039, cu o suprafață de 944 mp, situat în București, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, 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 / valorii 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 în suprafață de **944 mp**, identificat cu numărul cadastral **244039**, situat în **București, Str. Nicolae G.Caramfil nr.52-54, sector 1** este:

Valoare	Euro	Lei
Valoarea justă totală	300.192 €	1.571.175 lei
Valoarea justă unitară	318 €	1.664 lei
<i>Data evaluării</i>	18.06.2026	
<i>Curs BNR euro/lei</i>	5,2339	

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, identificat cadastral cu nr.244039, cu o suprafață de 944 mp, situat în București, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, sector 1											
Tipul valorii utilizate	În conformitate cu utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii este valoarea justă											
Premisa evaluării	Teren spatiu verde											
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.											
Ipoteze speciale	- Nu sunt											
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism - limitări privind inspecția: Inspecția s-a efectuat doar vizual, fără a se face măsurători.											
Abordările utilizate	Abordarea prin piață											
Rezultatul obținut	<table><tr><td></td><td>Euro</td><td>Lei</td></tr><tr><td>Valoare justă unitară</td><td>318 €</td><td>1.664 lei</td></tr><tr><td>Valoarea justă totală</td><td>300.192 €</td><td>1.571.175 lei</td></tr></table>				Euro	Lei	Valoare justă unitară	318 €	1.664 lei	Valoarea justă totală	300.192 €	1.571.175 lei
	Euro	Lei										
Valoare justă unitară	318 €	1.664 lei										
Valoarea justă totală	300.192 €	1.571.175 lei										
Data redactării raportului	18.06.2026											
Data evaluării	18.06.2026											

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. 95539/08.06.2026.

Lucrarea a fost realizată de Alexandru Debrezeni, membru titular 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 „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului/ activului supus evaluării

Subiectul evaluării este un imobil format din teren intravilan, identificat cadastral cu nr.244039, cu o suprafață de 944 mp, situat în București, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, 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:

- Ordinul 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

Teren spatiu verde.

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	18.06.2026
Data redactării raportului	18.06.2026
Data inspecției	17.06.2026

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	5,2339

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. 244039, neutilizabil în circuitul civil
- Hotărârea Consiliului general al Municipiului București nr.218/13.05.2026
- Adresa PMB-Direcția Asistență Tehnică și Juridică nr.53263/01.04.2026 referitoare la solicitarea HCL sector 1 nr.64/2026 (cu documente anexa- HCL 64/2026; referate aprobare și referate de specialitate emise de PS1)
- Adresa PMB-Direcția Asistență Tehnică și Juridică nr.99749/28.04.2026 ref. completare documente aferente HCL sector 1 nr.64/2026.

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării

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 Evaluatorilor 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 ipotecă, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 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 acurateții 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 – teren spațiu verde
- Evaluarea se face în ipoteza de teren liber.
- Conform solicitării clientului, se evaluează suprafața de 944 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 s-a făcut vizual, fără a se face măsurători.
- Terenul subiect a fost identificat după adresa poștală și identificarea cadastrală - 244039 - cu ajutorul portalului ANCP.

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 desemnat al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

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

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

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

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 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. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 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 suma 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 vânzători 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, identificat cadastral cu nr.244039, cu o suprafață de 944 mp, situat în București, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, sector 1.

Localizare imobil



Identificare cadastrală ANCP: Nr. Cadastral 244039



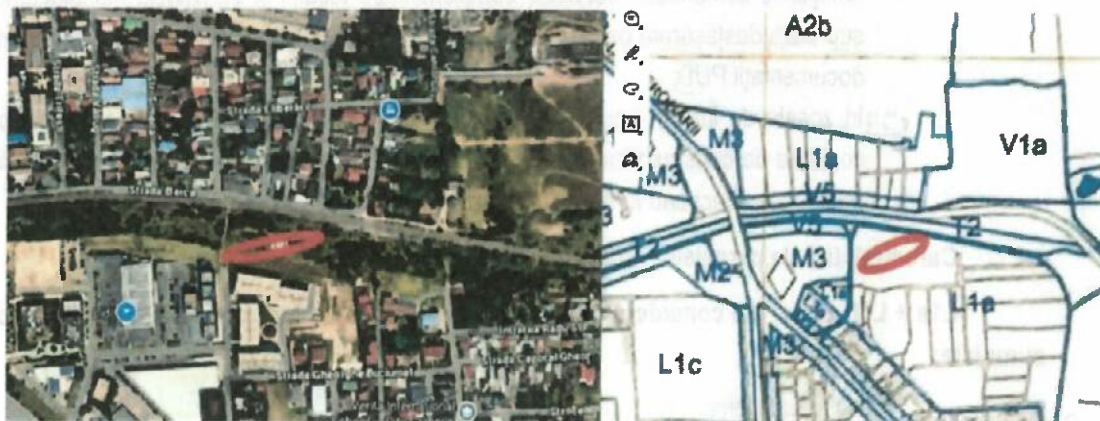
Descrierea terenului

- teren intravilan, categorie de folosință Căi ferate
- Intabulat în Cartea Funciară 244039 a sectorului 1 București, număr cadastral 244039
- Adresă poștală : Str.Nicolae G.Caramfil nr.52-54, sector 1, București
- Suprafață teren : 944 mp
- Topografie plană , formă neregulată

- Terenul este nu este împrejmuit
- La data evaluării și a inspecției terenul nu era amenajat , cu vegetață crescută spontan
- Sunt disponibile utilitățile din zonă: curent, gaze naturale
- Deschidere pe o distanță de aproximativ 5,4 m! la Intrarea Buciumat
- Acces din artere principale-

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

În urma analizei datelor publice referitoare la urbanism, în opinia evaluatorului terenul se află amplasat în zona L1a.



GENERALITĂȚI : - CARACTERUL ZONEI L- ZONA DE LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone):

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

- L1a locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- L1b locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție;
- L1c locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;
- L1d locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
- L1e locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE

L1 locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice..

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1b + L1c + L1d se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L1a + L1b + L1c se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșuruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolat	200	12	350	14	350 **	14 ***
Parcică de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentul General de Urbanism

**) - pentru L1d suprafața minimă 500 mp

***) - pentru L1d front minim 14 m

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a + L1b + L1c POT maxim = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a + L1b + L1c CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

Localizare și amplasament

Subiectul evaluării este un imobil format din teren intravilan, identificat cadastral cu nr.244039, cu o suprafață de 944 mp, situat în București, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, sector 1 – cartier Aviației.

Conform extrasului de carte funciară terenul este încadrat în categoria de folosință căi ferate, nu este împrejmuit și nu prezintă suprapuneri cadastrale. Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plan, formă neregulată, cu zone neamenajate, vegetație spontană. Nu sunt identificate construcții permanente edificate pe teren.

Pe teren există șine de cale ferate dezafectate- linia nu mai este utilizată. Accesul se realizează dintr-o stradă secundară – intrarea Buciumat, iar în imediata vecinătate sunt prezente rețele edilitare aeriene, ceea ce indică existența utilităților în zonă.

Amplasamentul se află într-o zonă aflată în proces de transformare urbană, caracterizată de un mix funcțional: locuințe individuale vechi, dezvoltări rezidențiale colective de dimensiuni mari, spații cu funcțiuni logistice și de birouri. În proximitatea terenului se regăsesc ansambluri rezidențiale noi, unități hoteliere și proiecte de regenerare urbană, ceea ce conferă zonei un potențial de dezvoltare ridicat pe termen mediu și lung.

În partea de nord a terenului este calea ferată care face legătura dintre București și Constanța, o linie utilizată intensiv, în mod special în sezonul cald.

Terenul supus evaluării (proprietatea Municipiului București) se află amplasat între alte două terenuri situate în perimetrul delimitat de str. Gheorghe Pripu, Intrarea Buciumat și str. Gheorghe Buciumat din cartierul Aviației, acestea aflându-se în administrarea sectorului 1, respectiv a Companiei Naționale căi ferate CFR SA. Terenurile se află în stare de degradare, cu vegetație crescută necontrolată și condiții insalubre.

Pentru toate aceste terenuri, Consiliul local al sectorului 1 are în plan realizarea unui parc prin amenajare de noi zone verzi cu funcțiuni de agrement și sport, zone necesare în special în cartiere intens urbanizate. Dezvoltarea continuă a segmentului rezidențial și de business din cartierul Aviației a determinat apariția unui astfel de proiect.

Pentru realizarea acestui obiectiv se consideră oportună integrarea terenului cu suprafața de 944 mp, situat în str. Nicolae G. Caramfil 52-54 (teren în prezent neamenajat și lipsit de utilizare clară) în proiectul de regenerare urbană propus pentru zona respectivă.

Proiectul denumit **"Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației"** a fost aprobat prin HCL nr.42/26.02.2026³.

Parcul de agrement și recreere urbană va fi un parc nou, cu o suprafață totală de aprox. 12.000 mp realizat pe un teren compus din :

³ Date și informații preluate de pe site-ul Primăriei sector 1 : <https://primariasector1.ro/consiliul-local/hotararile-consiliului-local/hotararile-consiliului-local-in-anul-2026/>

- 1) Teren cu suprafață de 5.081 mp, situat în str.Gh.Pripu FN (domeniu public intravilan), înscris în CF 283200, aflat în administrarea Sectorului 1.
- 2) Teren cu suprafață de 944 mp (inițial aflat în proprietatea SC Morărit și Panificație Băneasa SA, ulterior renunțare în baza Declarației autentificate cu nr.962/29.06.2022)- cale ferată dezafectată, înscris în CF 244039.
- 3) Suprafața de teren de aprox.6.000 mp din suprafața totală de 94.462 mp (din proximitatea căii ferate) aflat pe domeniul public al statului prin Ministerul Transporturilor, concesionată CN CFR, înscrisă în CF 211567)

Detalii vizuale ale parcelelor de teren care vor forma viitorul parc:



Astfel, prin crearea acestui parc se urmărește îmbunătățirea aspectului estetic al zonei, prin creșterea suprafețelor de terenuri acoperite cu vegetație și crearea unor spații de recreere (zone de relaxare și socializare, teren sport, loc joacă, zonă fitness etc.), reducerea poluării, a zgomotului și prafului, reducerea degradării solului, îmbunătățirea sănătății populației,etc.

Avantajele amplasamentului

- Localizare într-o zonă cu dezvoltare urbanistică accelerată.
- Accesibilitate ridicată (transport public diversificat în apropiere)
- Zonă cu caracter mixt – permite dezvoltări rezidențiale, comerciale sau de birouri
- Valoare imobiliară stabilă și atractivitate investițională pentru terenurile
- Prezența infrastructurii urbane complete (utilități, servicii, instituții)

Dezavantajele zonei de amplasare

- Posibile restricții urbanistice, limitări privind dezvoltarea imobiliară

- Amplasare în proximitatea căii ferate. Apropierea de calea ferată face proprietatea neatractivă, în special pentru Dezvoltare rezidențială
- Amplasare între terenuri cu altă categorie de folosință
- Necesitatea încheierii unui parteneriat cu alte instituții, a unor documentații și studii suplimentare pentru includerea terenului subiect în proiectul propus pentru regenerarea zonei

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 cartierului Aviației.

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR⁴

În prima jumătate a anului 2026, mediul economic și financiar rămâne marcat de un nivel ridicat de incertitudine. Pe plan intern, instabilitatea politică amplifică riscurile de derapaj macroeconomic și menține presiuni semnificative asupra cursului leu/euro. Pe plan internațional, conflictul din Orientul Mijlociu a generat un șoc energetic sever, cu efecte directe asupra inflației și a condițiilor financiare, suprapuse peste tensiunile comerciale și geopolitice deja existente. Agenția de rating Fitch menține perspectiva negativă a ratingului suveran al României (BBB-), avertizând că deteriorarea continuă a finanțelor publice complică planurile de consolidare fiscală.

Principalele riscuri la adresa stabilității financiare din România :

Incertitudini la nivel global în contextul multiplelor evenimente geopolitice

- perspectivele privind creșterea economică globală au fost revizuite semnificativ în scădere, Comisia Europeană anticipând noi reduceri ale prognozelor pentru 2026–2027 în contextul conflictului din Orientul Mijlociu
- incertitudini privind politicile comerciale ale SUA și răspunsurile altor state persistă; șocul energetic generat de conflictul din Orientul Mijlociu a amplificat volatilitatea piețelor financiare globale
- riscurile asociate sustenabilității datorilor suverane s-au amplificat; datoria publică a României se apropie de 60% din PIB, iar deficitele gemene ridicate continuă să alimenteze vulnerabilitățile
- riscul unor corecții abrupte pe piețele financiare internaționale rămâne important, amplificat de șocul energetic și de expunerea României la volatilitatea fluxurilor de capital

Deteriorarea echilibrelor macroeconomice interne

⁴ Raport asupra inflației, ediția mai 2026, Banca Națională a României

- în 2025, deficitele gemene s-au menținut la niveluri ridicate: deficitul bugetar a atins 8,4% din PIB, iar datoria publică a urcat la 57,2% din PIB la jumătatea anului; în T1 2026, deficitul bugetar a înregistrat deja 22 miliarde lei (1% din PIB)
 - când vine vorba de absorpția PNRR, România a atras mai puțin de 40% din fonduri până în noiembrie 2025, iar alocarea totală a fost redusă la 21,41 miliarde euro, limitând capacitatea de investiții strategice
 - programul de consolidare fiscală pe 7 ani asumat de România vizează readucerea deficitului în limitele europene, însă instabilitatea politică și șocul energetic extern creează presiuni suplimentare
- Riscul de nerambursare a creditelor contractate de sectorul neguvernamental
- calitatea creditelor acordate firmelor continuă să se deterioreze; probabilitatea medie de nerambursare a creditelor sectorului companiilor nefinanciare este estimată a crește de la 3,2% (septembrie 2025) la 4% (septembrie 2026), conform BNR
 - sănătatea financiară a firmelor continuă să se deterioreze în contextul costurilor ridicate cu energia și al încărcării fiscale; rata NPL pentru expunerile față de piața imobiliară comercială se situa la 5,7% în septembrie 2025
 - capacitatea de onorare a serviciului datoriei populației rămâne sub presiune în 2026, pe fondul dobânzilor menținute la niveluri ridicate și al contracției venitului disponibil real
- Riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare
- riscurile cibernetice s-au intensificat în contextul conflictelor internaționale și al adoptării pe scară largă a inteligenței artificiale în sectorul financiar, care creează noi vulnerabilități la manipulări și compromiterea datelor
 - incidentele cibernetice din sistemul financiar vizează în principal instituțiile de credit
- Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice în România și la nivel global în prima jumătate din 2026 – șocul energetic extern, instabilitatea politică internă, presiunile fiscale și inflația ridicată – pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare, afectând atât cererea de spații, cât și costul finanțării proiectelor noi.

Perspectivile inflației

Conform Raportului trimestrial asupra inflației, ediția mai 2026, Banca Națională a României anticipează că rata anuală a inflației IPC va urca până la 10,3% în luna iunie 2026, pe fondul șocului energetic generat de escaladarea conflictului din Orientul Mijlociu. Prognoza pentru sfârșitul anului 2026 a fost revizuită semnificativ în creștere, la 5,5%, comparativ cu 3,9% anterior (Raportul BNR din februarie 2026). BNR anticipează o corecție descendentă substanțială în trimestrul III 2026, de circa 4,6 puncte procentuale, ca urmare a eliminării din baza de calcul a majorărilor de prețuri din iulie–august 2025. Rata anuală a inflației este proiectată să coboare la 2,9% în decembrie 2027 și la 2,7% în martie 2028.

Scenariul macroeconomic de bază este grevat de incertitudini excepționale, condiționat în mod esențial de ipotezele privind evoluția conflictului din Orientul Mijlociu și de amploarea perturbărilor în oferta de energie asociate acestuia. Pe plan intern, BNR avertizează că menținerea tensiunilor pe piețele

energetice internaționale, combinată cu presiunile asupra cursului leu/euro și cu incertitudinile politice interne, creează un tablou macroeconomic dominat de riscuri de tip stagflationist.

Efectele șocurilor de prețuri din iulie–august 2025 (majorarea tarifelor la energie electrică și creșterea impozitelor indirecte – TVA și accize) continuă să se resimtă în prima jumătate a anului 2026. Acestor efecte li se suprapune acum șocul energetic din Orientul Mijlociu, care amplifică inflația indirect prin canalul costurilor de producție și al importurilor.

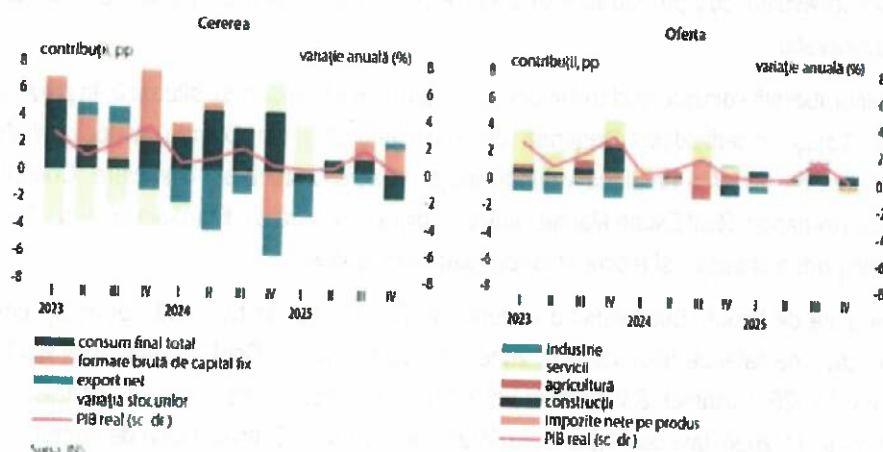
Traectoria inflației CORE2 ajustat este, la rândul său, revizuită în sens ascendent pe întreg intervalul de proiecție față de cel mai recent Raport BNR anterior. Anticipațiile inflaționiste pe termen scurt ale agenților economici s-au ajustat în sens ascendent, favorizând transmiterea mai rapidă a costurilor în prețurile finale. Șocul energetic global și slăbirea cursului leu/euro acționează împreună ca factori amplificatori ai inflației importate.

Cererea și oferta

Piața imobiliară din România înregistrează în prima jumătate a anului 2026 o dinamică bifurcată: pe de o parte, o cerere robustă din partea chiriașilor și ocupărilor pe segmentele industrial, retail și office; pe de altă parte, volume de investiții încă sub potențial, în contextul incertitudinilor macroeconomice amplificate de șocul energetic din Orientul Mijlociu. În pofida provocărilor, sectorul imobiliar românesc continuă să demonstreze reziliență, susținut de cererea solidă și de oferta limitată de spații noi în segmentul premium.

Economia României a înregistrat în trimestrul I 2026 o contracție de 1,7% a produsului intern brut, în contextul șocului energetic extern și al menținerii presiunilor fiscale interne. Această evoluție reflectă efectele cumulate ale restricționării consumului gospodăriilor, ale înghețării salariilor din sectorul public și ale reducerii investițiilor, într-un context regional marcat de incertitudini comerciale și geopolitice semnificative.

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Consumul gospodăriilor populației înregistrează în 2026 o contracție efectivă a venitului disponibil real, ca urmare a înghețării salariilor din sectorul public și a pensiilor, a majorării prețurilor la energie și a

creșterii impozitelor indirecte. Puterea de cumpărare a gospodăriilor este erodată de persistența inflației ridicate, în timp ce accesul la credit rămâne îngreunat de dobânzile încă mari.

Traectoria consumului în 2026 confirmă contracția efectivă a venitului disponibil real, anticipată de BNR în rapoartele anterioare. Piața imobiliară primește în aceste condiții semnale mixte: pe de o parte, cererea de spații rezidențiale accesibile și spații de birouri de calitate rămâne susținută de nevoile structurale, iar pe de altă parte, volumul tranzacțiilor și absorbția de spații noi sunt temperate de costul finanțării și de contracția consumului.

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

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

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

Piața imobiliară comercială

Expunerea sectorului bancar față de piața imobiliară comercială se menține la un nivel important. Conform datelor BNR, piața imobiliară comercială din România a dat dovadă de reziliență în prima jumătate a anului 2025, cu investiții de circa 390 milioane euro, peste nivelul din semestrul anterior. Conform sondajului BNR asupra riscurilor sistemice pentru 2026, riscul asociat evoluțiilor din piața imobiliară comercială este evaluat cu o probabilitate de apariție și un impact potențial sub medie, însă vulnerabilitățile rămân în observație.

Vulnerabilitățile dinspre sectorul imobiliar comercial din România se situează, în prezent, la un nivel gestionabil. Totuși, incertitudinea generată de șocul energetic din Orientul Mijlociu și de tensiunile geopolitice sunt de natură a amplifica vulnerabilitățile la adresa stabilității financiare. Conform raportului CBRE „2026 Romanian Real Estate Market Outlook”, piața imobiliară din România intră în 2026 cu o cerere puternică din partea chiriașilor și a ocupărilor pe toate segmentele.

Pe piața de birouri, Bucureștiul a traversat în 2025 primul an fără livrări de spații noi, ceea ce a condus la scăderea ratei de neocupare în zonele centrale sub 5%. Conform raportului Bucharest Office Marketbeat Q1 2026 (Cushman & Wakefield Echinox), rata de neocupare la nivelul Capitalei a continuat să scadă la 12% în T1 2026, față de 13,6% în T1 2025, iar în zona CBD nivelul este de numai 3–4%. Volume de peste 215.000 mp de birouri se află în construcție, cu circa 25% programate pentru livrare până la sfârșitul anului 2026. Companiile nu mai așteaptă livrarea proiectelor, ci aleg să securizeze din timp spațiile potrivite. 83% din tranzacțiile de închiriere din T1 2026 au reprezentat cerere nouă, cel mai ridicat nivel din

perioada post-pandemică, indicând că firmele continuă să se extindă sau să se relocheze, în ciuda contextului economic provocator.

Adaugând lipsa unor livrări majore în perioada recentă, se observă cum cererea dominantă se concentrează pe spațiile premium din zonele centrale.

În contextul în care nu sunt așteptate livrări semnificative în viitorul apropiat, iar ratele de neocupare continuă să scadă, în special în centru, competiția se intensifică. Este anticipat ca tranziția către spații de lucru eficiente și conforme cu standardele ESG să fie accelerată, susținând astfel predilecția către spații de calitate și facilitând cererea constantă din partea companiilor de dimensiuni mijlocii și stabile financiar.

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

Piața terenurilor

Potrivit celui mai recent raport Colliers (ianuarie 2026), pentru anul curent consultanții anticipează un scenariu de optimism prudent, susținut de tranzacțiile începute în 2025 și de continuarea investițiilor în infrastructură la nivel național. 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, iar anumite zone cu infrastructură nouă finalizată au văzut chiar dublări de prețuri în ultimii 2–3 ani.

Cele mai active segmente pe piața terenurilor rămân rezidențialul și retailul. În zona de retail, interesul este susținut atât de dezvoltatori deja prezenți pe piață, cât și de cumpărători noi care caută terenuri pentru proiecte viitoare.

Activitatea pe piața terenurilor este susținută în continuare de operatorii mari și dezvoltatorii de retail – fie prin proiecte individuale, fie prin dezvoltarea de parcuri comerciale de diferite dimensiuni – și este completată de un interes în creștere din partea capitalului local pentru proiecte speciale. De asemenea, vedem cumpărători noi, semn că piața confirmă potențialul pe termen mediu și lung, se diversifică și se maturizează. În rezidențial, sunt în continuare dezvoltatori care își extind portofoliile fără a fi descurajați de încetinirea temporară a pieței sau de schimbările fiscale, ceea ce ne arată că apetitul pentru proiecte bine localizate rămâne ridicat, în special în marile orașe și în București.

Interesul pentru terenuri destinate birourilor rămâne scăzut, în contextul schimbărilor de pe piața muncii și al preferinței pentru formule de lucru flexibile. Multe dintre terenurile gândite inițial pentru clădiri de birouri sunt acum direcționate către locuințe colective sau spații de cazare pentru studenți – soluții care corespund mai bine nevoilor actuale din piață.

Și segmentul terenurilor industriale devine tot mai activ, cu o cerere în creștere vizibilă. Cele mai multe tranzacții au loc în apropierea marilor orașe și a infrastructurii recent finalizate sau în curs de finalizare, unde dezvoltatorii logistici consacrați și companiile interesate să construiască fabrici caută terenuri potrivite.

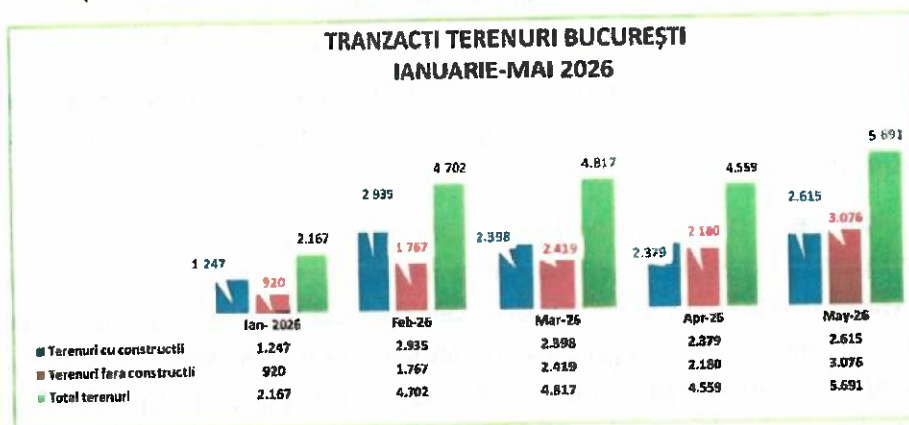
Pe fondul schimbărilor din regiune, această evoluție indică o re poziționare strategică a lanțurilor de aprovizionare, dar și o oportunitate reală pentru România de a atrage investiții industriale cu impact direct asupra dezvoltării economice locale și a pieței terenurilor.

Piața de terenuri devine mai diversificată, iar zona ofertei rămâne solidă, există și terenuri strategice noi care apar pe piață la vânzare, dar rămâne de văzut cum va absorbi economia schimbările fiscale care vin într-un moment când mediul local de afaceri era deja puțin slăbit, iar consumatorii oricum deveniseră mai puțin optimiști.

În acest context, prețurile evoluează destul de eterogen: pentru terenurile fără documentații de urbanism valide sau care sunt poziționate în zone cu accesibilitate complicată pot exista scăderi de prețuri, în timp ce pentru terenurile foarte bune, urbanizate și cu concurență (eventual, din partea mai multor tipuri de dezvoltatori) pot exista creșteri punctuale.

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), piața imobiliară națională a înregistrat în primele cinci luni ale anului 2026 o evoluție oscilantă. În luna ianuarie 2026 au fost vândute la nivel național 24.598 imobile, cu 6.236 mai puține față de aceeași lună din 2025. Activitatea s-a reluat în următoarele luni: în martie 2026 au fost tranzacționate 53.375 imobile, în aprilie 48.135, iar în mai 2026 numărul a crescut la 50.314 imobile. Cele mai multe vânzări se concentrează constant în București (între 4.159 și 8.641 tranzacții/lună), Ilfov și Cluj.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2026 (ianuarie-mai) este de 1.828 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



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

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).

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 Sos.Chitila	4.990 €	13.877	0,36 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-13-877-mp-de-nchiriat-oseaua-chitila-bucuresti-IDFTka?_q=1*04qpbw*_up*MQ.*_qs*MQ.&acld=CiwKCAIwnZIPBhAGEIwAza-VzFuImF2cXIV-ijyWVxFRIGSQacOTeMD00ohHLoUZ-EhaEMyAimxRqBoC6zEQAvD-BwE&qbrat=0AAAAADRGgBIEzxP3SZ7Lh7eUq4IWwq2
2	Orhideea/ Basarab	4.500 €	1500	3,00 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3-000-mp-de-nchiriat-orhideea-gara-basarab-gar-IDGV3J7_q=1*anthny*_up*MQ.*_qs*MQ.&acld=CiwKCAIwnZIPBhAGEIwAza-VzFuImF2cXIV-ijyWVxFRIGSQacOTeMD00ohHLoUZ-EhaEMyAimxRqBoC6zEQAvD-BwE&qbrat=0AAAAADRGgBIEzxP3SZ7Lh7eUq4IWwq2
3	Splaiul Unirii/ zona Iuliu Hateganu	3.408 €	1.136	3,00 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriaz-teren-splaiul-unirii-hateganu-1136-mp-IDA1Ke
4	zona Băneasa/ sos Odăi	7.000 €	6961	1,01 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-000-mp-otopeni-centura-bucuresti-oportunitate-invasitie-IDGRIE?_q=1*1idji*_up*MQ.*_qs*MQ.&acld=CiwKCAIwnZIPBhAGEIwAza-VzFuImF2cXIV-ijyWVxFRIGSQacOTeMD00ohHLoUZ-EhaEMyAimxRqBoC6zEQAvD-BwE&qbrat=0AAAAADRGgBIEzxP3SZ7Lh7eUq4IWwq2
5	zona Splaiul Unirii	8.850 €	5.900	1,50 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-splaiul-unirii-sector-3-5900mp-iva-deductibil-IDGBhV7_q=1*1vbd*_up*MQ.*_qs*MQ.&acld=CiwKCAIwnZIPBhAGEIwAza-VzFuImF2cXIV-ijyWVxFRIGSQacOTeMD00ohHLoUZ-EhaEMyAimxRqBoC6zEQAvD-BwE&qbrat=0AAAAADRGgBIEzxP3SZ7Lh7eUq4IWwq2
6	zona sos Centura, str Odăi/pasaj Mogosoaia	2.500 €	1250	2,00 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriaz-teren-platforma-betonata-sos-odai-pasaj-mogosoaia-straules-IDHbmc
7	Bucurestii Noi/ Straulesti	1.250 €	2.500	0,50 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/bucurestii-noi-straulesti-centura-nord-dncb-str-nedes-IDH9Ph
8	zona Grozavesti	1.800 €	475	3,79 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/zone-grozavesti-teren-475-mp-ideal-parcare-IDH7IB

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	3,79 €
Minim	0,36 €
Mediana	1,75 €
Medie	1,89 €

Oferta de terenuri spații verzi la închiriere

Oferta pentru acest tip de teren (spații verzi, spații agrement) este foarte redusă. A fost analizată aria de piață extinsă la nivelul municipiului București. Au fost identificate următoarele oferte pentru închirierea unor terenuri cu posibilitatea de utilizare multiplă : spațiu verde, grădini, loc joacă, spațiu recreativ, etc

Localizare	Teren în Complexului rezidențial The Grand Kristal Residence	Închiriere teren situat în Sector 5, cu acces rapid la Soseaua de Centură	Închiriaz teren în Cartierul Pădurea Băneasa	Loturi de 50 mp. Grădina Urbana în București, sect 3. Cultivi ce vrei TU. Bio, Eco	Închiriere un teren situat în zona București Noi-Straulești
Tip Prop	teren	teren	teren	teren	teren
Utilizare	multiplă/loc joacă/spațiu recreativ	multiplă/- parc urban pentru after school, grădinite...	spațiu verde / recreere	Spațiu verde grădina urbana	Multiplă
Zona	Berceni/Metalurgiei Park	zona Calea Rahovei	Băneasa	zona Trapezului/Drumul Lunca Veche	Straulești
Suprafața teren (mp)	1.500	830	500	50	2.500
Pret închiriere /mp	4,7 €	0,7 €	0,8 €	1 €	0,5 €
Pret închiriere/ luna	7.000 €	590 €	400 €	50 €	1.250 €
Sursa anunt	Inchiriez teren intravilan 1500 mp front stradal 77 • Sector 4, Bucuresti	Inchiriez teren intravilan 830 mp • Sector 5, Bucuresti	500 m², teren de închiriat - București (judet), Baneasa - 9882749 • www.storia.ro	https://www.publi24.ro/anunt-imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/loturi-de-50-dnch-str-nades-IDH9Fb	https://www.storia.ro/ro/oferta/bucuresti-noi-straulesti-centura-nord

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	4,7 €
Minim	0,5 €
Mediana	1,5 €
Medie	0,8 €

Analiza cererii

Cererea pe acest segment provine în principal de la dezvoltatori și investitori individuali interesați de terenuri construibile pentru proiecte rezidențiale de mici dimensiuni. În condițiile economice actuale și ținând cont de caracteristicile fizice ale subiectului (suprafață mică, formă atipică, front îngust), cererea pentru terenul subiect este apreciată ca moderată: el este mai puțin atractiv decât parcelele regulate cu front la stradă.

La nivelul zonei, oferta de terenuri libere este limitată, iar piața este ușor favorabilă vânzătorului; pentru subiect, însă, dezavantajele fizice atenuază acest avantaj de poziționare. Echilibrul rezultă, pentru proprietatea subiect, într-o valoare situată în partea inferioară a intervalului de piață.

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 aceea 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.

În analiza celei mai bune utilizări s-a ținut cont atât de mențiunile Art. 35 din GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile* respectiv *„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”* dar și de următoarele documente, informații :

- Existența proiectului „Parc de Agreement și recreere urbană în Cartierul Aviației” care presupune includerea terenului subiect în zona extinsă alături de alte două terenuri. Proiect aprobat prin HCL Sector 1 nr. 42/2026
- Proprietatea evaluată reprezintă un teren încadrat în categoria aferentă infrastructurii feroviare, respectiv cale ferată (care este dezafectată) și care nu mai este utilizată conform destinației inițiale.
- Din punct de vedere fizic, amplasamentul poate fi integrat în structura urbană a zonei și poate susține funcțiuni alternative compatibile cu tendințele de dezvoltare locală.
- Din punct de vedere legal, se constată existența unui proiect de dezvoltare urbană destinat realizării unui parc de agreement și recreere urbană în cadrul zonei în care este amplasat terenul, ceea ce indică o schimbare a funcțiunii actuale către una de interes public și recreativ.
- Pentru valorificarea amplasamentului menținerea utilizării actuale nu mai este justificată din punct de vedere economic și funcțional

- În contextul dezvoltărilor urbanistice aprobate și al schimbării funcțiunii dominante a zonei, utilizarea care satisface în cea mai mare măsură criteriile celei mai bune utilizări este reprezentată de integrarea terenului în cadrul funcțiunilor de agrement, recreere urbană, spații verzi și infrastructuri conexe aferente proiectului aprobat.
- Număr limitat sau chiar lipsa terenurilor libere în zona de amplasare

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare documentele avute la dispoziție, caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU este de teren liber – utilizare spațiu verde (conform HCL Sector 1).**

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 Comparație	Proprietate subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip tranzacție/ofertă		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Descriere comparabile	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Localizare		Aviației/zona str Cantonului	Str Occeanului	Str Salubrității nr 23	Aviației/ zona Crystal Palace
Pret total oferta (euro)		700.000 €	375.000 €	325.000 €	375.000 €
Suprafața teren (mp)		976	500	587	500
Pret unitar (euro/mp)		717 €	750 €	554 €	750 €
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Deschidere	5	12	13,21	15,7	13,2
Construcții pe teren	nu	da, doua	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-construcii-de-vanzare-sector-1-baneasa-976mp-275216532	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sector-1-avietiei-500mp-270533208	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sector-1-avietiei-58661mp-20547149	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sector-1-avietiei-58661mp-20547149

Harta comparabililor

- Pentru elementul deschidere, formă teren au fost ajustate toate comparabilele, proprietatea subiect fiind inferioară comparabilelor. Ajustare procentuală - 10%, pe baza datelor secundare din piață.
- Pentru elementul suprafață- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, pe baza analizei perechilor de date C1 și C2. Ajustarea s-a făcut procentual +/- 0,0096%, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 4 și a prețului unitar pe mp.

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei C1.

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	527,93	
Valoare unitară rotunjită (euro/mp)	530	2.774
Valoarea teren	500.320	2.618.625
Curs euro la data evaluării	5,2339	

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

Proprietatea evaluată nu beneficiază de același potențial de dezvoltare ca terenurile comparabile, deoarece este integrată într-un proiect de parc de agrement și recreere urbană și ținând cont de ipotezele de lucru emise în cadrul prezentului raport, la valoarea de piață unitară de 530 euro/mp rezultată au fost aplicate următoarele corecții preluate din Grila Notarilor 2026- terenuri București :

Nr. Crt.	Tipul corecției	Corecție
10	Zonă MONUMENTE CU VALOARE ISTORICĂ cf. Listă C.N.M.I. / 1993	
	Suprafața terenului	
	< 1.000 mp	[1.000 + 5.000] mp
	[5.001 + 10.000] mp	> 1 ha
	0,85	0,95
		0,98
		0,99
11	Teren încadrat în categoria SPAȚIILOR VERZI și prevăzut în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare (Un se aplică în cazul în care terenul se află în proprietatea privată a unei persoane fizice sau juridice cf. art 18 alin (9) Legea 24/2007)	0,60
12	Teren LA PERIFERIA CAPITALEI, ÎN ZONĂ NEAMENAJATĂ, POLUATĂ CU GUNOAI E ȘI DEȘEUR I, FĂRĂ DRUM PUBLIC MODERNIZAT SAU ALTE UTILITĂȚ I. *) condițiile de aplicare a corecției se stabilesc prin expertiză tehnică	0,50

Valoarea estimată rezultată este :

	Euro	Lei
Valoarea justă unitară (euro/mp)- grila de piață	530 €	2.774 lei
Corecție aplicată pentru utilizare	0,6	
Valoare justă unitară rezultată	318 €	1.664 lei
Valoarea justă totală	300.192 €	1.571.175 lei

Data evaluării
Curs BNR euro/lei

18.06.2026
5,2339

3.3. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Reconcilierea reprezintă analiza rezultatelor abordărilor aplicate și formularea opiniei finale asupra valorii. Criteriile avute în vedere sunt adecvarea abordării, precizia rezultatului și cantitatea și calitatea informațiilor de piață.

- Adecvarea abordării
- 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.

- Abordarea prin piață – metoda comparației vânzărilor – este cea mai adecvată pentru un teren liber, întrucât piața specifică furnizează suficiente oferte comparabile pentru fundamentarea valorii (GEV 630).
- Abordarea prin cost nu este aplicabilă: terenul este liber, nu există construcții cu valoare reziduală de estimat.
- Abordarea prin venit nu a fost reținută ca abordare principală: deși există un segment de închiriere a terenurilor în zonă (analizat informativ în raport), datele de chirie pentru terenuri libere comparabile cu subiectul sunt insuficiente și eterogene pentru o capitalizare credibilă. Ea poate fi folosită doar ca test de plauzibilitate.
- Conform GEV 630, nu se aplică o a doua abordare doar cu caracter formal atunci când o singură abordare, adecvată și bazată pe date de piață suficiente, este disponibilă.

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

Criterii de Comparare	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren la strada/ Curti - construcții Suprafața de 976 mp (Amplasare Aviației/ zona str. Cantinului)	Teren la strada/ Curti - construcții Suprafața de 500 mp (Amplasare Str. Ocheanului)	Teren la strada/ Curti - construcții Suprafața de 586,61 mp (Amplasare Str. Salubrității nr. 23)	Teren la strada/ Curti - construcții Suprafața de 500 mp (Amplasare Aviației/ zona Crystal Palace)
Pret total oferta (euro)		700.000 €	375.000 €	325.000 €	375.000 €
Suprafața teren (mp)	944,80	976	500	587	500
Zona	Aviației	Banasa	Aviației	Aviației	Aviației
Pret unitar (euro/mp)		717 €	750 €	554 €	750 €
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		717 €	760 €	554 €	750 €
Explicație ajustări		Marja de negociere estimată pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimată pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimată pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimată pe baza analizei datelor secundare
in %		-15%	-15%	-15%	-15%
in €		107,66 €	112,50 €	-83,10 €	-112,50 €
Pret ajustat (Euro/mp)		610 €	638 €	471 €	638 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei	data evaluare	Mar 2020	Aprilie 2020	Marie 2020	aprilie 2020
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 (Euro/mp)		609,63 €	637,50 €	470,93 €	637,50 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
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 (Euro/mp)		609,63 €	637,50 €	470,93 €	637,50 €
Restricții legale	față	față	față	față	față
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 (Euro/mp)		609,63 €	637,50 €	470,93 €	637,50 €
Condiții de finanțare	față	față	față	față	față
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 (Euro/mp)		609,63 €	637,50 €	470,93 €	637,50 €
achiziție (demolare construcții pe teren)	nu	da, 100%	nu	nu	nu
Suprafața construcțiilor (mp)		150	0	0	0
Explicație ajustări		Ajustare pe baza unui cost de demolare de aprox. 75 euro/mp	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
in %		1,18%	0,00%	0,00%	0,00%
in €		11,53 €	0 €	0 €	0 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Str. Nicolae G. Caranfil nr. 52-54, sector 1	Aviației/ zona str. Cantinului	Str. Ocheanului	Str. Salubrității nr. 23	Aviației/ zona Crystal Palace
Explicație ajustări		Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona relativ similară Nu s-au aplicat ajustări	Zona amplasare diferită Ajustare pe baza datelor secundare
in %		0%	0%	0%	5%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-31,88 €
Amplasare/ Frontopondere	front secundar	la strada	la strada	la strada	la strada
Explicație ajustări		amplasare cu acces direct la strada/ front principal	amplasare cu acces direct la strada/ front principal	amplasare cu acces direct la strada/ front principal	amplasare cu acces direct la strada/ front principal
in %		4%	5%	5%	-5%
in €		-30,48 €	-31,88 €	-23,55 €	-31,88 €
Destinație	cal ferate	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții	Curti - construcții
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 €

Descriere comparabile		Teren la strada Curti - construcții Suprafață de 976 mp Amplasare Avizaj zona str Cantinului	Teren la strada Curti - construcții Suprafață de 500 mp Amplasare Str Ocheșului	Teren la strada Curti - construcții Suprafață de 586.61 mp Amplasare Str Sakubilak	Teren la strada Curti - construcții Suprafață de 500 mp Amplasare Avizaj zona Crystal Palace
Documentație urbanistică	nu	nu	nu	nu	nu
Urbanism	L1a	0%	UTR 7_47	0%	0%
PUZIPUD	0%	0%	0%	0%	0%
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 €
Forma	irregulată forma algei al serpuită	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		579.12 €	631.45 €	462.74 €	534.47 €
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafața teren (mp)	944	976	500	587	500
Diferență		32	444	357	444
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 %		-0.1%	4.3%	3.4%	4.3%
in €		-1.70 €	25.62 €	15.36 €	24.47 €
Deschidere		577.37 €	631.45 €	462.74 €	534.47 €
Nr deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	5.4	12	13.21	15.7	12.7
Lungime teren (m)	17.36	89	37.85	37	38
Forma terenului	1.01	1.01	1.38	1.37	1.38
Explicație ajustări		Ajustare pentru forma și deschidere pe baza datelor secundare	Ajustare pentru forma și deschidere pe baza datelor secundare	Ajustare pentru forma și deschidere pe baza datelor secundare	Ajustare pentru forma și deschidere pe baza datelor secundare
in %		10%	10%	10%	10%
in €		-60.96 €	-63.75 €	-47.09 €	-63.75 €
Pret ajustat (Euro/imp)		528 €	567.70 €	415.64 €	534.47 €
Ajustare totală netă		-81.70 €	-63.75 €	-55.28 €	-103.03 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		13.41%	10.05%	11.74%	18.16%
Ajustare totală brută		104.75 €	121.45 €	85.99 €	151.97 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		17.16%	19.05%	19.21%	23.84%
Pret ajustat (euro/imp)*	527.93 €	527.93 €	567.70 €	415.64 €	534.47 €
Numar ajustari		4	5	3	4

* A fost selectată comparabilă cu cea mai mică ajustare brută

	Euro	Lei
Rezultat unitar obținut	528	
Rezultat unitar (rotunjit)	510	2 774
Rezultat total	500 320	2 618 625

Data evaluării 18.06.2024
Curs BNR euro/lei 5 2339

Comparabile utilizate

Comparabila 1 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-baneasa-976mp-275216532>

imobiliare.ro

Salvare PDF scan Reverse Content Prod. Portalul meteo.ro de... gescap.ro ANEXA specializat... Codurile postale de R... Anuntul dintr-o... Vinyl in the Age 80... Ve

BANEASA - TEREN 976 MP **700.000 €**

Autoturism: 5, 500, 1000, 1500, 2000, 2500, 3000, 3500, 4000, 4500, 5000, 5500, 6000, 6500, 7000, 7500, 8000, 8500, 9000, 9500, 10000

Support Clienti
NEDICA REAL ESTATE SOLUTIONS (PSC)
0744
Trimite mesaj
WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe
Facebook Twitter LinkedIn

Activarea notificărilor
Primiți în timp real toate noile anunțuri imobiliare

Teren premium de vânzare - Baneasa (Pondica) - Locul ideal pentru dezvoltare rezidențială

Nedica propune un teren de vânzare cu o suprafață de 976 mp și o distanță de aproximativ 12 m la strada

Pe teren se află o casă veche, singură, demolabilă

Există spațiu și teren de lângă pentru o suprafață mai mare

Toate utilitățile prezente la domiciliu

Cu 15 m. Cu se pot stați un sat, un indicator urbanistic

POT: 45%

COT: 1:5

IMPR: 17x25 (12x5, 7x5)

Citește mai puțin

Electricitate Gaz Canalizare

Detalii teren

Identificator: 37515040 275216532 A înscris în: 19.11.2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Căutare teren Intravilan

Frontul străzii: 15 m 1/2 frontul străzii 1

Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-sector-1-aviatie-500mp-270533208>

[illegible]

Describe teren

Detaili teren

Item	Ex-volante percentage	Prevalence ratio	Prevalence
Age group	11.21%	Age group 10-14 years	1
		15-19 years	1.1
Gender	0.00123456789	Male / Female	12.34
Education level	0.00123456789	High school / College	12.34

Comparabila 3 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-aviatiei-58661mp-20547149>

mobkare.ro

calipdf PDF scan Reverso Context Trad Portul instantelor de... gportal anpi ANEVAR - specializat Codurile postale din R... Anunturi diverse | UN... Vinyl in the Air by HQ | Help

Teren intravilan - str. Sakubritatii

325.000 €

Realizator: Alexandru Viadaru

0766

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email Print

Activază notificările

www.imobiliare.ro oferta teren constructii de vanzare sector 1 aviatiei 58661mp-20547149

calipdf PDF scan Reverso Context Trad Portul instantelor de... gportal anpi ANEVAR - specializat Codurile postale din R... Anunturi diverse | UN... Vinyl in the Air by HQ | Help

325.000 €

Descriere teren

Activată notificările

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan pentru construcții cu suprafață de 186,01 de metri pătrați avariat la... de 2715 metri de la buclă până la drumul de servitute de 15,12 metri. Terenul se află pe un teren de servitute care... în 340 metri de la... în total, înălțimea este de 15,12 metri. Terenul este în apropierea 150 de metri.

Electritate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

Codul: 5866113 A 20547149 Activat în 21 Martie 2025

De vânzare prin agent - Comisionare în...

Intrebari

Cash sau Credit

Comparabila 4 https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-500mp-deschidere-13ml-s-p-2-m-IDGLVT?_gl=1*1370l0s*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CiwKCAiw6MPRBhBTEiwAd-7Mr9s-sDJ8VNCINQI5k65HivgevoTq_Hbrhe7ECupBxXrOVQcwmOKWFxoCw6AQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRG_GqCWvRMLTHq9Zw91V9Qro-eev



Teren 500mp | deschidere 13ml | S+P+2+M

375 000 € 750 €/m²

Aviatiei, Sectorul 1, Bucuresti

Teren de vânzare

Suprafata utila

500 m²

Tip teren:

Intervilan



Ionut Anghel

Gold Key

☎ 0720 466 336

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Descriere

Amplasat ideal in zona Aviatiei, in spatele hotelului Crystal Palace, la 800m de metrou Aurel Vlaicu - Promenada si 1300m de Parcul Herastrau, acest teren are suprafata de 500mp cu deschidere 13.2ml.

Conform PUG are urmatoarii indicatori urbanistici: CUT: 1,3 POT 45% H S+P+2.

Este permisa reautorizarea pentru mansarda 60% din etajul curent.

Se pot construi pana la 780mp cu o amprenta maxima de 225mp.

Este potrivit pentru un imobil de locuinte colective S+P+2+M sau 2 vile duplex.

Avantajele:

Locatia foarte apropiata de metrou si de zona de birouri cea mai dezvoltata a orasului, proximitatea tuturor punctelor de interes la distanta de mers pe jos reprezinta principalul atu al acestui teren.

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client (selecție)



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

ANCP

CARTE FUNCİARĂ NR. 244039
COPIE

Carte Funciara Nr. 244039 Bucuresti Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi 113759

Nr. cadastral vechi: 28348

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti, Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str. CARAMFIL G. NICOLAE, ING. (PREL. SCOLII HERASTRAU), Nr. 52-54

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	244039	944	teren in proprietate (944 mp din suprafata totala de 39869 mp - conform mentiunilor din documentatia cadastrala/transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
417701 / 26/09/2011 Proces Verbal nr. FM, din 01/02/1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI (CERTIFICAT DE ATESTARE DREPT PROPRIETATE nr. SERIA M07 NR. 0407/29.08.1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI; CERTIFICAT nr. SERIA B NR. 1363169/20.06.2008 emis de ONRC; DOSAR CADASTRU nr. 417701/26.09.2011 emis de OCPJ BUCUREȘTI); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: 1/1, dobandit prin ATESTARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC MORARIT SI PANIFICATIE DANEASA SA	A1 / B2
73554 / 01/07/2022 Act Notarial nr. 962, din 29/06/2022 emis de HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN, B2 Se noteaza Declaratie prin care se renunta la dreptul de proprietate, conform prevederilor art. 562 alin. 2 Cod Civil	A1
65231 / 26/05/2026 Act Administrativ nr. 218, din 13/05/2026 emis de CGMB; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
417701 / 26/09/2011 Contract nr. 1574 / 1998 emis de BRD SA, INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini prin transferarea in prezenta CFi a sarcinii inregistrata sub nr. 1427 din 25.06.1998 in Registrul de Transcriptioni si Inscriptiuni Imobiliare 1) BRD SA	A1
483052 / 17/11/2011 Act nr. ... In baza Adresei nr. 5410 din 11.11.2011 emisa de BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA - SUCURSALA UNIREA, se radiaza dreptul de ipoteca si interdictiile inregistrate sub PIII/1 cu incheierea nr. 417701 din 26.09.2011 in favoarea Lu. BRD SA.	A1

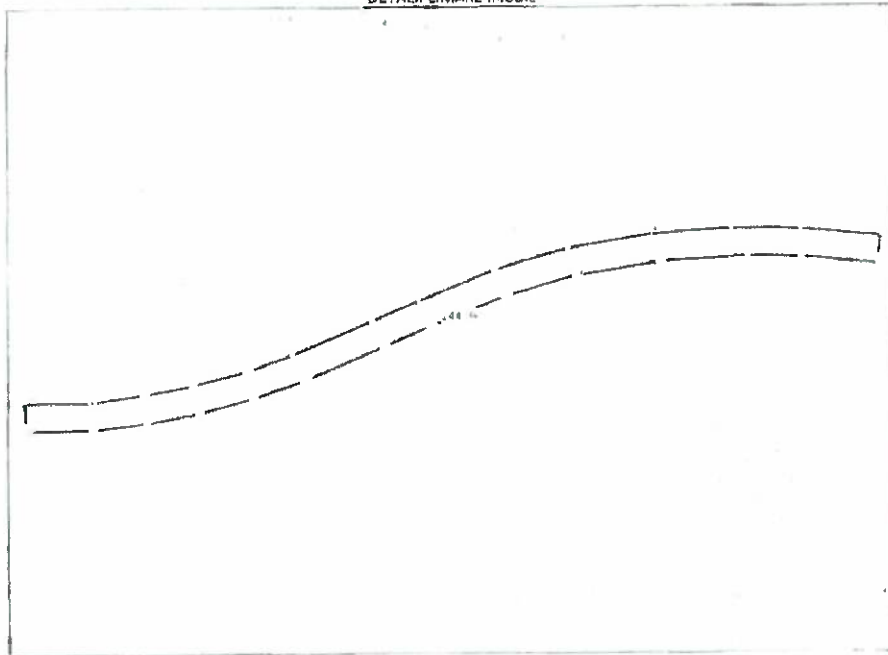
Carte Funciara Nr. 244039 Comuna/Oraş/Municipiu Bucureşti Sectorul I
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observaţii / Referinţe
244039	944	teren in proprietate (944 mp din suprafata totala de 39869 mp - conform mentunilor din documentata cadastrala) (transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

* Suprafata este determinată in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafata (mp)	Tarile	Parcelă	Nr. topo.	Observaţii / Referinţe
1	car ferate	DA	944	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	15.926	2	3	13.781



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind declararea ca bun aparținând municipiului București a imobilului situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil, nr. 52-54, sector 1, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, în vederea includerii în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 76607/07.05.2026 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 76710/07.05.2026;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 50/11.05.2026 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 214/11.05.2026 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al municipiului București nr. 64/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54 Sector 1, înscris în C.F. cu nr. 244039 și transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde);

- adresele Primăriei Sectorului 1 nr. K/1348/27.03.2026 și nr. K/26702/1719/22.04.2026, înregistrate la Cabinet Secretar General cu nr. 50316/27.03.2026 și nr. 65678/23.04.2026;

- adresa Direcției de Mediu nr. DM53263/14.04.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 53263/14.04.2026;

- Declarația de renunțare autenticată cu nr. 962/29.06.2022 de BNP Horgea Cristian-Octavian;

În conformitate cu prevederile art. 562 alin. (2) și art. 553 alin. (2) teza a II-a și art. 888 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat cu modificările și completările ulterioare;

NT Progres, Nr. 100/11.05.2026, nr. 100/11.05.2026, nr. 100/11.05.2026, nr. 100/11.05.2026, nr. 100/11.05.2026, nr. 100/11.05.2026

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) și art. 286 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se declară ca bun aparținând municipiului București imobilul situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil, nr. 52-54, sector 1, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, în vederea includerii în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București.

(2) Imobilul de la alin. (1), se identifică conform extrasului de carte funciară, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

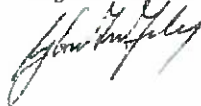
Art. 2 Imobilul prevăzut la art. 1 va fi înscris în cartea funciară prin grija Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București

Art. 3 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 13.05.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bogdan-Ion Jelea



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR



București, 13.05.2026
Nr. 218

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-80/12.03.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 378/12.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de Specialitate nr. 379/12.03.2026 întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice, Raportul de specialitate nr. M/2260/12.03.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, Raportul de specialitate nr. 746/12.03.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Direcția Economică - Serviciul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare și Raportul de specialitate nr. 142/13.03.2026 al Arhitectului Șef – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Avizul nr. 441/19.03.2026 al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediu de afaceri și transparență financiară, Avizul nr. 67/19.03.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniului și Avizul nr. 09/19.03.2026 al Comisiei pentru protecția mediului înconjurător, ecologie și salubritate, 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;

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

Conform art. 553 alin. (2), art. 562 alin. (2) și art. 885 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

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

Ținând seama de 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;

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), art. 286, art. 287 lit. b), art. 289 și art. 292 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 includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

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 terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, CF nr. 244039.

Art. 4 - Finanțarea cheltuielilor de implementare a proiectului prevăzut 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 25 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-Gheorgiana MURĂȘAN

Nr. 64
Data: 19.03.2026

2



Primăria
Sectorului I

Primar

Nr 378/12.03.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector I, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului I al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

1.1. Descrierea situației actuale:

Una dintre preocupările esențiale ale autorităților publice locale este protejarea și extinderea suprafețelor de spații verzi din Sectorul I, atât prin conservarea celor existente, cât și prin identificarea unor terenuri ce pot fi valorificate pentru amenajarea de noi zone verzi cu funcțiuni de agrement și sport, necesare în special în cartierele intens urbanizate.

În acest context, dezvoltarea continuă a segmentului rezidențial și de business din cartierul Aviației a determinat o creștere semnificativă a densității urbane, concomitent cu reducerea suprafețelor de spații verzi disponibile. Această situație este amplificată de intensificarea unor fenomene asociate schimbărilor climatice, precum canicula sau vânturile puternice, care generează efecte negative asupra calității vieții și asupra stării de sănătate a cetățenilor.

Totodată, cartierul Aviației se confruntă cu un deficit de spații verzi accesibile comunității, necesare pentru recreere, relaxare și desfășurarea activităților în aer liber. Absența acestor zone afectează echilibrul urban și limitează oportunitățile de petrecere a timpului liber pentru locuitori.

În acest cadru, terenul situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sectorul I, în prezent neamenajat și lipsit de o utilizare urbanistică clară, reprezintă o oportunitate de valorificare prin integrarea sa într-un proiect de regenerare urbană propus pentru zona respectivă, destinat comunității din cartierul Aviației.

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

Necesitatea elaborării prezentului proiect de hotărâre derivă din intenția administrației publice locale de a valorifica terenurile disponibile din zona respectivă prin amenajarea unui parc public cu funcționalități multiple, care să contribuie la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din comunitatea locală, dar și a populației de la nivelul întregului sector.



Ad. Bunu-Marta nr. 9, Sectorul I, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primariasector1.ro
www.primariasector1.ro



Primăria
Sectorului 1

Primar

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1, în vederea amenajării și gestionării spațiului verde propus – parc public nou, ca parte a unui proces de revitalizare urbană.

Pentru acest teren a fost notată Declarația nr. 962/29.06.2022 privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra imobilului, în conformitate cu prevederile art. 562 alin. (2) din Codul civil, drept care fusese înscris inițial în favoarea SC Morărit și Panificație Bănăneasa SA, în cotă de 1/1.

Terenul care face obiectul prezentei hotărâri se află amplasat între alte două terenuri situate în perimetrul delimitat de străzile Gheorghe Pripu, Intrarea Gheorghe Buciumat și Strada Gheorghe Buciumat din cartierul Aviației, acestea aflându-se în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, respectiv a Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA. În prezent, toate aceste terenuri se află în stare de degradare, cu vegetație crescută necontrolată și condiții insalubre, fiind frecvent utilizate pentru depozitarea neautorizată a deșeurilor.

În vederea regenerării acestor terenuri printr-o abordare integrată, Sectorul 1 al Municipiului București și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (MTI) au inițiat un schimb de corespondență privind demersurile necesare realizării în comun a unui proiect de interes local, care să permită reintroducerea acestor spații în circuitul urban și redarea lor comunității, în beneficiul interesului public și social.

Implementarea proiectului presupune parcurgerea mai multor etape administrative:

- 1) Aprobarea realizării parcului prin Hotărârea Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 42/26.02.2026 - etapă realizată;
- 2) Înscrierea, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1. CF nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;
- 3) Aprobarea proiectului de realizare a parcului de către MTI;
- 4) Aprobarea parteneriatului S1-CFR în consiliul de administrație al CFR pentru realizarea parcului;
- 5) Aprobarea parteneriatului de către Consiliul General al Municipiului București (CGMB);
- 6) Semnarea parteneriatului S1-CFR;
- 7) Derularea etapelor specifice realizării obiectivelor de investiții.

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.



Bd. Banu Manta nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primaria1.ro
www.primariasector1.ro



Primăria
Sectorului 1

Primar

- Consolidarea cooperării interinstituționale;
- Accelerarea etapelor administrative și tehnice;
- Transformarea semnificativă a zonei din punct de vedere urbanistic, ecologic și social

1.7. Impactul economic, social și asupra mediului

- **Economie:** creșterea atractivității zonei pentru investiții;
- **Social:** impactul social este major, prin asigurarea unui spațiu de recreere și interacțiune pentru comunitate;
- **Mediu:** creșterea suprafeței verzi și reducerea poluării urbane.

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;
- Finanțarea parcului va proveni din contribuții ale partenerilor de asociere (Sectorul 1 și CFR SA), în limita bugetelor aprobate și din alte surse de finanțare, acolo unde este posibil.

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, ci completează *Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 42/26.02.2026 privind aprobarea proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației"*.

1.10. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:

- Consultări interne în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Consultări și întâlniri de lucru între reprezentanți ai Sectorului 1 și MTI pentru stabilirea cadrului de colaborare și implementare a obiectivului de investiții (parc public nou în Cartierul Aviației).

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

- Înscenarea, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae O. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, CF nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;
- Continuarea etapelor pentru realizarea obiectivului de investiții propus (parc public de agrement și recreere).



Bd. Unu Munte nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.80.88; +4021/319.10.18
registratura@primarias1.ro
www.primariasector1.ro



Primăria
Sectorului 1

Primar

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;
- Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 553 alin (2), art. 562 alin. (2) și art. 885 alin. (1);
- 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. 286, art. 287 lit. b), art. 289 și art. 292;
- 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;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 42/26.02.2026 privind aprobarea proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației"

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 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

Primar,
George-Cristian FURTĂ



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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relație cu CGMB

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

59349/27.04.2026

Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Păunaru

Vă transmitem alăturat, în copie, adresa Sectorului 1 al Municipiului București nr. KJ/26702/1718/22.04.2026 înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 65678/22.04.2026 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 65678/27.04.2026 în completarea documentației referitoare la Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 64/2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

Cu deosebit respect,

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana Brod

Șef serviciu
Mircea Plăcintă

Intocmit:
Expert Alex Began
27.04.2026

Bd Regina Elisabeta nr. 47 (cod poștal 050013) sector 5 București România
Tel: 021 305 65 00
http://www.pmb.ro





Primăria
Sectorului 1

Serviciul Relații Legislație, Secretariat
Sală de conferință / Secțiunea

Nr. K/26702/1719/... 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**

- doamnei Mariana PERȘUNARU - **Director Executiv**

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

E-mail: relatii@publice@pmb.ro

Exp. 27.04.2026

Stimate Domnule Primar General CIUCU,

În completarea Adresei nr. K/1848/27.03.2026 înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 50316/27.03.2026, ca urmare a Adresei Primăriei Municipiului București - Direcția Patrimoniu nr. DP53263/09.04.2026 înregistrată la Registratura Sectorului 1 al Municipiului București sub nr. 26702/15.04.2026, 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 transmitem Adresa nr. 695/20.04.2026 a Direcției Generale Comunitate și Politici Publice, însoțită de documentele solicitate, cu rugămintea de a dispune măsurile pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și însușirea în proiectul ordinii de zi a sesiunii Consiliului General al Municipiului București a proiectelor de hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București care au la bază următoarele acte administrative:

1. Hotărârea nr. 64/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru achiziția în inventarul bunurilor de călătuiește domeniului public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București în vederea realizării unui parc public (spate curte) și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;

Ca deosebită încredințare,

PRIMAR,
George-Cristian TUȚĂ

SECRETAR GENERAL,
Mariana GEORGIANA MURȘAN

Înlocuit,
Srrana Danubianu

Pag 1/1

2

DUPLICAT DECLARAȚIE

Subscrisa Societatea MORARIT – PANIFICATIE BANEASA SA (în lichidare), cu sediul în București, Bd. Poligrafiei nr. 1C, Biroul nr. 5, et. 1, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/910/1991, Cod Unic de Înregistrare 1556706, reprezentată legal prin lichidator PricewaterhouseCoopers Business Recovery Services SPRL, cu sediul în București, bld. Poligrafiei nr. 1A, Bloc Ana Tower, etaj. 24/7, Sector 1, având cod de identificare fiscală RO 20606444, înscrisă în Registrul Formelor de Organizare al UNPIR sub nr. RSP II 0010 (denumită în continuare „PWC BRS” sau „Lichidatorul”) prin reprezentant legal GAVRIL CRISTIAN, cetățean român, domiciliat în mun. București, sector 1 str. Cpt. Alexandru Șerbănescu nr. 41-43, bl. 20J, sc. 2, et. 4, ap. 37, identificat cu C.I. seria RK nr. 640254, eliberată de S.P.C.B.P Sector 1 la data de 11.11.2020, CNP 1810115046258, asociat coordonator, în calitate de proprietar al imobilului situat în Mun. București, str. Caramfil G. Nicolae, nr. 52-54, sector 1, compus în întregul său din teren intravilan în suprafață totală de 944mp, identificat cu nr. cadastral 244039 (nr. cad. vechi 28348, intabulat în CF nr.244039 (CF vechi 113759) a Mun. București, sector 1, în conformitate cu adresa nr. 4132/09.03.2022 emisă de OCPI București și Hotărârea AGEA nr. 83/28.04.2022 publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, nr. 2138 din data de 20.05.2022, fără să fi fost formulate opoziții la aceasta, din care reiese că terenul sus-menționat se suprapune integral cu imobilul ce reprezintă linia de cale ferată București – Constanța, km 7.250 – 10.130, identificat cu număr cadastral 211567, respectiv aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor în sensul renunțării subscrisei la dreptul de proprietate asupra imobilului proprietatea Societății MORARIT – PANIFICATIE BANEASA SA (în lichidare).

declor pe propria răspundere, cunoscând consecințele prevăzute de dispozițiile Codului penal privind falsul în declarații în condițiile art.562 alin.2 din Codul civil, că renunț la dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Mun. București, str. Caramfil G. Nicolae, nr. 52-54, sector 1, compus în întregul său din teren intravilan în suprafață totală de 944mp, identificat cu nr. cadastral 244039 (nr. cad. vechi 28348), intabulat în CF nr.244039 (CF vechi 113759) a Mun. București, sector 1.

Declor că imobilul descris mai sus nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciara nr. 68272 din data 17.06.2022, eliberat de Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 – București și are taxele și impozitele achitate integral, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 399009 eliberat la data de 22.06.2022 de Primăria Mun. București – Direcția de Impozite și Taxe Locale Sector 1.

Subscrisa, MORARIT – PANIFICATIE BANEASA SA, prin lichidator, am luat cunoștință de prevederile art.562 alin.2 cod civil coroborate cu art 889 alin.1 Cod civil, potrivit cărora dreptul se stinge prin înscrierea prezentei declarații în Cartea Funciara și mă oblig sa aduc prezenta declarație, la cunoștința unității administrativ teritoriale București – Sector 1, pe a cărei rază teritorială se află imobilul descris mai sus.

Tehnoredactată la sediul Societății Profesionale Notariale Actum într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și în 4 (patru) duplicate, din care 1 (unul) rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) s-au eliberat părți.

DECLARANT,
MORARIT-PANIFICATIE BANEASA S.A., – în lichidare
Prin lichidator
PricewaterhouseCoopers Business Recovery Services SPRL
reprezentată de asociat coordonator
Cristian Gavril
s.s. indescifrabil



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ ÎN ACTUM
Licență de funcționare nr. 185/2021
București, Str. Dr. Iacob Felix nr. 14, et. 2, ap. 51, sector 1
E-mail: horgeanotar@gmail.com

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 962

Anul 2022, Luna Iunie, Ziua 29

Eu, **HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN**, notar public, la cererea expresă a lichidatorului, m-am deplasat la adresa din București, bld. Poligrafiei nr. 1A, Clădirea Ana Tower, etaj. 24, Sector 1, unde am identificat pe:

GAVRIL CRISTIAN, cetățean român, domiciliat în mun. București, sector 1, str. Cpt Alexandru Șerbănescu nr. 41-43, bl. 201, so. 2, et. 4, ap. 37, identificat cu C.I. seria RK nr. 640254, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 1 la data de 11.11.2020, CNP 1810115046258, în calitate de reprezentant al lichidatorului PricewaterhouseCoopers Business Recovery Services SPRL, reprezentant legal al **MORĂRIȚ-PANIFICAȚIE DĂNEASA S.A.**, societate în lichidare, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat onorariul de 500 lei + 93 lei T.V.A. cu OP/2022.

S-a perceput taxa ANCPI în sumă de 75 lei cu chitanța nr. 2513283/2022.

NOTAR PUBLIC,
HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN
s.s. indescifrabil / L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de **HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași valoare probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
HORGEA CRISTIAN-OCTAVIAN





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
DIRECȚIA PATRIMONIULUI	
04 JUN. 2026	
INTRARE	NR. 53263
IEȘIRE	

Serviciul de Urbanism

Nr. 53263 / ...03.06.....2026

Către: Direcția Patrimoniu

Referitor la: Imobil Str. Nicolae Caramfil 52-54

Ca urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului cu Nr.53263/09.04.2026, prin care ne transmiteți spre analiză solicitarea Primăriei Sectorului 1 referitoare la includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului cu adresa Str. Nicolae Caramfil 52-54, identificat prin NC244039, în vederea realizării unui parc public spațiu verde), în limita competențelor pe care le deținem, vă comunicăm încadrarea urbanistică a acestuia:

- Imobilul care face obiectul solicitării este reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal „Închidere Inel Median de circulație la zona nord a orașului / Autostrada Urbană. P.U.Z. SI STUDII DE FEZABILITATE – tronson Lacul Morii – Șoseaua Colentina” aprobat prin HCGMB nr.294/28.11.2013 și nr. 292/27.11.2014, teritoriul de referință T4;
- Acesta este parțial afectat de propunerile de sistematizare a circulațiilor publice și este preponderent încadrat în UTR 4_44 – Parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice de tipul V1a conform PUG Municipiul București;
- De asemenea se suprapune parțial peste Obiectivul de utilitate publică OUP 1 – Închidere inel median de circulație pe zona de Nord – București și este localizat în zona de protecție a apeductelor;
- Anexăm prezentei extras din planșa de reglementări cu marcarea imobilului respectiv (NC244039);

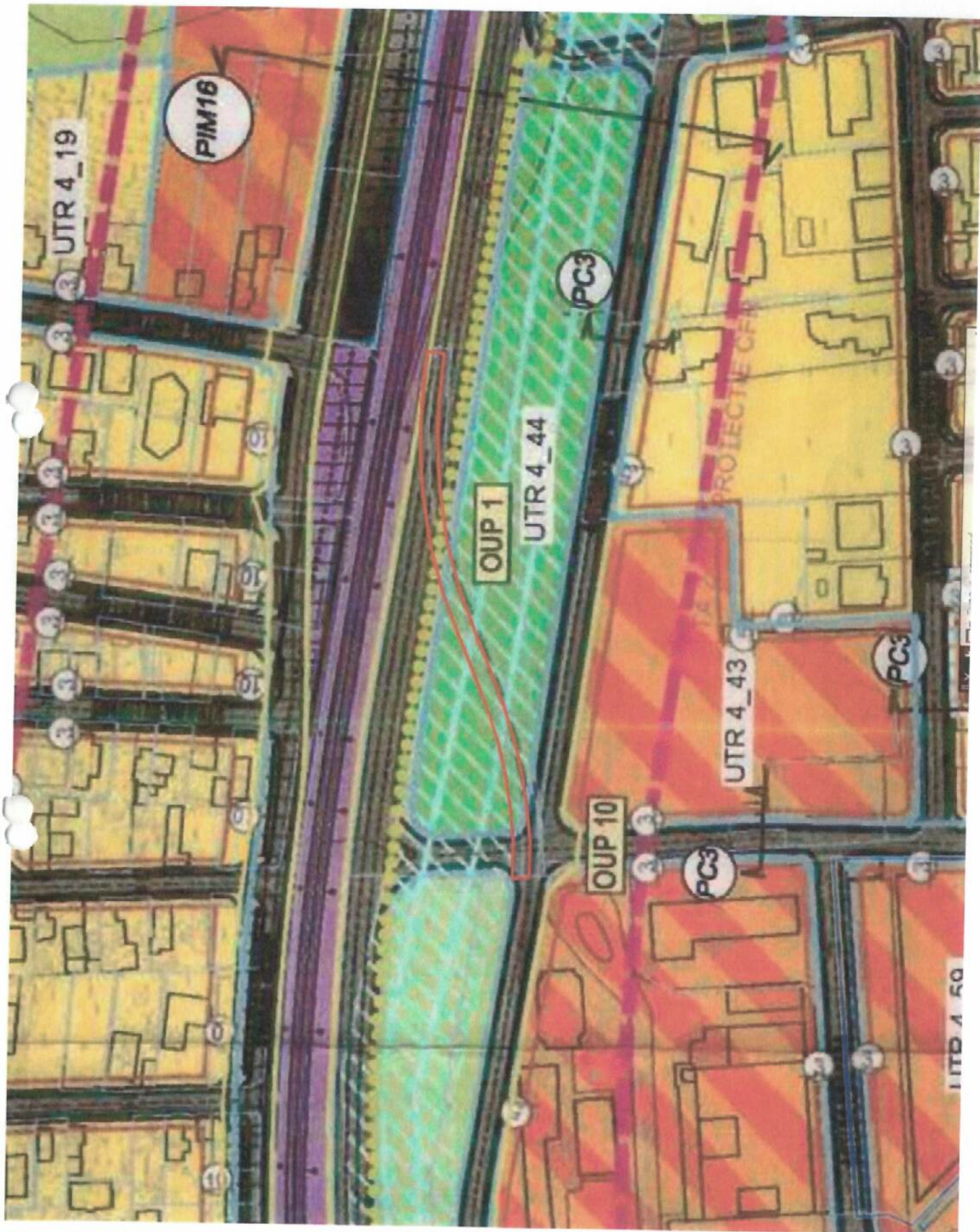
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. MATEI DAMIAN



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
Arh. MIHAIL MUNTEANU

Șef serviciu,
Arh. Urb. Elena Cătălina IKTIMUR

Întocmit: Bogdan TODERAȘ
/2ex. / 22.04.2026





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția de Mediu

21.04.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA PATRIMONIU

14 APR. 2026

INTRARE
IEȘIRE NR. 53263

Serviciul Monitorizare Spații Verzi
Nr. DM 53263/

14 APR. 2026

Către: *transmisie la PSA*

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Perșuparu

Având în vedere adresa Sectorului 1 al Municipiului București nr. K/348/27.03.2026, înregistrată la registratura Primăriei Municipiului București cu nr. 50316/27.03.2026, la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 50316/31.03.2026 și la Direcția de Mediu cu nr. 53263/01.04.2026, referitoare la Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 64/2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde), vă comunicăm următoarele:

1. Serviciul Monitorizare Spații Verzi din cadrul Direcției de Mediu analizează și emite puncte de vedere în concordanță cu atribuțiile, domeniul de activitate și legislația specifică privind protecția mediului și spațiile verzi.

2. Statul recunoaște oricărei persoane dreptul la un „mediu sănătos și echilibrat ecologic” iar protecția mediului constituie obligația și responsabilitatea autorităților administrației publice centrale și locale, precum și a tuturor persoanelor fizice și juridice, conform prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 *privind protecția mediului*, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 8 din *Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale. Acestea au obligația îndeplinirii unor obiective precum cele prevăzute la art. 7 din legea sus menționată, printre care:

- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.



Potrivit prevederii art. 71 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

De asemenea, Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 18:

- alin (5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege și

- alin. (7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

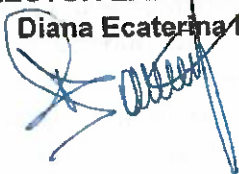
3. Din documentația atașată la HCLS1 nr. 64/2026, reiese că terenul înscris în cartea funciară cu nr. 244039, situat în str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, cu suprafața de 944 mp, în prezent este neamenajat și lipsit de o utilizare urbanistică clară, reprezentând o oportunitate de valorificare prin integrarea sa într-un proiect de regenerare urbană propus pentru zona respectivă, destinat comunității din cartierul Aviației, însă nu se precizează informații cu privire la vegetația dendrologică ce se regăsește pe acest teren.

Menționăm că Direcția de Mediu susține orice inițiativă de creștere a suprafețelor spațiilor verzi la nivelul municipiului București, atât pentru îndeplinirea obligațiilor legale ce revin municipalității, cât și pentru asigurarea necesarului real de spații verzi pentru cetățeni, în scopul ocrotirii sănătății acestora și îmbunătățirii condițiilor de viață.

În acest sens, Direcția de Mediu subliniază necesitatea ca, în etapele ulterioare de proiectare și implementare, să se țină cont de protejarea vegetației existente, orice intervenție asupra acesteia urmând a fi realizată cu respectarea legislației în vigoare.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Diana Ecaterina PANAIT



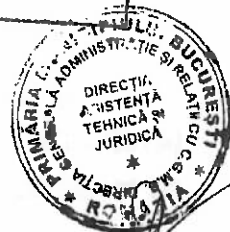
Șef Serviciu,
Roxana CERCEL



Întocmit, 26.09.2026
Exp. Mariana GZ/ECU



CONFORM CU ORIGINALUL



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind declararea ca bun aparținând municipiului București a imobilului situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil, nr. 52-54, sector 1, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, în vederea includerii în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 76607/07.05.2026 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 76710/07.05.2026;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 50/11.05.2026 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 214/11.05.2026 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

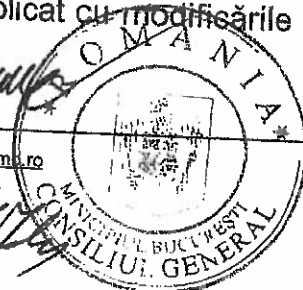
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al municipiului București nr. 64/19.03.2026 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54 Sector 1, înscris în C.F. cu nr. 244039 și transmiterea în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde);

- adresele Primăriei Sectorului 1 nr. K/1348/27.03.2026 și nr. K/26702/1719/22.04.2026, înregistrate la Cabinet Secretar General cu nr. 50316/27.03.2026 și nr. 65678/23.04.2026;

- adresa Direcției de Mediu nr. DM53263/14.04.2026, înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 53263/14.04.2026;

- Declarația de renunțare autenticată cu nr. 962/29.06.2022 de BNP Horgea Cristian-Octavian;

În conformitate cu prevederile art. 562 alin. (2) și art. 553 alin. (2) teza a II-a și art. 888 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat cu modificările și completările ulterioare;



CONFORM CU ORIGINALUL



În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) și art. 286 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se declară ca bun aparținând municipiului București imobilul situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil, nr. 52-54, sector 1, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 244039, în vederea includerii în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București.

(2) Imobilul de la alin. (1), se identifică conform extrasului de carte funciară, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

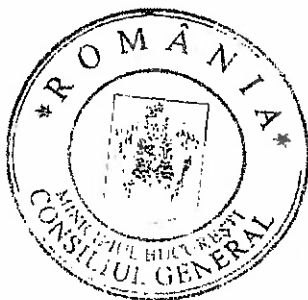
Art.2 Imobilul prevăzut la art. 1 va fi înscris în cartea funciară prin grija Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului București.

Art.3 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 13.05.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bogdan-Ion Jelea



SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR

București, 13.05.2026
Nr. 218



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 244039 COPIE

Carte Funciară Nr. 244039 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. CARAMFIL G. NICOLAE, ING.
(PREL. SCOLII HERASTRAU), Nr. 52-54

Nr. CF vechi: 113759
Nr. cadastral vechi: 28348

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244039	944	teren în proprietate (944 mp din suprafața totală de 39869 mp - conform mențiunilor din documentația cadastrală) (transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

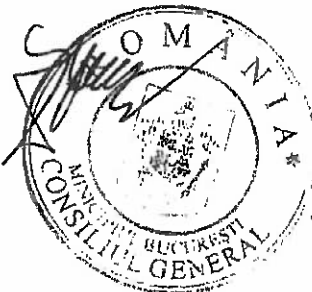
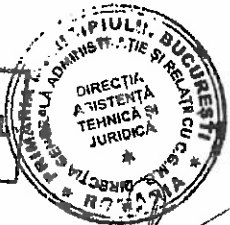
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Proces Verbal nr. FN, din 01/02/1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI (CERTIFICAT DE ATESTARE DREPT PROPRIETATE nr. SERIA MO7 NR. 0407/29.08.1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI; CERTIFICAT nr. SERIA B NR. 1363169/20.06.2008 emis de ONRC; DOSAR CADASTRU nr. 417701/26.09.2011 emis de OCPI BUCUREȘTI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin ATESTARE; cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SC MÔRARIT ȘI PANIFICATIE BANEASA SA	A1 / B-2
73554 / 01/07/2022		
Act Notarial nr. 962, din 29/06/2022 emis de HORGEA CRISTIAN OCTAVIAN;		
B2	Se notează Declarație prin care se renunță la dreptul de proprietate, conform prevederilor art. 562 alin. 2 Cod Civil	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Contract nr. 1574 / 1998 emis de BRD SA;		
C1	ÎNSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: prin transcrierea în prezenta CF a sarcinii înscrise sub nr. 1427 din 25.06.1998 în Registrul de Transcripțiuni și Inscriptiuni Imobiliare 1) BRD SA	A1
483052 / 17/11/2011		
Act nr. ...		
C2	În baza Adresei nr. 5410 din 11.11.2011 emisă de BRD - GROUPE SOCIETATE GENERALE SA - SUCURSALA UNIREA, se radiază dreptul de ipotecă și interdicțiile înscrise sub PIII/1 cu încheierea nr. 417701 din 26.09.2011 în favoarea lui BRD SA.	A1

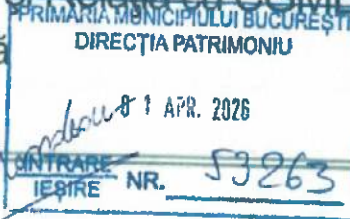
CONFORM CU ORIGINALUL





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relații cu CGMB
Direcția Asistență Tehnică și Juridică



53263/01.04.2026

Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

Direcția de Mediu

Doamnei Director Executiv Mihaela Chiriță

Vă transmitem alăturat, în copie, spre analiză, adresa Sectorului 1 al Municipiului București nr. K/348/27.03.2026 înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 50316/27.03.2026 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 50316/31.03.2026 referitoare la **Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 64/2026** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde), 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.

- De solicitat
Cu deosebit respect,

DOUAT
DIRECTOR EXECUTIV

Mariana Brod

Doamna M. Tîrziu

02.04.2026

- De solicitat

Declarație m.

502/28.06.2022

Intocmit,
Expert Anca Began
30.01.04.2026

prundu revizuire
si dreptu de prop. ampre m.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



- Prin revizuire, im. inde
si st. punct al UAT ??



**Serviciul Tehnică Legislativă,
Secretariat și Arhivă**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

27 MAR. 2028

INTRA RE NR 50316

Nr. K/01348/22 03, 2026

Către: Consiliului General al Municipiului București

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

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

Adresa: 8-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5, cod poștal 050013, București
E-mail: relatiipublice@const.ro

E-mail: relatiipublice@pmb.ro

Stimate Domnule Primar General Ciprian CIUCU,

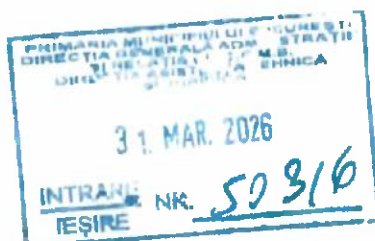
În temeiul art. 166 alin. (3) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să dispuneți măsuri pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și înscrierea în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului General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

1. **Hotărârea nr. 62/19.03.2026** privind solicitarea acordului Consiliul General al Municipiului București în vederea schimbării destinației imobilului-Pavilion C și a spațiului Etaj-Pavilion I-parte a imobilului situat în Bulevardul Marelui Alexandru Averescu nr. 17, Sector 1, București și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;
2. **Hotărârea nr. 64/19.03.2026** privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde) și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
George-Cristian TUȚĂ

SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana MUREȘAN



**Întocmit,
Sorana Danubianu**



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-80/12.03.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 378/12.03.2026 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București;

Ținând seama de Raportul de Specialitate nr. 379/12.03.2026 întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice, Raportul de specialitate nr. M/2260/12.03.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios, Raportul de specialitate nr. 746/12.03.2026 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Direcția Economică - Serviciul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare și Raportul de specialitate nr. 142/13.03.2026 al Arhitectului Șef – Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Avizul nr. 441/19.03.2026 al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediu de afaceri și transparență financiară, Avizul nr. 67/19.03.2026 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și Avizul nr. 09/19.03.2026 al Comisiei pentru protecția mediului înconjurător, ecologie și salubritate, 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;

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

Conform art. 553 alin. (2), art. 562 alin. (2) și art. 885 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

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

Ținând seama de 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;

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), art. 286, art. 287 lit. b), art. 289 și art. 292 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 includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

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 terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, CF nr. 244039.

Art. 4 - Finanțarea cheltuielilor de implementare a proiectului prevăzut 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 25 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
Miruna-Giorgiana MUREȘAN



Nr. 64

Data: 19.03.2026



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 244039
COPIE

Carte Funciară Nr. 244039 București Sectorul 1

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr.

19 MAR 2026

64

Anexa

PRESEDINTE DE SEDINTĂ /
Sedinta 780005

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 113759
Nr. cadastral vechi: 28348

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. CARAMFIL G. NICOLAE, ING.
(PREL. SCOLII HERASTRAU), Nr. 52-54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244039	944	teren în proprietate (944 mp din suprafața totală de 39869 mp - conform mențiunilor din documentația cadastrală) (transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Proces Verbal nr. FN, din 01/02/1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI (CERTIFICAT DE ATESTARE DREPT PROPRIETATE nr. SERIA MOZ NR. 0407/29.08.1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI; CERTIFICAT nr. SERIA B NR. 1363169/20.06.2008 emis de ONRC; DOSAR CADASTRU nr. 417701/26.09.2011 emis de OCPI BUCUREȘTI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin ATESTARE, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 ⇒ SC MORARIT SI PANIFICATIE BANEASA SA	A1 / B.2
73554 / 01/07/2022		
Act Notarial nr. 962, din 29/06/2022 emis de HORGEA CRISTIAN OCTAVIAN;		
B2	Se notează Declarație prin care se renunță la dreptul de proprietate, conform prevederilor art. 562 alin. 2 Cod Civil	A1

C. Partea III. SARCINI

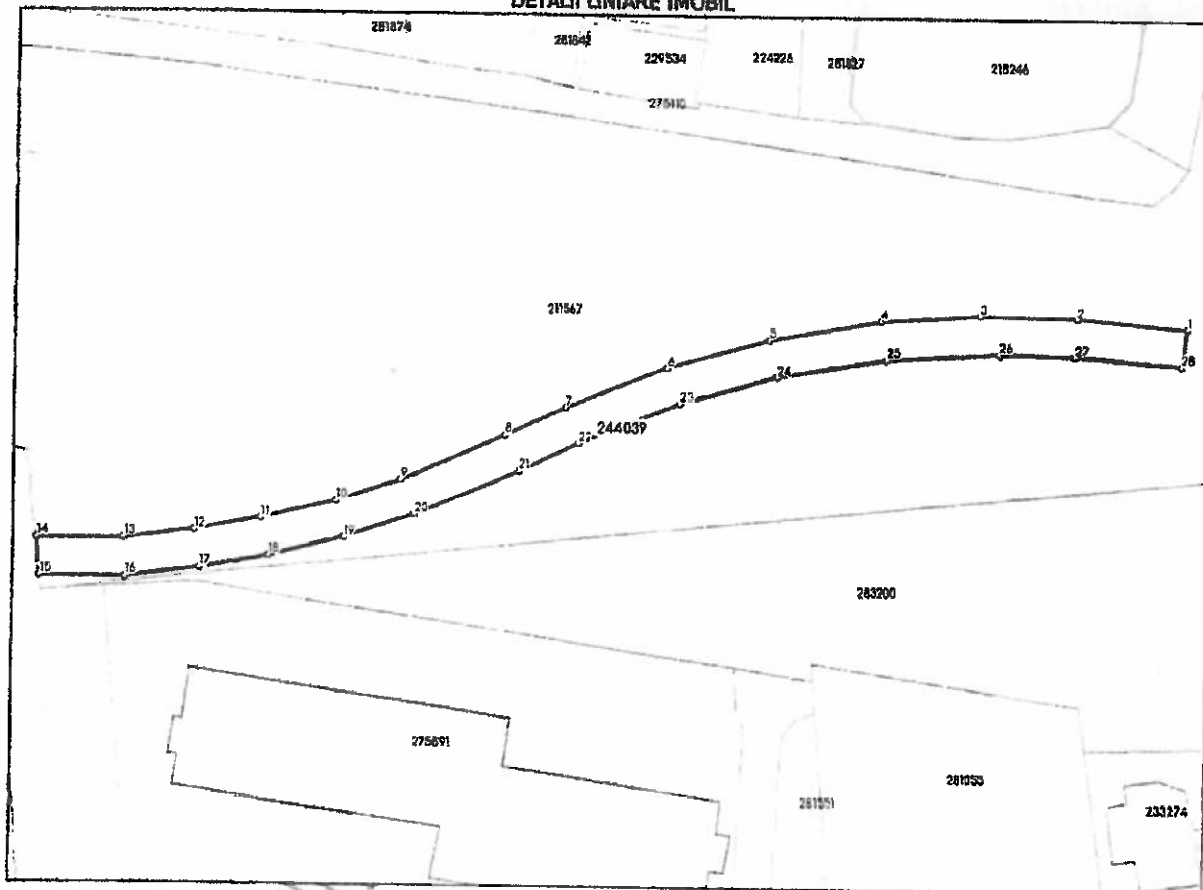
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Contract nr. 1574 / 1998 emis de BRD SA;		
C1	ÎNSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: prin transcrierea în prezenta CFI a sarcinii înscrise sub nr. 1427 din 25.06.1998 în Registrul de Transcripțiuni și Înscrisțiuni Imobiliare ⇒ BRD SA	A1
483052 / 17/11/2011		
Act nr.;		
C2	În baza Adresei nr. 5410 din 11.11.2011 emisă de BRD - GROUPE SOCIETATE GENERALE SA - SUCURSALA UNIREA, se radiază dreptul de ipotecă și interdicțiile înscrise sub PIII/1 cu încheierea nr. 417701 din 26.09.2011 în favoarea lui BRD SA.	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244039	944	teren în proprietate; (944 mp din suprafața totală de 39869 mp - conform mențiunilor din documentația cadastrată) (transmis din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cai ferate	DA	944	-	-	-	

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	15.926
3	4	15.211
5	6	15.259
7	8	10.08
9	10	9.554

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.781
4	5	16.78
6	7	15.927
8	9	16.398
10	11	10.938

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	10.195	12	13	10.649
13	14	12.441	14	15	5.437
15	16	12.233	16	17	11.236
17	18	10.532	18	19	10.984
19	20	10.332	20	21	16.726
21	22	9.777	22	23	15.796
23	24	14.724	24	25	16.444
25	26	17.112	26	27	10.604
27	28	15.457	28	1	5.422

** 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.

HOTĂRÂRE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 nr. 378/12.03.2026; ✓
- Raportul de Specialitate întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice nr. 379/12.03.2026; ✓
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 42/26.02.2026 privind aprobarea proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației";

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; ✓
- Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 553 alin. (2), art. 562 alin. (2) și art. 885 alin. (1);
- 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. 286, art. 287 lit. b), art. 289 și art. 292; ✓
- 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 includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde). ✓

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 să efectueze toate demersurile necesare în vederea preluării în administrare a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, CF nr. 244039. ✓

Art.4. Finanțarea cheltuielilor de implementare a proiectului prevăzut 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	__03.2026
Ionela Adriana Stoleru	Șef serviciu		Verificat	12.03.2026
Florina Lidia Stan	Consilier superior		Întocmit	12.03.2026



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 244039
COPIE

Carte Funciară Nr. 244039 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 113759
Nr. cadastral vechi: 28348

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. CARAMFIL G. NICOLAE, ING.
(PREL. SCOLII HERASTRAU), Nr. 52-54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244039	944	teren în proprietate; 944 mp din suprafața totală de 39869 mp - conform mențiunilor din documentația cadastrală (transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Proces Verbal nr. FN, din 01/02/1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI (CERTIFICAT DE ATESTARE DREPT PROPRIETATE nr. SERIA MO7 NR. 0407/29.08.1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI; CERTIFICAT nr. SERIA B' NR. 1363169/20.06.2008 emis de ONRC; DOSAR CADASTRU nr. 417701/26.09.2011 emis de OCPI BUCURESTI.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin ATESTARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 3) SE MORARIT SI PANIFICATIE BANEASA SA	A1 / B.2
73554 / 01/07/2022		
Act Notarial nr. 962, din 29/06/2022 emis de HORGHA CRISTIAN-OCTAVIAN;		
B2	Se noteaza Declaratie prin care se renunta la dreptul de proprietate, conform prevederilor art. 562 alin. 2 Cod Civil	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
417701 / 26/09/2011		
Contract nr. 1574 / 1998 emis de BRD SA;		
C1	ÎNSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: prin transcrierea în prezenta CFI a sarcinii înscrise sub nr. 1427 din 25.06.1998 în Registrul de Transcripțiuni și Inscripțiuni Imobiliare 3) BRD SA	A1
483052 / 17/11/2011		
Act nr. -;		
C2	În baza Adresei nr. 5410 din 11.11.2011 emisă de BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA - SUCURSALA UNIREA, se radiază dreptul de ipotecă și interdicțiile înscrise sub PIII/1 cu încheierea nr. 417701 din 26.09.2011 în favoarea lui BRD SA.	A1

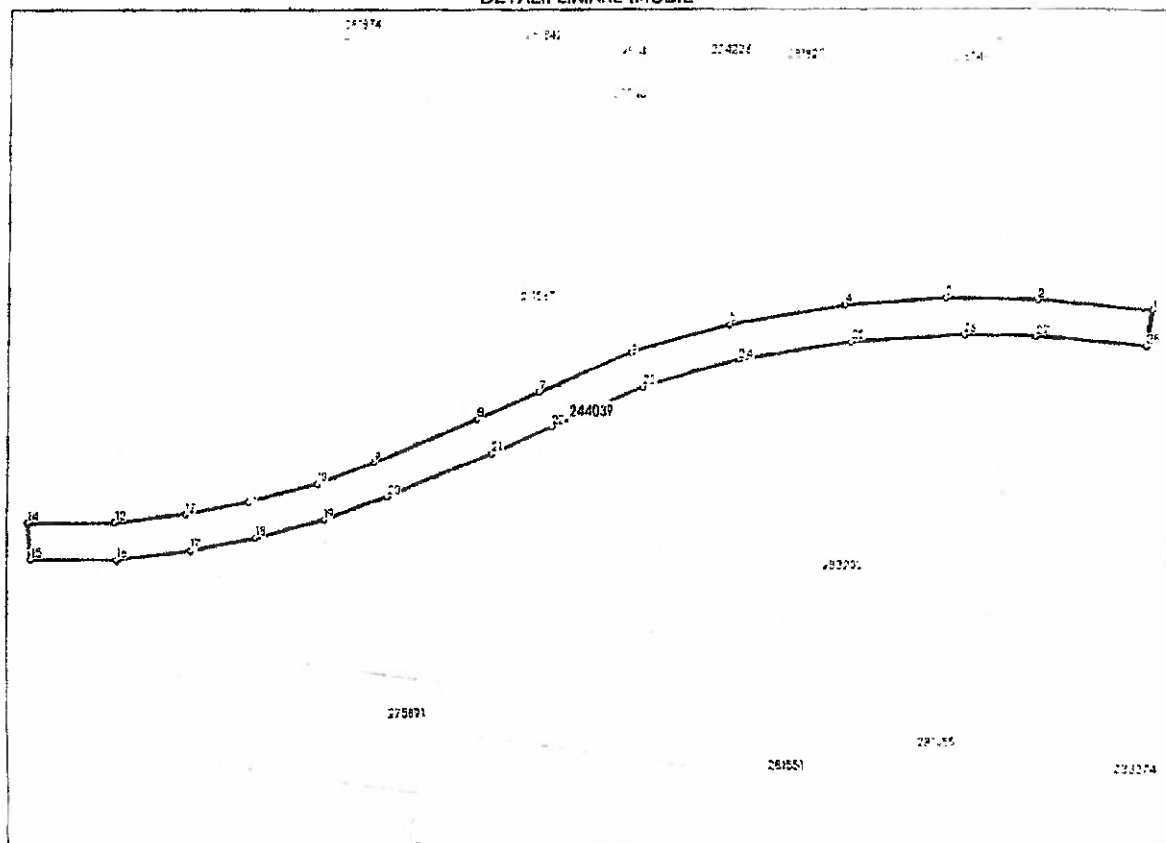
Carte Funciară Nr. 244039 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
244039	944	teren in proprietate (944 mp din suprafata totala de 39869 mp - conform mentiunilor din documentatia cadastrala)(transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	cai ferate	DA	944	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	15.926	2	3	13.781
3	4	15.211	4	5	16.78
5	6	15.259	6	7	15.927
7	8	10.08	8	9	16.398
9	10	9.554	10	11	10.938

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	10.195
13	14	12.441
15	16	12.233
17	18	10.532
19	20	10.332
21	22	9.777
23	24	14.724
25	26	17.112
27	28	15.457

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
12	13	10.649
14	15	5.437
16	17	11.236
18	19	10.984
20	21	16.726
22	23	15.796
24	25	16.444
26	27	10.604
28	1	5.422

** 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.



Nr. 378/12.03.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

1.1.Descrierea situației actuale:

Una dintre preocupările esențiale ale autorităților publice locale este protejarea și extinderea suprafețelor de spații verzi din Sectorul 1, atât prin conservarea celor existente, cât și prin identificarea unor terenuri ce pot fi valorificate pentru amenajarea de noi zone verzi cu funcțiuni de agrement și sport, necesare în special în cartierele intens urbanizate.

În acest context, dezvoltarea continuă a segmentului rezidențial și de business din cartierul Aviației a determinat o creștere semnificativă a densității urbane, concomitent cu reducerea suprafețelor de spații verzi disponibile. Această situație este amplificată de intensificarea unor fenomene asociate schimbărilor climatice, precum canicula sau vânturile puternice, care generează efecte negative asupra calității vieții și asupra stării de sănătate a cetățenilor.

Totodată, cartierul Aviației se confruntă cu un deficit de spații verzi accesibile comunității, necesare pentru recreere, relaxare și desfășurarea activităților în aer liber. Absența acestor zone afectează echilibrul urban și limitează oportunitățile de petrecere a timpului liber pentru locuitori.

În acest cadru, terenul situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sectorul 1, în prezent neamenajat și lipsit de o utilizare urbanistică clară, reprezintă o oportunitate de valorificare prin integrarea sa într-un proiect de regenerare urbană propus pentru zona respectivă, destinat comunității din cartierul Aviației.

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

Necesitatea elaborării prezentului proiect de hotărâre derivă din intenția administrației publice locale de a valorifica terenurile disponibile din zona respectivă prin amenajarea unui parc public cu funcționalități multiple, care să contribuie la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din comunitatea locală, dar și a populației de la nivelul întregului sector.



Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1, în vederea amenajării și gestionării spațiului verde propus – parc public nou, ca parte a unui proces de revitalizare urbană.

Pentru acest teren a fost notată Declarația nr. 962/29.06.2022 privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra imobilului, în conformitate cu prevederile art. 562 alin. (2) din Codul civil, drept care fusese înscris inițial în favoarea SC Morărit și Panificație Băneasa SA, în cotă de 1/1.

Terenul care face obiectul prezentei hotărâri se află amplasat între alte două terenuri situate în perimetrul delimitat de străzile Gheorghe Pripu, Intrarea Gheorghe Buciumat și Strada Gheorghe Buciumat din cartierul Aviației, acestea aflându-se în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, respectiv a Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA. În prezent, toate aceste terenuri se află în stare de degradare, cu vegetație crescută necontrolat și condiții insalubre, fiind frecvent utilizate pentru depozitarea neautorizată a deșeurilor.

În vederea regenerării acestor terenuri printr-o abordare integrată, Sectorul 1 al Municipiului București și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (MTI) au inițiat un schimb de corespondență privind demersurile necesare realizării în comun a unui proiect de interes local, care să permită reintroducerea acestor spații în circuitul urban și redarea lor comunității, în beneficiul interesului public și social.

Implementarea proiectului presupune parcurgerea mai multor etape administrative:

- 1) Aprobarea realizării parcului prin Hotărârea Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 42/26.02.2026 - etapă realizată;
- 2) Înscrierea, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, CF nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;
- 3) Aprobarea proiectului de realizare a parcului de către MTI;
- 4) Aprobarea parteneriatului S1-CFR în consiliul de administrație al CFR pentru realizarea parcului;
- 5) Aprobarea parteneriatului de către Consiliul General al Municipiului București (CGMB);
- 6) Semnarea parteneriatului S1-CFR;
- 7) Derularea etapelor specifice realizării obiectivelor de investiții.

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 terenurilor publice**.

1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

- Crearea cadrului juridic necesar pentru asocierea Sectorului 1 cu partenerii instituționali și, ulterior, implementarea efectivă a proiectului de regenerare urbană;
- Creșterea calității spațiilor verzi și de agrement din Sectorul 1, în conformitate cu bunele practici europene și cu nevoile reale ale comunității locale;
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei și crearea de facilități pentru comunitate;
- Optimizarea utilizării fondurilor publice;
- Crearea de sinergii între instituții;
- Crearea cadrului pentru realizarea de proiecte de interes local în domeniul regenerării urbane;
- Alinierea cu strategiile de dezvoltare durabilă.

1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului

- Identificarea terenurilor pe care se va realiza parcul de agrement și recreere din Cartierul Aviației;
- Analiza tehnică și juridică privind situația terenurilor (între care terenul care face obiectul prezentei hotărâri), identificarea limitelor de proprietate și regimurile de administrare;
- Elaborarea proiectului de hotărâre.

1.6. Schimbările preconizate prin propunere

- Instituirea cadrului juridic necesar pentru solicitarea acordării unei împuterniciri exprese a Consiliului Local al Sectorului 1 în vederea asocierii dintre Sectorul 1 și CFR SA pentru realizarea în comun a proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației";



- Consolidarea cooperării interinstituționale;
- Accelerarea etapelor administrative și tehnice;
- Transformarea semnificativă a zonei din punct de vedere urbanistic, ecologic și social.

1.7. Impactul economic, social și asupra mediului

- **Economic:** creșterea atractivității zonei pentru investiții;
- **Social:** impactul social este major, prin asigurarea unui spațiu de recreere și interacțiune pentru comunitate;
- **Mediu:** creșterea suprafeței verzi și reducerea poluării urbane.

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;
- Finanțarea parcului va proveni din contribuții ale partenerilor de asociere (Sectorul 1 și CFR SA), în limita bugetelor aprobate și din alte surse de finanțare, acolo unde este posibil.

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, ci completează *Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 42/26.02.2026 privind aprobarea proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației"*.

1.10. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:

- Consultări interne în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Consultări și întâlniri de lucru între reprezentanți ai Sectorului 1 și MTI pentru stabilirea cadrului de colaborare și implementare a obiectivului de investiții (parc public nou în Cartierul Aviației).

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

- Înscriserea, în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, CF nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;
- Continuarea etapelor pentru realizarea obiectivului de investiții propus (parc public de agrement și recreere).



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;
- Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 553 alin. (2), art. 562 alin. (2) și art. 885 alin. (1);
- 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. 286, art. 287 lit. b), art. 289 și art. 292;
- 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;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 42/26.02.2026 privind aprobarea proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației".

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 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

Primar
George-Cristian TUTĂ



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	12.03.2026
Florina Lidia Stan	Consilier superior		Întocmit	12.03.2026





Nr. 379/12.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039 și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

1. Descrierea situației actuale

Zona Cartierului Aviației se caracterizează prin deficit de spații verzi și existența unor terenuri neutilizate sau ocupate de infrastructuri dezafectate. Un exemplu în acest sens îl reprezintă terenul din str. Ing. Nicolae G. Caramfil, în suprafață de 944 mp, identificat prin CF nr. 244039. Din analiza înscrisurilor în cartea funciară rezultă că imobilul a fost inițial în proprietatea S.C. Morărit și Panificație Băneasa S.A., fiind ulterior înscrisă renunțarea la dreptul de proprietate prin Declarația autenticată nr. 962/29.06.2022 de BNP Horgea Cristian-Octavian.

În prezent, terenul se află într-o stare neamenajată, fără a avea o funcțiune activă, deși prezintă potențial pentru a fi valorificat în interes public. În acest context, se impune aprobarea de către Consiliul General al Municipiului București a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1 (CF nr. 244039) și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1, în vederea amenajării și utilizării sale pentru un obiectiv de interes public local.

Prin această măsură se creează cadrul legal necesar pentru integrarea terenului într-un proiect de dezvoltare urbană și pentru punerea lui în valoare în beneficiul comunității.

2. Documentarea juridică ce are ca obiect cercetarea temeiului legal al proiectului de hotărâre, stabilirea corectă a stării de fapt și legalitatea prin corecta 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;





Primăria Sectorului 1

Direcția Generală Politici Publice Serviciul Management de Proiecte

- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 553. alin. (2), art. 562 alin. (2) și art. 885 alin. (1);
- 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. 286, art. 287 lit. b), art. 289 și art. 292;
- 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;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 42/26.02.2026 privind aprobarea proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației".

3. Examinarea oportunității și eficienței propunerii:

Inițierea proiectului de hotărâre este determinată de necesitatea asigurării cadrului juridic pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039 și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea întregirii terenului destinat realizării parcului urban de agrement și recreere din Cartierul Aviației. Scopul urmărit constă în creșterea suprafeței de spațiu verde și regenerarea unei zone urbane degradate.

Proiectul de hotărâre este oportun având în vedere următoarele considerente:

- Asigură cadrul juridic necesar pentru valorificarea terenului prin amenajarea de spații verzi, zone de agrement și infrastructuri de recreere în Cartierul Aviației, contribuind astfel la creșterea calității mediului urban;
- Permite intervenția autorităților publice pentru amenajarea și gestionarea adecvată a terenului, eliminând fenomenul de abandonare a deșeurilor pe amplasamentul propus spre regenerare;
- Contribuie la reechilibrarea ecologică a zonei și la îmbunătățirea microclimatului urban;
- Asigură protejarea și utilizarea în interes public a unui teren aflat în proprietatea municipiului, prevenind degradarea acestuia;
- Creează premisele dezvoltării unor proiecte realizate în cooperare instituțională între Sectorul 1, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și Compania Națională de Căi Ferate CFR SA;
- Susține dezvoltarea urbană sustenabilă prin facilitarea realizării de investiții în infrastructura verde.



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



Primăria Sectorului 1

Dirrecția Generală Politici Publice Serviciul Management de Proiecte

Eficiența proiectului rezultă din utilizarea coordonată a resurselor instituțiilor implicate, optimizarea proceselor administrative printr-un cadru de gestionare unitar și crearea posibilității atragerii de finanțări externe pentru proiecte de regenerare urbană și infrastructură verde.

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

5. **Schimbările preconizate – legat de domeniul de activitate:**

Prin adoptarea hotărârii se va crea cadrul juridic pentru includerea terenului în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1, în vederea integrării într-un obiectiv de utilitate publică (parc public de agrement și relaxare).

6. **Impactul economic, social și asupra mediului**

- **Economic:** proiectul stimulează economia locală prin creșterea atractivității pentru investiții în infrastructura verde, precum și creșterea valorii imobiliare a zonei;
- **Social:** îmbunătățirea calității vieții și crearea unui spațiu de recreere pentru comunitate;
- **Mediu:** extinderea suprafeței de spațiu verde și reducerea poluării urbane.

7. **Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt**

În etapa actuală impactul financiar este redus, fiind limitat la costuri administrative.

Ulterior, finanțarea lucrărilor de amenajare a parcului ce va include terenul care face obiectul prezentei hotărâri, se va realiza din bugetele proprii ale instituțiilor partenere, în limitele aprobate anual, precum și din alte surse (fonduri nerambursabile, sponsorizări, parteneriate public-private).

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, ci completează *Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 42/26.02.2026 privind aprobarea proiectului "Parc de agrement și recreere urbană în Cartierul Aviației"*.

9. **Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:**

- Consultări interne în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;
- Consultări și întâlniri de lucru între reprezentanți ai Sectorului 1 și MTI pentru stabilirea cadrului de colaborare și implementare a obiectivului de investiții (parc nou în Cartierul Aviației).



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**

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 și parcurgerea procedurilor legale includerea terenului în suprafață de 944 mp (CF nr. 244039) în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1;
- Continuarea demersurilor necesare pentru implementarea obiectivului de investiții propus, respectiv amenajarea unui parc de agrement și recreere.

12. Durata și caracterul angajamentului:

Demersurile au caracter administrativ și se vor derula până la finalizarea procedurilor legale de transmitere a terenului în administrarea Sectorului 1.

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 olicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039 și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

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	12 .03.2026
Florina Lidia Stan	Consilier superior		Întocmit	12 .03.2026



K2-80

Nr. M/ 2260/12.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

1.Descrierea situației actuale:

Terenul situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sectorul 1, în prezent neamenajat și lipsit de o utilizare urbanistică clară, reprezintă o oportunitate de valorificare prin integrarea sa într-un proiect de regenerare urbană propus pentru zona respectivă, destinat comunității din cartierul Aviației.

În temeiul prevederilor din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare :

- art. 296 alin. 2, *"Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz",*

În conformitate cu prevederile art. 6 din Normele tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, din 14.05.2020, parte integrantă din Hotărârea Guvernului 392/2020, este esențială întreprinderea măsurilor necesare în vederea introducerii în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului București 1 a imobilului situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, București.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a terenului în suprafață de 944 mp, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1, în vederea amenajării și gestionării spațiului verde propus – parc public nou, ca parte a unui proces de revitalizare urbană.

Pentru acest teren a fost notată Declarația nr. 962/29.06.2022 privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra imobilului, în conformitate cu prevederile art. 562 alin. (2) din Codul civil, drept care fusese înscris inițial în favoarea SC Morărit și Panificație Băneasa SA, în cotă de 1/1.

Renunțarea la proprietatea unui imobil nu dă dreptul unității administrativ-teritoriale, de la locul situării acestuia, să refuze calitatea de proprietar pe care i-o conferă legea. Dacă altă persoană însă și-a înscris propriul drept, dobândit prin uzucapiune, înainte ca unitatea administrativ-teritorială, prin consiliul local, să emită hotărârea de trecere a imobilului în domeniul său privat și să ceară înscrierea, ca proprietar, în cartea funciară, atunci UAT este în măsură să aprecieze oportunitatea demersului, alegând între a cere sau nu justiției verificarea legalității acestui mod de dobândire. În practică rămâne actuală soluția implementată de art. 632 din Codul civil precedent, potrivit căreia proprietarul fondului aservit putea să se exonereze de obligațiile ce-i reveneau, lăsându-și dreptul în



măna proprietarului fondului dominant; în prezent însă, prin renunțarea la dreptul de proprietate asupra părții din fondul aservit necesare pentru exercitarea servituții, titular al dreptului de proprietate va deveni unitatea administrativ-teritorială.

Unitatea administrativ-teritorială dobândește proprietatea imobilului la al cărui drept s-a renunțat, fostul titular al dreptului pierzându-și calitatea de proprietar

Unitatea administrativ-teritorială nu poate refuza să preia dreptul de proprietate asupra imobilului, cu toate că art. 553 alin. (2) C. civ. cuprinde dispoziții imperative: „imobilul cu privire la care s-a renunțat la dreptul de proprietate conform art. 562 alin. (2) se dobândește, fără înscriere în cartea funciară, de comună, oraș sau municipiu, după caz, și intră în domeniul privat al acestora prin hotărârea consiliului local”.

De principiu, comuna, orașul sau municipiul, după caz, va cere **obligatoriu** înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transmiterea drepturilor reale imobiliare. Dacă textul ar fi fost redactat în acești termeni, imperativ, neutilizându-se sintagma *poate cere*, nu ar fi suscitată interpretarea conform căreia UAT-ul este titular al unui drept potestativ de a cere sau nu, ca dreptul de proprietate să-i fie înscris.

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

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

În conformitate cu 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, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

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

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în spetă:



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

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

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

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 553 alin. (2), art. 562 alin. (2) și art. 885 alin. (1);

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța 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;

Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008, poz. nr. 152, privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

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) art. 286, art. 287 lit. b), art. 289 și art. 292 din Ordonanța de Urgență 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.Măsuri 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 respectarea 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 respectarea obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „*act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală*”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește *actul administrativ ca fiind actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice*.

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.

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

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

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

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



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 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde) , îndeplinește condițiile de legalitate pentru a se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

**DIRECTOR GENERAL
GABRIELA FLORESCU**

[Signature] 12.03.2026

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
MĂCĂNEAȚĂ-VAMOȘ ALEXANDRU	Director executiv	<i>[Signature]</i>	AVIZAT	.03.2026
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Consilier juridic	<i>[Signature]</i>	Întocmit	.03.2026



**Primăria
Sectorului 1**

Direcția Economică
Serviciul Buget, Execuție Bugetară,
Financiar și Salarizare

Nr. 746/12.03.2026

K2-80

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 378/12.03.2026 al Primarului Sectorului 1 și Raportul de Specialitate nr. 379/12.03.2026 întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice nr. 379/12.03.2026, 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 includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

Direcția Economică
Direcțor Executiv,
Salvini Codru Cocotă

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

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		12.03.2026



Nr. 142/13.03.2026

K2-80

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde)

Luând în considerare Referatul de aprobare și Proiectul de Hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde), în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Conform informațiilor publice obținute de pe site-ul OCPI București, imobilul identificat cu nr. cadastral 244039, înregistrat în cartea funciară nr. 244039 a municipiului București, sector 1, situat în Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, Municipiul București, este format din teren având suprafața de 944 mp și constituie proprietate privată.

De asemenea, din analiza informațiilor înregistrate în partea a II-a a cărții funciare privind înscrierile referitoare la proprietari și acte, rezultă faptul că la poziția B2, a fost notată Declarația nr. 962/29.06.2022 privind renunțarea la dreptul de proprietate asupra imobilului în conformitate cu prevederile art.562 alin. 2 Cod Civil, înscris inițial în favoarea S.C. MORĂRIT ȘI PANIFICAȚIE BĂNEASA S.A., în cotă de 1/1.

În temeiul prevederilor art. 562 alin. (2) coroborat cu art. 885 alin. (1) din Codul civil al României, proprietarul are posibilitatea de a renunța unilateral la dreptul său de proprietate.

În cazul bunurilor imobile, renunțarea se materializează prin declarație autentică notarială, care se înscrie în cartea funciară. Ca efect al acestei înscrieri, dreptul de proprietate al titularului se stinge, întrucât, potrivit art. 885 alin. (1) C.civ., drepturile reale imobiliare se dobândesc și se sting prin intabulare, în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art. 553 alin. (2) al aceluiași act normativ, imobilele cu privire la care s-a renunțat la dreptul de proprietate conform art. 562 alin. (2) se dobândesc, fără înscriere în cartea funciară, de comună, oraș sau municipiu, după caz, și intră în domeniul privat al acestora prin hotărârea consiliului local.



Având în vedere cele mai sus menționate, considerăm că la data prezentei imobilul identificat cu nr. cadastral și carte funciară nr. 244039, situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, constituie proprietatea privată a Municipiului București.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ – teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele entități ce dețin calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, iar sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrativ-teritoriale fără personalitate juridică și care nu dețin în patrimoniu drepturi de proprietate imobiliară.

Potrivit art. 286 și art. 289 din cadrul aceluiași act normativ, bunurile care aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale sunt evidențiate în inventarul domeniului public, iar includerea sau actualizarea acestora se realizează prin hotărâre a consiliului local sau a consiliului Județean, după caz.

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

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 de Hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde).

Anexăm prezentului Raport de Specialitate:

- Extras de Carte Funciară 244039 – neutilizabil în circuitul civil;

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan TUDOR	Arhitect Șef		Avizat	13.03.2026
Mihai Astancai	Inspector de specialitate IA		Întocmit	13.03.2026



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 244039
COPIE

Carte Funciară Nr. 244039 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 113759
Nr. cadastral vechi: 28348

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. CARAMFIL G. NICOLAE, ING.
(PREL. SCOLII HERASTRAU), Nr. 52-54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244039	944	teren in proprietate (944 mp din suprafata totala de 39869 mp - conform mentiunilor din documentatia cadastrala) (transcris din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
417701 / 26/09/2011 Proces Verbal nr. FN, din 01/02/1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI (CERTIFICAT DE ATESTARE DREPT PROPRIETATE nr. SERIA MO7 NR. 0407/29.08.1994 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI ALIMENTATIEI; CERTIFICAT nr. SERIA B NR. 1363169/20.06.2006 emis de ONRC; DOSAR CADASTRU nr. 417701/26.09.2011 emis de OCPI BUCUREȘTI); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 1/1, dobândit prin ATESTARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SE MORARIT SI PANIFICATIE BANEASA SA	A1 / B.2
73554 / 01/07/2022 Act Notarial nr. 962, din 29/06/2022 emis de HORGEA CRISTIAN OCTAVIAN; B2 Se noteaza Declaratie prin care se renunta la dreptul de proprietate, conform prevederilor art. 562 alin. 2 Cod Civil	A1

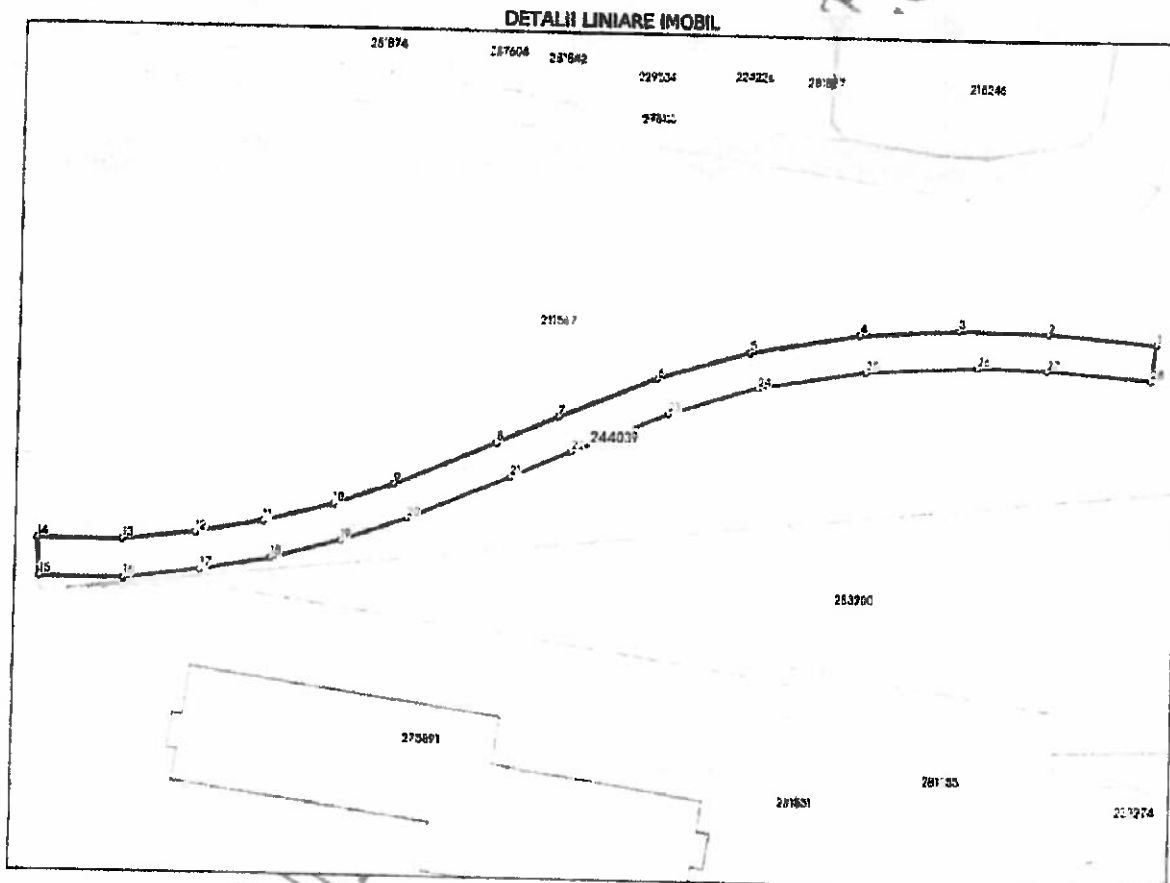
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
417701 / 26/09/2011 Contract nr. 1574 / 1998 emis de BRD SA; C1 ÎNSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: prin transcrierea in prezenta CF a sarcinii inregistrata sub nr. 1427 din 25.06.1998 in Registrul de Transcripțiuni si Inscriptiuni Imobiliare 1) BRD SA	A1
483052 / 17/11/2011 Act nr. 4 C2 In baza Adresei nr. 5410 din 11.11.2011 emisa de BRD - GROUPE SOCIETATE GENERALE SA - SUCURSALA UNIREA, se radiaza dreptul de ipoteca si interdictiile inregistrate sub PIII/1 cu incheierea nr. 417701 din 26.09.2011 in favoarea lui BRD SA.	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244039	944	teren in proprietate; (944 mp din suprafata totala de 39869 mp - conform mentiunilor din documentatia cadastrala) (transmis din RTI de la nr. 279 din 12.01.1995)

* 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	cai ferate	DA	944	-	-	-	

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	15.926
3	4	15.211
5	6	15.259
7	8	10.08
9	10	9.554

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.781
4	5	16.78
6	7	15.927
8	9	16.398
10	11	10.938

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
11	12	10.195	12	13	10.649
13	14	12.441	14	15	5.437
15	16	12.233	16	17	11.236
17	18	10.532	18	19	10.984
19	20	10.332	20	21	16.726
21	22	9.777	22	23	15.796
23	24	14.724	24	25	16.444
25	26	17.112	26	27	10.604
27	28	15.457	28	1	5.422

** 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.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

pd. 13
Nr 441

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 includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde) (K2-80/12.03.2026).

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 19.03.2022 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):

6 VOTURI PENTRU
1 PERS NU VOTAT

PREȘEDINTE,
CHIRVASĂ Viorel-Daniel

SECRETAR,
POPA Mădălina-Ioana

Semnătura:

Semnătura:

Membrii comisiei:

STANCIU Maria-Daniela

PORUMB Ramona

ENACHE Ion

BÂRGĂU Marian-Aurelian

ZORILĂ Ionuț-Veronel

NU VOTAT

p. 1/1

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

Proiect de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde) (K2-80/12.03.2026).

61/19.03.2026

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 19.03.2026 a luat în dezbateră 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~~ 1 5
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

SECRETAR,
COBÎRLIE Ștefan-Cristian

Semnătura: [Semnătură]

Semnătura: [Semnătură]

Membrii comisiei:

CHIRVASĂ VIOREL-DANIEL

HALIȚ RALUCA-NICOLETA online - pentru

DRĂGUȘIN LAURENȚIU online - pentru

pct. 14

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie și salubritate (C7)

AVIZ

Proiect de hotărâre privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București pentru includerea în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București a imobilului situat în Municipiul București, Str. Ing. Nicolae G. Caramfil nr. 52-54, Sector 1, înscris în cartea funciară nr. 244039, și transmiterea acestuia în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, în vederea realizării unui parc public (spațiu verde) (K2-80/12.03.2026).

09/19 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,
OZATA Alev-Burhan

SECRETAR,
CICAN Florina-Isabela

Semnătura: _____

Semnătura: _____

Membrii comisiei:

CARAIAN Alberto Iosif

NICOLAESCU Andrei-Cristian

DINU Daniel Ștefan

pentru
-online- pentru