

PCT. 28

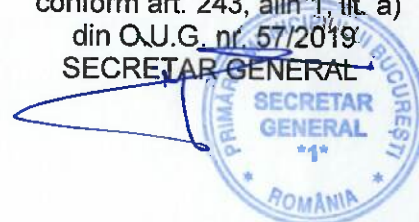


*Consiliul General
Com. Patrimoniu
Com. Economice
Com. Juridice*

Consiliul General al Municipiului București

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

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea listei spațiilor temporar disponibile din Sectorul 1, Șos. Odăi, nr.3-5, secțiuni din imobilul construcție înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872 aflat în administrarea Sectorului 1 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și schimbarea destinației acestora din spații administrative și social culturale în spații comerciale, în vederea închirierii prin licitație publică

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. / 2026 ;
și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. / 2026 ;
Văzând avizul Comisiei Patrimoniu nr. , avizul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe nr. și avizul Comisiei Juridice și de disciplină nr. din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 404/22.12.2025 privind solicitarea aprobării de către CGMB a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șos Odai nr.3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea DGASPC Sector 1 în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie;
- adresa nr. K/53/12.01.2026 a Serviciului de Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă din cadrul Primăriei Sector 1;
- adresa nr. 2816/06.02.2026 a Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, transmisă cu adresa nr. K/97/470/09.02.2026 a Serviciului de Tehnică Legislativă, Secretariat și Evidență Electorală din cadrul Primăriei Sector 1; și
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr.208/11.12.2014 privind transmiterea în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a unor bunuri imobile.

În temeiul prevederilor: art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin (3) , art.166 alin(2) lit.g), art.298, art. 332, art. 333, art. 334 și art. 338 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 aproba lista spațiilor temporar disponibile din Sectorul 1, Șos. Odăi, nr.3-5, secțiuni din imobilul construcție înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872 aflate în administrarea Sectorului

1 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă schimbarea destinației spațiilor prevăzute la alin (1), din spații administrative și social culturale în spații comerciale, în vederea închirierii prin licitație publică.

Art.2 Imobilele spații, menționate la art.1, sunt parte din imobilul construcție din Șos. Odăi, nr.3-5, Sector 1, cu IE 264872, înscris în evidențele contabile ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, cu o valoare totală de inventar de 5.896.000 lei și se identifică potrivit anexelor nr. 2, nr. 3 și nr. 4 care fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.3 Se împuternicește expres Sectorului 1 al municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 să desfășoare procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii a spațiilor prevazute la art. 1.

Art.4 Cota de 50% din veniturile percepute cu titlu de chirie din contractele de închiriere va reveni proprietarului, în speță Municipiul București, iar cota de 50% percepută cu titlu de chirie va fi încasată de Sectorul 1 al Municipiului București.

Art.5 Schimbarea destinației spațiilor prevazute la art.1 duce la abrogarea prezentei hotarari.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, Direcția Generală Economică și Sectorul 1 al Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința Consiliului General al Municipiului București, din data de2026.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
GEORGIANA ZAMFIR**

București
Nr.

2026

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1
nr. 404/22.12.2025

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1

nr. 404/22.12.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

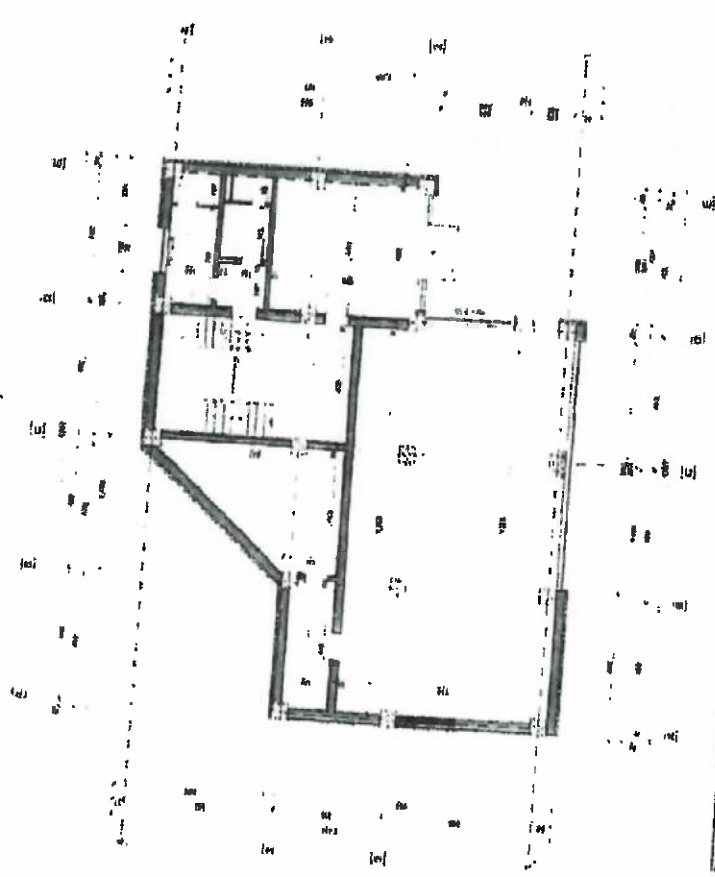
27 Ramona PORUMB

Lista spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii

Nr. crt.	Adresa	Număr carte funciară	Plan amplasament	Suprafața utilă, în mp	Durată închiriere	Prețul minim al închirierii (fără TVA)	Destinația bunului
1	Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București	C.F. nr. 264872 București, sectorul 1	da	154,91 mp	5 ani	9 EUR/mpSu/lună-1.394 EUR/lună	Spațiu comercial
2	Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București	C.F. nr. 264872 București, sectorul 1	da	149,81 mp	5 ani	9 EUR/mpSu/lună-1.348 EUR/lună	Spațiu comercial

VIZAT
spre înregistrare
SECRETAR GENERAL

Annex m 2



Domestic rooms	5
Spa/leisure	12.50 sqm
Corridor	2.00 sqm
Staircase	2.20 sqm
Garage	18.00 sqm
Site	2.24 sqm
Garage entrance	4.24 sqm
Water	6.00 sqm
Separation from road	15.00 sqm

VIZAT
spre reaschimbare
SECRETAR GENERAL

SPATIUL COMERCIAL 1 - PLAN PARTIAL

EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD SRL		EXPERIMENT	
100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%



Parameters	Significant
Causes	7.35 up
Causes	11.54 up
Spills caused	82.62 up
Causes	2.10 up
Size	2.11 up
Group ratings	2.91 up
Verbal	1.09 up
Causes	17.18 up
Causes	16.61 up
Significant Other Factors	11.61 up

SESTUOCCIAL 2-PLAN PAPER

Index

EX-100

[illegible]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264872 București Sectorul 1

Nr. cerere	6122
Ziua	21
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare	100199630509



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264872	570	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5	S. construita la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construita în 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70789 / 21/10/2014		
Act Normativ nr. 1451, din 12/12/2002 emis de Guvernul Romaniei (act administrativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local al Sectorului 1; act administrativ nr. Protocol/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 si UM 02523; act administrativ nr. Proces Verbal/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 si UM 02547; act administrativ nr. 5/1EAV/O/19-04-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUE1130/24-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUE1126/23-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUE1119/22-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 685/E/16-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUC386/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 26/2/EAV/O/30-07-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC387/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUC165/28-02-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 31/2/EI/O/10-12-2010 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 181477/20-05-2013 emis de DITL Sector 1;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE(DOMENIU PUBLIC), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.14
	1) MUNICIPIUL BUCURESTI	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	
35564 / 14/04/2016		
Act Normativ nr. hotarare nr. 208, din 11/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 (nota nr. K/322 din 12.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/347 din 18.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/1174 din 01.09.2015 emisa de Primaria Sector 1, hotararea nr. 48 din 26.02.2015 emisa de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1);		
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.51
	1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1	

C. Partea III. SARCINI .

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

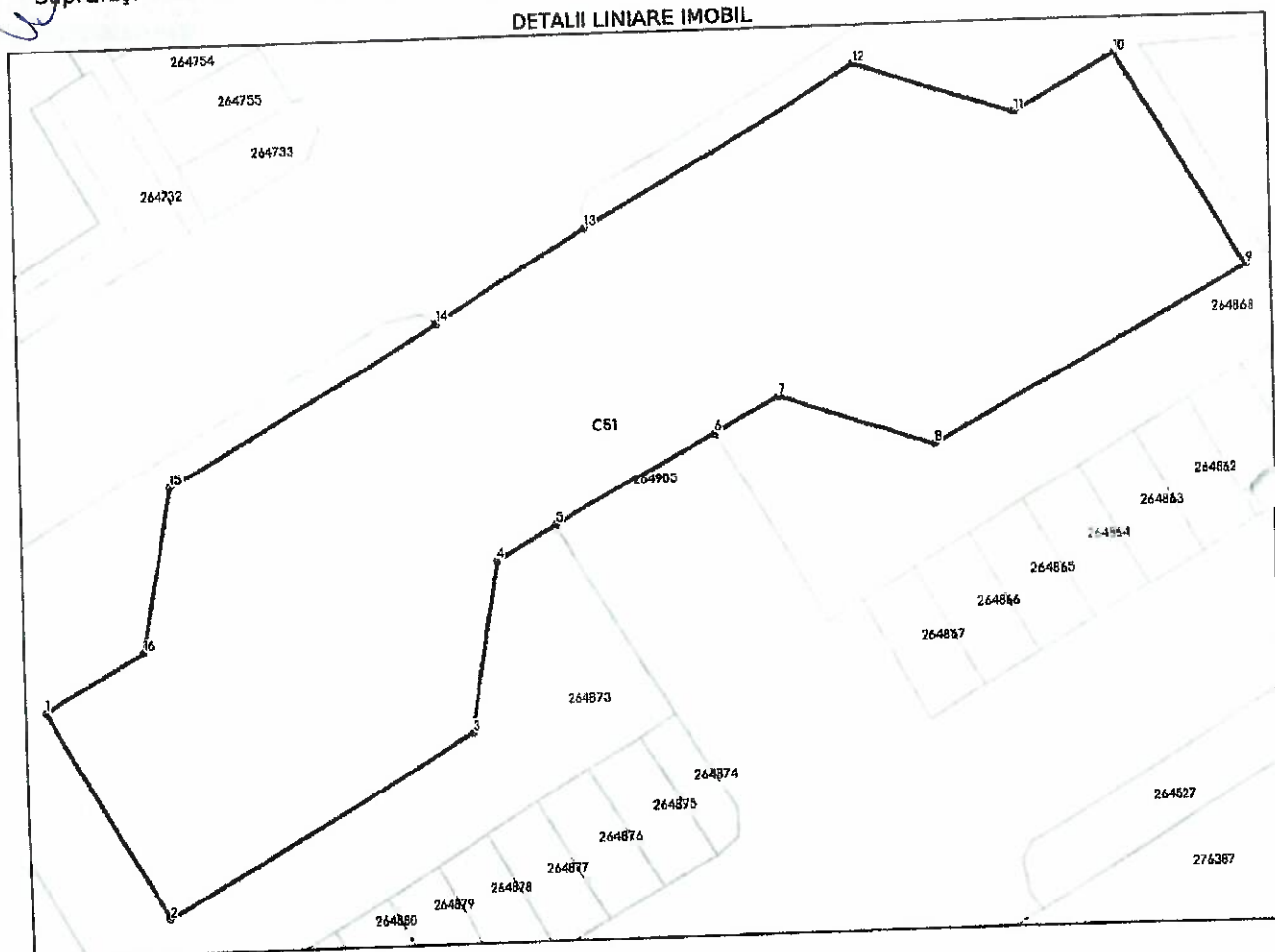
Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264872	570	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	construcții administrative si social culturale	570	Cu acte	S. construita la sol:570 mp; Cladire P+Mz+1E, construita in 2014.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.576
2	3	14.121
3	4	6.868

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.774
5	6	7.107
6	7	2.861
7	8	6.672
8	9	13.938
9	10	9.845
10	11	4.451
11	12	6.684
12	13	12.348
13	14	7.172
14	15	12.275
15	16	6.579
16	1	4.601

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

21/01/2026, 14:20

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 1363/2 112.08. 2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea listei spațiilor temporar disponibile din Sectorul 1, Șos. Odăi, nr.3-5, secțiuni din imobilul construcție înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872 aflat în administrarea Sectorului 1 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și schimbarea destinației acestora din spații administrative și social culturale în spații comerciale, în vederea închirierii prin licitație publică

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 404/2025 Sectorul 1 al municipiului București a solicitat aprobarea de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șos Odăi nr.3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie.

Imobilele spații ce urmează a fi închiriate reprezintă secțiuni din imobilul construcție în suprafață de 570mp, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872, proprietate publică a Municipiului București, aflat în administrarea Sectorului 1, prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, potrivit hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 208/11.12.2014 privind transmiterea în administrarea DGASPC Sector 1 a unor bunuri imobile.

Potrivit art. 2 al H.C.L. Sector 1 nr.404/2025, spațiile în cauză "sunt parte din imobilul-clădire din București, Sector 1, Șos. Odăi, nr.3-5, înscris în evidențele contabile ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, cu o valoare de inventar de 5.896.000lei, așa cum rezultă din ultima reevaluare".

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a comunicat faptul că "ultimele activități desfășurate în spațiile respective au fost activități comerciale și au făcut obiectul unui contract de închiriere în baza HCL Sector 1 nr. 68/25.04.2016, iar în prezent acestea sunt libere și nu se desfășoară alte activități"; destinația înscrisă în cartea funciară 264872 este de "construcții administrative și social culturale".

În rapoartele de specialitate ale hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.404/2025, este redată necesitatea închirierii spațiilor în cauză prin faptul că:

- Imobilul, din care fac parte spațiile obiect al solicitării, este situat în imediata vecinătate a ansamblului imobiliar de locuințe sociale, iar în prezent nu se desfășoară activități conform destinației acestuia;
- Locuințele sociale din zonă sunt ocupate de aproximativ 750 persoane, parte dintre acestea s-au adresat DGASPC Sector 1 cu solicitări de amenajare magazine; și

Se apreciază că valorificarea prin închiriere a spațiilor aflate în administrare reprezintă în egală măsură o modalitate de a răspunde nevoilor comunității locale din zonă, realizând totodată un venit la bugetul local și de asemenea se previne degradarea acestora prin neutilizare.

Având în vedere cele anterior menționate și în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind aprobarea listei spațiilor temporar disponibile din Sectorul 1, Șos. Odăi, nr.3-5, secțiuni din imobilul construcție înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872 aflat în administrarea Sectorului 1 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și schimbarea destinației acestora din spații administrative și social culturale în spații comerciale, în vederea închirierii prin licitație publică.

PRIMAR GENERAL

Ciprian CIUCU



**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
Director executiv**

Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Nr. DP 133879 / 10.08 / 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea listei spațiilor temporar disponibile din Sectorul 1, Șos. Odăi, nr.3-5, secțiuni din imobilul construcție înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872 aflat în administrarea Sectorului 1 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și schimbarea destinației acestora din spații administrative și social culturale în spații comerciale, în vederea închirierii prin licitație publică

Prin adresa nr.K/53/12.01.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General cu nr. 2748/13.01.2026, transmisă de Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 4957/15.01.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 4957/15.01.2026, Primăria sectorului 1 a transmis **Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 404/2025** privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în **Șos Odăi nr.3-5, Sector 1**, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie.

Imobilele spații ce urmează a fi închiriate reprezintă secțiuni din imobilul construcție în suprafață de 570mp, înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872, proprietate publică a Municipiului București, aflat în administrarea Sectorului 1, prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, potrivit hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 208/11.12.2014 privind transmiterea în administrarea DGASPC Sector 1 a unor bunuri imobile.

Potrivit art. 2 al H.C.L. Sector 1 nr.404/2025, spațiile în cauză "sunt parte din imobilul-clădire din București, Sector 1, Șos. Odăi, nr.3-5, înscris în evidențele contabile ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, cu o valoare de inventar de 5.896.000lei, așa cum rezultă din ultima reevaluare".

Prin adresa nr. 2816/06.02.2026, transmisă cu adresa nr. K/97/470/09.02.2026 a Serviciului de Tehnică Legislativă, Secretariat și Evidență Electorală din cadrul Primăriei Sector 1, înregistrată la Cabinet Secretar General cu nr. 20819/11.02.2026, transmisă de Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr.23729/16.02.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 23729/16.02.2026, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a comunicat faptul că "ultimele activități desfășurate în spațiile respective au fost activități comerciale și au făcut obiectul unui contract de închiriere în baza HCL Sector 1 nr. 68/25.04.2016, iar în prezent acestea sunt libere și nu se desfășoară alte activități"; destinația înscrisă în cartea funciară 264872 este de "construcții administrative și social culturale".

În rapoartele de specialitate ale hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr.404/2025, este redată necesitatea închirierii spațiilor în cauză prin faptul că:

- Imobilul, din care fac parte spațiile obiect al solicitării, este situat în imediata vecinătate a ansamblului imobiliar de locuințe sociale, iar în prezent nu se desfășoară activități conform destinației acestuia;

- Locuințele sociale din zonă sunt ocupate de aproximativ 750 persoane, parte dintre acestea s-au adresat DGASPC Sector 1 cu solicitări de amenajare magazine; și
- Se apreciază că valorificarea prin închiriere a spațiilor aflate în administrare reprezintă în egală măsură o modalitate de a răspunde nevoilor comunității locale din zonă, realizând totodată un venit la bugetul local și de asemenea se previne degradarea acestora prin neutilizare.

Conform prevederilor art. 300, alin. 1), litera c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, Sectorul 1 al Municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului, în calitate de administrator efectuează formalitățile necesare cu privire la închiriere, în limitele actului de dare în administrare și cu respectarea legislației aplicabile.

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare potrivit art. 332, iar conform art. 333, alin (1) și alin(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare: *„Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”, iar „Hotărârea trebuie să conțină următoarele elemente: datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii, destinația dată bunului, durata închirierii, prețul minim al închirierii”.*

Potrivit art.333, alin(3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare: *“ În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20 - 50% stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea”.*

Având în vedere cele mai sus menționate, a fost întocmit raportul de specialitate pentru proiectul de hotărâre al Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea listei spațiilor temporar disponibile din Sectorul 1, Șos. Odăi, nr.3-5, secțiuni din imobilul construcție înscris în cartea funciară cu nr. cadastral 264872 aflat în administrarea Sectorului 1 prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și schimbarea destinației acestora din spații administrative și social culturale în spații comerciale, în vederea închirierii prin licitație publică.

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,

Mariana PERȘUNARU

ȘEF SERVICIUL CONCESIONĂRI ȘI EXPROPRIERI,
Floriana Marina UCĂ

ȘEF SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU,
Camelia MĂDESCU

Întocmit expert **Mariana TIANU**

Data: 07.08.2026/2ex./PH1-2026

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,

Emanuela JUGUREANU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Monitorizare Recuperare Debite Creante

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

23.10.2025

Serviciul Recuperare și Executare Silită

INTRARE
IESIRE

NR.

180365

28.10.2025
180365

Către:

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Doamnei Mariana PERȘUNARU – Director Executiv

Prin prezenta, vă redirecționăm, adresele OCPI nr.071648/15.10.2025 și 171627/15.10.2025 înregistrate la direcția noastră cu nr. 071648/16.10.2025 și 171627/16.10.2025, prin care s-a transmis comunicarea Încheierii nr.123281/10.10.2025 și 123116/09.10.2025 emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Cu stimă,

D-ne F. Văciulescu
B - C S. Către

Director Executiv,
Liliana MINCĂ

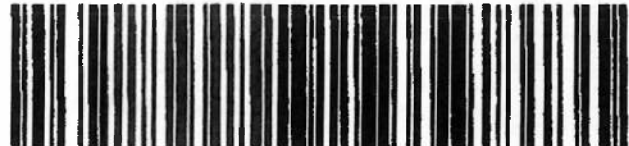
29.10.2025

Șef Serviciu
George GHIȚĂ

Întocmit 2ex. A. Parascan
28.10.2025

Bd. Regina Elisabeta nr 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021 305 55.00 interior 5045
<http://www.pmb.ro>



 FAN COURIER EXPRESS				1 din 1
10-10-2025 09:37:14 AWB 7000095115166		7000095115166001B0834		
OCPI al Mun Buc - BCPI S 1 Expozitiei (Bulevard), Nr. 1, Cod postal 012101, Bl. Bd Expozitiei, Nr 1A TELEFON 0755088878 Bucuresti - 0 km Bucuresti		R1-Bucuresti 08-03-04 DESTINATAR PRIMARIA BUCURESTI DIRECTIA MONITORIZARE Regina Elisabeta (Bulevard), Nr. 47, Cod postal 050013 0213055500 Bucuresti - 0 km Bucuresti		<i>John G. Pluch</i> <i>off server</i> <i>16/10/2025</i>
PLD 1 COLT 0 KG 1 GVOL 0 Standard RAMBURS --- IBAN RESTITUIRE Opti la printare		PLATA TRANSPORT RAMBURS/RESTITUIRE 		CONFIRMARE Am primit expedierii intacte (1 buc) Nume in clar: SEMNRATURA DATA ORA
DOCUMENT DE PLATA FACTURA expeditor VAL DECLARATA --- PLATA TRANSPORT		OBSERVATII CONTINUT 123116,123281		<i>16.10.2025</i> <i>171627</i>

Expedierii rui a luat la cunostinta si a acceptat Termenii si Conditile Generale FAN Courier, inclusiv Politica de prelucrare a datelor cu caracter personal.

 FAN COURIER EXPRESS				1 din 1
10-10-2025 09:37:14 AWB 7000095115166		7000095115166001B0834		
OCPI al Mun Buc - BCPI S 1 Expozitiei (Bulevard), Nr. 1, Cod postal 012101, Bl. Bd Expozitiei, Nr 1A TELEFON 0755088878 Bucuresti - 0 km Bucuresti		R1-Bucuresti 08-03-04 DESTINATAR PRIMARIA BUCURESTI DIRECTIA MONITORIZARE Regina Elisabeta (Bulevard), Nr. 47, Cod postal 050013 0213055500 Bucuresti - 0 km Bucuresti		<i>DR. PARASCAN</i> <i>REBIZ DP</i>
PLD 1 COLT 0 KG 1 GVOL 0 Standard RAMBURS --- IBAN RESTITUIRE Opti la printare		PLATA TRANSPORT RAMBURS/RESTITUIRE 		CONFIRMARE Am primit expedierii intacte (1 buc) Nume in clar: SEMNRATURA DATA ORA
DOCUMENT DE PLATA FACTURA expeditor VAL DECLARATA --- PLATA TRANSPORT		OBSERVATII CONTINUT 123116,123281		

Expedierii rui a luat la cunostinta si a acceptat Termenii si Conditile Generale FAN Courier, inclusiv Politica de prelucrare a datelor cu caracter personal.



ÎNȘTIINȚARE

în atenția MUNICIPIUL BUCUREȘTI

având reședința în str., nr., bl., sc.
et., ap., localitatea, județul
În conformitate cu art. 163 din Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu
modificările și completările ulterioare, vă înștiințăm că la data de, ora, am procedat la
afișarea prezentei, nefiind îndeplinite condițiile de înmănare a încheierii din dosarul cu nr. 123281 / anul
2025, aflat pe rolul B.C.P.I. Sectorul 1, cu sediul în LOC: BUCUREȘTI, BD EXPOZITIEI NR. 1A SECTOR 1 Tel:
0374488100

Vă comunicăm că sunteți în drept să vă prezentați după o zi de la afișarea prezentei, dar nu mai mult
de 7 zile, pentru înmănarea încheierii la sediul subunității poștale în zilele lucrătoare între
orele De asemenea menționăm că, în cazul în care, fără motive temeinice, nu vă prezentați
pentru comunicarea actelor în termenul de 7 zile, actele de procedură se vor considera comunicate la
împlinirea acestui termen.

Agent însărcinat cu înmănarea: (nume, prenume, funcția)

Semnătura



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

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 123281 din data de 10-10-2025

Către MUNICIPIUL BUCUREȘTI,

str., nr., bl., sc., et.
ap., localitatea, județul, vă comunicăm,
alăturat, încheierea nr. 123281 din data de 10-10-2025, emisă de către B.C.P.I Sectorul 1.

Referent,



DOSAR nr. 123281 / anul 2025
DOVADA DE PRIMIRE ȘI PROCES-VERBAL DE PREDARE
Astăzi, luna, anul

Subsemnatul, agent având de înmănat încheierea nr. 123281, dată de B.C.P.I. Sectorul 1, m-am deplasat
în str., nr., bl., sc., et., ap., localitatea, județul, la adresa numitului/(ei)
MUNICIPIUL BUCUREȘTI, unde:

1. Găsind pe destinatar, soț, rudă cu destinatarul, persoana care locuiește cu destinatarul, portar,
administrator, serviciul de registratură sau funcționarul însărcinat cu primirea corespondenței, serviciul resurse umane,
administrația spitalului, comandamentul unității militare, administrația locului de deținere*): a) aceasta a primit, semnând
în fața noastră; b) primind actul, a refuzat să semneze de primire; c) primind actul, nu a putut să semneze deoarece
.....; d) refuzând primirea, actul a fost depus la cutia poștală, în aplicarea art. 163 din Codul
de procedură civilă;
2. În lipsa cutiei poștale, trimiterea poștală a fost avizată și este disponibilă la dispoziția destinatarului la sediul subunității
poștale pentru o perioadă de 7 zile; la expirarea termenului de păstrare va fi returnată expeditorului.
3. Motivul înapoierii: a) destinatarul, schimbându-și adresa, nu s-a putut afla noua adresă (noua adresă este);
b) destinatar decedat; c) casa demolată; d) teren viran; e) calamități; f) persoana citată refuză primirea actelor de
procedură și nu sunt posibilități de afișare; g) destinatar mutat de la adresă și noul locatar nu permite afișarea; h)
destinatar necunoscut; i) adresă incorectă; j) lipsă număr de casă indicat; k) bloc cu mai multe intrări fără indicarea scării.

Semnătura agentului,

Semnătura primitorului actului
Calitatea în care a primit actul
Act identitate al primitorului

*) se vor sublinia cuvintele care corespund modului de îndeplinire a procedurii



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

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

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Către **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**,

str. nr. bl. sc. et. ap. localitatea
..... judetul

Recomandata

Nr.

Ștampila cu data sosirii

Localitatea:

Județ (Sector):

Codul poștal:

Oficiul poștal:

Comunicare de încheiere

DOSAR nr. 123281 / anul 2025

Ștampila cu data prezentării

DOVADA

Către,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI,

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1,

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

Recomandata

Nr.

Localitatea: Sectorul 1

Județ (Sector): BUCUREȘTI

Codul poștal:

Oficiul poștal:

Ștampila cu
data înapoierii

Ștampila cu
data sosirii



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

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

Destinatar: MUNICIPIUL BUCUREȘTI,
str nr....., bl....., sc, et.....,
ap....., localitatea județ/sector
.....

DOSAR nr. 123281 / anul 2025

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 123281 din data de 10-10-2025

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 123281 din data de 10-10-2025, emisă de către
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1.



100198876599

Incheiere Nr. 123281 / 10-10-2025

ANCPI
ANULAREA SI RECTIFICAREA
ACTELOR DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARAOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 123281 / 10-10-2025

INCHEIERE Nr. 123281**Registrator:** FLORENTINA DANIELA STOICA**Asistent:** CATALIN BOGDAN POPA

Asupra cererii introduse de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI privind
Rectificare în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.123116/09-10-2025 emis de OCPIB;

tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul având codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 264872, înscris în cartea funciara 264872 UAT Bucuresti Sectorul 1
având proprietarii: MUNICIPIUL BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.2;

- se notează îndreptarea erorii materiale din cuprinsul cărții funciare, în sensul menționării faptului
că imobilul face parte din domeniul public asupra A.1, A1.51 sub B.14 din cartea funciara 264872
UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

10-10-2025

Registrator,

FLORENTINA DANIELA STOICA

Asistent Registrator,

CATALIN BOGDAN POPA

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28~1 din
Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele
de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



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

Nr. cerere 123281
Ziua 10
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100195676599

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264872 București Sectorul 1



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264872	570	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5	S. construita la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construita în 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70789 / 21/10/2014 Act Normativ nr. 1451, din 12/12/2002 emis de Guvernul României (act administrativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local al Sectorului 1; act administrativ nr. Protocol/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 și UM 02523; act administrativ nr. Proces Verbal/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 și UM 02547; act administrativ nr. 5/1EAV/O/19-04-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUE1130/24-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1126/23-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1119/22-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 685/E/16-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC386/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 26/2/EAV/O/30-07-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC387/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC165/28-02-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 31/2/EI/O/10-12-2010 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 181477/20-05-2013 emis de DITL Sector 1);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PUBLIC), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 35916 din 11/06/2013;</i>	A1 / B.14
35564 / 14/04/2016 Act Normativ nr. hotarare nr. 208, din 11/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 (nota nr. K/322 din 12.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/347 din 18.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/1174 din 01.09.2015 emisa de Primaria Sector 1, hotararea nr. 48 din 26.02.2015 emisa de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1);		
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1	A1, A1.51

C. Partea III. SARCINI .

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

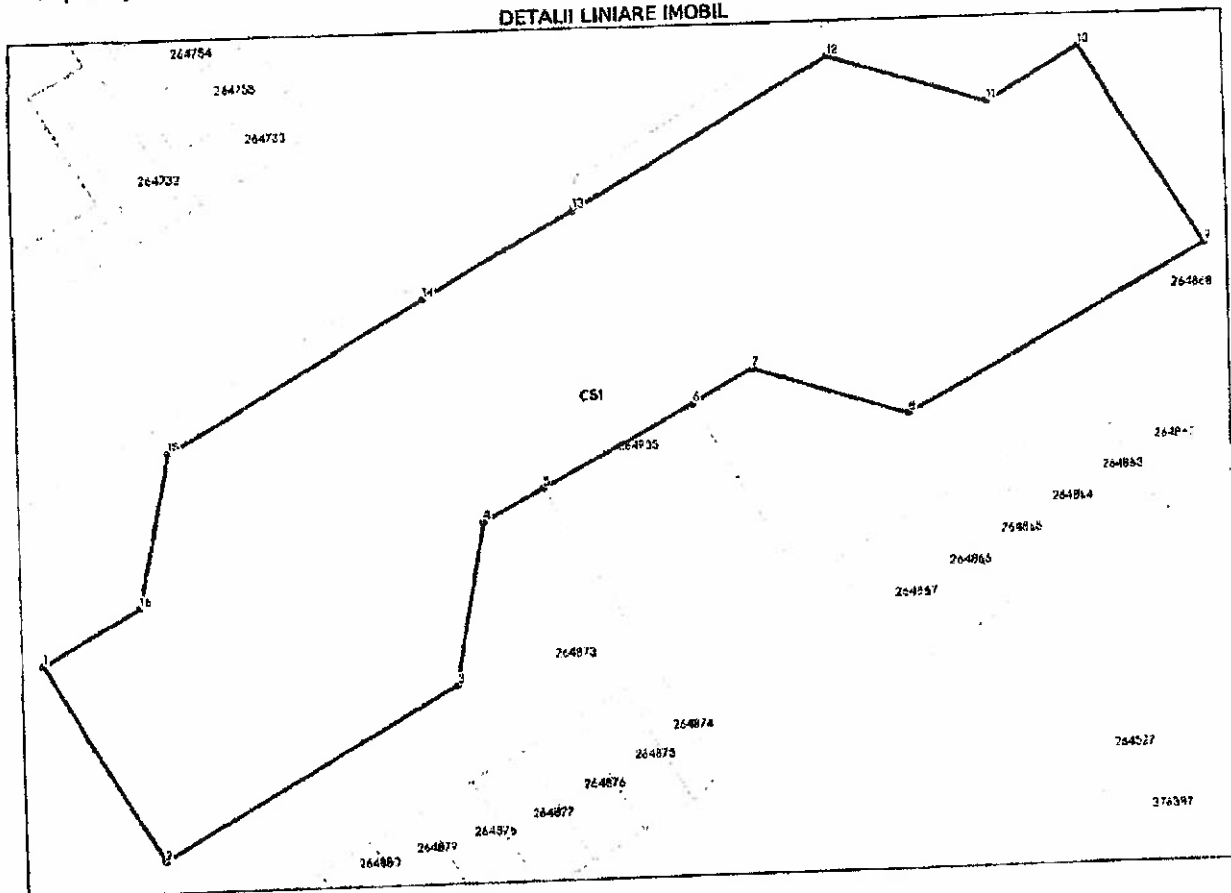
Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264872	570	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.51	264872-CS1	construcții administrative si social culturale	570	Cu acte	S. construita la sol:570 mp; Cladire P+Mz+1E, construita in 2014.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.576
2	3	14.121
3	4	6.868

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.774
5	6	7.107
6	7	2.861
7	8	6.672
8	9	13.938
9	10	9.845
10	11	4.451
11	12	6.684
12	13	12.348
13	14	7.172
14	15	12.275
15	16	6.579
16	1	4.601

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

10-10-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
CATALIN BOZDAN POPA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

 FAN COURIER EXPRESS				1 din 1
10-10-2025 09:37:14 AWB 7000095115166		7000095115166001B0834		
OCPI al Mun Buc - BCPI S 1 Expozitiiei (Bulevard), Nr. 1, Cod postal 012101, Bl. Bd Expozitiiei, Nr 1A TELEFON 0755088878 Bucuresti - 0 km Bucuresti		R1-Bucuresti 08-03-04 DESTINATAR PRIMARIA BUCURESTI DIRECTIA MONITORIZARE Regina Elisabeta (Bulevard), Nr. 47, Cod postal 050013 0213055500 Bucuresti - 0 km Bucuresti		<i>John G. Gletts</i> <i>for service</i> <i>prof. valoare</i> <i>16/10/2025</i>
FLIC 1 COLET 0 KG 1 GVOL 0 Standard RAMBURS ---- IBAN RESTITUIRE PLATA TRANSPORT RAMBURS/RESTITUIRE Optiuni printare DOCUMENT DE PLATA TA TRANSPORT FACTURA expeditor VAL DECLARATA ---- OBSERVATII CONTINUT 123116,123281				

Expeditorul a luat la cunostinta si a acceptat Termenii si Conditile Generale FAN Courier, inclusiv Politici de pretuare a datelor cu caracter personal.

 FAN COURIER EXPRESS				1 din 1
10-10-2025 09:37:14 AWB 7000095115166		7000095115166001B0834		
OCPI al Mun Buc - BCPI S 1 Expozitiiei (Bulevard), Nr. 1, Cod postal 012101, Bl. Bd Expozitiiei, Nr 1A TELEFON 0755088878 Bucuresti - 0 km Bucuresti		R1-Bucuresti 08-03-04 DESTINATAR PRIMARIA BUCURESTI DIRECTIA MONITORIZARE Regina Elisabeta (Bulevard), Nr. 47, Cod postal 050013 0213055500 Bucuresti - 0 km Bucuresti		<i>Am la rascova</i> <i>Redir. DIR. PATA</i>
FLIC 1 COLET 0 KG 1 GVOL 0 Standard RAMBURS ---- IBAN RESTITUIRE PLATA TRANSPORT RAMBURS/RESTITUIRE Optiuni printare DOCUMENT DE PLATA PLATA TRANSPORT FACTURA expeditor VAL DECLARATA ---- OBSERVATII CONTINUT 123116,123281				

Expeditorul a luat la cunostinta si a acceptat Termenii si Conditile Generale FAN Courier, inclusiv Politici de pretuare a datelor cu caracter personal.



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

Dosarul nr. 123116 / 09-10-2025

INCHEIERE Nr. 123116

Registrator: OVIDIU-PAVEL SĂMAN

Asistent: CATALIN BOGDAN POPA

Asupra cererii introduse de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI privind
Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Normativ nr. 1451/12-12-2002 emis de Guvernul României (act administrativ 71/15.05.2013
emis de Consiliul Local Sector 1);
- Act Administrativ nr. F.N./22-10-2020 emis de Executor Judecătoresc Tanurcă Cristina (dosar
executare 894/2020);

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu
documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231, 251P, 242
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 264872, înscris în cartea funciara 264872 UAT București Sectorul 1
având proprietari: MUNICIPIUL BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.2, SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.7, CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI, SECTOR 1
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.9;
- se notează îndreptarea erorii materiale din cuprinsul încheierii 70789/2014 în sensul menționării
dreptului de administrare în favoarea Sectorului 1 București asupra A.1, A1.51 sub B.13 din cartea
funciara 264872 UAT București Sectorul 1;
- se radiază notarea urmăririi silite înscrisă sub C.1 asupra A.1, A1.51 sub C.10 din cartea funciara
264872 UAT București Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI
SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Sectorul 1, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

09-10-2025

Registrator,

OVIDIU-PAVEL SĂMAN

Asistent Registrator,

CATALIN BOGDAN POPA

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din
Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP**

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind transmiterea în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a unor bunuri imobile

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Investiții și Expunerea de motive a Primarului Sectorului 1;

Ținând seama de Raportul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu și al Comisiei de sănătate și protecție socială ale Consiliului Local al Sectorului 1;

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

Ținând seama de prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 1451/2002 privind transmiterea unui imobil din proprietatea publică a statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale în proprietatea publică a municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1;

Văzând actul de dezlipire autentificat sub nr. 1777 din 17 octombrie 2014 de către Societatea Profesională Notarială „Aequitas”;

Luând în considerare încheierea nr. 70789/21.10.2014, precum și extrasul de carte funciară nr. 70789/21.10.2014, ambele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 pentru imobilul situat în București, Șos, odăi nr. 3-5, Sector 1;

În temeiul art.45, alin.(3), art.80, art.81, alin.(1) și art.115 alin.(1), lit.b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se ia act de finalizarea operațiunilor cadastrale și notariale de dezmembrare a terenului și construcțiilor aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, situate în Șos. Odăi nr. 3-5, Sector 1.

Art.2. Începând cu data prezentei hotărâri, imobilele având datele de identificare în Anexa nr. 1 vor fi transmise în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

Art.3. Predarea, respectiv primirea imobilelor menționate la art. 2 se vor realiza pe bază de protocol de predare-primire încheiat între Consiliul Local al Sectorului 1 și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în termen de maximum 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.4. Se mandatează Primarul Sectorului 1 să numească din rândul aparatului de specialitate comisia care să procedeze la predarea-primirea imobilelor menționate în Anexa nr. 1 a prezentei hotărâri.

Art.5. Primarul sectorului 1, Direcția Investiții, Direcția Management Economic, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și Serviciul Secretariat General, Audiențe vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1 din data de 11.12.2014.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ion Brad

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Remus Alexandru Moldoveanu

Nr.: 208
Data: 11.12.2014

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local
nr. 208/11.12.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ion Brad

LISTA
imobilelor care vor fi transmise în administrarea
Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1

1. **Lot nr. 342** reprezentând trotuar, cu număr cadastral 264868, compus din teren în suprafață de 231 mp;

2. **Lot nr. 344** reprezentând spațiu verde, cu număr cadastral 264870, compus din teren în suprafață de 126 mp;

3. **Lot nr. 345** reprezentând spațiu verde, cu număr cadastral 264871, compus din teren în suprafață de 33 mp.

4. **Lot nr. 346** reprezentând imobil, cu număr cadastral 264872, compus din teren în suprafață de 570 mp și construcție edificată pe acesta, cu destinația de spațiu comercial, având regim de înălțime S+P+1E, cu suprafață construită la sol de 570 mp și suprafață construită desfășurată de 6.115 mp, clădire construită în 2014;

5. **Lot nr. 347** reprezentând trotuar, cu număr cadastral 264873, compus din teren în suprafață de 233 mp;



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB

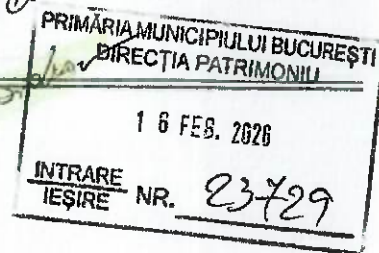
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Lir. 23729/16.02.2026

Către,

Direcția Patrimoniu

Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru



Vă transmitem alăturat, în copie, adresa Sectorului 1 al Municipiului București nr. K/97/470/09.02.2026 înregistrată la Registratura Municipiului București cu nr. 20819/10.02.2026 și la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 20819/13.02.2026 prin care transmite completare documentație referitoare la **Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 404/2025** privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie – act administrativ cu caracter individual.

Cu deosebit respect,

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana Brod

De întocmit

PH

Intocmit,
Expert Anca Began
2ex./16.02.2026

Avem toate datele?

Se poate
încheia PR?

Done M. Ticiu

16.02 2026





**Primăria
Sectorului 1**

**Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat,
Arhivă și Evidență Electorală**

13.02.2026

Nr. K/97/470/.....2026

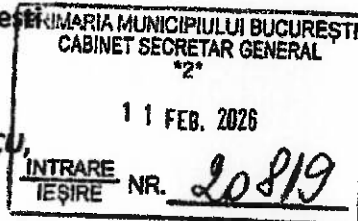
Către: Consiliului General al Municipiului București

În atenția: - domnului CIPRIAN CIUCU - **Primar General al Municipiului București**

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

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

E-mail: relatii publice@pmb.ro



Stimate Domnule Primar General **Ciprian CIUCU**,

În completarea Adresei nr. K/53/12.01.2026 înregistrată la Primăria Municipiului București sub nr. 2748/12.01.2026, ca urmare a Adresei Primăriei Municipiului București - Direcția Patrimoniu nr. DP4957/29.01.2026 înregistrată la Registratura Sectorului 1 al Municipiului București sub nr. 97/02.02.2026, 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. 2816/06.02.2026 a Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului**, cu rugămintea de a dispune măsuri pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și înscrierea în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului General al Municipiului București a proiectelor de hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București care au la bază următoarele acte administrative:

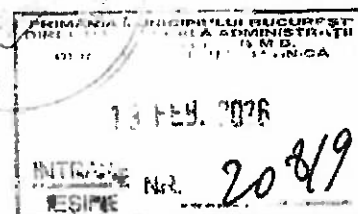
1. Hotărârea nr. 404/22.12.2025 privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia.

Cu deosebită considerație,

**PRIMAR,
George-Cristian TUTĂ**

**SECRETAR GENERAL,
Mirona-Georgiana MUREȘAN**

*Pl. Director
- Arhivă
- A.D.T.
- S.C.*



**Întocmit,
Sorana Danubianu**

[Signature]

Pag 1/ 1



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



Nr. K/.....53...../.....12.01.2026.....

Către: Consiliul General al Municipiului București

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

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

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

E-mail: relatipublice@pmb.ro

Stimate Doamne 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. Hotărâre nr. 404/22.12.2025 privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
George-Cristian TUȚĂ

SECRETAR GENERAL,
Mirona-Georgiana MUREȘAN

Întocmit,
Sorana Danubianu

Poli Registrati
Telefon Registrati: 01-3021513



PMB Registratură

Nr. Inregistrare: 2748

Data Inregistrării: 12.01.2026 15:48:50

Nr. Inregistrare: 2748

Cămin: SECATORUL AL
MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI

Adresa: Danu Mănuș, nr. 9, Bloc
Scara 2, Etaj 2, Apartament 1,
BUCUREȘTI SECATORUL 1

Telefon: 0113191013, 0735035955

Clasa: 10

Cond. PMB:

Descriere: Cablul Siretului General
Tip: Probleme diverse
Data: 22.12.2025

Adresa: Strada 2, nr. 9, Bloc 2, Scara 2,
Etaj 2, Apartament 1,

Tip: Carere înțeleg
Pentru: Carere înțeleg

Pentru: Carere înțeleg

Adresa: 33/12.01.2026

Modelul: Personal



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Patrimoniu

STZ SAE

Nr. DP4957/29.01.2026

Sectorul 1 al Municipiului București
REGISTRATURA GENERALĂ
SCRIERILE PRIMĂRII
02. FEB 2026
Nr. 97

Către,

Primăria Sectorului 1

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

Spre știință,

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

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Urmare a adresei Primăriei Sectorului 1 nr. K/53/12.01.2026, înregistrată la Cabinet Secretar General cu nr. 2748/13.01.2026, transmisă de Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 4957/15.01.2026 și înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 4957/15.01.2026, prin care a fost transmisă Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 404/2025 privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șos Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie, vă comunicăm:

Pentru a putea da curs solicitării dumneavoastră vă rugăm:

- să ne transmiteți identificarea celor două spații, (relevé, planuri) care să fie însoțite prin semnătură, acestea urmând să constituie anexă la HCGMB;
- să ne comunicați ce activitate s-a desfășurat/se desfășoară în cele două spații; și
- să ne precizați destinația actuală a celor două spații, pentru ca proiectul de hotărâre să prevadă și schimbarea destinației, în măsura în care este necesar.

Cu stimă,

Director executiv,

Mariana PERSUNARU

Șef serviciu Serviciul Concesionari,

Floriana Marina UCĂ

Șef serviciu S.E.P.,

Ing. Camelia MANDESCU

Intocmit expert Mariana TIANU

Data: 28.01.2026/3ex./PH1-2026

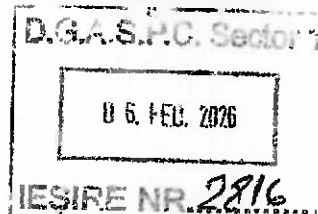




CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI
Bld. Mareșal Al. Averescu, nr.17, Sector 1, București
DIRECȚIA JURIDIC, CONTENCIOS ȘI RESURSE UMANE
tel/fax: 021.222.99.17
e-mail: juridic.contencios@dgaspc-sectorul1.ro Website: www.dgaspc-sectorul1.ro



Secretarul General al Sectorului 1 al Municipiului București
Doamna Mirona Giorgiana Mureșan



Stimată doamnă Secretar general,

Având în vedere solicitarea dumneavoastră transmisă prin intermediul poștei electronice, înregistrată în cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 cu nr.8944/05.02.2026, cu referire la adresa Primăriei Municipiului București nr. DP4957/29.01.2026, vă transmitem în atașament releveele pentru cele două spații ce fac obiectul H.C.L. Sector 1 nr. 404/2025.

Totodată, vă comunicăm că, ultimele activități desfășurate în spațiile respective au fost activități comerciale și au făcut obiectul unui contract de închiriere încheiat în baza H.C.L. Sector 1 nr. 68/25.04.2016 iar în prezent acestea sunt libere și nu se desfășoară alte activități.

În ceea ce privește destinația spațiilor respective, anexăm extrasul cărții funciare 264872 potrivit căruia destinația înscrisă este de construcții administrative și social culturale.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL,
STANCIU DĂNUT-MĂDĂLIN-GEORGE

Întocmit,
Director Executiv Juridic, Contencios și Resurse Umane
Florin-Alin Cârstoiu



100195676599

Incheiere Nr. 123281 / 10-10-2025

AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 123281 / 10-10-2025

INCHEIERE Nr. 123281

Registrator: FLORENTINA DANIELA STOICA

Asistent: CATALIN BOGDAN POPA

Asupra cererii introduse de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI privind
Rectificare în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.123116/09-10-2025 emis de OCPIB;

tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul având codul 251P

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 264872, înscris în cartea funciara 264872 UAT București Sectorul 1
având proprietari: MUNICIPIUL BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.2;- se notează îndreptarea erorii materiale din cuprinsul cărții funciara, în sensul menționării faptului
că imobilul face parte din domeniul public asupra A.1, A1.51 sub B.14 din cartea funciara 264872
UAT București Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Sectorul 1, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

10-10-2025

Registrator,

FLORENTINA DANIELA STOICA

Asistent Registrator,

CATALIN BOGDAN POPA

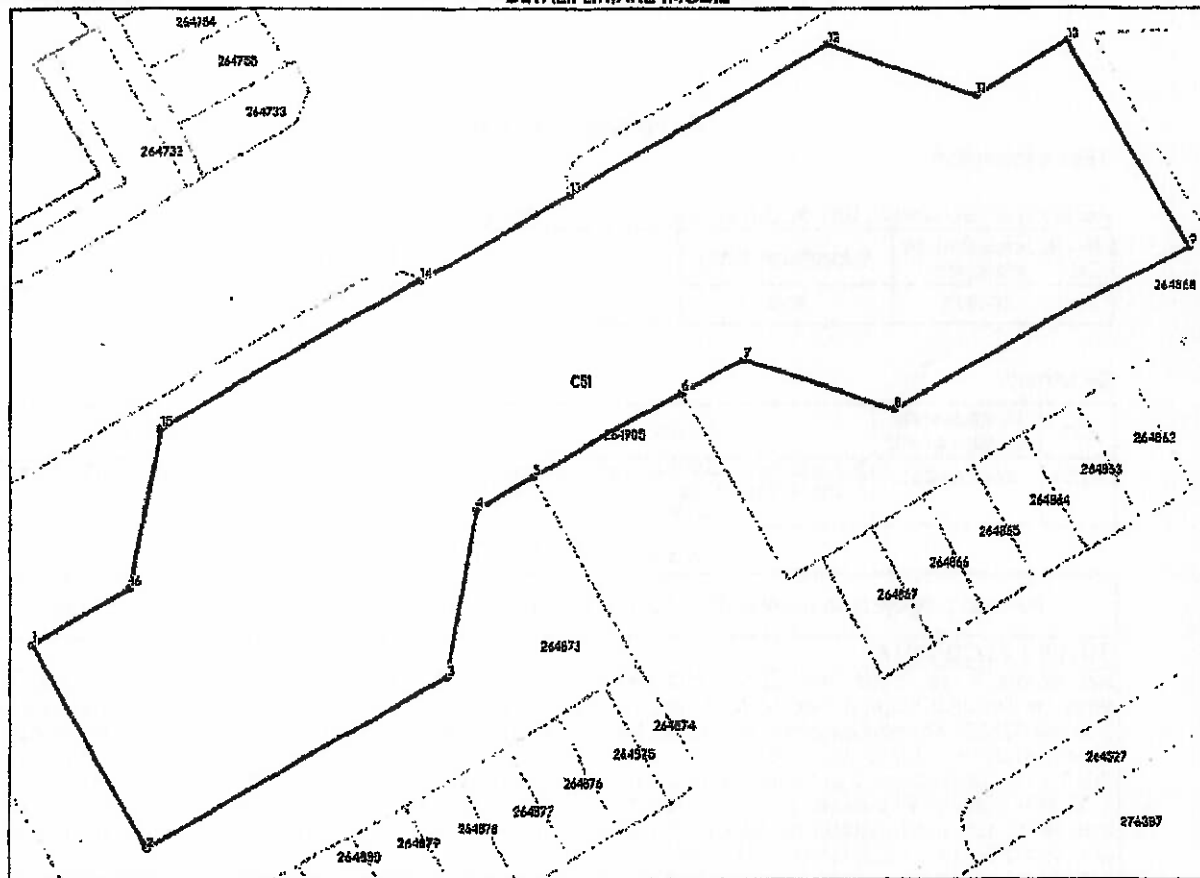
*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din
Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele
de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264872	570	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	construcții administrative și social culturale	570	Cu acte	S. construită la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+IE, construită în 2014.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	9.576
2	3	14.121
3	4	6.868



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264872 București Sectorul 1

Nr. cerere	123281
Ziua	10
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare	100195676599



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264872	570	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5	S. construita la sol:570 mp; Cladire P+Mz+1E, construita in 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70789 / 21/10/2014		
Act Normativ nr. 1451, din 12/12/2002 emis de Guvernul Romaniei (act administrativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local al Sectorului 1; act administrativ nr. Protocol/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 si UM 02523; act administrativ nr. Proces Verbal/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 si UM 02547; act administrativ nr. 5/1EAV/O/19-04-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUE1130/24-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUE1126/23-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUE1119/22-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 685/E/16-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUC386/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 26/2EAV/O/30-07-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC387/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. JUC165/28-02-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 31/2/EI/O/10-12-2010 emis de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti; act administrativ nr. 181477/20-05-2013 emis de DITL Sector 1);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PUBLIC), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.14
	1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin incheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	
35564 / 14/04/2016		
Act Normativ nr. hotarare nr. 208, din 11/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 (nota nr. K/322 din 12.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/347 din 18.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/1174 din 01.09.2015 emisa de Primaria Sector 1, hotararea nr. 48 din 26.02.2015 emisa de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1);		
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.51
	1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment (m)
4	5	2.774
5	6	7.107
6	7	2.861
7	8	6.672
8	9	13.938
9	10	9.845
10	11	4.451
11	12	6.684
12	13	12.348
13	14	7.172
14	15	12.275
15	16	6.579
16	1	4.601

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
10-10-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CATALIN BOGDAN POPA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale
situate în București, sectorul 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în administrarea
Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1

Văzând Expunerea de motive a primarului sectorului 1, precum și Raportul de specialitate întocmit de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 ;

Luând în considerare Raportul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, impozite și taxe locale și al Comisiei de sănătate și protecție socială ale Consiliului Local al Sectorului 1;

Având în vedere prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 208/2014 privind transmiterea în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a unor bunuri imobile, cu modificări;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1434/2004 privind atribuțiile și Regulamentul-cadru de organizare și funcționare ale Direcției generale de asistență socială și protecția copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.45, alin.(3) și alin.(5), teza a II-a, art.80, art.81, alin.(1) și art.115, alin.(1), lit.b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea spațiilor comerciale situate în imobilul din București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, prin licitație publică cu strigare, organizată în baza procedurii aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Procedura de închiriere a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă modelul-cadru al caietului de sarcini privind închirierea prin licitație publică cu strigare, la cel mai mare preț oferit, a spațiilor cu destinație comercială situate în

București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă modelul-cadru al contractului de închiriere a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă modelul tip al formularelor care vor sta la baza închirierii spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 va aplica procedura de închiriere a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, după finalizarea demersurilor de transcriere a dreptului de administrare în cartea funciară a imobilului.

Art.7. (1) Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor primite în vederea închirierii spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, în următoarea componență:

- Tăsel Silvică Stan - consilier local;
 - Tănase Stamule - consilier local;
 - un reprezentant al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
 - un reprezentant al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
 - un reprezentant al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
- (2) Pentru fiecare membru titular al Comisiei de evaluare se va desemna un membru supleant, care va înlocui membrul titular care, din motive obiective, nu se poate prezenta la lucrările Comisiei. Din partea Consiliului Local al Sectorului 1, membrii supleanți vor fi:
- Doru Iamandi - consilier local;
 - un reprezentant al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 pentru fiecare membru din partea direcției;

(3) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar hotărârile se iau cu votul majorității membrilor.

Art.8. Se constituie Comisia de soluționare a contestațiilor formulate împotriva hotărârilor Comisiei de evaluare a ofertelor, în următoarea componență:

- Cosmin Marius Fodoroiu - consilier local;
- Florin Nicolae Andrei Diaconescu - consilier local;
- un reprezentant al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
- un reprezentant al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
- un reprezentant al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

Art.9. (1) Se împuternicește Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, și în lipsă, înlocuitorul acestuia, să semneze toate înscrisurile necesare pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei hotărâri.

(2) Se împuternicește Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, și în lipsă, înlocuitorul acestuia, să semneze toate contractele de închiriere a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5 precum și actele adiționale care se vor încheia la acestea.

Art.10. (1) Primarul sectorului 1, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, directorul general al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, înlocuitorul directorului general al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, membrii titulari și supleanți ai Comisiei de evaluare a ofertelor și ai Comisiei pentru soluționarea contestațiilor vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Secretariat General, Audiențe va asigura comunicarea prezentei instituției menționate la alin.(1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1 din data de 25.04.2016.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adrian Tănăsescu

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Remus Alexandru Moldoveanu

Nr.: 68
Data: 25.04.2016

Anexa nr.1
la Hotărârea Consiliului Local
nr.68/25.04.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adrian Tănăsescu

Procedura de închiriere
a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în domeniul
public al Municipiului București și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială
și Protecția Copilului Sector 1

CAPITOLUL I
Domeniul de aplicare

Art. 1. - Prezenta procedură reglementează modul de închiriere a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 (în continuare D.G.A.S.P.C. Sector 1).

Art. 2. - (1) Contractele de închiriere a spațiilor prevăzute la art. 1 se pot încheia cu orice comerciant, român sau străin, după caz, în condițiile legii și ale prezentei Proceduri.

(2) Durata maximă a unui contract de închiriere pentru spațiile care fac obiectul prezentei proceduri nu poate depăși 5 (cinci) ani.

(2) Durata maximă a unui contract de închiriere pentru spațiile care fac obiectul prezentei proceduri nu poate depăși 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii, prin acte adiționale, pentru cel mult 5 (cinci) ani.

(3) Prelungirea contractelor de închiriere este permisă numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- a. locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- b. locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c. locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;
- d. locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- e. locatarul nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz;
- f. locatarul nu se află în procedură insolvenței;
- g. locatarul prezintă dovada solvabilității;
- h. locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, profilul/obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

(4) La împlinirea termenului de închiriere, spațiile prevăzute la art. 1 în cazul cărora nu operează prelungirea contractului prin act adițional vor fi închiriate prin licitație publică, organizată și desfășurată în conformitate cu prevederile prezentei proceduri și cu dispozițiile legale în vigoare la acea dată.

Art. 3. - (1) Comercianții care dobândesc calitatea de locatar al spațiilor prevăzute la art. 1 vor putea realiza, în interes privat și cu suportarea integral a costurilor aferente, unele

construcții provizorii, numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea și rentabilizarea activității.

(2) Construcțiile provizorii vor putea fi realizate, cu acordul prealabil scris al reprezentantului legal al administratorului, numai în interiorul spațiului și numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate.

(3) Construcțiile provizorii realizate potrivit prezentului articol, precum și dotările și amenajările spațiilor făcute de locatari vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.

CAPITOLUL II

Definiții

Art. 4. - În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) contract de închiriere - contractul prin care Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, denumită locatar, se obligă să asigure unei persoane, denumită locatar, folosință temporară, totală sau parțială a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani numită chirie;

b) bunuri imobile - spații cu destinație comercială situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

c) activități complementare - orice alte activități care trebuie derulate pentru realizarea activităților de comercializare și de prestări servicii în spațiile închiriate;

d) titularul dreptului de administrare - Direcția Geerală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

e) inițierea procedurii de închiriere - prima etapa în cadrul procedurii de închiriere, în care compartimentele din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1 elaborează și înaintează spre aprobare referatul de oportunitate și caietul de sarcini;

f) avizarea documentației de închiriere - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se aprobă referatul de oportunitate și forma finală a caietului de sarcini;

g) licitația publică cu strigare - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se analizează și se evaluează ofertele depuse, se licitează și se stabilește oferta câștigătoare;

h) atribuirea contractului de închiriere- etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III

Etapele procedurii

SECȚIUNEA A

Inițierea procedurii de închiriere

Art. 5. - Compartimentele din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1 inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și completarea caietului de sarcini, denumite împreună documentația de închiriere.

Art. 6. - (1) Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

a) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia (sarcini, privilegii etc.);

b) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică încheierea contractului de închiriere;

c) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;

d) durata închirierii, care este de maximum 5 (cinci ani);

e) nivelul minim al chiriei propuse, care nu poate fi mai mic decât cel stabilit prin HCGMB nr. 32/2007, precum și faptul ca aceasta va fi actualizată anual, automat, cu indicele de inflație;

f) alte considerații care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

(2) Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația se realizează pe baza unei expertize de evaluare imobiliară și cu luarea în considerare a nivelurilor zonale de chirie stabilite prin HCGMB nr. 32/2007.

Art. 7. - Caietul de sarcini va conține, în mod obligatoriu:

a) datele de identificare ale instituției care inițiază licitația;

b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;

c) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a bunului;

d) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare;

e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv prețul cel mai ridicat;

f) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:

- informații generale despre ofertant;

- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată);

- certificat de sarcini fiscale în termen de valabilitate (original);

- statut și/sau act constitutiv, după caz (copie certificată);

- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original);

- ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activități de comerț cu amănuntul de bunuri alimentare și nealimentare, hoteliere, de turism, restaurante;

- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;

- cazierul fiscal al ofertantului;

- alte cerințe.

g) destinația bunurilor imobile care fac obiectul închirierii;

h) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație;

i) durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;

j) chiria minimă, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;

k) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere, cu asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către locatar;

l) cuantumul garanției de participare la licitație, respectiv cuantumul a minimum 3 (trei) chirii minime lunare de la care pornește licitația, precum și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia;

m) facilități suplimentare, dacă este cazul;

n) perioada de valabilitate a ofertei;

- o) posibilitatea revizuirii anuale a clauzelor contractuale, fără ca o astfel de revizuire să conducă la stabilirea unor clauze dezavantajoase pentru locator;
- p) garanția de bună execuție a contractului.

SECȚIUNEA B

Aprobarea documentației de închiriere

Art. 8. - Referatul de oportunitate se aprobă de către directorul general al D.G.A.S.P.C. Sector 1.

Art. 9. - În situația în care directorul general al D.G.A.S.P.C. Sector 1 consideră că este necesară completarea/revizuirea documentației de închiriere de către compartimentele competente din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1, se va acorda un termen de maximum 10 zile în vederea refacerii ori completării cu datele/actele solicitate, după caz.

SECȚIUNEA C

Licitația publică cu strigare

Art. 10. - (1) Compartimentele din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1 au obligația de a publica în cel puțin un ziar de circulație națională și locală, inclusiv pe website-ul propriu, cu cel puțin 14 zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare, care cuprinde următoarele date:

- a) denumirea autorității publice care organizează licitația;
- b) condițiile de participare;
- c) cuantumul și forma garanției de participare;
- d) descrierea succintă a bunului imobil care urmează a fi închiriat;
- e) data, adresa și ora-limită a depunerii ofertelor, data și locul deschiderii acestora;
- f) modul de obținere a documentelor licitației, prețul lor și modalitățile de plată a acestora.

(2) Ofertele se depun până la data-limită stabilită în anunțul de participare. Ofertele se depun în plic sigilat la sediul D.G.A.S.P.C. Sector 1 din București, sector 1, B-dul Maresal Al. Averescu nr. 17, până la data-limită de depunere menționată în anunț.

(3) Plicul va fi marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de, ora, locul....." și va indica bunul imobil (spațiul comercial) pentru care este depusă oferta; în interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

(4) În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate pentru calificarea ofertanților, cu excepția scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare care se atașează la exterior.

(5) Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

Art. 11. - (1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie constituită prin Hotărâre a Consiliului Local Sector 1, denumită în continuare comisia de evaluare.

Desemnarea nominală a membrilor Comisiei care fac parte din structura D.G.A.S.P.C. Sector 1 se va face prin dispoziție emisă de directorul general al instituției.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Pentru fiecare membru al comisiei de evaluare se va desemna un membru supleant, care va înlocui membrul titlu, care din motive obiective, nu poate participa la lucrările comisiei. Secretariatul Comisiei de evaluare se asigură de către D.G.A.S.P.C. Sector 1, prin persoane desemnate în acest sens de către directorul general.

(3) Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

- a) deschiderea ofertelor;
- b) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- c) verificarea fiecărei oferte în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- d) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- e) încheierea proceselor-verbale de calificare/descalificare;
- f) întocmirea și comunicarea invitațiilor de participare către ofertanții calificați în vederea participării la licitația cu strigare;
- g) comunicarea motivelor de descalficare către ofertanții descalficați;
- i) întocmirea hotărârii de atribuire a contractului de închiriere;
- j) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor.

(5) Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o nota scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se semnează de către președintele acesteia.

(7) Calificarea/descalificarea ofertanților se face de către Comisia de evaluare în ședință ulterioară, fără participarea ofertanților, încheindu-se proces-verbal semnat de către membrii Comisiei. Lipsa oricărui document de calificare atrage descalficarea ofertantului aflat într-o astfel de situație.

(8) Pentru ofertanții calificați se trece la etapa licitației publice cu strigare.

(9) Prețul de pornire al licitației este cel prevăzut în raportul de evaluare întocmit de către un evaluator selectat de către D.G.A.S.P.C. Sector 1 în conformitate cu prevederile legale, cu luarea în considerare a prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 32/2007.

(10) Pasul de licitație, în urcare, este de 50 euro din prețul de pornire a licitației iar câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

(11) În situația prevăzută la alin. (10) în cel mult 5 zile lucrătoare Comisia de evaluare va anunța oferta câștigătoare.

Art. 12. - Dacă până la expirarea termenului-limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, titularul dreptului de administrare reia procedura de atribuire a contractului de închiriere a bunului imobil începând cu etapa publicării anunțului de participare.

Art. 13. - În cazul în care, după deschiderea ofertelor, nu sunt cel puțin două oferte care îndeplinesc cerințele din caietul de sarcini, procedura de licitație se reia începând cu etapa publicării anunțului de participare.

Art. 14. - În situația în care, după repetarea procedurii de licitație, se prezintă o singură oferta care îndeplinește cerințele caietului de sarcini, contractul se atribuie titularului acestei oferte.

Art. 15. - Rezultatul licitației se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de către membrii comisiei și de către participanții la ultima etapă a licitației.

Art. 16. - (1) Contestații pot fi formulate în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data stabilirii rezultatului licitației, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către Comisia constituită în acest scop prin hotărârea Consiliului Local Sector 1 iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile de la soluționare.

(3) Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

(4) În situația în care contestația este admisă, Comisia anulează decizia Comisiei de evaluare adoptată inițial și dispune reluarea procedurii de licitație.

SECȚIUNEA D

Atribuirea contractului de închiriere

Art. 17. - (1) În termen de 15 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației/contestațiilor, dacă asemenea căi de atac au fost exercitate, D.G.A.S.P.C. Sector 1 va încheia contractul de închiriere, în forma scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) În cazul în care contractul de închiriere se va încheia în formă autenticată, taxele vor fi suportate de către locatar.

(3) Modelul contractului de închiriere va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1.

Art. 18. - Refuzul explicit al ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 15 zile ori neprezentarea acestuia la semnarea contractului în același termen atrage reținerea garanției de participare la licitație.

Art. 19. - În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză explicit încheierea contractului de închiriere ori nu se prezintă în termen pentru semnarea lui, contractul de închiriere se poate încheia cu ofertantul clasat pe locul următor ori se poate organiza o nouă procedură de licitație, pe baza propunerii compartimentelor din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art. 20. - (1) Contractul de închiriere și orice act adițional la acesta se semnează numai după verificarea respectării cerințelor din caietul de sarcini și a clauzelor din contractul-cadru de către compartimentele din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1.

(2) Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze prevăzute de prezenta procedură.

(3) Contractele de închiriere și actele adiționale ulterior încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la pret, durată și destinația spațiului sunt lovite de nulitate absolută și nu produc efecte juridice.

Art. 21. - Compartimentele din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1 au obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere pe toată durata acestuia și cel puțin 3 ani de la data încetării lui.

Art. 22. - Orice contract de închiriere va fi înscris în cartea funciară a imobilului iar costurile înregistrării vor fi suportate de locatar.

Art. 23. - În termen de 30 (treizeci) zile de la data aprobării prezentei proceduri, dar nu mai devreme de finalizarea înscrierilor în cartea funciară a dreptului de administrare, compartimentele din cadrul D.G.A.S.P.C. Sector 1 au obligația de a iniția procedura de închiriere a spațiilor cu destinație comercială situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea D.G.A.S.P.C. Sector 1.

-----//-----

Anexa nr.3
la Hotărârea Consiliului Local
nr.68/25.04.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adrian Tănăsescu

MODELUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Părțile contractante

Având în vedere rezultatul procedurii de închiriere a unor spații comerciale prin licitație publică cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a intervenit prezentul contract de închiriere, denumit în continuare „Contract”, între:

a) **Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1**, cu sediul in Bucuresti, sector 1, B-dul Maresal Al. Averescu nr. 17, telefon/fax _____, cod fiscal _____, cont nr. _____, deschis la Trezoreria Sector 1 București, reprezentat prin Director General Fleacă Dănuț Ioan și Director General Adjunct Economic Niță Victorița Daniela, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și

b) _____ (denumirea Locatarului),
adresă _____,
telefon/fax _____, e-mail _____, număr de înmatriculare
în Registrul Comerțului _____, cod fiscal _____, cont (trezorerie) _____,
reprezentată prin _____ (numele și prenumele semnatarului), funcția
(calitatea) _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte.

Art. 1. Definiții

În prezentul Contract, cu excepția cazului în care din context nu rezulta altfel:

Autoritate	înseamnă orice autoritate publică centrală sau locală, organ sau agenție guvernamentală, autoritate judecătorească, orice departament, compartiment, serviciu, secție din cadrul acestora, precum și orice funcționar sau persoană autorizată legal de către acestea;
Boxele	înseamnă fiecare și toate spațiile de depozitare situate în imobilul din București, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5 ;
Cartea Funciara	înseamnă cartea funciara ținută de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară al Sectorului 1, București;
Chirie	înseamnă chiria convenită de către părți pentru transmiterea folosinței spațiului închiriat, calculată în conformitate cu art. ____ din prezentul contract;
Chiria Totala	înseamnă chiria corespunzătoare întregii durate a contractului, pe care

	locatarul urmeaza sa o plateasca locatarului;
Contract	inseamna prezentul contract si orice document incheiat ulterior de parti, care il completeaza sau il modifica;
Costul Utilitatilor	reprezinta costurile aferente utilitatilor furnizate spatiului comercial, respectiv costul apei reci si calde menajere, gazelor, energiei electrice, colectarii deseurilor menajere si altele, dupa caz;
Data Inceperii	inseamna data semnarii prezentului contract;
Data de Incepere a Platii Chiriei	inseamna data de _____;
Data Incetarii	inseamna data incetarii prezentului contract, care poate interveni in orice mod;
Data Semnarii	inseamna data la care prezentul contract a fost semnat de catre fiecare dintre parti;
Datele Platii Chiriei	inseamna oricare dintre urmatoarele date: a. data de 10 a fiecarei luni, pana la care locatarul are obligatia de a plati chiria, in conformitate cu prevederile art. ____ din prezentul contract, sau b. in cazul in care data de 10 a lunii nu este o Zi Lucratoare, Ziua Lucratoare imediat urmatoare;
Destinatia Permisa	inseamna destinatia comerciala sau in scopuri legate de o astfel de destinatie ori o alta destinatie pe care locatarul o aproba in scris;
Drepturile Locatarului	inseamna drepturile prevazute la art. ____ din prezentul contract;
Durata	inseamna perioada mentionata la art. ____ din prezentul contract;
Echipament	inseamna, dupa caz, toate masinile mecanice, electrice si de alta natura si echipamentul folosit in comun, care deservesc imobilul situat in municipiul Bucuresti, Piata Amzei nr. 13, sector 1, incluzand urmatoarele: a. lifuri pentru persoane si marfa, casa liftului; b. echipament pentru incalzire, climatizare, iluminat, aer conditionat; c. echipament pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere; d. orice retele private sau publice de telefonie, retele de internet si televiziune; e. echipament de protectie impotriva incendiilor si de stingere a incendiilor si sisteme de alarma in caz de incendii si patrundere prin efracție.
Legislatie	inseamna orice acte normative in vigoare, adoptate/emise de Parlament, Guvern, alte autoritati publice centrale sau locale cu atributii legislative, inclusiv orice modificari periodice ale acestora si orice acte administrative emise in baza acestora;
Locator si Locatar	inseamna partile prezentului Contract;
Locuri de Parcare	inseamna toate si fiecare dintre locurile de parcare aferente imobilului situat in Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5, inclusiv cel/cele inchiriate locatarului;
Obligatiile Locatarului	inseamna obligatiile prevazute la art. ____ din prezentul Contract;

Parcare	inseamna zona de parcare aferenta imobilului situat in Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5, indiferent de administratorul acesteia;
Parti Comune	inseamna pasaje pietonale, cai de acces, spatii de incarcare-descarcare, platouri pietonale, drumuri, rampe, lifuri, scari, pasaje, receptii, holuri si alte zone ale imobilului situat in Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5 care sunt desemnate de locator ca fiind pentru uzul comun al locatarilor;
Polite de Asigurare	inseamna politele de asigurare incheiate de Proprietar si mentinute in vigoare de catre acesta, conform obligatiilor sale prevazute in Contract si Polita de Asigurare inseamna oricare dintre acestea;
Predare	inseamna predarea spatiului comercial catre locatar;
Proprietate Invecinata	inseamna orice proprietate limitrofa sau invecinata cu spatiul comercial, inclusiv alte spatii comerciale inchiriate de locator unor terti;
Riscuri Asigurate	inseamna incendiu, furtuna, inundatii, cutremur, trasnet, explozie, revolte, insurectii civile, razboi, daune provocate deliberat, explozii sau deversari de rezervoare de apa, aparate sau conducte, coliziuni ale vehiculelor (in masura in care asigurarea impotriva acestor riscuri este in mod obisnuit convenita cu un asigurator de bun renume) si alte astfel de riscuri, sau asigurari pe care Proprietarul le poate solicita periodic (cu conditia ca in toate cazurile sa se respecte limitările impuse de asiguratorii), iar Risc Asigurat inseamna oricare din acestea;
Situatii de Forta Majora	inseamna evenimente sau situatii extraordinare pe care o parte nu le-a putut prevedea sau preveni prin mijloace rezonabile, inclusiv, dar fara a se limita la: calamitati naturale, cutremure, razboi, revolutii, revolte, insurectii civile, expropriari, nationalizari, explozii nucleare, contaminari radioactive sau chimice, sau radiatii ionizate si alte situatii care nu se afla sub controlul rezonabil al partii. Lipsa de fonduri nu reprezinta in niciun caz o situatie de forta majora;
Spatii	inseamna toate si fiecare dintre spatiile, comerciale ori cu alta destinatie, situate in imobilul din Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5 si includ toate camerele/apartamentele, boxele si locurile de parcare aferente, spatiile comune, precum si orice parte si orice modificare sau extensie a acestora si toate echipamentele si utilajele existente in cladire si/sau adiacente acesteia, care deservesc cladirea;
Spatiu Inchiriat	inseamna totalitatea suprafetei data in folosinta chirasului in baza prezentului contract;
Suprafata Inchirziata	inseamna suprafata bruta utila a Spatiului Inchiriat, dupa cum este descrisa in art. _____ din prezentul contract;
Zi Lucratoare	inseamna o zi (exclusiv sambata, duminica sau sarbatorile legale) in care bancile sunt deschise pentru activitate bancara in Bucuresti, Romania.

Art. 2. Interpretare

In prezentul Contract, in cazul in care contextul nu cere altfel:

1. orice obligatie a locatarului de a nu face orice act sau fapta include o obligatie de a nu permite incheierea unui astfel de act sau comiterea unei astfel de fapte.

2. referirile la un act sau o incalcare din partea locatarului includ acte sau incalcari sau neglijenta oricarui angajat sau a oricarei persoane care presteaza o activitate pentru locatar in Spatiile Inchiriate.

3. referirile la saptamani, luni si ani insemna referirile la saptamanile, lunile si anii calendaristici.

4. referirile la „Costuri” includ toate obligatiile pecuniare, pretentiile, cererile, procedurile, daunele, pierderile, costurile si cheltuielile efective.

5. referirile la orice drept al locatorului de a avea acces la sau in Spatiile Inchiriate vor fi interpretate ca aplicandu-se oricaror angajati, agenti, reprezentanti ai locatorului si ai sub-contractantilor sai si tuturor persoanelor imputernicite in mod rezonabil si corespunzator de locator.

6. referirile la un gen includ toate genurile si referirile la singular includ pluralul si invers.

7. referirile la:

- persoane includ orice persoana fizica sau juridica, societate, parteneriat sau asociere nesupusa inregistrarii (fie ca are sau nu personalitate juridica distincta); si
- societati vor include orice forma de organizarea a societatilor comerciale, filialele, sucursalele, sau orice organ al societatii, indiferent de locul inmatricularii;

8. referirile la prezentul contract vor include orice preambul si anexe la acesta si referirile la articole si anexe vor insemna referiri la articolele si anexele prezentului contract; referirile la paragrafe si parti vor insemna referiri la paragrafele si partile prezentului contract.

9. anexele la prezentul Contract vor face parte integranta din acesta.

10. referirile la „a include” sau „inclusiv” vor fi interpretate fara niciun efect limitativ; si

11. titlurile sunt incluse numai cu scop orientativ si nu vor afecta interpretarea prezentului contract.

Art. 3. Scopul Contractului

(1) Locatorul inchiriaza locatarului, iar acesta ia cu chirie de la locator spatiul comercial situat in imobilul din Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5, parter, avand urmatoarele date de identificare:

(2) Locatorul acorda locatarului pe Durata contractului, Drepturile Chiriasului cu privire la Spatiul Inchiriat.

(3) Locatorul acorda, de asemenea, locatarului un drept de folosinta a Partilor Comune pe intreaga Durata a inchirierii.

Art. 4. Obiectul Dreptului de Folosinta

Obiectul dreptului de folosinta al locatarului va fi urmatorul:

a. Suprafata Inchiriabila - cea prevazuta in documentele cadastrale aferente Spatiului Inchiriat, asa cum acestea au fost inregistrate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara competent, respectiv _____ mp.

b. Boxele - (se descriu, daca este cazul).

c. Locurile de Parcare - (se descriu, daca este cazul).

d. Teren - (se descrie, daca este cazul).

Art. 5. Durata Contractului

(1) Prezentul contract intra in vigoare si va produce efecte juridice incepand cu data semnarii lui.

(2) Prezentul contract a fost incheiat pe o perioada determinata de timp, respectiv ____ ani, incepand cu data semnarii si pana la data de _____.

(3) Prezentul contract poate inceta inainte de data mentionata la alin. (2), in cazul rezilierii acestuia de catre oricare dintre parti, cu respectarea prevederilor de la art. ____ din prezentul contract, sau in cazul prevazut la art. ____ din prezentul contract.

(4) Prezentul contract poate fi prelungit pentru o perioada de cel mult ____ ani, prin act aditional si numai daca sunt intrunite, cumulativ, urmatoarele conditii:

- a) locatarul a achitat chiria si contravaloarea utilitatilor la termenele convenite, fara a avea macar o singura intarziere pe toata durata de derulare a contractului;
- b) locatarul a respectat, fara exceptii, toate celelalte clauze contractuale;
- c) locatarul nu este inregistrat la data expirarii contractului cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurarilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;
- d) locatarul nu a fost sanctionat vreodata prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea;
- e) locatarul nu se afla in procedura de dizolvare ori lichidare, dupa caz;
- f) locatarul nu se afla in procedura insolventei;
- g) locatarul prezinta dovada solvabilitatii;
- h) locatarul nu a schimbat destinatia spatiului si nu si-a modificat, pe parcursul derularii contractului de inchiriere, profilul/obiectul de activitate in raport cu cel avut la data participarii la procedura de licitatie.

Art. 6. Chiria

(1) Chiria si costul utilitatilor se datoreaza de catre locatar incepand de la data incheierii prezentului contract.

(2) Chiria aferenta Spatiului Inchiriat este in cuantum de _____ euro/luna, respectiv _____ euro/mp util, _____ euro/mp util la care se adauga TVA.

(3) Chiria se achita de catre locatar in lei, la cursul BNR euro/leu din ziua emiterii facturii de către locator, in contul bancar al locatorului nr. _____ deschis la Trezoreria Sectorului 1, in primele 10 (zece) zile ale lunii urmatoare celei pentru care se datoreaza.

(4) Chiria lunară se actualizează automat cu indicele de inflație, în fiecare an, fără a mai fi necesară încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

(5) In cazul in care termenul de plata a chiriei prevazut la alin. (3) de mai sus nu va fi respectat, locatarul va avea obligatia de a plati locatorului penalitati de intarziere in cuantum de 0,1% din sumele restante pentru fiecare zi de intarziere, pana la achitarea integrala a sumelor restante.

(6) Chiria nu include costul utilitatilor aferente Spatiului Inchiriat si partilor comune care se vor achita separat de catre locatar, in contul nr. _____, deschis la _____, pe baza facturilor emise lunar de locator, in termen de cinci zile lucratoare de la emiterea acestora. Prevederile alin. (5) se aplica si in cazul intarzierilor inregistrate de locatar la plata utilitatilor.

(7) Locatarului ii revine si obligatia de a achita catre locator:

- sumele mentionate la Articolul 10 alin. (1) din prezentul Contract;
- toate costurile efectuate in mod legal si rezonabil de catre Locator ca rezultat al oricaror incalcarii ale obligatiilor ce revin locatarului conform prezentului contract.

(8) Locatarul va avea dreptul la deducerea proportionala a Chiriei si costului cu utilitatile aferente Spatiului Inchiriat, pentru perioada de timp in care, eventual, a fost lipsit de folosinta Spatiilor Inchiriate din motive imputabile exclusiv Locatarului.

Art. 7. Declaratii si Garantii

(1) Locatorul declara si garanteaza Locatarul ca este administratorul exclusiv al spatiului inregistrat in mod corespunzator in Cartea Funciara.

(2) Locatarul declara fata de Locator si il garanteaza pe acesta ca:

- a. prezentul Contract genereaza si va genera obligatii valabile si legale ale Locatarului;
- b. executarea de catre Locatar a obligatiilor sale in conformitate cu termenii prezentului Contract, continutul si intinderea acestor obligatii, precum si toate raspunderile care rezulta din aceasta:
 - au fost in mod corespunzator aprobate de catre organele competente ale Locatarului si au fost obtinute toate autorizatiile, avizele, aprobarile necesare;
 - nu contravin regulilor de organizare si functionare care guverneaza activitatea Locatarului;
 - nu vor avea ca efect direct sau indirect incalcari ale actelor normative in vigoare, ale oricaror obligatii legale sau contractuale asumate de Locatar;
- c. toate informatiile furnizate de locatar si inscrise in prezentul Contract sunt corecte, complete si actualizate;
- d. a acordat declaratiile si garantiile care fac obiectul clauzelor de mai sus, cunoscand si anticipand faptul ca Locatorul a incheiat prezentul Contract in baza si sprijinindu-se pe fiecare astfel de declaratie sau garantie.

Art. 8. Predarea Spatiului Inchiriat

(1) Spatiul Inchiriat a fost predat Locatarului astazi, data semnarii Contractului, iar Locatarul accepta Spatiul Inchiriat constatand ca acesta se gaseste in starea descrisa in Documentatia de inchiriere.

(2) Predarea Spatiului Inchiriat s-a facut in baza unui Proces-verbal, semnat reciproc de reprezentantii autorizati ai ambelor Parti, in urma unei inspectii detaliate efectuate de catre Locatar si care confirma conditia Spatiului Inchiriat afirmata de catre Locator.

(3) Locatarul declara ca accepta Spatiul Inchiriat, fara obiectiuni.

Art. 9. Obligatiile Locatarului

(1) Pe toata Durata Contractului, sub conditia ca Locatarul sa isi achite Chiria si alte sume datorate conform prezentului Contract si sa isi indeplineasca toate celelalte obligatii prevazute de acesta, Locatarul se va bucura de folosinta pasnica a Spatiului Inchiriat, fara nicio interventie din partea Locatarului sau oricarei persoane care ar putea emite pretentii cu privire la Spatiul Inchiriat.

(2) Locatorul va respecta (cu exceptia cazului in care va fi de datoria Locatarului sau a oricarei alte persoane care nu este parte la Contract sa faca aceasta) toate prevederile Legislatiei aplicabile, prezente sau viitoare cu privire la folosirea sau ocuparea Spatiului Inchiriat de catre Locatar sau care privesc in alt mod Spatiul Inchiriat.

(3) In masura in care aceasta obligatie nu apartine Locatarului conform Articolului 10, Locatorul se obliga:

- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si functionalitate a Spatiului Inchiriat, pe toata durata Contractului;

- sa efectueze toate reparatiile care cad in sarcina lui conform legii si sa faca acele reparatii ale Spatiului Inchiriat si partilor comune care sunt urmare a uzurii normale sau a defectiunilor care sunt rezultate in urma unei exploatare normale a Spatiului Inchiriat. Reparatiile care sunt urmare a folosirii incorecte a Spatiului Inchiriat, a vandalizarii sau distrugerii partiiale sau totale a Spatiului Inchiriat sau a utilitatilor sau a oricaror alte elemente aferente Spatiului vor fi suportate de Locatar;

- sa execute eventualele lucrari de instalatii necesare Spatiului Inchiriat, in cazul schimbarii modului de furnizare a utilitatilor;

- sa remedieze eventualele defectiuni din interiorul Spatiului Inchiriat si Partilor Comune, determinate de neexecutarea la timp a lucrarilor de reparatii care ii revin sau de executarea lor necorespunzatoare;

- sa remedieze eventualele deteriorari cauzate Spatiului Inchiriat ca urmare a executarii unor lucrari de reparatii care ii revin; sa execute orice alte lucrari de intretinere, reparatii si inlocuire care nu cad in sarcina Locatarului.

(4) Locatarul se obliga sa incheie, in nume si cont propriu, pe toata durata Contractului, Polita de Asigurare in legatura cu imobilul pe care il are in administrare.

(5) Locatarul este exclusiv raspunzator in cazul in care unul sau mai multe dintre evenimentele asigurate se produc din motive imputabile lui si care conduc la excludere de la acordarea despagubirii de catre asigurator. In astfel de situatii, Locatarul isi asuma obligatia de a aduce de indata Spatiul Inchiriat la starea anterioara producerii evenimentului suportand integral costurile aferente.

(6) Dupa Data Inceperii, Locatarul va coopera cu Locatarul pentru ca acesta sa inregistreze Contractul in Cartea Funciara.

Art. 10. Obligatiile Locatarului

(1) Locatarul convine impreuna cu locatorul ca pe Durata Contractului:

a. sa achite sumele datorate in baza Contractului, in contul bancar indicat de Locator;

b. sa plateasca Chiria si orice alte sume datorate Locatarului conform prezentului Contract, la data scadenta pentru plata, in toate cazurile, fara a avea dreptul la nicio retinere, deducere, contrapretentie sau compensare. Locatarul poate executa o plata anticipata a Chiriei si a oricaror altor sume datorate conform prezentului Contract, dar numai cu acordul prealabil scris al Locatarului;

c. in cazul in care Locatarul nu primeste oricare suma datorata acestuia la data scadenta, Locatarul se obliga sa plateasca penalitati la aceasta suma, in cuantum de 0,1% aplicabil sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, calculate de la data scadenta pana la data primirii platii, fara ca suma reprezentand penalitatile sa poata depasi debitul principal;

d. Locatarul va plati costurile aferente serviciilor de furnizare a gazului, apei, electricitatii, incalzirii si oricaror altor servicii contorizate periodic si furnizate catre sau folosite in Spatiul Inchiriat si Partile Comune, toate taxele pentru contoare si toate taxele de intretinere a acestora;

e. la cererea Locatarului, Locatarul va coopera cu Locatarul si va lua toate masurile necesare in vederea trecerii contractelor de furnizare de servicii si utilitati aferente Spatiului Inchiriat si Partilor Comune, pe numele Locatarului, numai daca acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic. Pentru utilitatile care nu se contorizeaza separat, Locatarul se obliga sa instaleze contoare separate pe propria cheltuiala.

(2) Locatarul:

- a) nu va împiedica Locatorul în exercitarea oricărui drepturi ale acestuia, conform prezentului Contract și nu va împiedica accesul Locatarului în Spațiul Închiriat și în Partile Comune, în condițiile stipulate în prezentul Contract;
- b) va permite Locatarului, cel puțin o dată pe an, verificarea modului în care folosește și întreține Spațiul Închiriat, precum și, o dată la trei luni, verificarea modului în care sunt folosite și întreținute Partile Comune;
- c) va permite Locatarului accesul în Spațiul Închiriat pentru a remedia orice încălcare a obligațiilor Locatarului în baza prezentului Contract, pentru a repara, întreține, curăța, modifica, înlocui, instala, adăuga sau racorda orice conducte care deservește Spațiul Închiriat sau orice Proprietate Învecinată, pentru a repara, întreține, modifica sau reconstrui orice parte din Spațiul Închiriat sau din Proprietatea Învecinată, pentru a respecta oricare din obligațiile sale, în conformitate cu prezentul Contract.

(3) Locatarul se obliga:

- a) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din Spațiul Închiriat;
- b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din Partile Comune, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul Spațiului Închiriat; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul Spațiului Închiriat și în Partile Comune, pe toată durata Contractului de Închiriere;
- d) să comunice Locatarului, în termen de 30 de zile de la apariție, orice deteriorare produsă în Spațiul Închiriat și a cărei remediere cade în sarcina acestuia, potrivit Articolului 9 din prezentul Contract;
- e) să predea Locatarului, la încetarea Contractului, Spațiul Închiriat și Partile Comune în starea de folosință și curățenie constatate în procesul-verbal de recepție întocmit la preluarea Spațiului Închiriat.

(4) Locatarul se obliga să folosească Spațiul Închiriat exclusiv potrivit destinației lui și să nu execute modificări ale Spațiului Închiriat, modernizări ale acestuia ori alte lucrări de investiții decât cu acordul expres al Locatarului, consemnat în act adițional la prezentul Contract.

(5) Locatarul nu va folosi Spațiile Închiriate:

- pentru nicio altă activitate sau scop, în nici un mod sau pentru nicio altă destinație, care ar contraveni Folosinței Permise;
- în orice scop care produce zgomot, este periculos, ilegal, imoral sau tulbură sau cauzează daune sau afectează Locatarul sau detinatorii sau ocupanții oricărei Proprietăți Învecinate sau care implică folosirea oricărei substanțe care poate fi daunătoare, poluantă sau contaminantă.

(6) Locatarul nu va folosi Locurile de Parcare decât în scopul parcarii vehiculelor.

(7) Locatarul nu va aduce modificări sau adăugiri la Spațiul Închiriat, fără consimțământul prealabil scris al Locatarului. Fără a aduce atingere chestiunilor generale menționate mai sus, nu se vor aduce modificări sau adăugiri, chiar dacă acestea au fost aprobate de Locator, care:

- afectează structura Spațiului Închiriat ori a imobilului în care este situat acesta (incluzând, dar fără a se limita la: acoperisuri, fundații și pereții principali sau de rezistență, podele, grinzi și coloane);

- determină fuzionarea Spațiului Închiriat cu orice spațiu învecinat;
- afectează înfățișarea exterioară a Spațiului Închiriat sau afectează estetica imobilului în care este situat acesta;
- afectează sistemul de ventilație sau alte sisteme ale Spațiului Închiriat ori ale imobilului în care este situat acesta.

(8) Nu se vor aduce modificări sau adăugiri Spațiului Închiriat sau sistemelor de conducte sau echipamentelor care deservesc Spațiul Închiriat, fără consimțământul prealabil scris al Locatarului.

(9) Fără a aduce atingere celor de mai sus, Locatarul va fi îndreptățit să nu își dea consimțământul în conformitate cu articolul prezent, cu referire la orice lucrări propuse de Locatar care ar putea avea drept rezultat perceperea unei taxe Locatarului cu excepția cazului în care Locatarul este de acord să plătească respectiva taxa pe parcursul Duratei Contractului.

(9) Locatarul se obligă să încheie, în nume și cont propriu, pe toată durata Contractului, Polița de Asigurare pentru spațiul care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art. 11. Drepturile Locatarului

Următoarele drepturi sunt acordate Locatarului, cu autorizarea Locatarului:

- a. dreptul de a utiliza Părțile Comune relevante în scopul accesului la și din Spațiul Închiriat;
- b. dreptul de folosință liber și neîntrerupt a tuturor conductelor care se află în Spațiul Închiriat și a celor viitoare și care deservesc Spațiul Închiriat;
- c. dreptul de folosință a tuturor Părților Comune externe imobilului în care se afla Spațiul Închiriat (parcarea, aleile, spațiile verzi, etc.), prevăzute pentru folosul general al tuturor ocupanților Spațiilor Închiriate și a tuturor Părților Comune interioare, prevăzute pentru folosul general al tuturor ocupanților Spațiilor Închiriate;
- d. dreptul de trecere către și dinspre Locurile de Parcare, folosind traseul sau traseele pe care Locatarul le poate stabili periodic.

Art. 12. Reziliere

(1) Locatarul va fi îndreptățit să procedeze la rezilierea prezentului Contract de Închiriere în următoarele cazuri:

- a. dacă orice parte din Chirie sau orice altă sumă datorată în baza prezentului Contract va fi restantă pentru o perioadă mai mare de 30 de Zile Lucrătoare sau
- b. în cazul în care Locatarul nu respectă sau nu îndeplinește oricare dintre obligațiile sale prevăzute în prezentul Contract de Închiriere.

(2) În cazul în care Locatarul, în orice moment, permite o întârziere sau o încălcare a obligațiilor contractuale ale Locatarului, nu aplică nicio sancțiune persoanei aflate în situația de încălcare, reduce o penalitate contractuală, acordă o perioadă suplimentară pentru ca o obligație să poată fi respectată sau pentru luarea unei decizii, toate acestea nu vor fi considerate modificări aduse termenilor și condițiilor asupra cărora s-a agreat, un precedent pentru a fi invocat de Locatar, sau o renunțare din partea Locatarului la oricare din drepturile sale, ci va fi mai degrabă considerat ca un gest de toleranță care nu va atrage nicio obligație din partea Locatarului.

(3) Orice schimbare sau renunțare la orice prevedere din prezentul Contract va deveni valabilă și obligatorie numai dacă este specificată în scris.

(4) Locatarul are dreptul de a cere instanței competente rezilierea prezentului Contract în cazul în care Locatarul își încalcă obligațiile contractuale din motive imputabile lui.

(5) În cazul rezilierii Contractului din motive imputabile Locatarului ori încetării Contractului înainte de termen, sub orice formă, la solicitarea Locatarului sau din inițiativa acestuia, Locatarul va plăti Locatarului Chiria și contravaloarea utilităților la zi plus o sumă reprezentând Chiria pe 6 luni cu titlu de daune.

(6) Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la Data Începerii și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea Contractului ar fi contrară legii și interesului public.

Art. 13. Forța Majoră

(1) Fiecare dintre Părți va fi exonerată de răspundere pentru neîndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor prevăzute de prezentul Contract, în cazul în care această neîndeplinire s-a datorat Situațiilor de Forță Majoră care s-au produs ulterior semnării prezentului Contract, sub condiția ca această exonerare de răspundere să se refere numai la acele obligații care sunt afectate în mod direct de Situațiile de Forță Majoră și să subziste atâta vreme cât Situațiile de Forță Majoră există.

(2) Partea care invocă o Situație de Forță Majoră va notifica apariția acestei situații celeilalte Părți, în termen de 10 de zile de la producerea evenimentului de forță majoră.

(3) În cazul în care oricare din Situațiile de Forță Majoră continuă pentru o perioadă mai mare de trei (3) luni sau se anticipează în mod rezonabil că Situațiile de Forță Majoră vor continua pe o perioadă mai mare de trei (3) luni, Părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului Contract, fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde celeilalte plata de daune-interese.

(4) În cazul în care orice parte a Spațiului Închiriat este deteriorată parțial sau în întregime de defecte structurale cauzate de Forță Majoră, astfel încât partea deteriorată sau distrusă nu poate fi utilizată în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Locatarul va fi eliberat de la plata Chiriei corespunzătoare, începând cu ziua următoare producerii circumstanței respective, pentru întreaga perioadă în care dauna sau deteriorarea persistă.

Art. 14. Notificări

(1) Orice notificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare în legătură cu prezentul Contract:

- a. trebuie să se facă în scris;
- b. trebuie să fie trimisă în atenția persoanei de contact indicată în preambulul prezentului Contract;
- c. trebuie înmănată personal sau prin intermediul serviciilor poștale cu confirmare de primire, de curierat la adresa destinatarului, care este specificată în prezentul Contract, sau dacă destinatarul comunică o altă adresă din România, se va trimite la acea adresă.

(2) Adresa fiecărei Părți este cea specificată în preambulul prezentului Contract.

(3) O notificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare își produce efectele în ziua în care a fost primită la adresa corespunzătoare.

Art. 15. Exonerarea de Răspundere a Locatarului

(1) Locatarul nu va fi răspunzător în fața Locatarului pentru nicio interferență sau deranjament cauzat/ă Locatarului în timpul efectuării oricăror lucrări de reparații, de întreținere, de amenajare, de adăugire, de modificare sau a altor lucrări fie ele structurale sau de altă natură sau lucrări de dezvoltare în cadrul imobilului în care este situat Spațiul Închiriat.

(2) Locatarul nu va fi responsabil pentru nicio pierdere, accident sau daună cauzat/ă Spațiului Închiriat ori imobilului în care este situat acesta și nici pentru obstrucționarea sau întreruperea exercitării oricărui drept acordat prin prezentul Contract din orice motiv care depășește controlul Locatarului.

Art. 16. Schimbarea circumstanțelor

(1) O schimbare majoră a circumstanțelor în urma cărora Părțile au inițiat încheierea prezentului Contract, cum ar fi scăderea nivelului chiriei pe piață sau o schimbare legată de politica de investiții sau situația financiară a Locatarului, nu va putea constitui un motiv pentru modificarea sau rezilierea prezentului Contract de către vreuna din Părți.

(2) Totuși, în cazul schimbării circumstanțelor, Locatarul va putea solicita rezilierea prezentului Contract sub condiția acordării de daune Locatorului într-un quantum reprezentând cel puțin chiria actualizată pentru un an de folosință și numai după consemnarea acestei sume într-un cont la dispoziția Locatorului.

Art. 17. Caracterul confidențial al Contractului

(1) O Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

a) de a face cunoscut contractul sau orice altă prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea prezentului Contract;

b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

(2) Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea prezentului Contract se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii acestuia.

(3) O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la prezentul Contract dacă:

a) informația era cunoscută Părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte contractantă, sau

b) informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți contractante pentru asemenea dezvăluire, sau

c) Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

Art. 18. Clauză Specială

În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului Contract este considerată a nu fi validă, legală sau executabilă din orice motiv, aceasta nu va afecta legalitatea, validitatea și caracterul executabil al celorlalte prevederi din prezentul Contract. Părțile se obligă să modifice, să completeze sau să înlocuiască toate și oricare prevederi care nu sunt valide sau cărora le lipsește caracterul executabil, cu prevederi legale, executabile și valide care ar produce pe cât posibil efectul economic avut în vedere anterior de Părți, fără renegocierea niciunei prevederi semnificative a prezentului Contract.

Art. 19. Soluționarea litigiilor

(1) Locatorul și Locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, Locatorul și Locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare Parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România.

Art. 20. Limba care guvernează Contractul

Limba care guvernează Contractul este limba română.

Art. 21. Legea aplicabilă Contractului

Legea aplicabilă prezentului Contract este legea română.

Art. 21. Alte clauze

(1) Prevederile prezentului Contract se completează, în mod corespunzător, cu:

a) prevederile Procedurii de închiriere a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Sos Odai nr. 3-5, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr./.....;

b) Caietul de sarcini al Locatarului înregistrat sub nr./.....;

c) Oferta Locatarului înregistrată la Locator sub nr./..... .

(2) Documentele prevăzute la alin. (1) fac parte integrantă din prezentul Contract.

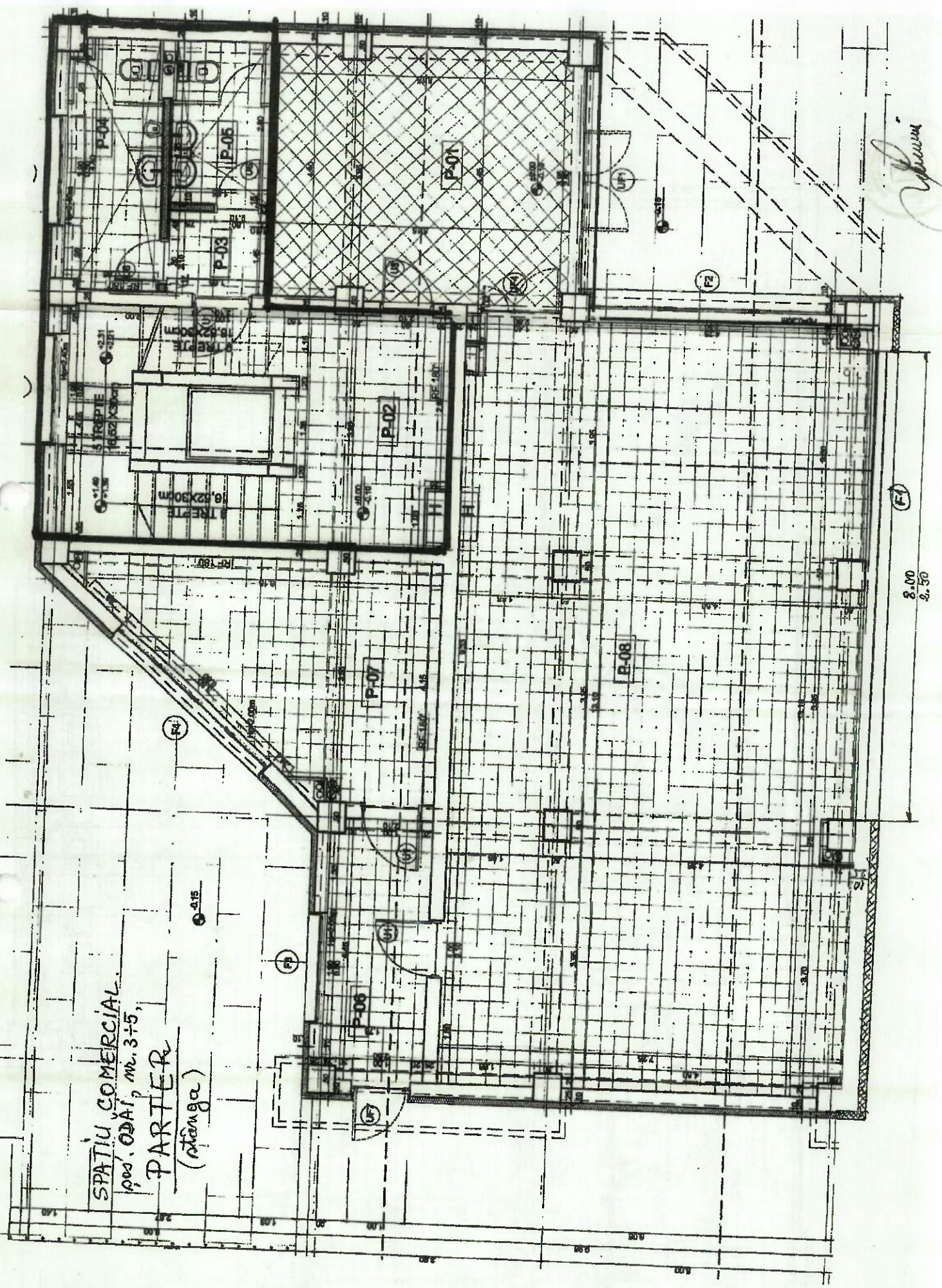
Încheiat astăzi,, la sediul Locatarului, în două exemplare originale cu forță juridică egală, câte unul pentru fiecare Parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

SPATIU COMERCIAL
 pos. 02A1, nr. 3+5,
 PARTER
 (stanga)

0-4.15



(F1)

8.00
8.50

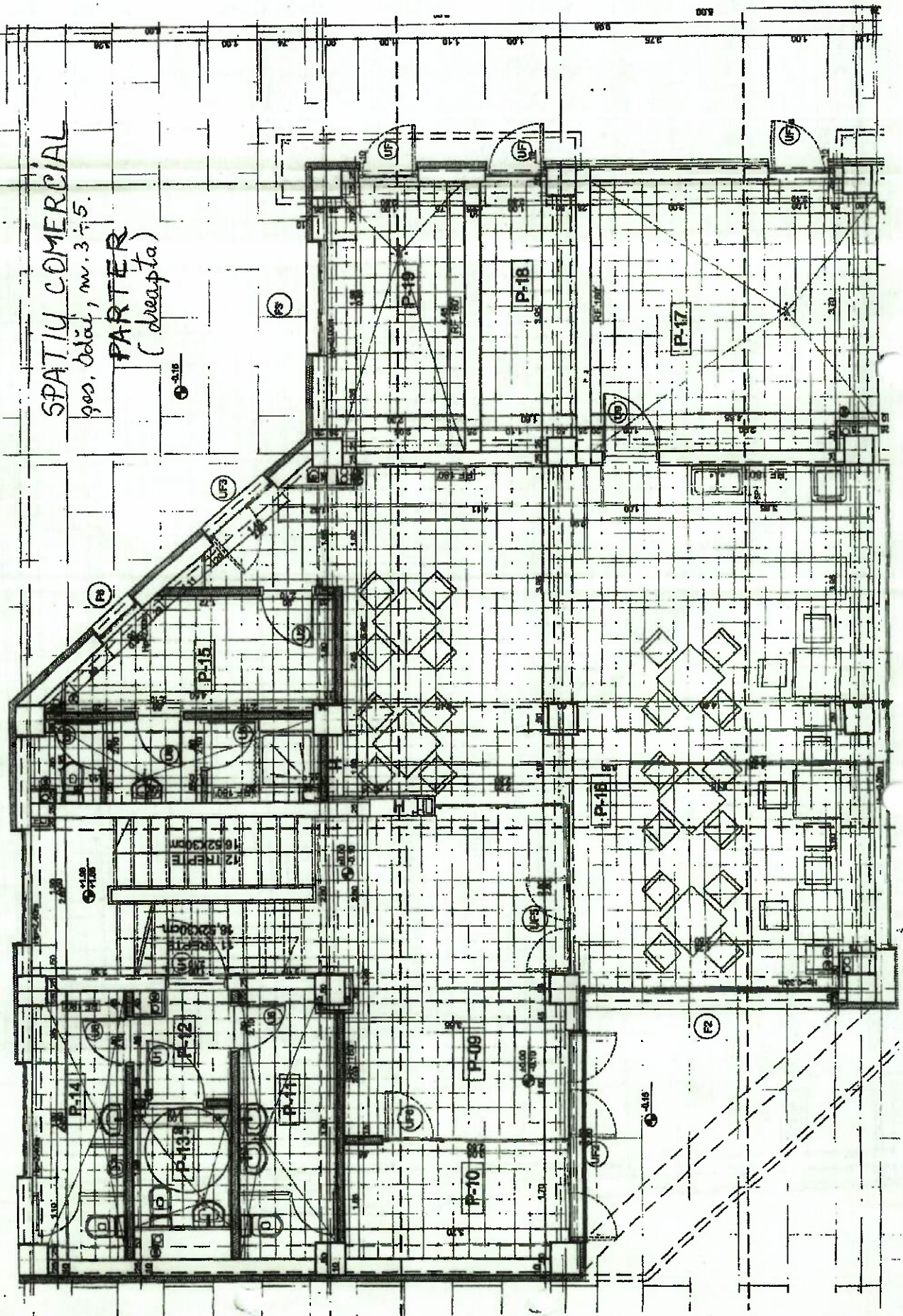
Lucy

SPATIU COMERCIAL

900, bd-ai, nr. 3-5.

PARTER

(dreapta)





Primăria
Sectorului 1

Serviciul Tehnică Legislativă,
Secretariat și Arhivă

Nr. K/.....53...../12.01.2026

Către: Consiliul General al Municipiului București

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

- doamnei GEORGIANA ZAMFIR - Secretarul General al Municipiului București

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

E-mail: relatii publice@pmb.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

13 IAN 2026

INTRARE
IEȘIRE NR.

Stimate Domnule Primar General Ciprian CIUCU

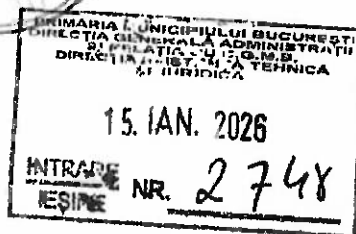
În temeiul art. 166 alin. (3) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să dispuneți măsuri pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și înscrierea în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului General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

1. Hotărâre nr. 404/22.12.2025 privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
George-Cristian TUTĂ

SECRETAR GENERAL,
Miropă Georgiana MUREȘAN



Întocmit,
Sorana Danubianu

Pag 1/1



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Bd. Banu Mante nr. 9, Sectorul 1, București
Tel: +4021/319.10.13; +4021/319.10.14
registratura@primerias1.ro



Primăria
Sectorului 1

Serviciul Tehnică Legislativă,
Secretariat și Arhivă

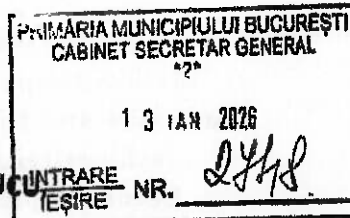
Nr. K/.....53...../.....12.01.2026

Către: Consiliul General al Municipiului București

În atenția: - domnului Ciprian Ciucu - Primar General al Municipiului București
- doamnei GEORGIANA ZAMFIR - Secretarul General al Municipiului București

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

E-mail: relatii publice@pmb.ro



Stimate Domnule Primar General Ciprian CIUCU

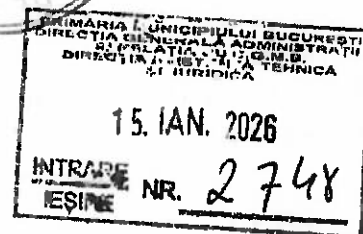
În temeiul art. 166 alin. (3) și alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să dispuneți măsuri pentru demararea procedurilor de analiză, avizare și înscrierea în proiectul ordinii de zi a ședinței Consiliului General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

1. Hotărâre nr. 404/22.12.2025 privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie și documentația aferentă care a stat la baza adoptării acesteia;

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
George-Cristian TUTĂ

SECRETAR GENERAL,
Mirona-Giorgiana MUREȘAN



Întocmit,
Sorana Danubianu



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



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

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie

Văzând proiectul de hotărâre nr. K2-571/19.12.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 32401/17.12.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. M/11793/19.12.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Serviciul Juridic, Legislație, Contencios și Raportul de specialitate nr. G/5261/19.12.2025 al Direcției Generale Management și Operațiuni – Compartimentul Buget, Execuție Bugetară, Financiar și Salarizare, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

Având în vedere Avizul nr. 380/22.12.2025 al Comisiei pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară și Avizul nr. 435/22.12.2025 al Comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu, ale Consiliului Local al Sectorului 1;

În conformitate cu prevederile Constituției României;

Luând în considerare dispozițiile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 858-868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 208 din 11.12.2014 privind transmiterea în Administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a unor bunuri imobile;

Văzând prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025, privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 ;

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul -Spațiu comercial 1, în suprafață utilă de 154,91 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89272/16.12.2025;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul -Spațiu comercial 2, în suprafață utilă de 149,81 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89273/16.12.2025;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 129 alin.(6) litera a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (1) și alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 și art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

întrunit în ședință extraordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se solicită Consiliului General al Municipiului București aprobarea listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii, prevăzută în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 - Spațiile menționate la articolul 1 sunt parte din imobilul-clădire din București, Sector 1, Șoseaua Odăi nr. 3-5, înscris în evidentele contabile ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 cu o valoare totală de inventar de 5.896.000,00 lei, așa cum rezultă din ultima reevaluare și se identifică conform Extrasului de carte funciară și Planurilor de amplasament prevăzute în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3 - Se solicită Consiliului General al Municipiului București împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii spațiilor menționate la articolul 1, conform prevederilor art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Art. 4 - Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București de a încasa o cotă de 50 % din chirie. Sumele astfel încasate se vor constitui venit la bugetul Sectorului 1 al Municipiului București.

Art. 5 - Se împuternicește Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 București să încheie contractul de închiriere a bunurilor menționate la art. 1, după încheierea procedurilor de licitație publică.

Art. 6 - Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7 - Orice alte prevederi contrare prezentei hotărâri se abrogă.

Art. 8 - (1) Primarul Sectorului 1 al Municipiului București și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Această hotărâre a fost adoptată cu unanimitate, în momentul votului fiind prezenți 23 de consilieri locali din 27 de consilieri locali în funcție, astăzi, 22.12.2025, în ședința extraordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată de îndată în temeiul art. 133 alin. (2) 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. 404

Data: 22.12.2025

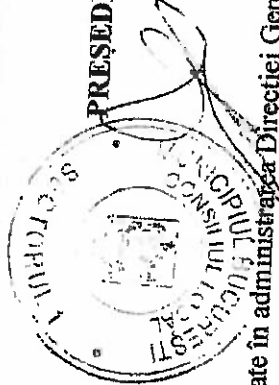
VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR GENERAL

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1

nr. 404/22.12.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ramona PORUMB



Lista spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii

Nr. crt.	Adresa	Număr carte funciară	Plan amplasament	Suprafața utilă, în mp	Durață închiriere	Preț minim al închirierii (fără TVA)	Destinația bunului
1	Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București	C.F. nr. 264872 București, sectorul 1	da	154,91 mp	5 ani	9 EUR/mpSu/tună-1.394 EUR/tună	Spațiu comercial
2	Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București	C.F. nr. 264872 București, sectorul 1	da	149,81 mp	5 ani	9 EUR/mpSu/tună-1.348 EUR/tună	Spațiu comercial

VIZAT
spre răschimbare
SECRETAR GENERAL

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. _____



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 264872 București Sectorul 1

Nr. cerere 129116
Ziua 09
Luna 10
Anul 2025

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL AL SECTORULUI 1

Nr.

22 DEC 2025

104

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264872	570	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5	S. construită la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construită în 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
70789 / 21/10/2014	
Act Normativ nr. 1451, din 12/12/2002 emis de Guvernul României (act administrativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local al Sectorului 1; act administrativ nr. Protocol/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 și UM 02523; act administrativ nr. Proces Verbal/17-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1 și UM 02547; act administrativ nr. 5/1EAV/O/19-04-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUE1130/24-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1126/23-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1119/22-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 685/E/16-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC386/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 26/2/EAV/O/30-07-2010 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC387/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC165/28-02-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 31/2/E/O/10-12-2010 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 181477/20-05-2013 emis de DITL Sector 1);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, Inscrisa prin Incheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	
35564 / 14/04/2016	
Act Normativ nr. hotarare nr. 208, din 11/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 (nota nr. K/322 din 12.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/347 din 18.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/1174 din 01.09.2015 emisa de Primaria Sector 1, hotararea nr. 48 din 26.02.2015 emisa de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1);	
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE
1) DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚA SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 1	

C. Partea III. SARCINI

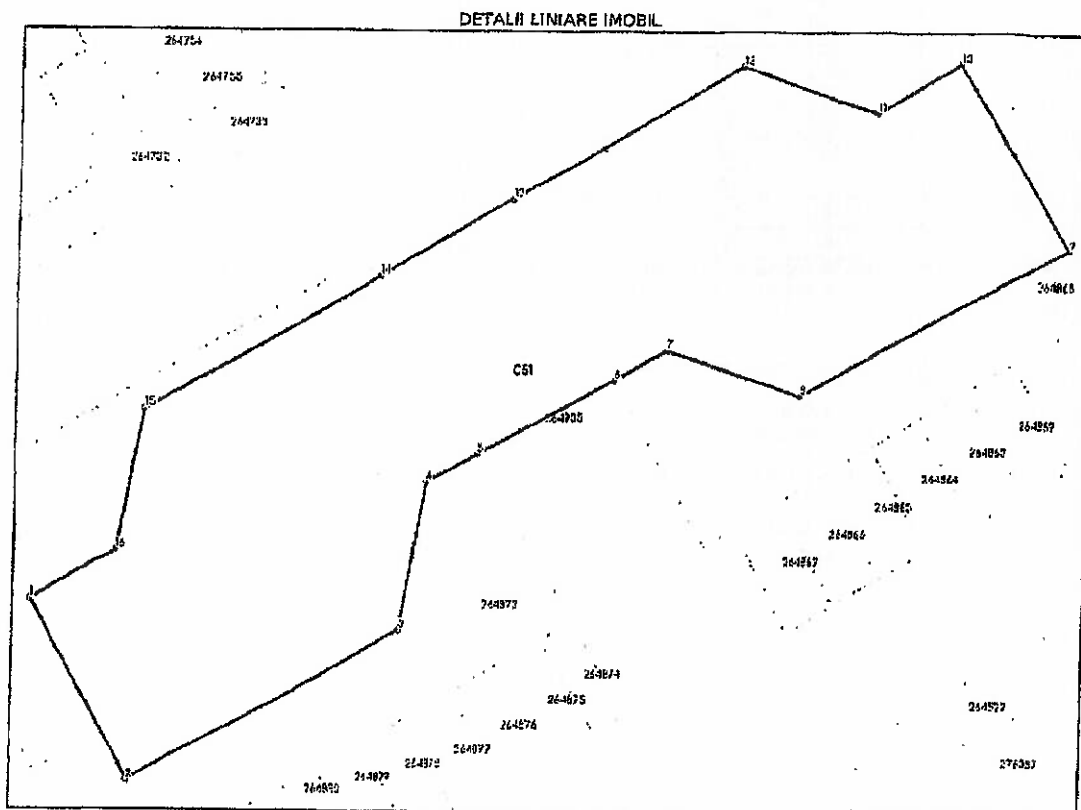
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264872	570	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	construcții administrative și social culturale	570	Cu acte	S. construita la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construita în 2014.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.576
2	3	14.121
3	4	6.868

VACANT
 spre reînnoirea
 SECRETAR GENERAL

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	2.774
5	6	7.107
6	7	2.861
7	8	6.672
8	9	13.938
9	10	9.845
10	11	4.451
11	12	6.684
12	13	12.348
13	14	7.172
14	15	12.275
15	16	6.578
16	1	4.601

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru,
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P, 242.

Data soluționării,

09-10-2025

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
CATALIN BOGDAN POPA

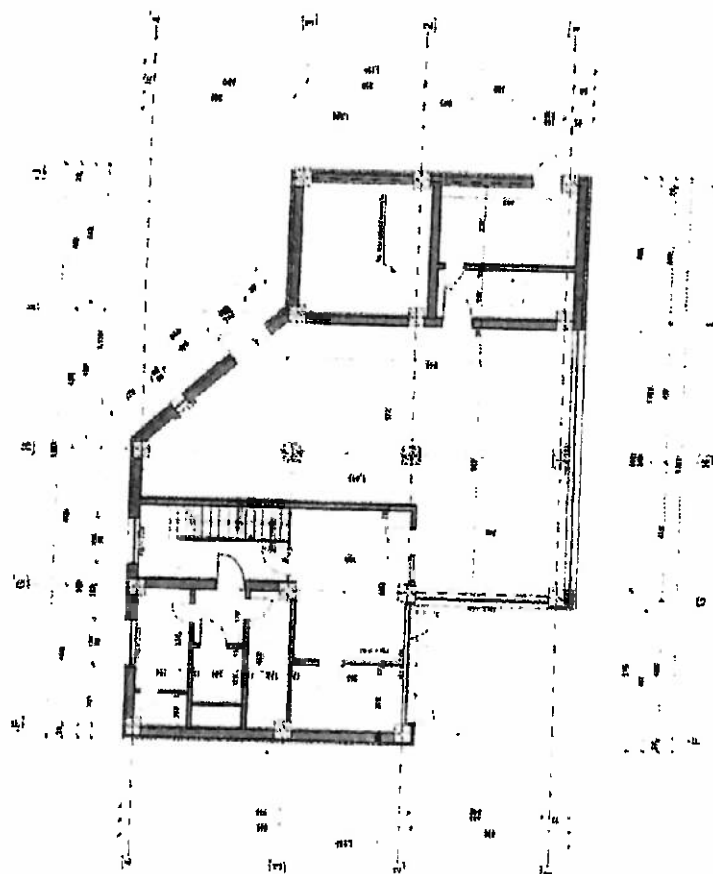
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

VIZAT
spre înregistrare
SECRETAR GENERAL

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



Inventory category	Spigolotto value
Casseroles	7.53 mg
Casseroles	11.55 mg
Spices, condiments	53.42 mg
Casseroles	2.70 mg
Sauces	291 mg
Group similar	2.91 mg
Vegetables	8.10 mg
Casseroles	7.12 mg
Casseroles	16.61 mg
Spigolotto Ultra Taste	19.91 mg

SEATIU COMERCIAL 2 - PLAN PARTER

101

1961

[illegible]

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

-PROIECT-

K2-574/10.12.2025

privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie

Având în vedere Referatul de aprobare nr.32401/17.12.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

În conformitate cu prevederile Constituției României;

Luând în considerare dispozițiile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 858-868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 208 din 11.12.2014 privind transmiterea în Administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a unor bunuri imobile;

Văzând prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025, privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 ;

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul -Spațiu comercial 1, în suprafață utilă de 154,91 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89272/16.12.2025;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul -Spațiu comercial 2, în suprafață utilă de 149,81 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89273/16.12.2025;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 129 alin.(6) litera a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (1) și alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 și art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României 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 aprobarea listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii, prevăzută în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Spațiile menționate la articolul 1 sunt parte din imobilul-clădire din București, Sector 1, Șoseaua Odăi nr. 3-5, înscris în evidentele contabile ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 cu o valoare totală de inventar de 5.896.000,00 lei, așa cum rezultă din ultima reevaluare și se identifică conform Extrasului de carte funciară și Planurilor de amplasament prevăzute în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se solicită Consiliului General al Municipiului București împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii spațiilor menționate la articolul 1, conform prevederilor art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se solicită acordul Consiliului General al Municipiului București de a încasa o cotă de 50 % din chirie. Sumele astfel încasate se vor constitui venit la bugetul Sectorului 1 al Municipiului București.

Art. 5. Se împuternicește Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 București să încheie contractul de închiriere a bunurilor menționate la art. 1, după încheierea procedurilor de licitație publică.

Art. 6. Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Orice alte prevederi contrare prezentei hotărâri se abrogă.

Art. 8. (1) Primarul Sectorului 1 și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

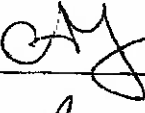
(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală asigură comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ

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

**SECRETAR GENERAL,
MIRONA-GIORGIANA MUREȘAN**

Cu modificări și completări

Nume, prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat/Avizat	Data
Radu Iliescu	Director executiv Direcția Administrativă		Întocmit	17.12.2025
Florin Alin Cârstoiu	Director executiv Direcția Juridic, Contencios și Resurse Umane		Avizat	17.12.2025
Petre Marius	Director General Adjunct Economic		Avizat	17.12.2025
Danuț-George- Madalin Stanciu	Director General		Avizat	17.12.2025
	Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă și Evidență Electorală		Verificat	

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. _____

Lista spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii

Nr. crt.	Adresa	Număr carte funciară	Plan amplasament	Suprafața utilă, în mp	Durată închiriere	Prețul minim al închirierii (fără TVA)	Destinația bunului
1	Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București	C.F. nr. 264872 București, sectorul 1	da	154,91 mp	5 ani	9 EUR/mpSu/lună-1.394 EUR/lună	Spațiu comercial
2	Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București	C.F. nr. 264872 București, sectorul 1	da	149,81 mp	5 ani	9 EUR/mpSu/lună-1.348 EUR/lună	Spațiu comercial



[Handwritten signature]



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

Nr. cerere 123116
Ziua 09
Luna 10
Anul 2025

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 264872 București Sectorul 1



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264872	570	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5	S. construită la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construită în 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70789 / 21/10/2014		
Act Normativ nr. 1451, din 12/12/2002 emis de Guvernul României (act administrativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local al Sectorului 1; act administrativ nr. Protocol/17-01-2003 emis de Primăria Sectorului 1 și UM 02523; act administrativ nr. Proces Verbal/17-01-2003 emis de Primăria Sectorului 1 și UM 02547; act administrativ nr. 5/1EAV/O/19-04-2010 emis de Primăria Sectorului 1; act administrativ nr. JUE1130/24-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1126/23-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1119/22-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 685/E/16-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC386/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 26/2/EAV/O/30-07-2010 emis de Primăria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC387/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC165/28-02-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 31/2/EI/O/10-12-2010 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 181477/20-05-2013 emis de DITL Sector 1);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 262008/București Sectorul 1, înscrisă prin încheierea nr. 35916 din 11/06/2013;		
35564 / 14/04/2016		
Act Normativ nr. hotărâre nr. 208, din 11/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 (nota nr. K/322 din 12.03.2015 emisă de Primăria Sector 1, nota nr. K/347 din 18.03.2015 emisă de Primăria Sector 1, nota nr. K/1174 din 01.09.2015 emisă de Primăria Sector 1, hotărârea nr. 48 din 26.02.2015 emisă de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1);		
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.51
1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

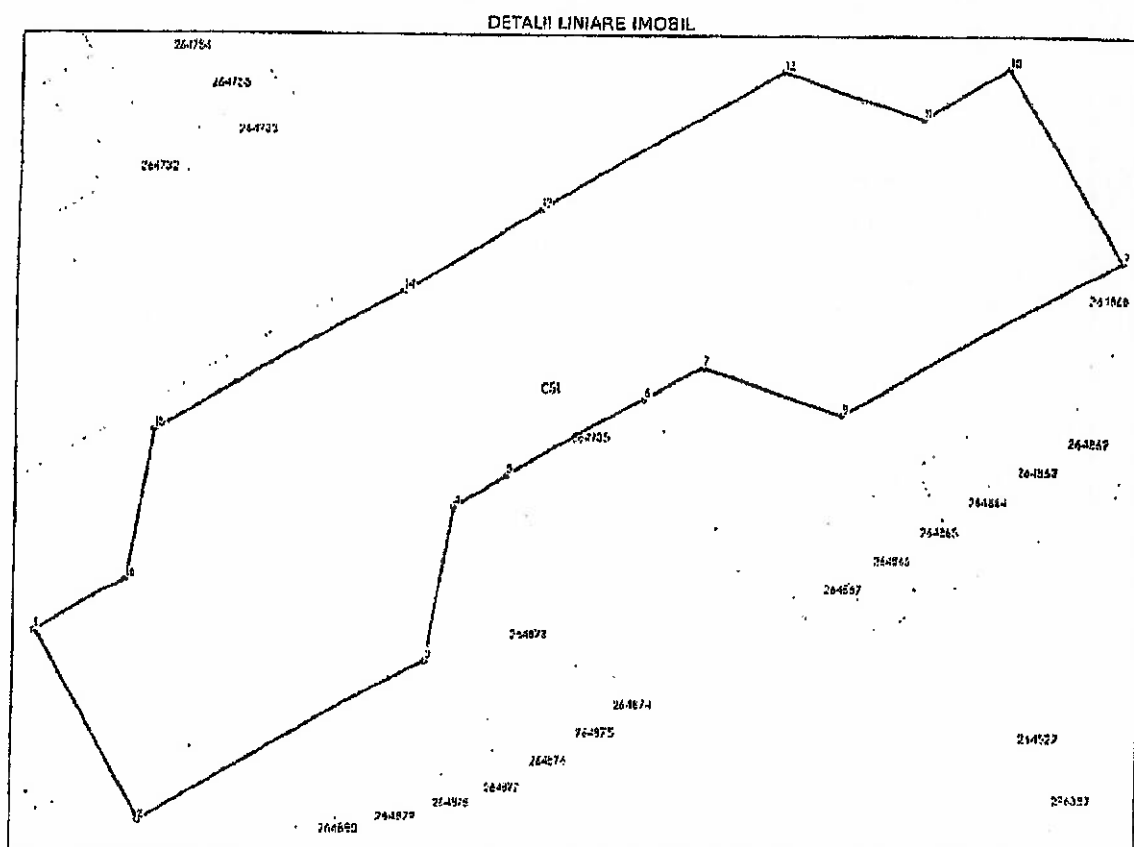


Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
264872	570	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.51	264872-C51	constructii administrative si social culturale	570	Cu acte	S. construita la sol: 570 mp; Cladire P+Mz+1E, construita in 2014.

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	9.576
2	3	14.121
3	4	6.868



Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.774
5	6	7.107
8	7	2.861
7	8	6.672
8	9	13.938
9	10	9.845
10	11	4.451
11	12	6.684
12	13	12.348
13	14	7.172
14	15	12.275
15	16	6.579
16	1	4.601

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P, 242.

Data soluționării,
09-10-2025

Asistent Registrator,
CATALIN BOGDAN POPA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pentru informații online la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1



**Primăria
Sectorului 1**

D.G.A.S.P.C. Sector 1

17. DEC. 2025

IEȘIRE NR. 32401

PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie

1.1 Descrierea situației actuale:

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 este o instituție publică cu personalitate juridică, înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1, cu scopul de a asigura aplicarea politicilor sociale în domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu dizabilități, precum și altor persoane, grupuri de comunități aflate în nevoie socială, cu rol în administrarea și acordarea beneficiilor de asistență socială și a serviciilor sociale.

Misiunea Direcției Generale de Asistență Socială Sector 1 este promovarea, coordonarea, monitorizarea și controlul activității de protecție a drepturilor copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu handicap și a oricăror persoane aflate în dificultate.

În vederea realizării atribuțiilor prevăzute de lege, D.G.A.S.P.C. Sector 1 îndeplinește, în principal, următoarele funcții:

- a) de strategie, prin care asigură elaborarea strategiei și planului anual de dezvoltare a serviciilor sociale, pe care le supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului București;
- b) de coordonare a activităților de asistență socială și de protecție a familiei și a drepturilor copilului, a persoanelor cu dizabilități, victimelor violenței în familie, persoanelor vârstnice etc., precum și a măsurilor de prevenire și combatere a situațiilor de marginalizare și excludere socială în care se pot afla anumite grupuri sau comunități la nivelul sectorului 1 al municipiului București;
- c) de administrare a fondurilor pe care le are la dispoziție;
- d) de comunicare și colaborare cu serviciile publice deconcentrate ale ministerelor și instituțiilor care au responsabilități în domeniul asistenței sociale, cu serviciile publice locale de asistență socială, precum și cu reprezentanții societății civile care desfășoară activități în domeniu, cu reprezentanții furnizorilor privați de servicii sociale, precum și cu persoanele beneficiare;
- e) de execuție, prin asigurarea mijloacelor umane, materiale și financiare necesare pentru implementarea strategiilor cu privire la acțiunile antisărăcie, prevenirea și combaterea marginalizării sociale, precum și pentru soluționarea urgențelor sociale individuale și colective la nivelul sectorului 1 al municipiului București;
- f) de reprezentare a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București, pe plan intern și extern, în domeniul asistenței sociale și protecției copilului;
- g) de promovare a drepturilor omului, a unei imagini pozitive a persoanelor, familiilor, grupurilor vulnerabile.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 își desfășoară activitatea în mai multe imobile aflate în proprietatea Municipiului București și în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 București.



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

În conformitate cu dispozițiile art. 858-868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 129 alin.(6) litera a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (1) și alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 și art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a Municipiului București se poate face doar prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Conform art. 333 din Codul administrativ:

“Actul administrativ prin care se aprobă închirierea

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20 - 50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.(...)

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.”.

În ceea ce privește imobilul care face obiectul prezentului proiect, acesta este amplasat în imediata vecinătate a ansamblului imobiliar de locuințe sociale iar în prezent imobilul nu este ocupat și nu se desfășoară activități conform destinației acestuia.

În acest context, arătăm că locuințele sociale din zonă sunt ocupate de aproximativ 750 de persoane, parte dintre acestea adresându-se Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 cu solicitări de amenajare magazine.

Având în vedere principiul dezvoltării comunitare, respectiv procesul prin care o comunitate își identifică anumite probleme prioritare, se implică și cooperează în rezolvarea lor, folosind preponderent resurse interne, se apreciază că valorificarea prin închiriere a spațiilor comerciale aflate în administrare reprezintă în egală măsură o modalitate de a răspunde nevoilor comunității locale din zonă cât și un demers menit a utiliza bunul conform destinației sale, realizând totodată un venit constant la bugetul local al sectorului 1 provenit din chirile aferente spațiilor comerciale.

De asemenea, prin închirierea spațiilor comerciale se previne degradarea acestora prin neutilizare conform destinației stabilite, ceea ce ar presupune alocarea de fonduri suplimentare pentru întreținerea spațiilor, fără ca acestea să își atingă scopul pentru care au construite.

Luând în considerare obligația de diligență, onestitate și loialitate a administratorului, respectiv acesta trebuie să acționeze cu diligența pe care un bun proprietar o depune în administrarea bunurilor sale, se apreciază ca oportună aprobarea închirierii spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.



Având în vedere cele expuse, este necesară promovarea prezentului proiect de hotărâre prin se propune solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie.

1.3. Principiile de bază și finalitatea:

Principiile care stau la baza prezentului proiect de hotărâre:

- **Principiul legalității**- Autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul acestora au obligația de a acționa cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a tratatelor și a convențiilor internaționale la care România este parte;
- **Principiul proporționalității**- Formele de activitate ale autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor. Reglementările sau măsurile autorităților și instituțiilor administrației publice sunt inițiate, adoptate, emise, după caz, numai în urma evaluării nevoilor de interes public sau a problemelor, după caz, a riscurilor și a impactului soluțiilor propuse;
- **Principiul satisfacerii interesului public**- Autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup. Interesul public național este prioritar față de interesul public local;
- **Principiul imparțialității**- Personalul din administrația publică are obligația de a-și exercita atribuțiile legale, fără subiectivism, indiferent de propriile convingeri sau interese;
- **Principiul continuității**- Activitatea administrației publice se exercită fără întreruperi, cu respectarea prevederilor legale;
- **Principiul adaptabilității**- Autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății.

Finalitatea prezentei hotărâri este stabilirea cadrului legal pentru închirierea bunurilor proprietate publică, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea Municipiului București și în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 București.

1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

- a) eficientizarea activității în scopul oferirii unor servicii de calitate pentru comunitatea locală a sectorului 1.
- b) satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunităților locale și creșterea calității vieții;
- c) administrarea și gestionarea infrastructurii edilitar-urbane a unităților administrativ-teritoriale în interesul comunităților locale;
- d) funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a infrastructurii edilitar-urbane aferente;
- e) ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;
- f) descentralizarea serviciilor publice și aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- g) protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia.



Primăria Sectorului 1

PRIMAR

- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025, privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SUPUN dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie.

PRIMARUL SECTORULUI 1
GEORGE-CRISTIAN TUTA

Nume, prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat/Avizat	Data
Radu Iliescu	Director executiv Direcția Administrativă		Întocmit	17.12.2025
Florin Alin Cârstoiu	Director executiv Direcția Juridic, Contencios și Resurse Umane		Avizat	17.12.2025
Petre Marius	Director General Adjunct Economic		Avizat	17.12.2025
Danuț-George-Madalin Stanciu	Director General		Avizat	17.12.2025



Nr. M/1743/19.12.2025

K2-571

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie

1.Descrierea situației actuale:

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 este o instituție publică cu personalitate juridică, înființată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1, cu scopul de a asigura aplicarea politicilor sociale în domeniul protecției copilului, familiei, persoanelor vârstnice, persoanelor cu dizabilități, precum și altor persoane, grupuri de comunități aflate în nevoie socială, cu rol în administrarea și acordarea beneficiilor de asistență socială și a serviciilor sociale.

În ceea ce privește imobilul care face obiectul prezentului proiect, acesta este amplasat în imediata vecinătate a ansamblului imobiliar de locuințe sociale iar în prezent imobilul nu este ocupat și nu se desfășoară activități conform destinației acestuia.

În acest context, arătăm că locuințele sociale din zonă sunt ocupate de aproximativ 750 de persoane, parte dintre acestea adresându-se Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 cu solicitări de amenajare magazine.

Având în vedere principiul dezvoltării comunitare, respectiv procesul prin care o comunitate își identifică anumite probleme prioritare, se implică și cooperează în rezolvarea lor, folosind preponderent resurse interne, se apreciază că valorificarea prin închiriere a spațiilor comerciale aflate în administrare reprezintă în egală măsură o modalitate de a răspunde nevoilor comunității locale din zonă cât și un demers menit a utiliza bunul conform destinației sale, realizând totodată un venit constant la bugetul local al sectorului 1 provenit din chiriile aferente spațiilor comerciale.

De asemenea, prin închirierea spațiilor comerciale se previne degradarea acestora prin neutilizare conform destinației stabilite, ceea ce ar presupune alocarea de fonduri suplimentare pentru întreținerea spațiilor, fără ca acestea să își atingă scopul pentru care au construite.

Luând în considerare obligația de diligență, onestitate și loialitate a administratorului, respectiv acesta trebuie să acționeze cu diligența pe care un bun proprietar o depune în administrarea bunurilor sale, se apreciază ca oportună aprobarea închirierii spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Șos. Odăi nr. 3-5, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1.

Având în vedere cele expuse, este necesară promovarea prezentului proiect de hotărâre prin se propune solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie.



În sensul celor expuse anterior menționăm Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul -Spațiu comercial 1, în suprafață utilă de 154,91 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89272/16.12.2025 și Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul -Spațiu comercial 2, în suprafață utilă de 149,81 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89273/16.12.2025;

În ceea ce privește atribuțiile privind patrimoniul, Consiliul General al Municipiului București, în temeiul art.129 (6) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare” în exercitarea atribuțiilor ce îi revin: a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;”

Potrivit art. 333 din același act normativ, ”(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local. (2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente: a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii; b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii; c) durata închirierii; d) prețul minim al închirierii. (3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea. (4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Prin prezentul proiect se indică lista imobilelor care urmează a fi aprobată de către Consiliul General al Municipiului București și, de asemenea, cota-parte din cuantumul chiriei va reveni Sectorului 1 în calitate de titular al dreptului de administrare.

Actul administrativ prin intermediul căruia se aprobă închirierea -hotărârea are un caracter individual. Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Orice procedură privind închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale va fi aprobată, după caz, prin hotărâre a Guvernului, atunci când bunul care face obiectul închirierii aparține statului, ori prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, în cazul în care bunul aparține unei unități administrativ-teritoriale.

În ipoteza în care contractul de încheiere va fi încheiat de către titularul dreptului de administrare, în conținutul hotărârii prin care se aprobă închirierea se va specifica dreptul acestuia de a încasa din chirie o cotă-parte între 20 și 50%. Această oportunitate nu va fi recunoscută titularului dreptului de administrare în situația în care activitatea acestuia este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

Încheierea unui contract de închiriere presupune două acte juridice. Mai întâi, o hotărâre, care, cum am arătat, poate fi a Guvernului sau a organului deliberativ al administrației locale, și care, ca



natură juridică, este un act administrativ cu caracter unilateral. În al doilea rând, actul juridic prin care se realizează închirierea, care este contractul de închiriere. Cu privire la natura juridică a contractului de închiriere, apreciem că acesta face parte din categoria actelor administrative asimilate, încadrându-se în ipoteza avută în vedere de art. 2 alin. (1) lit. c¹ din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrative, "sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, și contractele încheiate de autoritățile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achizițiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute și alte categorii de contracte administrative".

2. Documentare juridică:

Ținând seama de prevederile actelor normative incidente în speță:

Legii nr. 24/2004 privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București precum și aprobarea documentației de atribuire;

art. 858-868 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 208 din 11.12.2014 privind transmiterea în Administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 a unor bunuri imobile;

Hotărârea Consiliului Local Sector 1 al Municipiului București nr. 356/25.11.2025, privind aprobarea reorganizării Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, a Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;

În temeiul prevederilor art. 5 lit. cc), art. 129 alin. (6) litera a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (1) și alin. (2) lit. g) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 și art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3) lit. a), art. 166 alin. (2) lit. f) și art. 196 alin. (1) lit. a) art. 519 și art. din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliul Local al Sectorului 1 nr. 106/29.05.2025 privind aprobarea închirierii bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin Sectorul 1 al Municipiului București, aprobarea Regulamentului privind modul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea bunurilor aflate pe domeniul public și privat al



Sectorului 1 al Municipiului București, terenuri și construcții cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 prin Sectorul 1 al Municipiului București precum și aprobarea documentației de atribuire;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea 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.

Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere 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 avizează :

- FAVORABIL pentru proiectul de hotărâre privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

**DIRECTOR GENERAL
GABRIELA FLORESCU**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Măcăneață Alexandru Vamoș	Șef serviciu		Avizat	.12.2025
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		întocmit	.12.2025





102-521

Nr. G/526/19.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie

Având în vedere Referatul de aprobare nr.32401/17.12.2025 al Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, întocmit de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul -Spațiu comercial 1, în suprafață utilă de 154,91 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89272/16.12.2025, având în vedere Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L.-membru corporativ al ANEVAR privind imobilul - Spațiu comercial 2, în suprafață utilă de 149,81 mp, situat în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București înregistrat la D.G.A.S.P.C. Sector 1 cu nr. 89273/16.12.2025, 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 aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București- prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
SALVIM-CODRUȚ COCOTĂ**

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		19.12.2025

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

**MANAGEMENT &
EVALUATION
COMPANY**

Sediu social: Bucuresti, sect. 1, Aleea Scribulei nr. 58, etaj 1, cam. 2

Cod Unic Inregistrare: RO 31636203

Nr. registrul comertului: J40/6143/14.05.2013

Tel: 031.107.61.61

Mobil: 0722.428.253

Email: arlindea.grimalchi@yahoo.ro

managementevaluationcompany@yahoo.com



Nr. certificat : 6308
ISO 9001:2015

D.G.A.S.P.C.
Sector 1

16. DEC. 2025

Intrare Nr. **89272**

RAPORT DE EVALUARE

SOS. ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI
Spatiu comercial 1, in suprafata utila de 154,91mp

Beneficiar: DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI
PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1

Proprietar: CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCURESTI

Administrator: DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI
PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. si al

Cientului DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1

Acest raport este proprietatea intelectuala a S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, intra sub incidenta legii dreptului de autor

CUPRINS

- I. INTRODUCERE**
 - 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
 - 1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE. CERTIFICARE
- II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
 - 2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT
 - 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNATI
 - 2.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII
 - 2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI
 - 2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
 - 2.6. TIPUL VALORII
 - 2.7. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI
 - 2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII
 - 2.9. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
 - 2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE
 - 2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
 - 2.12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT
 - 2.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIZAT
 - 2.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG)
 - 2.15. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
- III. PREZENTAREA DATELOR**
 - 3.1. PREZENTAREA ACTIVULUI
 - 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE A ACTIVULUI
 - 3.3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
 - 3.4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE
- IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**
 - 4.1. DEFINIREA PIETEI - ANALIZA DATELOR SPECIFICE
 - 4.2. ANALIZA CERERII
 - 4.3. ANALIZA OFERTEI
 - 4.4. ECHILIBRUL PIETEI
- V. EVALUAREA ACTIVULUI**
 - 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
 - 5.2. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE
 - 5.3. METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 - 5.4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
- VI. PREZENTAREA EVALUATORULUI**
- VII. ANEXE**
 - 7.1. ANEXA 1 – METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 - 7.2. PREZENTAREA ACTIVULUI: FOTOGRAFII, PLANURI
 - 7.3. PREZENTARE SITUATIE JURIDICA
 - 7.4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

1. INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie **spatiul comercial 1. în suprafața utilă de 154,91mp**, parte din imobilul identificat cu număr cadastral 264872, situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, denumit în continuare activul.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Prezentul raport de evaluare se adresează **Directiei Generale de Asistența Socială și Protecția Copilului Sector 1** în calitate de *Client și Utilizator desemnat*.

DREPT DE PROPRIETATE EVALUAT

Asupra activului evaluat, situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI** are drept deplin de proprietate, iar Direcția Generală de Asistența Socială și Protecția Copilului Sector 1 - drept de administrare.

Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: **nu sunt**.
Evaluarea se va realiza în ipoteza ca proprietarul are drept de proprietate absolut asupra activului evaluat și ca acesta este valabil, liber transmisibil și nu este grevat de nicio sarcină.

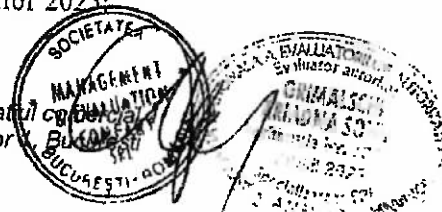
UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUARII

Utilizarea desemnată a evaluării este **informarea Clientului asupra chiriei potențial obținabile pentru activul menționat, în vederea fundamentării unor decizii de management specifice gestiunii patrimoniului (posibilă valorificare prin închiriere)**.

TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și utilizarea desemnată a evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a **chiriei de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București



„Chiria de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri”.

Metodologia de calcul a tinut cont de utilizarea desemnata si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Premisa in care se efectueaza evaluarea este aceea a valorificarii prin inchiriere a activului, respectiv chiria potential obtenabil - ca baza tehnica de negociere in eventualitatea inchirierii.

DATA INSPECTIEI

Inspectia activului a fost realizata de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia, in data de 22.08.2025, in prezenta unui reprezentant al Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1, care a indicat activul la fata locului si a furnizat unele informatii clarificatoare in legatura cu acesta.

DATA EVALUARII. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Data evaluarii: 22.08.2025

Raportul de evaluare a fost intocmit in data de 25.08.2025.

REZULTATUL EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

In urma aplicarii metodologiei de evaluare prezentate in acest raport, opinia evaluatorului privind chiria de piata potential obtenabila pentru activul ce face obiectul evaluarii, este de:

9 EUR/mpSu/luna – 1.394 EUR/luna

**Chiria estimata NU CONTINE TV4*

Prezenta estimare a chiriei potential obtenabile poate reprezenta baza/fundamentarea tehnica – de specialitate, de la care se poate porni negocierea viitorului contract de inchiriere.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

Estimarea chiriei potențial obținabilă pentru spațiul comercial
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1 București



- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 22.08.2025: 5,0545 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului LEU/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul euro nefiind neaparat liniara;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

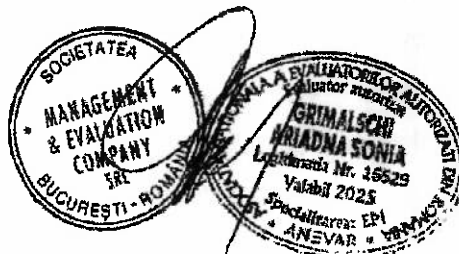
Evaluator

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI



1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE. CERTIFICARE.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR, inscrisa in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489 si evaluatorii autorizati ANEVAR - **ARIADNA SONIA GRIMALSCHI** si **DUNAREANU SELARU RALUCA IOANA**, denumiti in continuare **Evaluatorul**.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul certifica faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat Principiile evaluatorului, prevazute in ISV 100 (Cadrul general al evaluarii). Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR. Activul a fost inspectat in prezenta reprezentantilor Clientului.

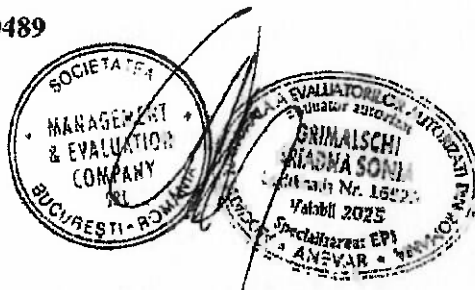
La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR – specializarea EPI – evaluarea proprietatii imobiliare, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport. In elaborarea prezentului raport nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii. Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre Client pentru utilizarea precizata.

Evaluator

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489



ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT

Prezentul reprezinta un Raport de evaluare explicativ in forma scrisa prin care s-a stabilit opinia evaluatorului privind chiria potential obtenabila a activului, contine 60 pagini inclusiv anexe si a fost intocmit in 3 (trei) exemplare, din care doua pentru Client si unul pentru Evaluator.

Valoarea activului a fost estimata in conformitate cu prevederile *Standardelor de Evaluare a Bunurilor - editia 2025: SEV 100 - Cadrul general al evaluarii, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Tipuri ale valorii, SEV 103 - Abordari in evaluare, SEV 104 - Informatii si date de intrare; SEV 105 - Modele de evaluare; SEV 106 - Documentare si raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare si GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1**, in calitate de *Client si Utilizator desemnat*. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de Client.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul si Utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit in raport ca Utilizator desemnat.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca Utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator.

2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII

Utilizarea desemnată a evaluării: informarea Clientului asupra chiriei potențial obținabile pentru activul menționat, în vederea fundamentării unor decizii de management specifice gestiunii patrimoniului (posibilă valorificare prin închiriere).

În vederea îndeplinirii scopului propus s-a procedat la stabilirea unei opinii independente privind **chiria de piață** a activului, în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, care va oferi baza tehnică de negociere în scopul închirierii spațiului comercial.

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, în orice alt scop, altul decât cel expres și explicit declarat în cuprinsul său. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea și nu i se poate angaja nicio formă de răspundere juridică pentru conținutul prezentului raport de evaluare, dacă raportul este utilizat în orice alt scop, altul decât cel pentru care a fost întocmit.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, activul poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul Raport.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUAT

Obiectul evaluării îl constituie **spațiul comercial 1, în suprafața utilă de 154,91mp**, parte din imobilul identificat cu număr cadastral 264872, situat în București, Sos. Odai nr. 3-5, parter, Sector 1.

NOTA: suprafața utilă a fost preluată din releveul întocmit în august 2025 de către S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L., care poartă întreaga responsabilitate asupra corectitudinii informațiilor furnizate evaluatorului și care stau la baza prezentei evaluări.

2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Asupra activului evaluat, situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI are drept deplin de proprietate, iar DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1 - drept de administrare.

Se va supune evaluării dreptul absolut/deplin de proprietate, în ipoteza inexistenței sarcinilor. Evaluarea se va realiza în ipoteza că proprietarul are drept de proprietate absolut asupra activului evaluat și că acesta este valabil, liber transmisibil și nu este grevat de nicio sarcină.

*Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial 1
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București*

Identificarea problemelor de natura juridica ce ar rezulta din analiza documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra activului evaluat - nu este de competenta evaluatorului si pe cale de consecinta nu ii va atrage raspunderea.

2.6. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnata a evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb, dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu scopul evaluarii si cerintele Clientului, reprezinta o estimare a **chiriei de piata**:

„Chiria de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

Metodologia de calcul a “chiriei de piata” a tinut cont de utilizarea desemnata si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor in vigoare. Premisa in care se efectueaza evaluarea este aceea a valorificarii prin inchiriere a activului, respectiv chiria de piata potential obtenabila - ca baza tehnica de negociere in eventualitatea incheierii unui contract de inchiriere.

Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare; prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de conditiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, spatiile supuse evaluarii pot avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport

2.7. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare datei de **22.08.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Data inspectiei: activul a fost inspectat in data de 22.08.2025, in prezenta unui reprezentant al Clientului. Nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile.

Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII

Etapele misiunii de evaluare parcurse pentru estimarea valorii sunt urmatoarele:

- documentarea, pe baza unor informatii furnizate de catre reprezentantii Clientului Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- discutii purtate cu reprezentantul Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1, referitor la istoricul activului;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie sa se tina seama;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea abordarilor si metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea chiriei de piata potential obtenabila pentru activ;
- obtinerea de informatii asupra chiriilor contractuale sau ofertelor de inchiriere pentru active similare;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea chiriei de piata potential obtenabile in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025; Ghidurile metodologice si recomandările ANEVAR;
- Corneliu Șchiopu – “Inspecția proprietăților în scopul evaluării” Iroval Bucuresti 2002;
- Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Appraisal Institute, ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” –editia a doua canadiana;
- Sorin Stan, Irina Bene - “Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii”;
- Niculae Georgescu; Doina Stoian - Colectia “Evaluarea rapida a constructiilor”: “Cladiri si constructii speciale pentru invatamant, stiinta, cultura si arta, constructii administrative”; “Cladiri si constructii speciale pentru sanatate, asistenta sociala, cultura fizica si agrement”; “Locuinte, camine, hoteluri”; “Constructii speciale de folosinta generala”; “Cladiri si constructii speciale pentru termoficare” - Editura MATRIXROM - 1995;
- Buletin documentar periodic “Expertiza tehnica” editat de catre Corpul Expertilor Tehnici din Romania nr. 166 din decembrie 2023;
- Appraisal Institute –Mark Rattermann– “Evaluarea prin abordarea prin piata- analiza proprietatii rezidentiale si logica sa” Bucuresti 2016 ;
- Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Corneliu Șchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale” Iroval Bucuresti 2010;
- Corneliu Șchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale” Iroval Bucuresti 2014;
- Corneliu Șchiopu – “Indici de actualizare costuri” Iroval Bucuresti 2024-2025;
- Corneliu Șchiopu – “Metoda costurilor segregate” Iroval Bucuresti 2012;
- “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte procentual si valoric” - MATRIXROM, Iunie 2025;
- Buletine informative ANEVAR – editate de IROVAL;
- Reviste publicate periodic de catre ANEVAR - “Valoarea oriunde este ea” ;
- Curs ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” 2018;
- Informatii privind situatia juridica a activului puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentelor, starea fizica, etc., furnizate de catre reprezentantii Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1;
- Documentele si schitele activului;

*Estimarea chiriei potențial obținabilă pentru spațiul comercial 1
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, Bucuresti*

- Informatii de piata publicate de: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ, Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank;
- Informatii de la agentii imobiliare;
- Analize imobiliare publicate de firme specializate: www.analizeimobiliare.ro;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, pentru acuratetea si caracterul complet al acestor informatii, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

2.9. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE SEMINIFICATIVE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze generale:

- Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al activului supus evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat niciuna (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte;

- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schite, fotografii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării activului;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale activului, ce se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Client și care au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a activului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale activului care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA;**
- Evaluatorul a presupus că activul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Activul ce face obiectul prezentului Raport a fost inspectat în prezența reprezentantului Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
- Evaluatorul nu are niciun interes în prezent sau în viitor cu Clientul sau cu alte părți interesate în tranzacții;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate;
- Evaluatorul nu a făcut măsurători ale activului - acesta a fost indicat de către reprezentantul Clientului și inspectat în prezența acestuia. Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea au fost preluate din releveul întocmit în august 2025 de către S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L., care poartă întreaga responsabilitate asupra corectitudinii informațiilor furnizate evaluatorului și care stau la baza prezentei evaluări;
- Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului subiect sau ale terenurilor învecinate. Nu s-a pus la dispoziție un studiu al calității solului, astfel încât, se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale terenului sau solului care să influențeze valoarea. Evaluarea se realizează în ipoteza că imobilul nu este afectat și/sau traversat de niciun

fel de conducte/traverse/canale/tevi si/sau alte utilitati publice ce ar putea afecta buna folosire a acestuia

- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza dreptului deplin de proprietate – liber de sarcini;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la activul in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

Ipoteze speciale semnificative:

- Suprafata utila prezentata in raport, a fost preluata din releveul intocmit in august 2025 de catre S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L., care poarta intreaga responsabilitate asupra corectitudinii informatiilor furnizate evaluatorului si care stau la baza prezentei evaluari.
- Nu a fost prezentata documentatie cadastrala avizata si receptionata de catre O.C.P.I. Bucuresti In ipoteza in care suprafetele rezultate din documentatia cadastrala avizata si receptionata de catre O.C.P.I. Bucuresti vor fi diferite de suprafetele analizate pe baza documentelor mentionate, valorile se vor modifica corespunzator, raportul de evaluare putand fi modificat, la solicitarea beneficiarului;
- Informatiile referitoare la eventuale modernizari/renovari au fost furnizate de catre reprezentantii Clientului, fara prezentarea unor documente justificative in acest sens, iar pentru acuratetea si caracterul complet al acestor informatii Clientul isi asuma intreaga responsabilitate.
- Chiria de piata a fost estimata in ipoteza inchirierii spatiului in stadiul "la gata - functional", cu toate dotarile specifice si instalatiile existente si functionale .
- Chiria de piata estimata nu tine cont de eventualele bunuri mobile existente in spatiile evaluate.
- Valoarea finala de inchiriere se va stabili prin negociere directa, functie de destinatia/utilizarea spatiului, perioada contractului, etc.

*Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial 1
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București*

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport.

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L., a Clientului si a Utilizatorilor desemnati, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul este destinat pentru scopul declarat si numai pentru uzul partilor mentionate. Acest raport este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de nicio alta persoana (daca este transmis unei alte persoane), cu exceptia Clientului, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodata si in nicio circumstanta.

2.11. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025. S-au urmarit recomandarile urmatoarelor Standarde de Evaluare: SEV 100 - Cadrul general al evaluarii, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Tipuri ale valorii, SEV 103 – Abordari in evaluare, SEV 104 – Informatii si date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106 – Documentare si raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat si narativ, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor - editia 2025 si prezinta o descriere a termenilor de referinta ai evaluarii, a utilizarii desemnate a acestuia, precum si analizele, calculele si rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.

2.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST

In elaborarea prezentului raport nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.

2.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG)

Principal, prezenta evaluare a luat in considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG) doar in masura in care acestia au un impact direct si cuantificabil asupra valorii estimate a activului si sunt evidentiati in documentatia tehnica sau juridica pusa la dispozitia evaluatorului sau sunt perceptibili vizual la inspectia activului si influenteaza deciziile participantilor de pe piata specifica.

2.15. IDENTIFICAREA SI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este intocmit de ing. **Ariadna Sonia Grimalschi**, expert tehnic judiciar evaluarea proprietatii imobiliare si **evaluator autorizat** in specializarile **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, **membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 16529, telefon 0722.428.255, e-mail: ariadna.grimalschi@yahoo.ro si **Dunareanu - Selaru Raluca- Ioana**, expert tehnic judiciar evaluarea proprietatii imobiliare si **evaluator autorizat** in specializarile **MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI**, **membru acreditat ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 12399, telefon 0723.058.096, in calitate de reprezentanti ai **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania Nr. 0489**.

Evaluatorii au parcurs cursurile profesionale de pregatire continua, au asigurare de risc profesional, nu au niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si au competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie referitor la activul evaluat. Nu exista niciun conflict de interese ale evaluatorilor cu privire la Client/Utilizatori desemnati sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de reprezentantii Clientului si pe baza datelor si informatiilor culese de catre evaluatori.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA ACTIVULUI

Obiectul evaluării îl constituie **spatiul comercial** în suprafața utilă de 154,91mp, parte din imobilul identificat cu număr cadastral 264872, **situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter.**

CARACTERISTICI ACTIV

IDENTIFICARE	Spatiu comercial situat la parterul unui imobil comercial
SUPRAFETE	A utila = 154,91mp
VITRINA	Vitrina de cca 17 ml - orientare Sud, cu acces direct de pe trotuar
VIZIBILITATE	Vizibilitate buna din Sos Odai (Sos de centura nord)
FINISAJE	Finisaje medii-superioare: pardoseli din gresie, pereti zugraviti cu vopsele lavabile si partial placati cu faianta, tavane zugravite cu vopsele lavabile si placate cu placi din polistiren (tavane false). Tamplarie exterioara - PVC cu geam termopan. Tamplarie interioara - PVC.
INSTALATII	Instalatie electrica - existenta, cu aparate electrice si corpuri de iluminat Instalatie sanitare - racord la rețeaua publica oraseneasca, obiecte sanitare calitate medie Instalatie termica - centrala termica proprie, cu corpuri radiante din otel + chillere
STARE TEHNICA	Buna, aspect ingrijit Finisaje medii-superioare, instalatii existente, în stare buna
ALTE INFORMATII	-
CONSTRUCTIA DE BAZA	Imobil comercial edificat în anul 2014, cu regim de înaltimă P+2E, cu fundatii din beton armat si structura pe cadre din beton armat, închideri perimetrare din zidarie, compartimentari interioare din zidarie. acoperis tip terasa necirculabila termo si hidroizolata
STARE/ASPECT	Stare tehnica buna - corespunzatoare vechimii Aspect ingrijit
ALTE INFORMATII	-

*Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial 1
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București*

DATE DESPRE LOCALIZARE

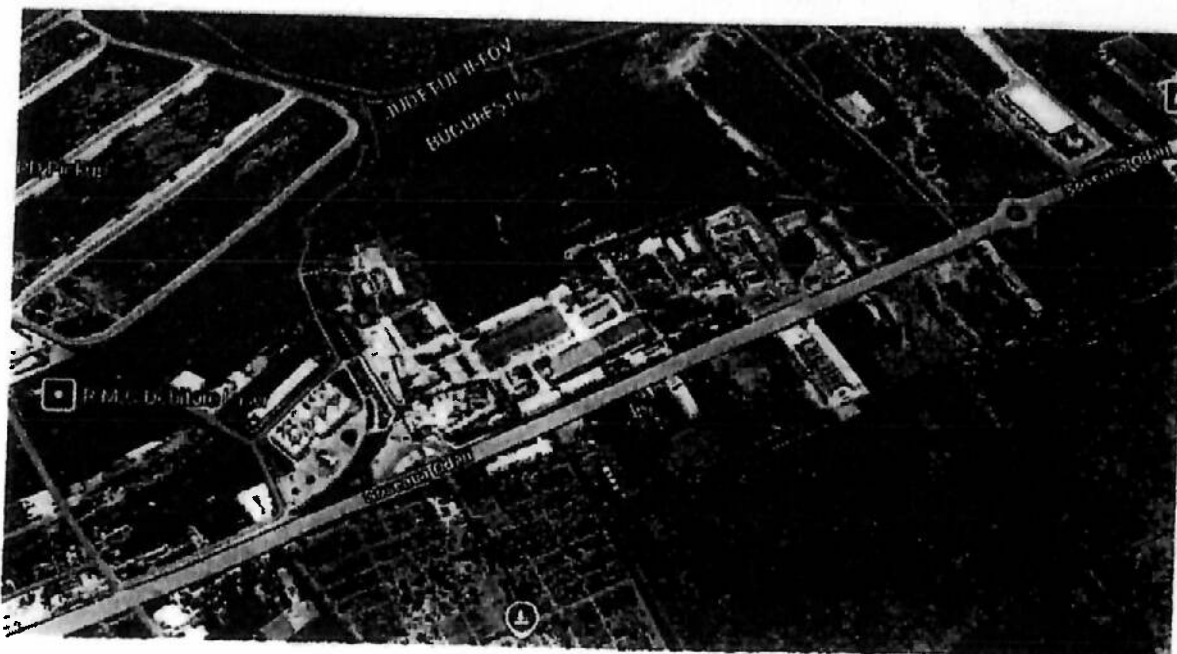
Activul este situat în partea de Nord a Municipiului București, în zona cunoscută sub denumirea de **cartierul Baneasa – Odai – Sos de centura nord**, la limita administrativă dintre municipiul București și județul Ilfov.

Zona unde este situat activul are un grad de construire mediu (ținând cont de loturile construite în raport cu loturile libere). Imobilele din vecinătate au destinație preponderent comercială.

Accesul auto se realizează pe drumuri asfaltate, bine sistematizate.

Accesul în zona este asigurat de artere precum: Sos Odai.

Transportul auto este reprezentat în zona cu: linii de autobuze



Din punct de vedere al **dotarilor social urbane** zona (raza 5 km) este bine deservita de:

- unitati scolare (gradinite, scoli generale)
- medicale (farmacii, policlinici)
- unitati de politie si de pompieri
- unitati comerciale (supermarketuri, restaurante, sedii de banci etc).

Zona dispune de **utilitati tehnico-edilitare** complete: energie electrica, gaze, apa si canalizare.

*Estimarea chiriei potențial obținabilă pentru spațiul comercial 1
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București*

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE A ACTIVULUI

Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1 a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente in copie:

- *Extras de carte funciara pentru informare nr. 100256/14.08.2025;*
- *Releveul intocmit in august 2025 de catre S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L.;*
- *Certificat de inregistrare fiscala pentru DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1.*

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute. Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

3.3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentului imobil, au fost colectate atat la nivel de zona, respectiv **Baneasa – Odai – Sos de centura nord**, fiind extinsa si catre zonele imediat invecinate. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

Tendinte sociale:	zona in dezvoltare
Situatie economica:	zona cu economie activa
Reglementari si restrictii legale:	conform PUG
Conditii de mediu inconjurator:	nu au fost identificate

Potrivit unei analize efectuată de către experții Colliers România, cu privire la perspectivele pieței imobiliare în 2025, rezulta următoarele:

Consultanții estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează că riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor.

În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada 2009-2010.

Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Contextul este marcat de o coaliție de guvernare fragilă, formată din mai multe partide unite în principal de o poziție pro-europeană, și o opoziție puternică, dominată de trei partide eurosceptice. Zgomotul politic și incertitudinile sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales că noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combinație face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare. „Nicio clipă de liniște” descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile imprevizibile. Regula nescrisă a ultimilor ani – „așteaptă-te la evenimente neașteptate” – rămâne mai valabilă ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizează experții Colliers. În acest context global volatil, România își păstrează orientarea strategică fermă către blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mică și deschisă, influența sa asupra marilor decizii globale este limitată, ceea ce impune o adaptabilitate constantă pentru a naviga printre schimbările rapide și complexe ale peisajului internațional.

Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimentează optimismul economic al României într-o perspectivă pe termen mai lung. Totodată, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsionează poziția României la scară globală, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pașaportului, alături de țări precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completă la Schengen este așteptată să stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se află în fazele pregătitoare, în timp ce investițiile în căi ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizări reprezintă factori determinanți pentru optimismul economic pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

Cererea relativ scăzută pentru închiriere redefinește piața birourilor. Creșterea economică modestă din majoritatea țărilor occidentale, incertitudinile interne și momentumul nefavorabil moștenit din 2024 prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri. Cererea nouă de închiriere ar putea rămâne la niveluri scăzute, comparabile cu anii anteriori sau chiar să atingă noi minime într-un scenariu economic advers, departe de recordurile din perioada 2017-2019. Un aspect pozitiv pentru proprietarii de clădiri este absența unor livrări semnificative de noi spații de birouri în 2025, atât în București (cu excepția proiectului de mici dimensiuni One Gallery), cât și în alte orașe. Acest context favorizează o scădere treptată a ratei de neocupare pentru clădirile de calitate superioară, amplificând diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive. Această dinamică generează o piață duală, observă consultanții Colliers, explicând că, pe de o parte, clădirile moderne și bine poziționate continuă să atragă chiriași, în timp ce spațiile mai puțin performante se confruntă cu dificultăți în a atrage sau menține ocupanții.

Piața industrială din România se temperează ușor în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern. Factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial rămân valabili pentru un orizont lung de timp: diferența favorabilă dintre salarii și productivitate va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, iar România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine. În plus, dezvoltările de infrastructură vor continua să sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țării pentru mulți ani de aici înainte. Totuși, veștile mai puțin optimiste din sectorul industrial

german, în special din industria auto, influențează negativ încrederea dezvoltatorilor și chiriașilor din România, determinând o abordare mai prudentă. Consultanții Colliers anticipează o temperare ușoară a cererii de închiriere în sectorul industrial și logistic, cu un declin față de nivelurile record atinse în perioada post-pandemie. Cu toate acestea, cererea ar trebui să rămână peste valorile înregistrate în perioada 2017-2019. În ceea ce privește chiriile, acestea sunt așteptate să rămână în mare parte stabile.

Expansiunea în retail accelerează în 2025, după câțiva ani de creștere mai lentă. Conform estimărilor preliminare, peste 200.000 de metri pătrați de spații moderne de retail sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativă față de cei aproximativ 160.000 de metri pătrați finalizați în 2024, potrivit cifrelor preliminare. În perspectivă, consultanții Colliers anticipează o intensificare a proiectelor de anvergură, iar 2027-2028 ar putea aduce livrări semnificative, inclusiv câteva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investiții au în prim-plan jucători precum NEPI Rockcastle și joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, cărora i s-a alăturat compania britanică M Core, după achiziția portofoliului Mitiska la sfârșitul anului 2023. În paralel, dezvoltatorii mai mici, precum și investitorii locali sunt și ei foarte activi și vizează orașele de dimensiuni reduse, unde răspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail și strip malluri, sprijinind astfel expansiunea rețelei de spații comerciale moderne la nivel național.

Recuperarea investițiilor imobiliare continuă într-un context complex, estimează consultanții Colliers. Previziunile pentru tranzacții cu active imobiliare în 2025 sunt marcate de incertitudini, în contextul unor factori care acționează în direcții opuse. Pe de o parte, sectorul imobiliar european ar putea beneficia de o recuperare, susținută de atingerea unui posibil vârf al randamentelor în 2024 și, în cazul României, există și un impuls favorabil după un 2024 destul de reușit din prisma activității tranzacționale. Pe de altă parte, creșterea economică modestă din Europa, inclusiv din România, riscurile interne și contextul extern plin de incertitudini complică perspectivele. Pe termen lung, România își menține un potențial semnificativ pentru investitorii care privesc dincolo de riscurile pe termen scurt. Randamentele din sectorul imobiliar comercial rămân atractive dintr-o perspectivă istorică, ceea ce continuă să facă țara interesantă pentru investitori. Cu toate acestea, justificarea acestor randamente poate deveni dificilă pentru unii cumpărători, în condițiile unui cost suveran ridicat și al tensiunilor regionale. Astfel, piața investițiilor se anunță a fi în continuare una provocatoare pentru finalizarea tranzacțiilor în 2025.

Consultanții Colliers estimează că prețurile locuințelor ar putea crește în perioada următoare, însă evoluția acestora depinde de mai mulți factori. Dacă un scenariu economic negativ se va concretiza într-o deteriorare semnificativă a pieței muncii, o creștere bruscă a șomajului ar putea avea un impact major, ducând la o scădere a prețurilor locuințelor și la o prăbușire a vânzărilor. Pe de altă parte, prețurile actuale nu sunt atât de deconectate de realitate precum erau în perioada 2007-2008, ceea ce reduce riscul unei corecții majore. În cazul în care activitatea economică va fi pe plus, chiar și cu un avans mai modest, perspectivele în zona rezidențială rămân pozitive. O piață a muncii relativ stabilă și cu avans salarial, scăderea ratelor dobânzilor și încrederea consumatorilor – care se află la niveluri apropiate de recordurile din 2007-2008 – ar putea susține un alt an solid pentru piața rezidențială. Mai mult, dacă oferta va rămâne limitată și economia generală va înregistra chiar și o ușoară îmbunătățire (excluzând eventuale modificări fiscale negative semnificative), există posibilitatea ca prețurile să accelereze pe termen mediu. În acest context, consultanții Colliers preconizează tot mai multe discuții, atât din partea clienților, cât și a dezvoltatorilor și investitorilor, privind implementarea unor scheme PRS (Private Rented Sector), un model care ar putea deveni din ce în ce mai popular în viitorul apropiat.

Revenirea românilor din diaspora devine tot mai evidentă. Consultanții Colliers semnalează o tendință în creștere: tot mai mulți români care au emigrat, în special în Europa de Vest, încep să revină în țară sau iau în considerare această opțiune. Subiectul este frecvent abordat în presă, iar datele statistice încep să confirme un flux migrator net pozitiv, deși încă modest. Acest fenomen este determinat în principal de factori precum dificultățile economice din țări precum Germania, Italia sau Spania, dar și de îmbunătățirea standardelor de viață în România. După decenii de scădere constantă, populația rezidentă a țării a înregistrat o ușoară creștere în 2023, marcând un punct de cotitură important. Monitorizarea atentă a acestui trend este esențială, deoarece o accelerare a revenirii românilor din diaspora ar putea deveni o sursă semnificativă de creștere economică pe termen lung pentru România.

3.1. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

Informatii despre imobile comparabile inchiriate

Evaluatorul nu a avut acces la documente privind contracte de închiriere pentru active similare/comparabile în aria de piață anterior delimitată, cunoscut fiind faptul că astfel de informații nu sunt disponibile în mod transparent și public, acestea fiind supuse regimului confidențialității.

Informatii despre imobile comparabile oferite spre vanzare

Conform Standardelor de evaluare a Bunurilor – editia 2025, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: "elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea partiala sau exclusiva a ofertelor de piata avand ca obiect bunuri imobile comparabile este conforma cu prezentele Standarde de evaluare".

Redam in continuare si Punctul de vedere al ANEVAR privind modul de interpretare al SEV, referitor la culegerea si analiza datelor, in cazul evaluarii bunurilor imobile:

Referitor la culegerea si analiza datelor, in cazul evaluării bunurilor imobile sau mobile, poziția ANEVAR este următoarea:

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele internaționale de evaluare, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.

Au fost identificate oferte de inchiriere pentru spatii comerciale situate in cladiri independente, avand caracteristici tehnice similare/competitive cu activul evaluat.

Chiriile cerute pentru aceste active sunt distribuite intr-un spectru restrans, fiind influentate in principal de suprafata, vizibilitate, acces, utilitati si finisaje, respectiv: **8-15 EUR/mp/luna**

Detalii suplimentare despre ofertele identificate, inclusiv datele de contact ale agentilor imobiliari sunt prezentate in Anexe.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. DEFINIREA PIETEI - ANALIZA DATELOR SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

S-a studiat piata imobiliara a spatiilor comerciale similare/comparabile. S-au cercetat preturile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, starea si dimensiunile activelor comparabile, precum si aspecte particulare ale fiecarui activ luat in considerare.

Piata imobiliara specifica in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

SEGMENTUL DE PIATA: piata spatiilor comerciale situate in cladiri independente

ARIA DE PIATA: Baneasa – Odai – Sos de centura nord

ACTIVE DISPONIBILE: a fost identificat un numar limitat de active disponibile pentru inchiriere in aria de piata anterior delimitata.

Piata imobiliara comerciala

În 2025, piața imobiliară comercială din România reprezintă un subiect de interes major atât pentru investitori, cât și pentru antreprenorii locali și internaționali. Creșterea economică și urbanizarea accelerată observată în ultimele decenii au transformat multe orașe din România în hub-uri comerciale vibrante. În contextul unei piețe imobiliare puternic fluctuante, investitorii caută noi oportunități pentru a profita de aceste schimbări demografice și economice.

În 2025, cererea pentru spații comerciale în marile orașe din România, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, continuă să fie susținută de dezvoltarea economică. Sectorul IT și tehnologia, alături de industria de servicii, sunt principalele motoare care alimentează această cerere. De exemplu, Bucureștiul a văzut o creștere a cererii pentru spații open-space, adesea preferate de companiile de tehnologie care pun accent pe colaborare și medii de lucru flexibile. Totodată, pe fondul schimbărilor în comportamentul consumatorilor, centrele comerciale au adoptat strategii inovatoare pentru a atrage clienți, transformându-se în destinații ce oferă experiențe variate, de la retail la divertisment și gastronomie.

În 2025, sustenabilitatea și digitalizarea reprezintă pilonii pe care se construiește piața imobiliară comercială. Conform unei directive a Uniunii Europene, clădirile comerciale noi trebuie să îndeplinească standarde stricte de eficiență energetică, ceea ce contribuie la reducerea impactului asupra mediului și scăderea costurilor operaționale. În plus, tehnologia IoT (Internet of Things) este integrată pentru a automatiza administrarea clădirilor, de la sistemele de iluminat și încălzire, până la securitate.

De asemenea, se observă o preferință crescută pentru spații comerciale cu design flexibil, care pot fi reconfigurate ușor pentru a răspunde cerințelor în schimbare ale chiriașilor. Aceste inovații nu doar că îmbunătățesc eficiența operațională, ci și sporesc gradul de atractivitate al proprietăților pe piață.

Piața imobiliară comercială din România în 2025 este caracterizată de oportunități semnificative și provocări pe măsură. Investitorii care doresc să prospere în acest mediu dinamic trebuie să fie bine informați, flexibili și capabili să se adapteze rapid la schimbările pieței. Este esențial să se angajeze în cercetări ample și să dezvolte strategii de investiții care să le permită să profite de tendințele emergente în sector. Recomandarea principală este ca investitorii să colaboreze cu experți locali și să acorde atenție sustenabilității și inovației, factori cheie ce vor defini succesul pe termen lung în sectorul imobiliar comercial.

În 2025, piața imobiliară comercială din România este într-o continuă dezvoltare, influențată de urbanizare, cererea crescută pentru spații comerciale, și tendințe inovatoare precum sustenabilitatea și digitalizarea. În ciuda provocărilor, cum ar fi volatilitatea economică și incertitudinea reglementărilor, există numeroase oportunități de investiție, în special în regenerarea urbană și logistică. Investitorii trebuie să fie bine informați și să adopte strategii flexibile pentru a naviga cu succes acest peisaj dinamic (Analiza pieței imobiliare comerciale din 2025).

4.2. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Cererea pentru active de tipul celui analizat s-a observat a fi **medie**, avand in vedere numarul redus de spatii comerciale situate adiacent zonelor rezidentiale in aria de piata delimitata si ar putea veni din partea unor societati comerciale care cauta sa se extinda sau sa se relocheze sau din partea unor persoane interesate de achizitiile imobiliare cu scop investitional, tinand cont de locatie si de beneficiile potentiale oferite de aceasta.

4.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. Analiza ofertei considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea imobilelor competitive disponibile pe piata specifica, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

Oferta de active similare in zona delimitata anterior este **destul de redusa**. Chiriile cerute pentru aceste active sunt distribuite intr-un spectru restrans, fiind influentate in principal de suprafata, vizibilitate, acces, utilitati si finisaje. Conform analizei de piata efectuate, ofertele de inchiriere pentru active similare/comparabile, se situeaza in intervalul: **8 - 15 EUR/mp/luna**.

4.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara specifica pentru active similare este in **dezechilibru relativ**, datorita ofertei reduse (manifestate si potentiale) si cererii medii, formata din mici investitori sau proprietari.

5. EVALUAREA ACTIVULUI

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Cea mai buna utilizare (CMBU) este "utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar". Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

- **Permisa legal:** utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului
- **Posibila fizic:** utilizarile unei anumite proprietati imobiliare sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabila financiar:** utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)
- **Maxim productiva:** dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

Valoarea unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. Ținând seama de aceste considerente, în opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare a activului de evaluat este reprezentată de **utilizarea actuala - spațiu comercial**.

5.2. ABORDARI ÎN EVALUARE

Principal, când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie recomandată drept chirie de piață pentru activul subiect.

Chiriile activelor comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a activului subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la activul subiect. Evaluatorul trebuie să corecteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale activelor comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea chiriei de piață potențial obținabilă se face prin analizarea pieței pentru a găsi active similare/competitive și compararea acestora cu activul evaluat.

Premisa majoră a metodei este aceea că chiria de piață a unui active de natură spațiilor comerciale este în relație directă cu chiriile unor active competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între active, care influențează valoarea.

Sunt folosite date despre active comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a estima chiria de piață pentru care s-ar închiria activul respectiv, dacă ar fi oferat pe piață. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe închirierile cu active efectuate în zona precizată.

Pentru a efectua o analiză corespunzătoare s-a studiat piața imobiliară cu specific asemănător activului de evaluat. S-au cercetat prețurile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, starea și dimensiunile activelor comparabile, precum și aspecte particulare ale fiecărui activ luat în considerare. În aplicarea metodei, închirierile de active similare (comparabile) sunt analizate, comparate și ajustate prin elemente de comparații, pentru a estima chiria de piață. În prezentul raport de evaluare au fost utilizate informații de piață cu oferte spre închiriere cu active similare.

Pentru estimarea chiriei de piata potential obtenabile pentru activul subiect prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele de inchiriere cu active similare din aria de piata delimitata, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Pentru comparatie au fost selectate comparabile oferite spre inchiriere incadrate in piata specifica, fiind selectate comparabilele oferite spre inchiriere cu caracteristicile cele mai apropiate de activul subiect.

Detalii suplimentare despre ofertele identificate, inclusiv datele de contact sunt prezentate in Anexe.

Pentru exprimarea concluziei asupra chiriei de piata potential obtenabile pentru activul subiect, s-au utilizat metode de evaluare specifice, bazate pe informatii de piata. Metodologia bazata pe informatiile din piata reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra chiriei/mp/luna a activului subiect, prin compararea acestuia cu active similare care au fost inchiriate recent sau care sunt oferite pentru inchiriere. Prin informatii recente se inteleg acele informatii referitoare la preturi de inchiriere care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea chiriei de piata, a fost aplicata o metoda calitativa - metoda comparatiilor relative.

Tehnicile calitative se pot utiliza atunci cand in tehnicile cantitative nu se pot aplica ajustari credibile si in consecinta nu conduc la valori juste. In cadrul analizei comparatiilor relative sunt analizate ofertele identificate pentru active comparabile si se stabileste daca acestea au caracteristici inferioare, similare sau superioare cu cele ale activului subiect. La finalul analizei, activul subiect este positionat in raport cu activele comparabile, la granita dintre cele superioare si inferioare.

Etapele procedurii:

Cercetarea pietei - pentru a obtine informatii despre active imobile similare care au fost inchiriate recent sau care sunt oferite pentru inchiriere, ce sunt comparabile cu activul subiect in ceea ce priveste tipul, amplasamentul si caracteristicile fizice;

Verificarea informatiilor;

Alegerea unor unitati/criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

Compararea activelor comparabile cu activul subiect si ajustarea adecvata a pretului solicitat al fiecarei comparabile;

Analiza rezultatelor si alegerea unei valori sau a unui interval de valori.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea chiriei de piata potential obtenabile, evaluatorul a tinut cont de toate prevederile metodologiei specifice de evaluare, aferente abordarii prin piata si avand in vedere caracteristicile activului in cauza, precum si piata specifica in care acesta se regaseste, a aplicat o combinatie intre tehnicile cantitative (analiza pe grupe de date, analiza datelor secundare) si tehnicile calitative (analiza comparatiilor relative, interviuri).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare specifice, a fost obtinuta urmatoarea chirie de piata potential obtenabila pentru activul subiect:

9 EUR/mpSu/luna

5.3. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). Analizand rezultatele prezentate mai sus, evaluatorul opineaza ca atat din punct de vedere al adecvarii cat si din punct de vedere al preciziei, studiate in raport cu suficienta informatiilor, metoda comparatiilor directe este singura si evidente cea mai adecvat pentru estimarea chiriei de piata potential obtenabile pentru activului evaluat.

In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda urmatoarea chirie de piata potential obtenabila:

9 EUR/mpSu/luna – 1.394 EUR/luna

**Chiria estimata NU CONTINE TVA.*

Prezenta estimare a chiriei potential obtenabile poate reprezenta baza/fundamentarea tehnica – de specialitate, de la care se poate porni negocierea viitorului contract de inchiriere.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

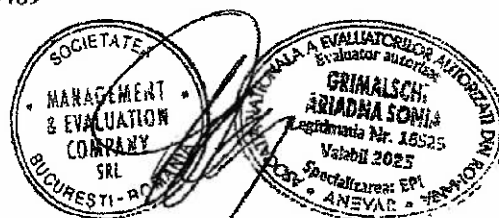
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 22.08.2025: 5,0545 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului LEU/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul euro nefiind neaparat liniara;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA.

6. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY SRL, CUI 31636203, membru corporativ ANEVAR, inscrisa in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489 si evaluatorii autorizati ANEVAR: GRIMALSCHI ARIADNA SONIA si DUNAREANU - SELARU RALUCA-IOANA.

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489



ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



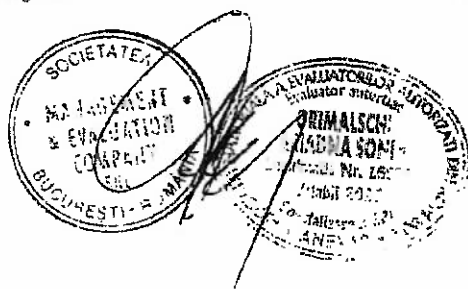
DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EP

ANEXE

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR RELATIVE

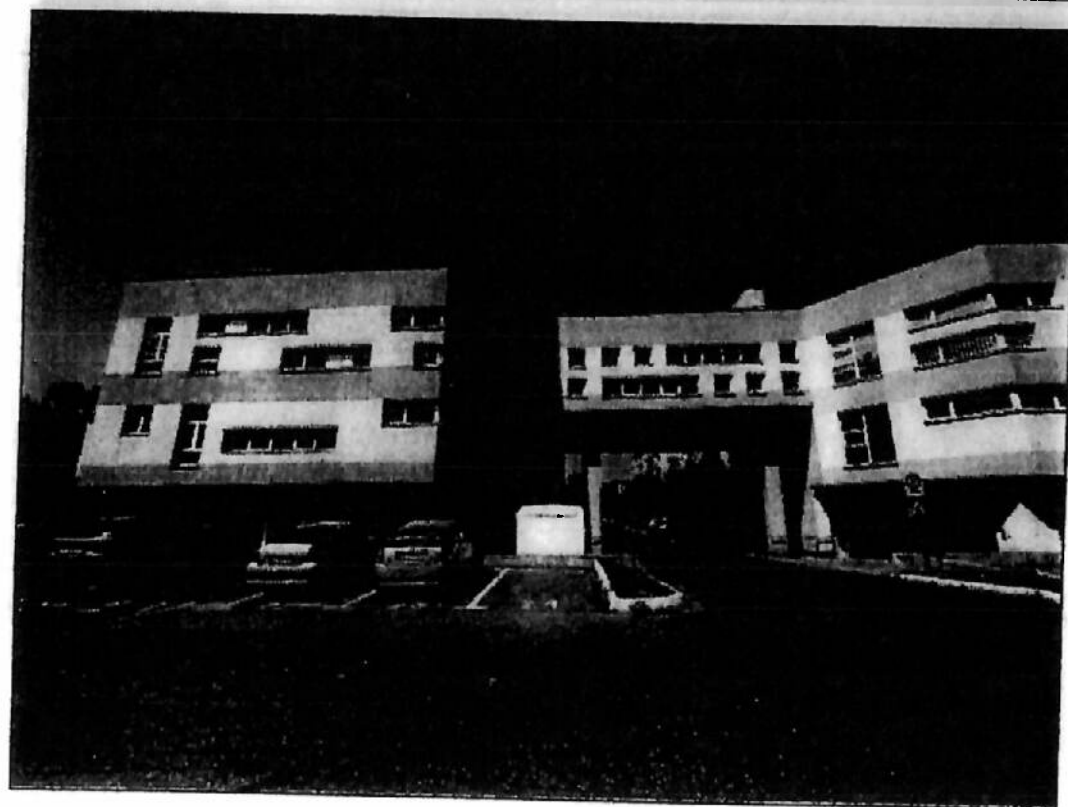
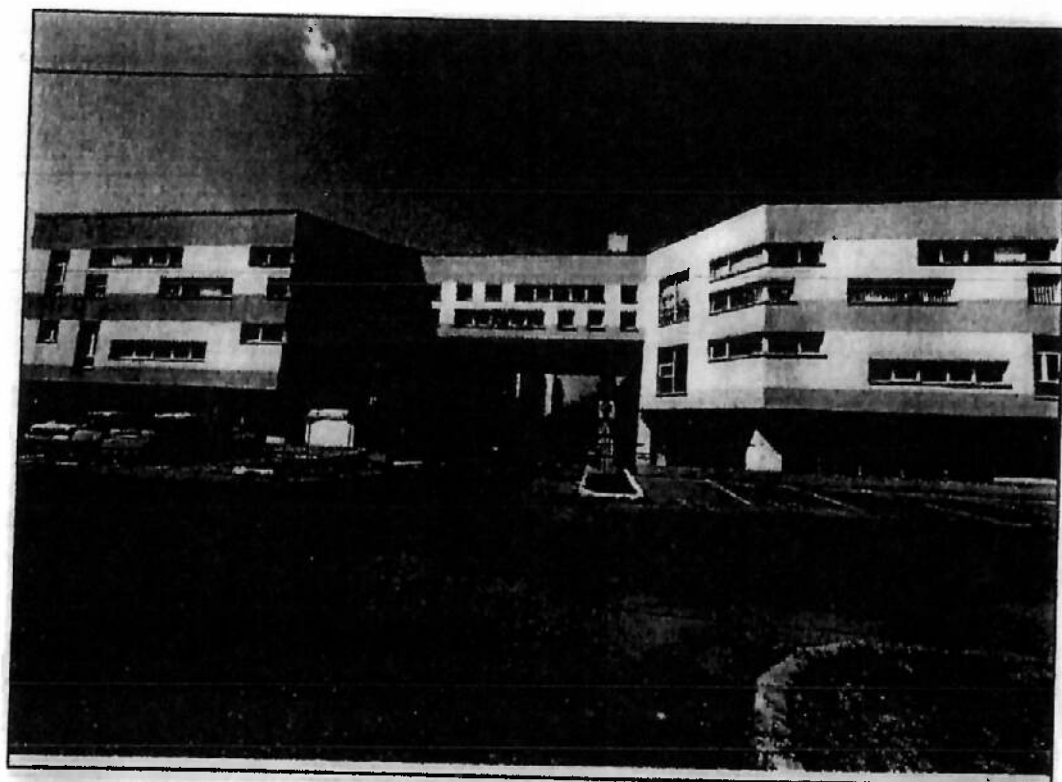
ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	OFERTA COMPARABILA			
		1	2	3	4
1. Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - se considera drept de proprietate transmis integral			
2. Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - se considera conditie de finantare la nivelul pietei			
3. Conditii de vanzare	independente	independente	independente	independente	independente
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - se considera conditie de vanzare independente			
4. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - fara cheltuieli necesare imediat dupa cumparare			
5. Conditii de piata	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - conditie de piata actuale			
6. Localizare/Zona	Sos Odai	Chitila - Residenz	Jandarmetiei - Sisesti	Sos Odai	Sos Odai
Comparabilitate		similara	superioara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate superioara pentru situare intr-o zona mai favorabila, superior dezvoltata, mai bine cotate pe piata imobiliara specifica			
7. Caracteristici fizice					
Suprafata (mp)	154,91	135	205	200	136
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - suprafete similare, pentru care piata imobiliara nu sesizeaza diferente de valoare			
Vizibilitate / Acces	satisfacatoare	satisfacatoare	buna	satisfacatoare	satisfacatoare
Comparabilitate		similara	superioara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate superioara pentru vizibilitate mai buna din zonele de intersectie a celor de circulatie auto si pietonal			
Finisaje/dotari	medii-superioare	medii-superioare	medii-superioare	medii	medii-superioare
Comparabilitate		similara	similara	inferioara	similara
Argumentare		Comparabilitate inferioara pentru finisaje/dotari mai vechi, inferioare subiectului			
8. Componente non-imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - lipsa componente non imobiliare			
9. Utilizare	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - utilizare similara			
Chirie ofertata (EUR/mp)		10,00	15,00	8,00	10,00
Comparabilitate globala		similara	superioara	inferioara	similara



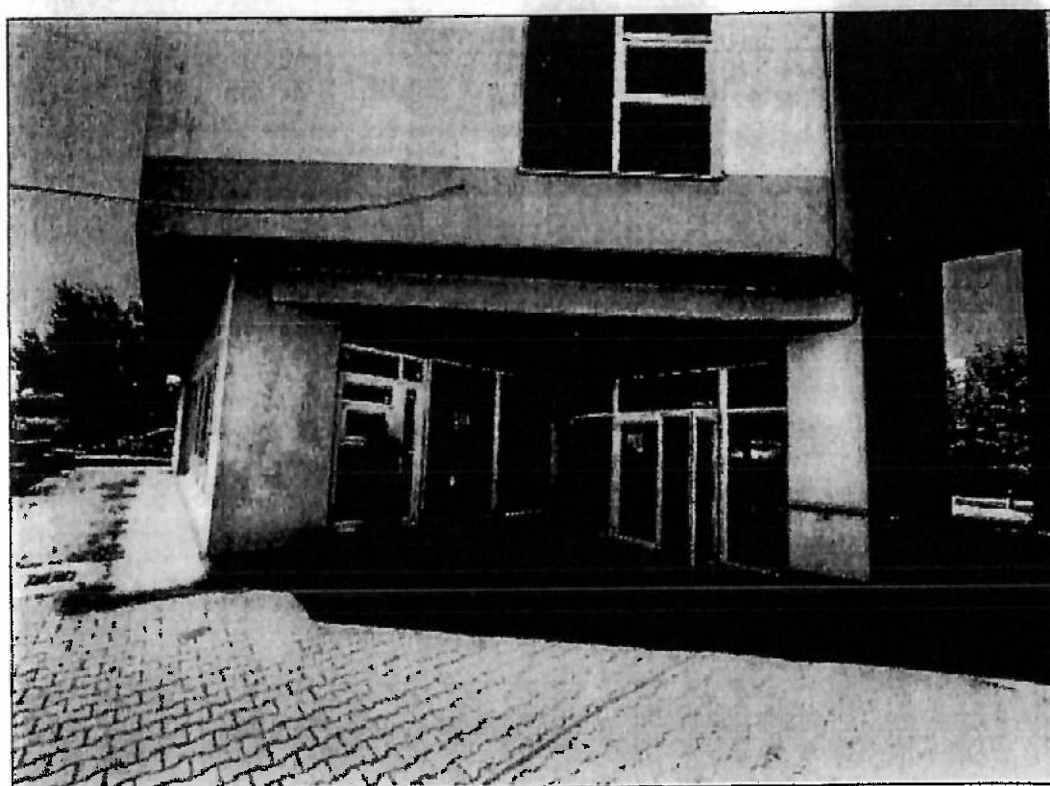
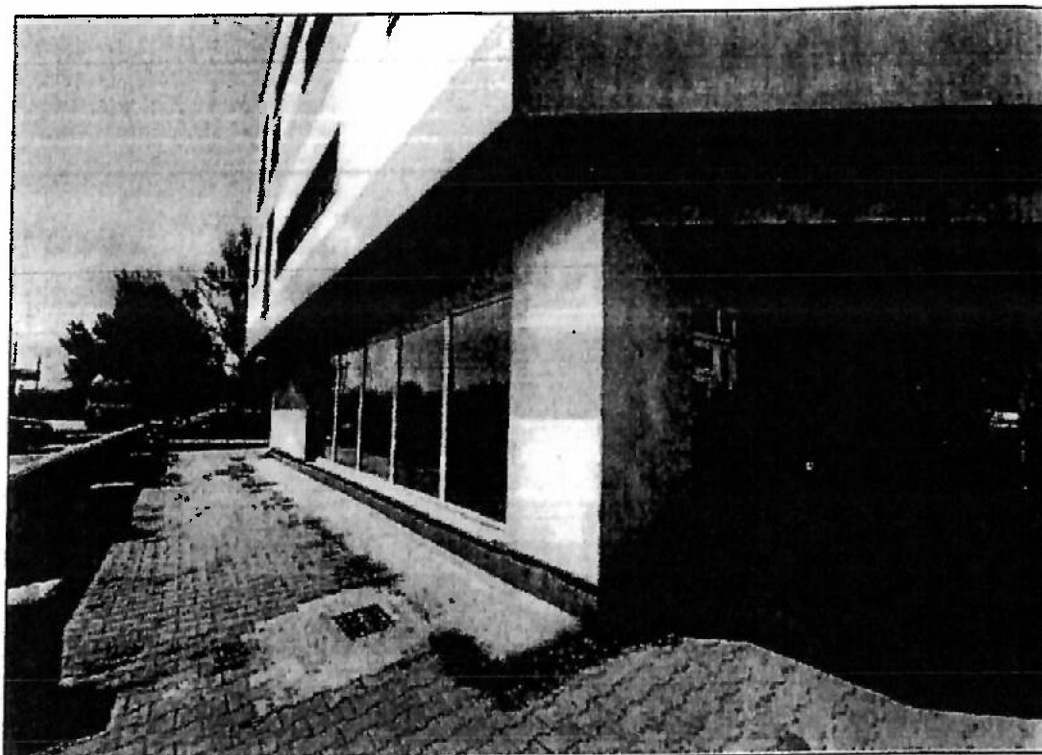
ANALIZA CLASAMENTULUI

Pozitie/oferta	Chirie ofertata	Comparabilitate
2	15,00	superioara
4	10,00	similara
SUBIECT		
1	10,00	similara
3	8,00	inferioara
Chirie ofertata median - EUR/mp		10,00
Negociere*		-10%
Chirie negociata interval - EUR/mp		9,00
Alte ajustari		0%
Chirie potential obtinabila - EUR/mp		9,00
Chirie potential obtinabila - EUR/mp		9,00

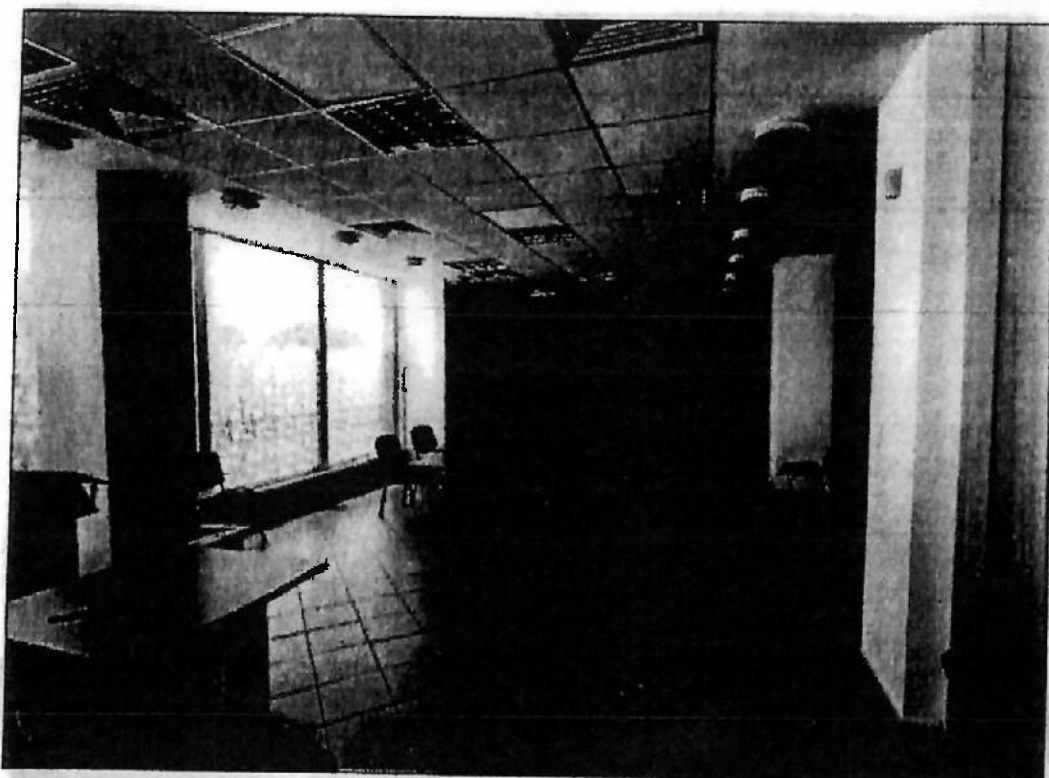
***PREZENTARE
SPATIU
COMERCIAL 1***



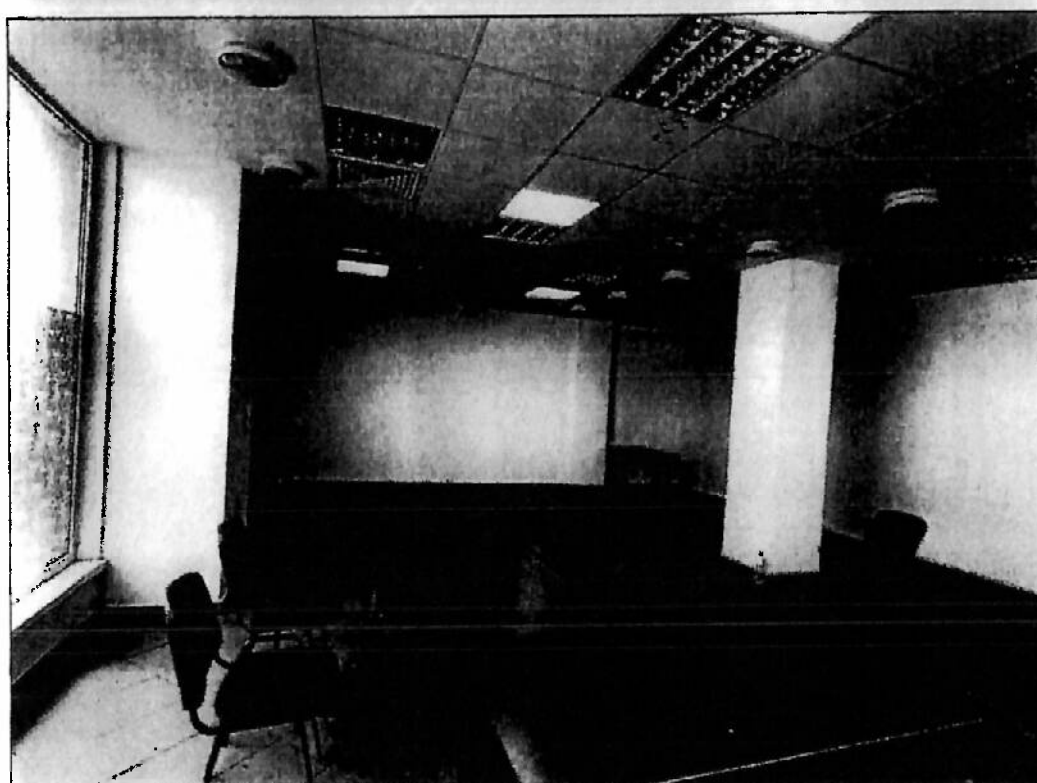
IMOBIL SITUAT IN SOSEAU A ODAI NR. 3-5, SECTOR 1, BUCURESTI



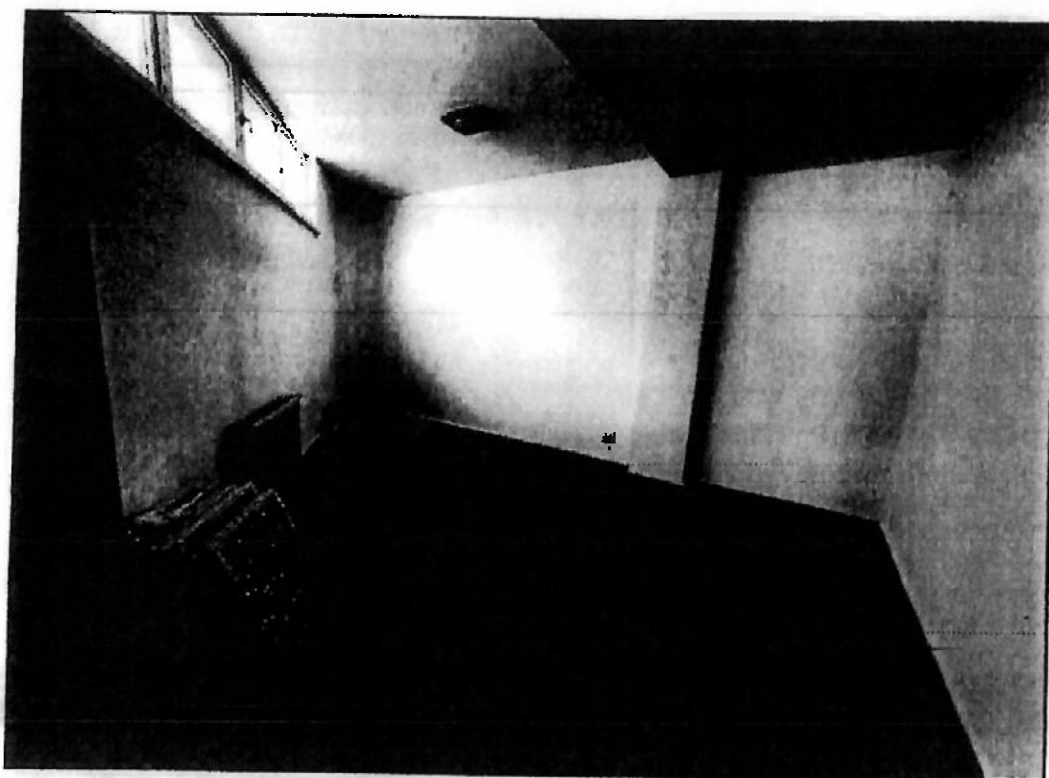
***SPATIU COMERCIAL 1
SITUAT IN SOSEAU A ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



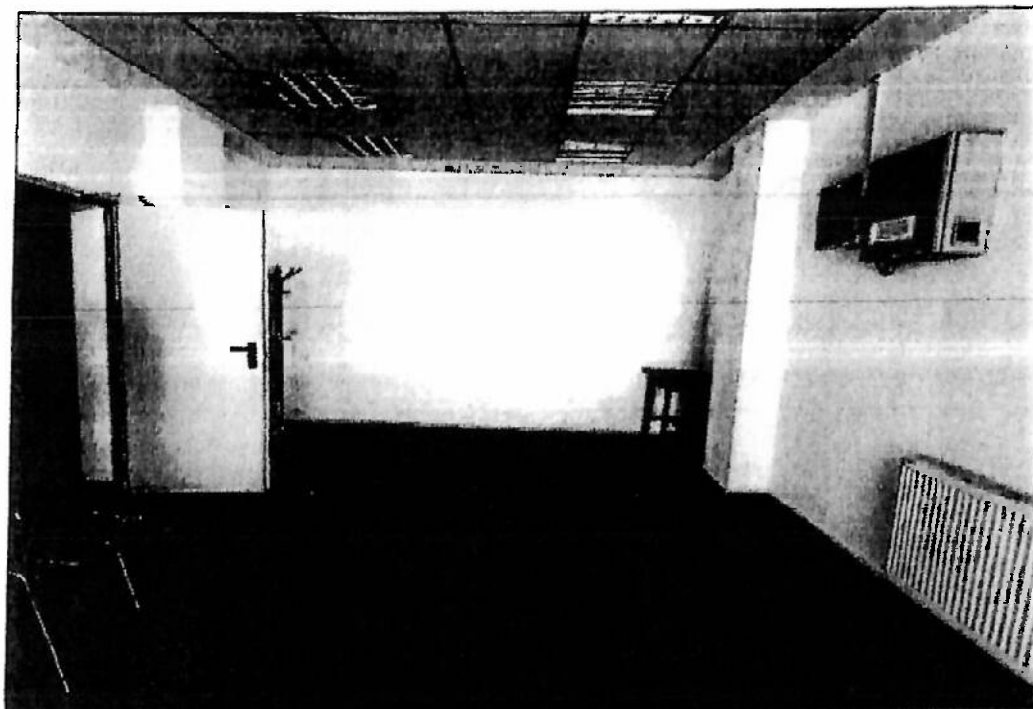
***SPATIU COMERCIAL 1
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



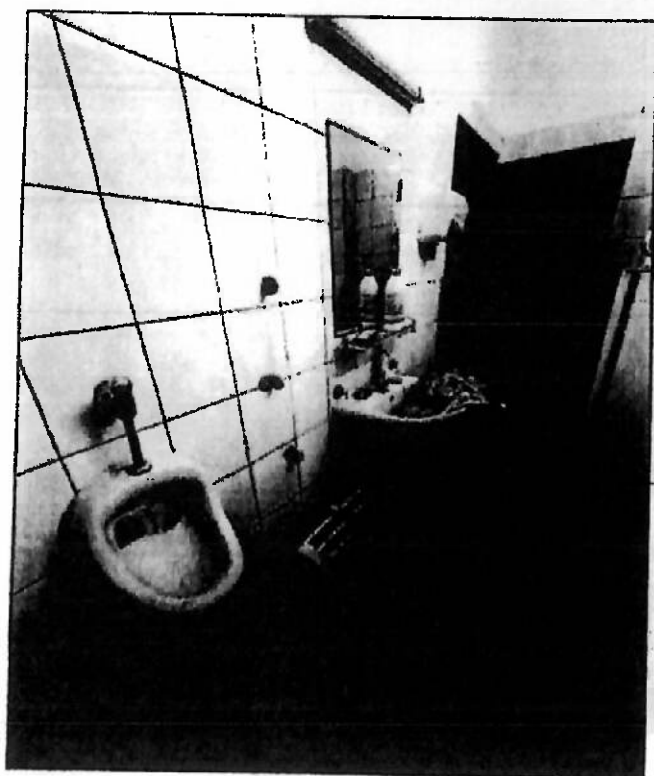
***SPATIU COMERCIAL 1
SITUAT IN SOSEAU A ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



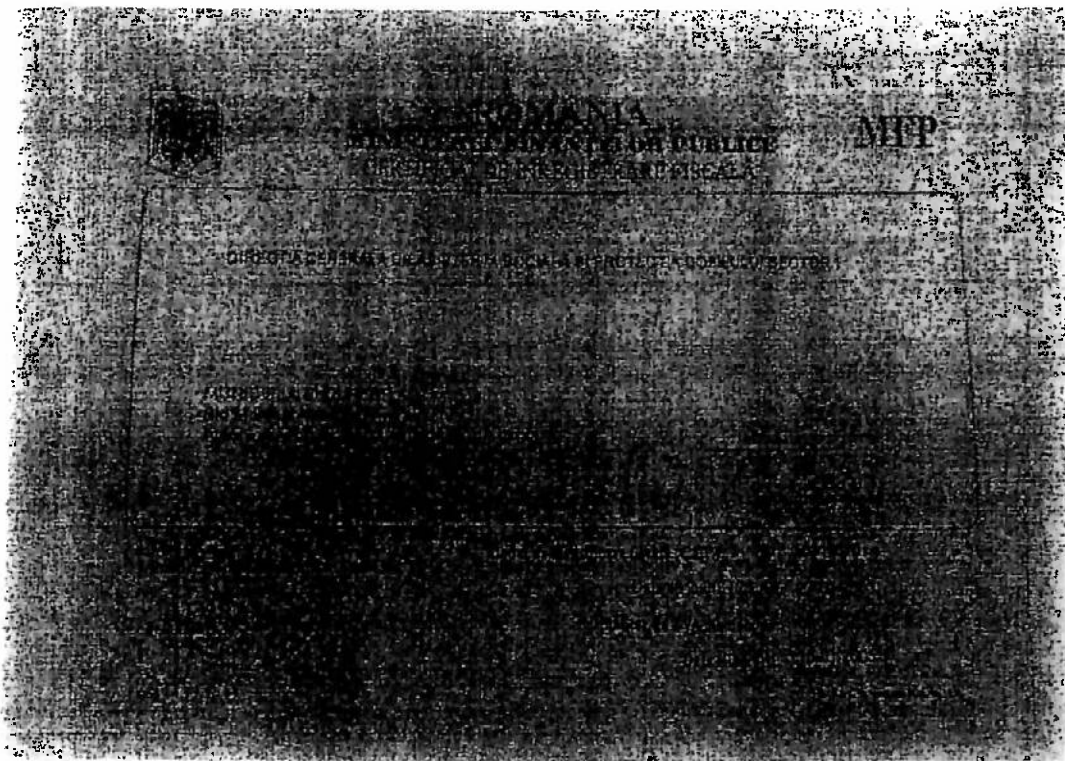
SPATIU COMERCIAL 1
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI



***SPATIU COMERCIAL 1
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



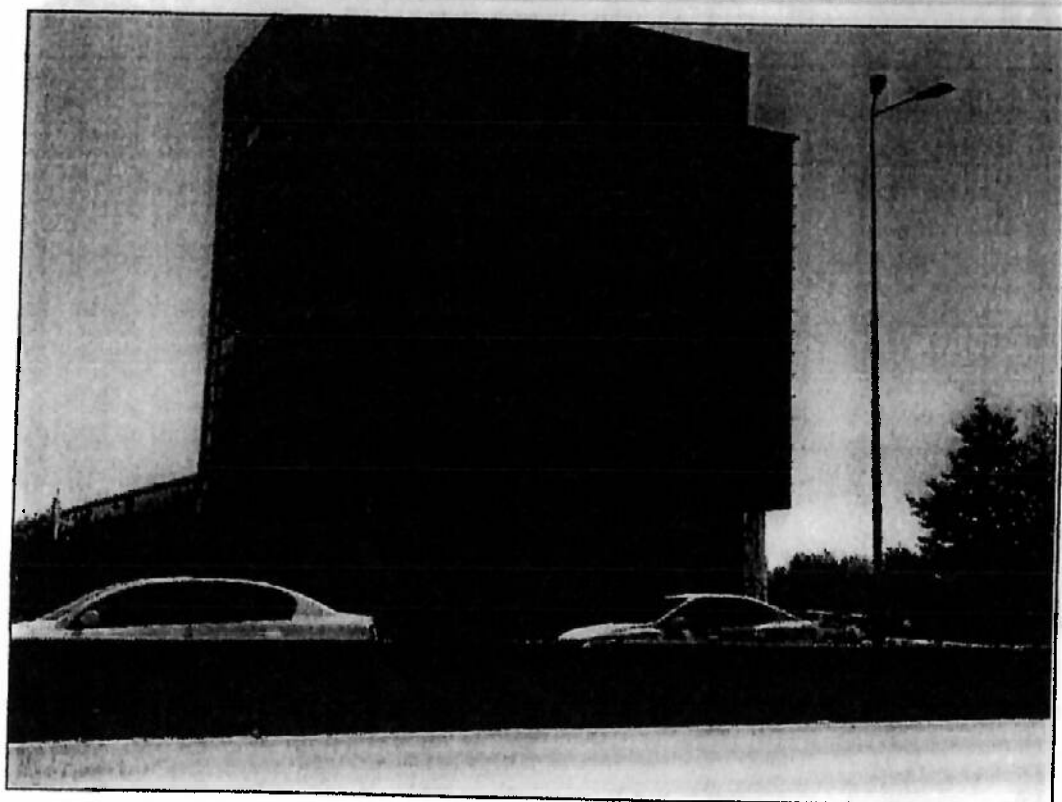
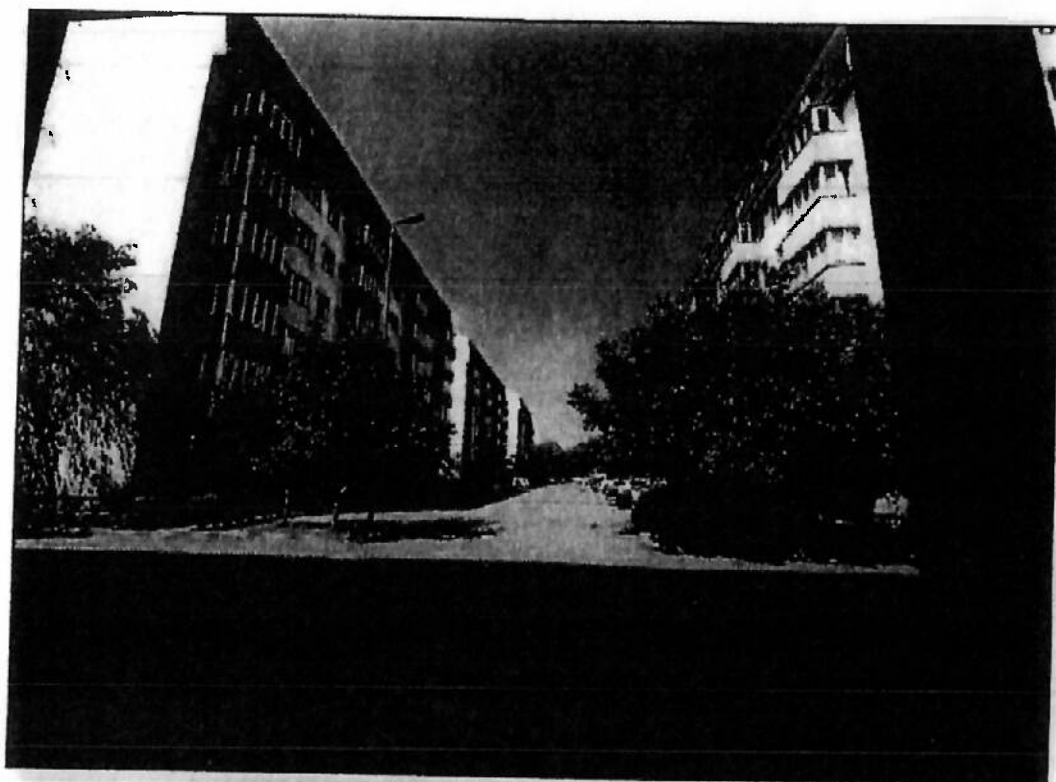
***SPATIU COMERCIAL 1
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



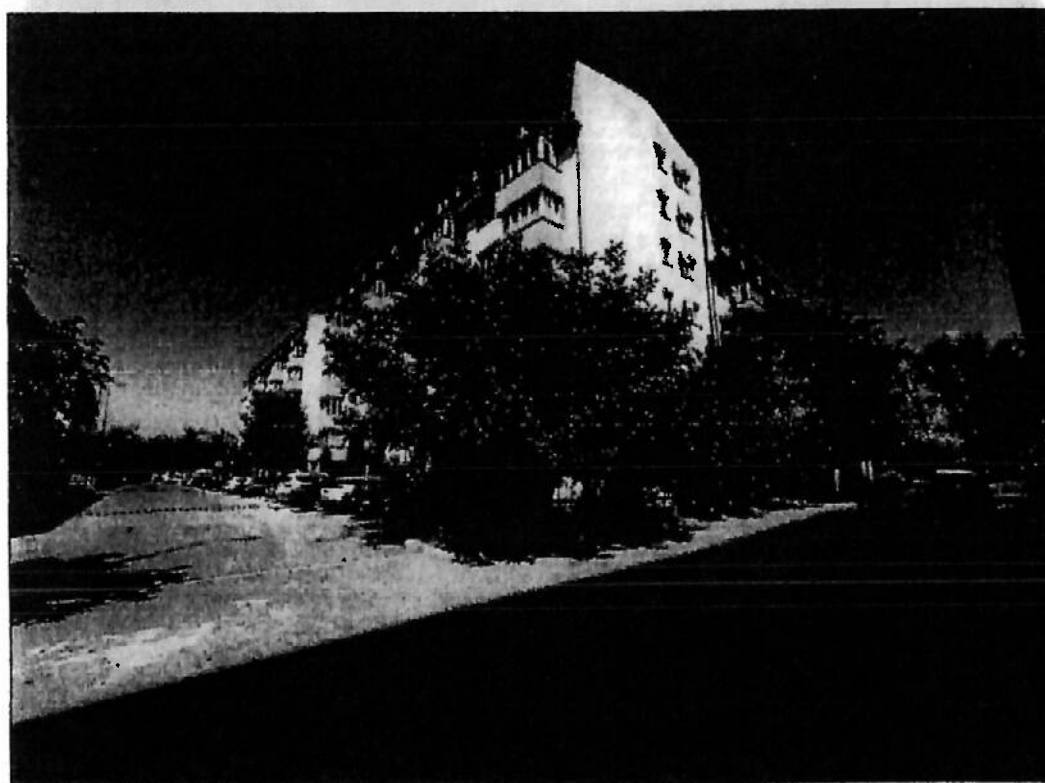
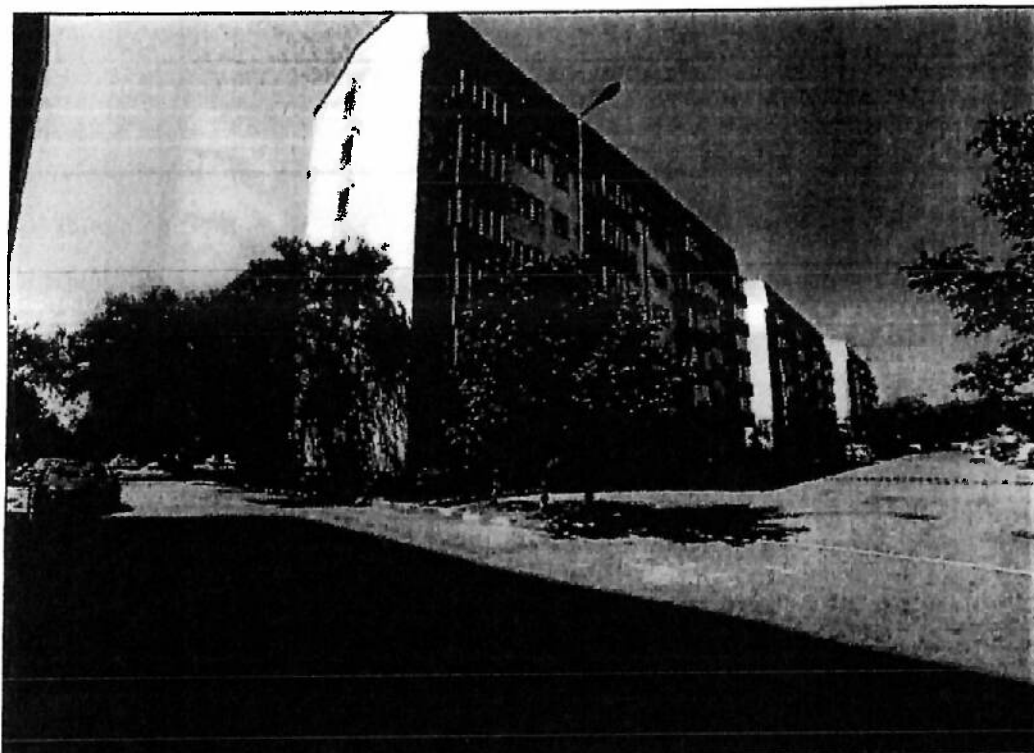
INFORMATII DE PIATA



***SPATIU COMERCIAL 1
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



VECINATATI



VECINATATI

***PREZENTARE
SITUATIE
JURIDICA***



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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 264872 București Sectorul 1

Nr. cerere 100256
Ziua 14
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193233987



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos. ODAI, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264872	570	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos. ODAI, Nr. 3-5	S. construită la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construită în 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70789 / 21/10/2014		
Act Notarial nr. 1777, din 17/10/2014 emis de NP Zorila Stefania Steluta:		
B1	Se înființează cartea funciară 264872 a imobilului cu numărul cadastral 264872/București Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 262008 înscris în cartea funciară 262008;	A1, A1.51
Act Normativ nr. 1451, din 12/12/2002 emis de Guvernul României (act administrativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local al Sectorului 1; act administrativ nr. Protocol/17-01-2003 emis de Primăria Sectorului 1 și UM 02523; act administrativ nr. Proces Verbal/17-01-2003 emis de Primăria Sectorului 1 și UM 02547; act administrativ nr. 5/EA/V/O/19-04-2010 emis de Primăria Sectorului 1; act administrativ nr. JUE1130/24-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1126/23-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1119/22-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 685/E/16-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC386/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 26/2/EA/V/O/30-07-2010 emis de Primăria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC387/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC165/28-02-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 31/2/E/O/10-12-2010 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 181477/20-05-2013 emis de DITL Sector 1);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/București Sectorul 1, înscrisa prin încheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/București Sectorul 1, înscrisa prin încheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	A1
B7	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE până la prezentarea procesului verbal de recepție finală, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/București Sectorul 1, înscrisa prin încheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	A1.51

Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 1	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. 35916-Extras, din 11/06/2013 emis de OCPIB Sector 1 (act administrativ nr. M/1030/30-05-2014 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. 35916-Inchelare/11-06-2013 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 166/09/0/12601/24-05-2012 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC671/09-04-2014 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. 476/12/0/23649/22-11-2012 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC672/09-04-2014 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. 74/08/0/22650/06-03-2012 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC513/10-06-2013 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. JUC511/10-06-2013 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. 186845/02-06-2014 emis de DITL Sector 1);	
B8 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1, A1.51
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscisa prin incheierea nr. 36494 din 04/06/2014;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATESE JUSTIFICA INTABULAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.51
1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCURESTI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscisa prin incheierea nr. 36494 din 04/06/2014;	
Act Administrativ nr. 1584, din 20/08/2014 emis de Primaria Sectorului 1 (act administrativ nr. 36494-Extras/04-06-2014 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 36494-Inchelare/04-06-2014 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 1585/20-08-2014 emis de Primaria Sectorului 1; act normativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local Sector 1; act normativ nr. 1451/2002/12-12-2002 emis de Guvernul Romaniei; act administrativ nr. 197/23-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. A164/21-01-2003 emis de UM02547; act administrativ nr. 665/24-02-2003 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. 274629/19-08-2014 emis de DITL Sector 1; act administrativ nr. JUC512/10-06-2013 emis de Sectorul 1 al Mun. Bucuresti; act administrativ nr. 186845/02-06-2014 emis de DITL Sector 1);	
B10 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1, A1.51
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscisa prin incheierea nr. 54846 din 22/08/2014;	
62887 / 05/08/2015	
Act Administrativ nr. 1763, din 03/08/2015 emis de Primaria Sectorului 1 (act administrativ nr. 70789/21-10-2014 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 1764/03-08-2015 emis de Primaria Sectorului 1; act notarial nr. 1777/17-10-2014 emis de SPN Aequitas; act administrativ nr. Copie cadastru dosar Nr. 60426/16-09-2014 emis de OCPIB);	
B11 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la suprafata construita desfasurata,	A1, A1.51
35564 / 14/04/2016	
Act Normativ nr. hotarare nr. 208, din 11/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 (nota nr. K/322 din 12.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/347 din 18.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/1174 din 01.09.2015 emisa de Primaria Sector 1, hotararea nr. 48 din 26.02.2015 emisa de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1);	
B12 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.51
1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1	

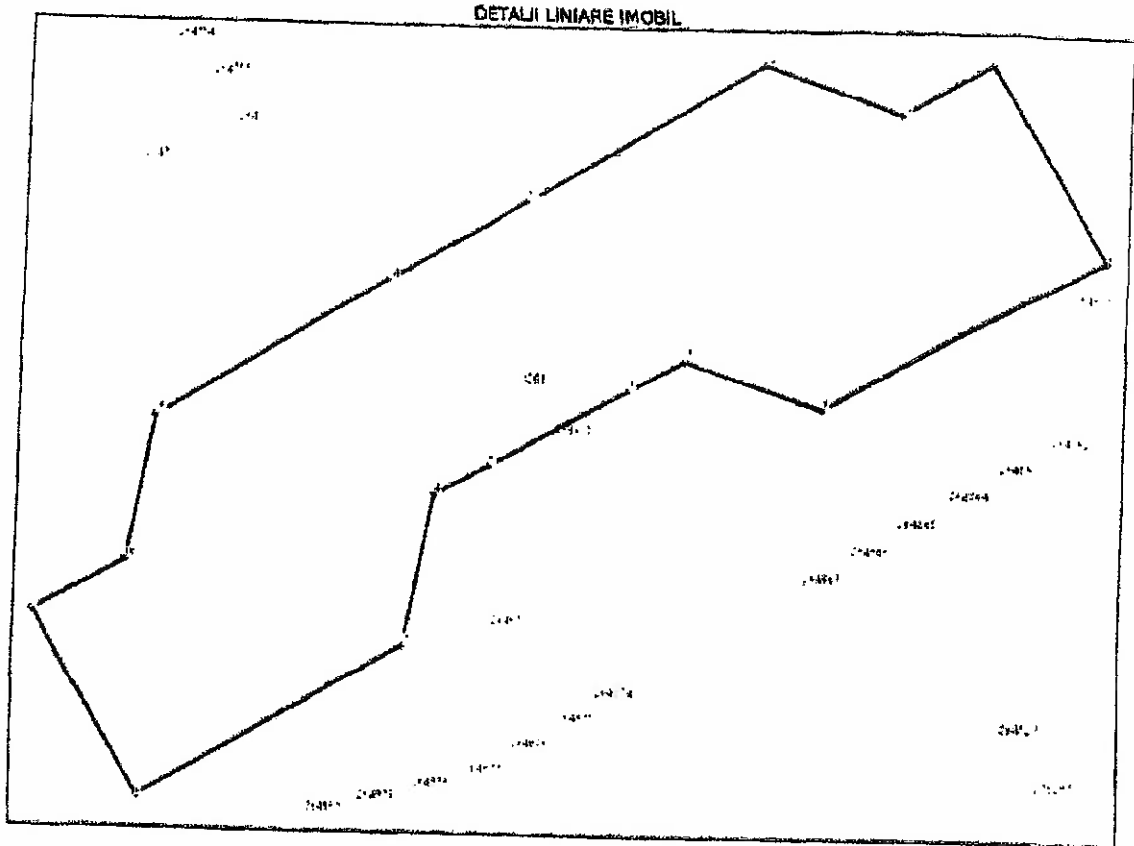
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărămînta dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
68752 / 27/07/2020	
Act Administrativ nr. DOSAR 894/2020/DOSAR NR. 18750/299/2020, din 23/07/2020 emis de BEJ ACTA NON VERBA/UEDECATORIA SECTORUL 1 BUCURESTI;	
C1 In baza incheierii de incuviintare din data de 07.0.2020, pronuntata in Dosar nr.18750/299/2020, se noteaza urmarirea imobilului inscris sub A1, conform Dosar nr. 894/23.07.2020 aflat pe rolul S.E.J. ACTA NON VERBA, la cererea creditorului COMPANIA ROMPREST SERVICE S.A., pentru debit in valoare de 25.113.536,83 LEI reprezentand debit principal si cheltuieli de executare silita in sarcina debitorului CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	A1, A1.51/C.2

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264872	570	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	construcții administrative și social culturale	570	Cu acte	S. construită la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construită în 2014.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.576
2	3	14.121
3	4	6.868

Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	2.774
5	6	7.107
6	7	2.861
7	8	6.672
8	9	13.938
9	10	9.845
10	11	4.461
11	12	6.884
12	13	12.348
13	14	7.172
14	15	12.275
15	16	6.579
16	1	4.801

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresă www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

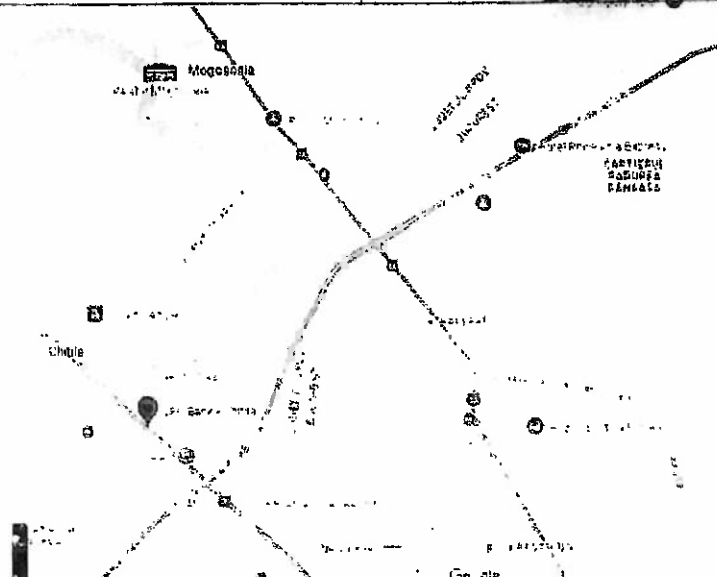
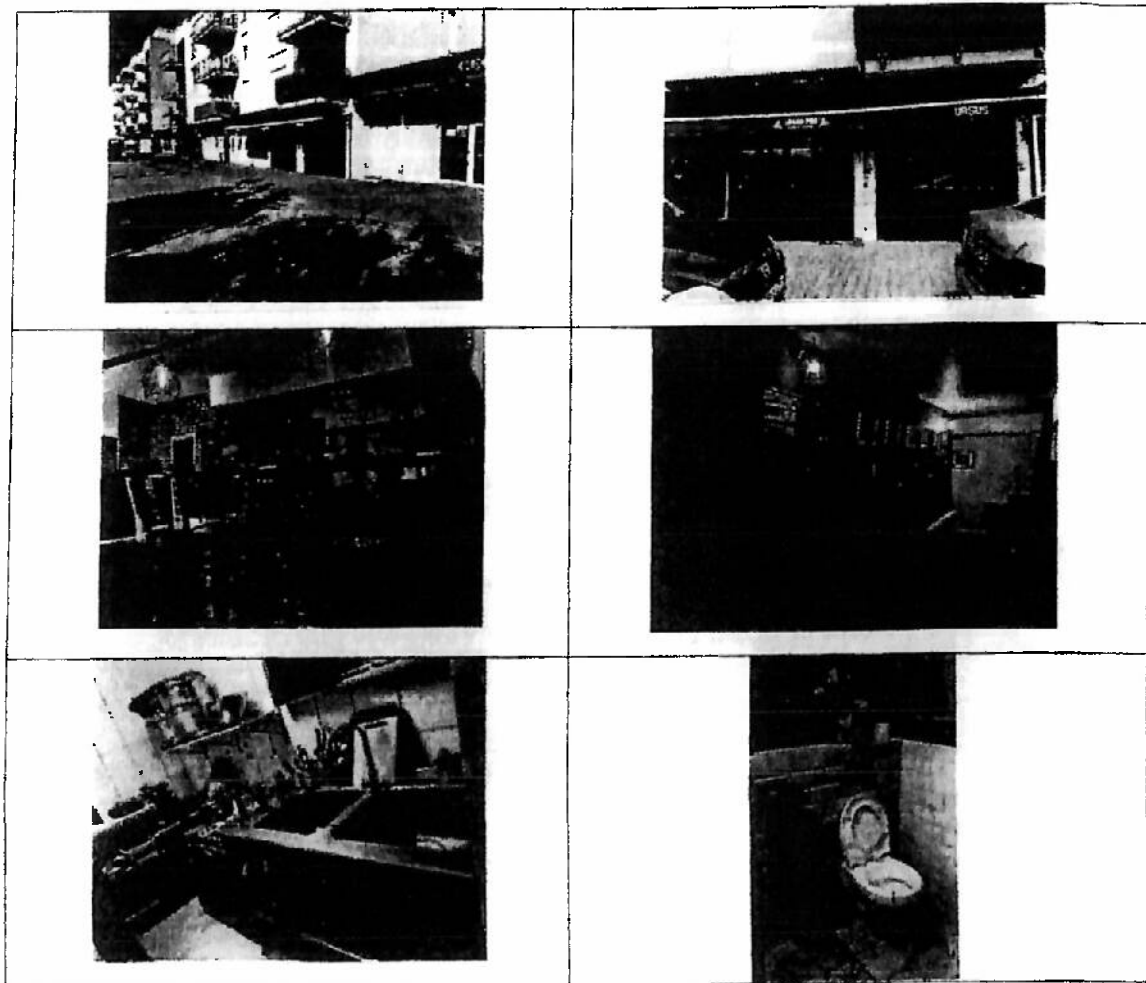
Data și ora generării,
14/09/2025, 12:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

COMPARABILA 1

Spatiu comercial, situat la parter, Residenz Cartierul German, Chitila

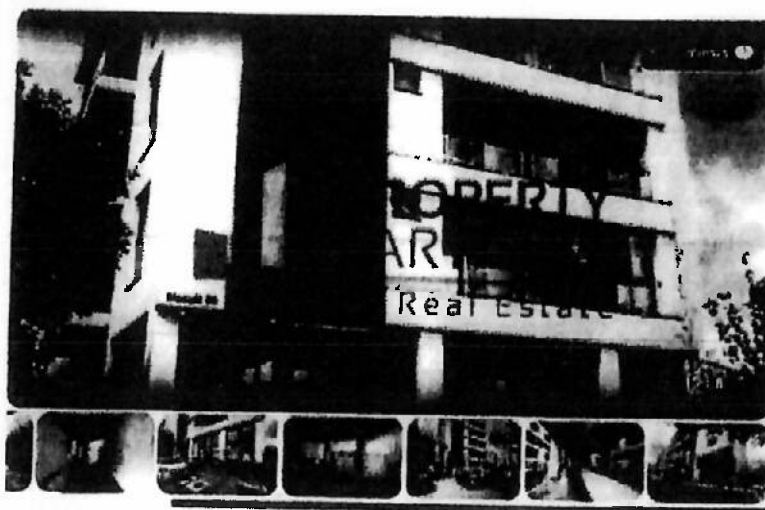


Observatii: Spatiu comercial, in suprafata utila totala de 135mp, situat la parter de bloc in Residenz Cartierul German, Chitila, in apropiere de Soseaua de centura. Spatiul comercial dispune de vitrina, grup sanitar (2 buc), finisaje (amenajat si dotat pentru club), dispus pe parter si subsol.

Chirie ofertata spatiu comercial: 1350EUR (10EUR/mpSu). Dl. Parcalabu Viorel – 0744.300.279.

Spațiu de birou/showroom, comercial

3.075 € / lună



Cuș 244 mp 244
1- 205 mp
Tip Loc
Bloc de apartamente
Nr. 4
An construit
2019

Ferian Dumitru
Property/Procurare Real Estate (90)

0749077180
Agentia's agent

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram

Raportează anunț

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

Descriere spațiu comercial

Vi prezentam un spatiu de birou situat in sector 1, Bucuresti, Soseaua Gheorghe Ionescu Sisești.
Acesta se afla la parterul unui bloc de apartamente format din parter si 4 etaje. Construcție 2019, suprafața spațiului de birou este de 205 mp, acesta este un open space, are centrala proprie, prevăzut cu ferestre mari din podea până în tavan.
Pentru detalii și vizionare contactați agentul nostru.

Suprafața construită: 205 mp
Nr. încăperi: 1
Utilități: Utilități generale (Telefon)

Preț închiriere: 3075
monedă închiriere: EUR
preț închiriere unitar: 15
monedă închiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat
Citește mai puțin

Parcare stradală

Detalii spațiu comercial

Cuș 244 mp 244

Act. 31/07/2014 art. 2023

Regimul imobiliar

P+4E

Subspații disponibile

Chirieți cu utilitate

15 EUR/mp (total: 3075 EUR/lună). Comision: standard

Locuințe cu utilitate

205

Dispoziție de locuință

imediat

etc.

Parter / 4

Puncte de interes

Mijloace transport



Stăția Pădurea Radului, linia 208

Stăția Drumul Regimentului linia 205

Lăromet

Jimbolia

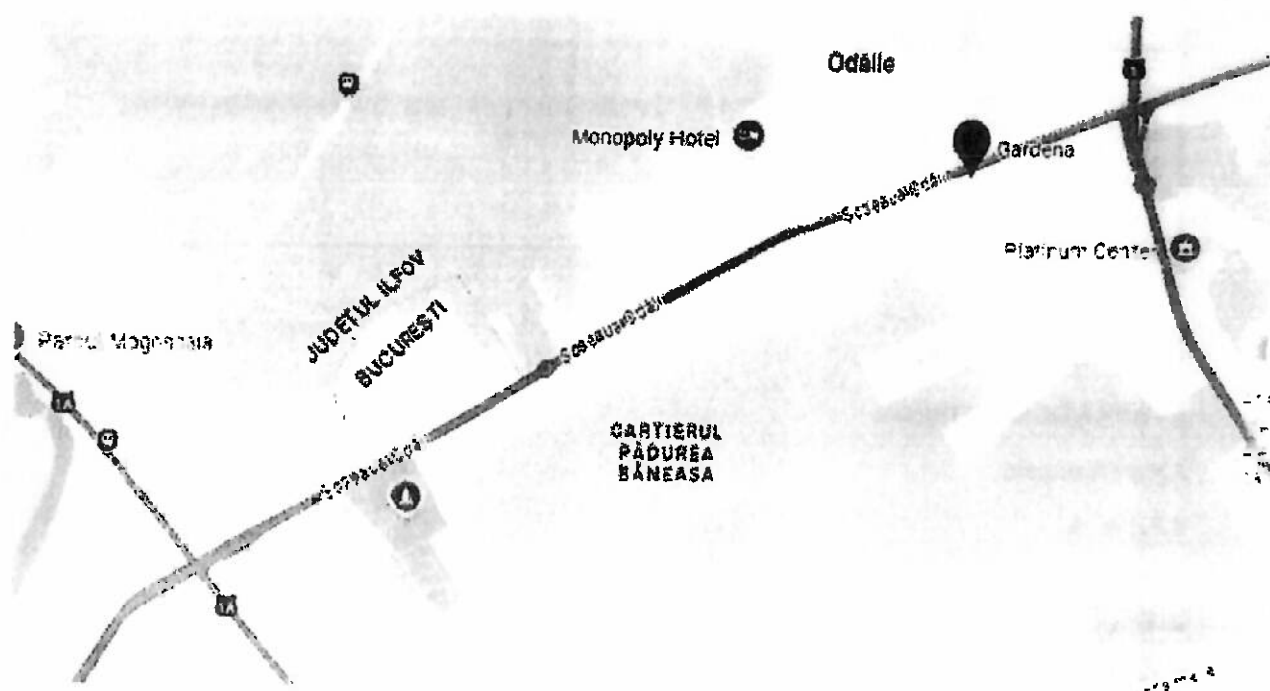
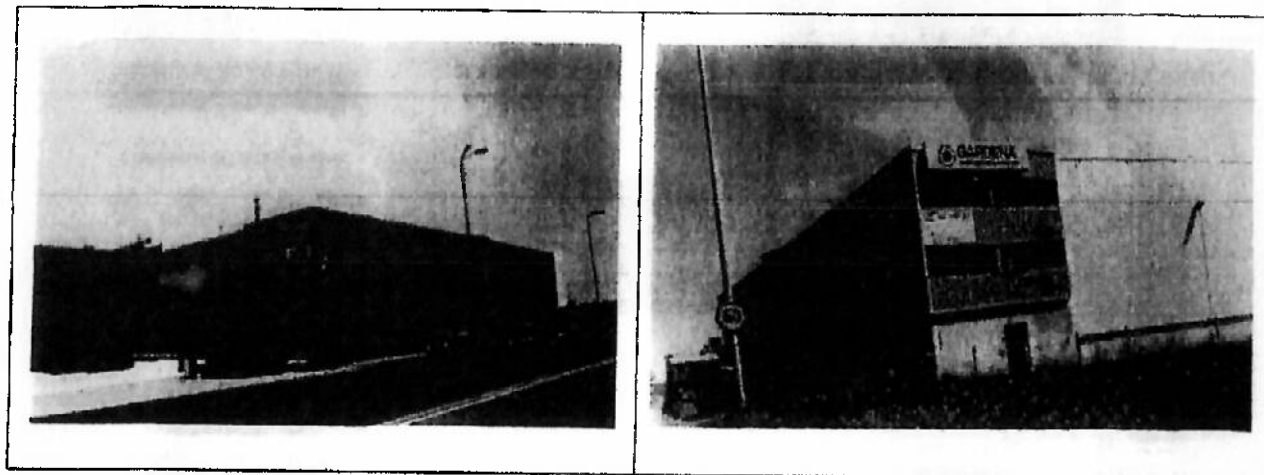


<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-sector-1-sisesti-1-231539089>

Observatii: Spațiu comercial, situat la parterul unui imobil P+4E pe Sos Gheorghe Ionescu Sibiu, în suprafața utilă de 205mp. Spațiul dispune de vitrina, centrală proprie.

COMPARABILA 3

Spatiu birouri, situat in imobilul Gardena Shop, Soseaua Odai nr. 109-123

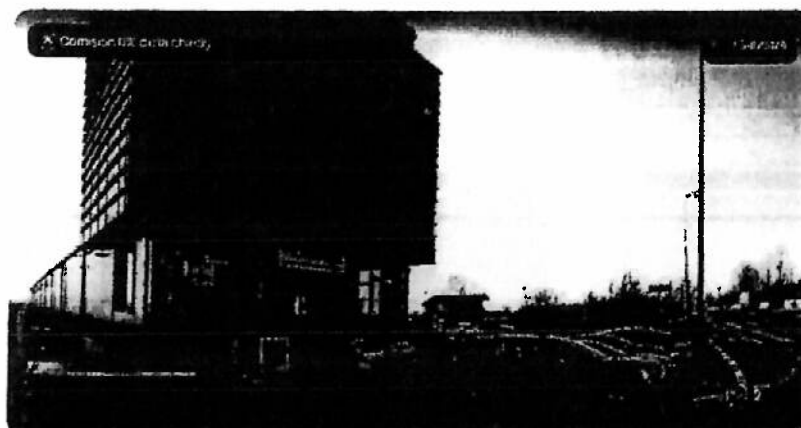


Observatii: Spatiu birouri, in suprafata utila totala de 200mp, situat la etajul 2 al imobilului Gardena Shop, in Soseaua Odai nr. 109-123 (Soseaua de centura). Spatiul are amenajari specifice spatiilor de birouri, imobilul este edificat in anul 1999.

Chirie ofertata spatiu birouri: 8EUR/mpSu. Dl. Ciuca Daniel – 0728.054.777.

Birouri 200mp

1.960 € / lună



Sau una mp

196 mp

Tipul

Clădire de birouri



SILK GROUP

Proprietar



0723564269

Apelarea domnului



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Ofișe spațiu în cladire de birouri modernă, autorizată (SL), cu parcare subterană sau exterioară disponibilă. Se învecinează integral un nivel al clădirii, situată în zona de nord a Bucureștiului. Detalii / facilități

Acces tir / camion

Jaza 24/7

Supraveghere video

Stare STB 50m

Climatizare centralizată

Parcare strădială

Detalii spațiu comercial

ID anunț XVBG0A140

Actualizat în 05 August 2025

Suprafata utila

196 mp

Utilități

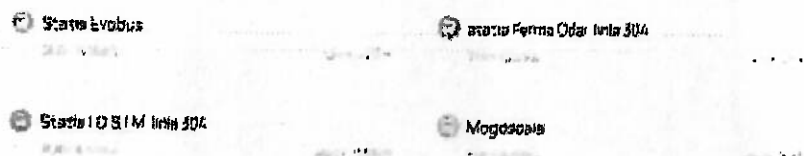
Comision

Subspații disponibile

Unitate locuitorie	10 EUR/mp (total 1960 EUR/lună). Comision 0% cumpărător
Suprafață totală	196
Disponibilitate	imediat

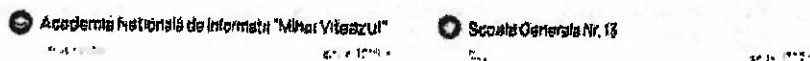
Puncte de interes

Mijloace transport



Vezi toate opțiunile

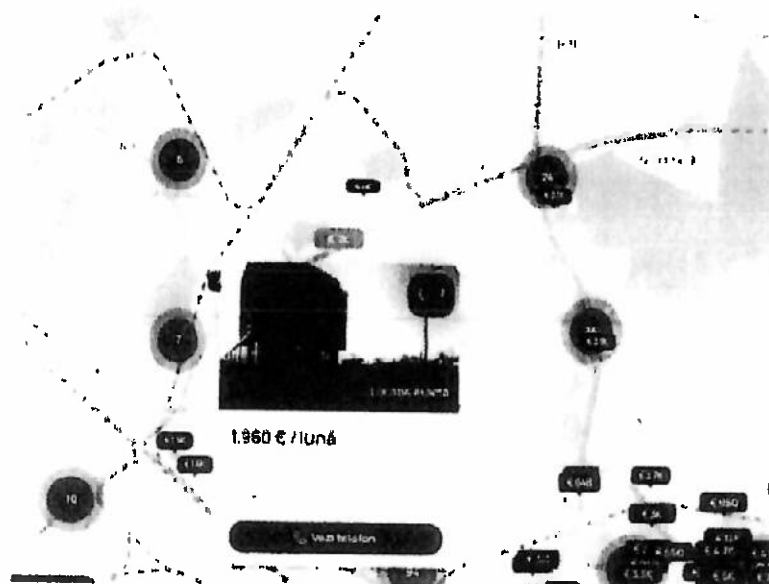
Școală

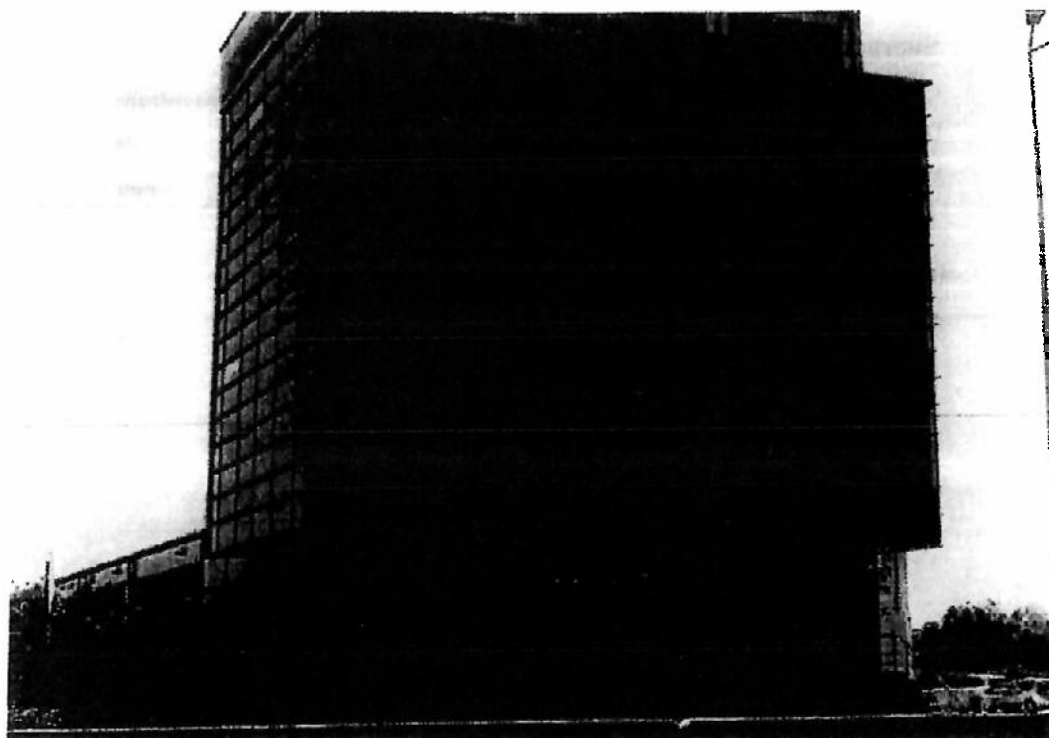


Recreere



Vezi toate opțiunile





Observatii: Spatiu comercial, situat pe Soseana de centura vis a vis de spatiul comercial evaluat, la parterul cladirii, in suprafata utila de 136mp. Imobilul are autorizatie ISU. Spatiul comercial dispune de vitrina, grup sanitar (2 buc), contor separat de curent electric, aer conditionat, incalzire pe gaze cu centrala termica (contor), radiatoare, supraveghere video, doua locuri de parcare in subsolul imobilului. Suplimentar sunt 6 locuri de parcare in fata cladirii si 8 locuri de parcare pentru vizitatori (pentru spatiu comercial, birourile de la etaj si depozit). Chirie ofertata spatiu comercial: 10EUR/mpSu.

Se inchiriaza si 196mp birouri situate la etaj (dispun de grupuri sanitare si chicineta): Chirie ofertata birouri: 10EUR/mpSu. Se inchiriaza si 500mp de depozit deschis cu inaltimea de 6m si usi acces tir (depozitul dispune de grupuri sanitare si 20mp birouri). Chirie ofertata depozit: 5,5EUR/mpSu.

Reprezentant Natalia Socolov - 0723.0564.269.



ANEVAR

VALABIL 2025

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

GRIMALSCHI ARIADNA SONIA

Legitimatie nr. 16529

Membre Titular
SPECIALIZAREA EPI



ANEVAR

VALABIL 2025

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Evaluator Autorizat ANEVAR
DUNAREANU SELARU RALUCA IOANA

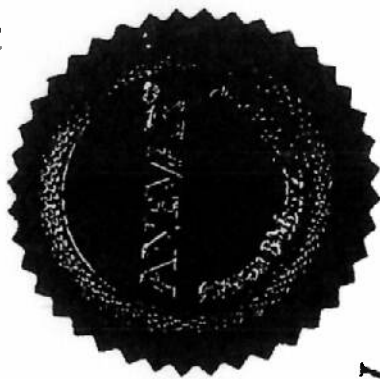
Legidnația nr. 12399

Membre Titular

SPECIALIZAREA: EPI, ERM, VE, EPI

Membre Acordat

SPECIALIZAREA: EPI



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0489

Se acordă societății:

MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY SRL

Cu sediul în BUCUREȘTI, cod unic de înregistrare 31636203

Data emiterii: 01.01.2025
Valabil până la: 31.12.2025

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

2025

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

**MANAGEMENT &
EVALUATION
COMPANY**

Sediu social: Bucuresti, sect. 1, Alina, Scrisoara nr. 56, etaj 1, cam 2

Cod Cais. Inregistrare: RO 31636203

Nr. registrul comerului: J40-6143/14.05.2013

Tel: 031.107.61.61

Mobil: 0722.428.231

Email: arlaqua.szimatschi@yahoo.ro

managementevaluation.company@yahoo.com



Nr. certificat: 6308
ISO 9001:2015

**D.G.A.S.P.C.
Sector 1**

16 DEC. 2025

Intrare Nr. **89273**

RAPORT DE EVALUARE

SOS. ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI
Spatiu comercial 2, in suprafata utila de 149,81mp

Beneficiar: DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI
PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1

Proprietar: CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCURESTI

Administrator: DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI
PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. si al

Clientului DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1

Acest raport este proprietatea intelectuala a S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiu public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, intra sub incidenta legii dreptului de autor

CUPRINS

- I. INTRODUCERE**
 - 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
 - 1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE. CERTIFICARE
- II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
 - 2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT
 - 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNAȚI
 - 2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUARII
 - 2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI
 - 2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
 - 2.6. TIPUL VALORII
 - 2.7. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI
 - 2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII
 - 2.9. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
 - 2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE
 - 2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
 - 2.12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT
 - 2.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIZAT
 - 2.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG)
 - 2.15. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
- III. PREZENTAREA DATELOR**
 - 3.1. PREZENTAREA ACTIVULUI
 - 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE A ACTIVULUI
 - 3.3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
 - 3.4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE
- IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**
 - 4.1. DEFINIREA PIETEI - ANALIZA DATELOR SPECIFICE
 - 4.2. ANALIZA CERERII
 - 4.3. ANALIZA OFERTEI
 - 4.4. ECHILIBRUL PIETEI
- V. EVALUAREA ACTIVULUI**
 - 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
 - 5.2. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE
 - 5.3. METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 - 5.4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
- VI. PREZENTAREA EVALUATORULUI**
- VII. ANEXE**
 - 7.1. ANEXA 1 – METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 - 7.2. PREZENTAREA ACTIVULUI: FOTOGRAFII, PLANURI
 - 7.3. PREZENTARE SITUATIE JURIDICA
 - 7.4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

1. INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie **spatiul comercial 2**, în suprafața utilă de 149,81mp, parte din imobilul identificat cu număr cadastral 264872, situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, denumit în continuare activul.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Prezentul raport de evaluare se adresează **Directiei Generale de Asistența Socială și Protecția Copilului Sector 1** în calitate de *Client și Utilizator desemnat*.

DREPT DE PROPRIETATE EVALUAT

Asupra activului evaluat, situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, **CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI** are drept deplin de proprietate, iar **Directia Generala de Asistența Socială și Protecția Copilului Sector 1** - drept de administrare.

Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: **nu sunt**.

Evaluarea se va realiza în ipoteza ca proprietarul are drept de proprietate absolut asupra activului evaluat și ca acesta este valabil, liber transmisibil și nu este grevat de nicio sarcină.

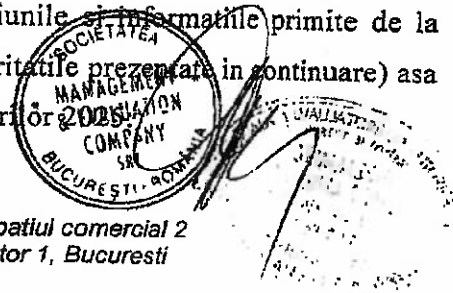
UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII

Utilizarea desemnată a evaluării este **informarea Clientului asupra chiriei potențial obținabile pentru activul menționat, în vederea fundamentării unor decizii de management specifice gestiunii patrimoniului (posibilă valorificare prin închiriere)**.

TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și utilizarea desemnată a evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a **chiriei de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor.

Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial 2
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București



„Chiria de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri”.

Metodologia de calcul a tinut cont de utilizarea desemnata si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Premisa in care se efectueaza evaluarea este aceea a valorificarii prin inchiriere a activului, respectiv chiria potential obtenabil - ca baza tehnica de negociere in eventualitatea inchirierii.

DATA INSPECTIEI

Inspectia activului a fost realizata de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia, in data de 22.08.2025, in prezenta unui reprezentant al Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1, care a indicat activul la fata locului si a furnizat unele informatii clarificatoare in legatura cu acesta.

DATA EVALUARII. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Data evaluarii: **22.08.2025**

Raportul de evaluare a fost intocmit in data de 25.08.2025.

REZULTATUL EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

In urma aplicarii metodologiei de evaluare prezentate in acest raport, opinia evaluatorului privind chiria de piata potential obtenabila pentru activul ce face obiectul evaluarii, este de:

9 EUR/mpSu/luna – 1.348 EUR/luna

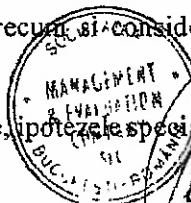
**Chiria estimata NU CONTINE TVA*

Prezenta estimare a chiriei potential obtenabile poate reprezenta baza/fundamentarea tehnica – de specialitate, de la care se poate porni negocierea viitorului contract de inchiriere.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

*Estimarea chiriei potențial obținabilă pentru spațiul comercial 2
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București*



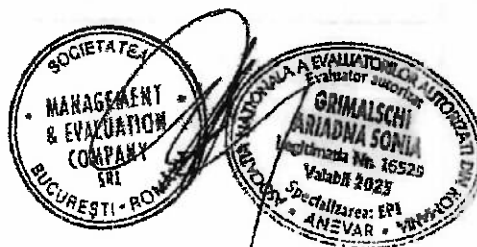
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 22.08.2025: 5,0545 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului LEU/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul euro nefiind neaparat liniara;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluator

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489



ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI

1.2. DECLARATIE DE CONFORMITATE. CERTIFICARE.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR, inregistrata in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489 si evaluatorii autorizati ANEVAR - **ARIADNA SONIA GRIMALSCHI si DUNAREANU SELARU RALUCA IOANA**, denumiti in continuare **Evaluatorul**.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul certifica faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte. De asemenea, certifica ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de niciun factor, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in activul ce face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat Principiile evaluatorului, prevazute in ISV 100 (Cadrul general al evaluarii). Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR. Activul a fost inspectat in prezenta reprezentantilor Clientului.

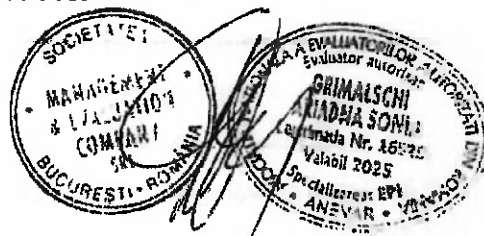
La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR – specializarea EPI – evaluarea proprietatii imobiliare, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport. In elaborarea prezentului raport nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii. Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre Client pentru utilizarea precizata.

Evaluator

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489



ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT

Prezentul reprezinta un Raport de evaluare explicativ in forma scrisa prin care s-a stabilit opinia evaluatorului privind chiria potential obtenabila a activului, contine 62 pagini inclusiv anexe si a fost intocmit in 3 (trei) exemplare, din care doua pentru Client si unul pentru Evaluator.

Valoarea activului a fost estimata in conformitate cu prevederile *Standardelor de Evaluare a Bunurilor - editia 2025: SEV 100 - Cadrul general al evaluarii, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Tipuri ale valorii, SEV 103 - Abordari in evaluare, SEV 104 - Informatii si date de intrare; SEV 105 - Modele de evaluare; SEV 106 - Documentare si raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare si GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNAI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1**, in calitate de *Client si Utilizator desemnat*. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de Client.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul si Utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit in raport ca Utilizator desemnat.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca Utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator.

2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ LA EVALUARE

Utilizarea desemnată la evaluare: informarea Clientului asupra chiriei potențial obținabile pentru activul menționat, în vederea fundamentării unor decizii de management specifice gestiunii patrimoniului (posibilă valorificare prin închiriere).

În vederea îndeplinirii scopului propus s-a procedat la stabilirea unei opinii independente privind chiria de piață a activului, în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, care va oferi baza tehnică de negociere în scopul închirierii spațiului comercial.

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, în orice alt scop, altul decât cel expres și explicit declarat în cuprinsul său. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea și nu i se poate angaja nicio formă de răspundere juridică pentru conținutul prezentului raport de evaluare, dacă raportul este utilizat în orice alt scop, altul decât cel pentru care a fost întocmit.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, activul poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul Raport.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUAT

Obiectul evaluării îl constituie spațiul comercial 2, în suprafața utilă de 149,81mp, parte din imobilul identificat cu număr cadastral 264872, situat în București, Sos. Odai nr. 3-5, parter, Sector 1.

NOTA: suprafața utilă a fost preluată din releveul întocmit în august 2025 de către S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L., care poartă întreaga responsabilitate asupra corectitudinii informațiilor furnizate evaluatorului și care stau la baza prezentei evaluări.

2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Asupra activului evaluat, situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI are drept deplin de proprietate, iar DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1 - drept de administrare.

Se va supune evaluării dreptul absolut/deplin de proprietate, în ipoteza inexistenței sarcinilor. Evaluarea se va realiza în ipoteza că proprietarul are drept de proprietate absolut asupra activului evaluat și că acesta este valabil, liber transmisibil și nu este grevat de nicio sarcină.

*Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial 2
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București*

Identificarea problemelor de natura juridica ce ar rezulta din analiza documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra activului evaluat - nu este de competenta evaluatorului si pe cale de consecinta nu ii va atrage raspunderea.

2.6. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii este determinat de utilizarea desemnata a evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb, dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu scopul evaluarii si cerintele Clientului, reprezinta o estimare a **chiriei de piata**:

„Chiria de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

Metodologia de calcul a “chiriei de piata” a tinut cont de utilizarea desemnata si obiectul evaluarii si de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor in vigoare. Premisa in care se efectueaza evaluarea este aceea a valorificarii prin inchiriere a activului, respectiv chiria de piata potential obtenabila - ca baza tehnica de negociere in eventualitatea incheierii unui contract de inchiriere.

Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare; prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de conditiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, spatiile supuse evaluarii pot avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport

2.7. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare datei de **22.08.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Data inspectiei: activul a fost inspectat in data de **22.08.2025**, in prezenta unui reprezentant al Clientului. Nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile.

Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII

Etapele misiunii de evaluare parcurse pentru estimarea valorii sunt urmatoarele:

- documentarea, pe baza unor informatii furnizate de catre reprezentantii Clientului Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- discutii purtate cu reprezentantul Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1, referitor la istoricul activului;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie sa se tina seama;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea abordarilor si metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea chiriei de piata potential obtenabila pentru activ;
- obtinerea de informatii asupra chiriilor contractuale sau ofertelor de inchiriere pentru active similare;
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;**
- estimarea chiriei de piata potential obtenabile in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025; Ghidurile metodologice si recomandările ANEVAR;
- Corneliu Şchiopu – “Inspectia proprietăţilor în scopul evaluării” Iroval Bucuresti 2002;
- Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Appraisal Institute, ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” –editia a doua canadiana;
- Sorin Stan, Irina Bene - “Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii”;
- Nicolae Georgescu; Doina Stoian - Colectia “Evaluarea rapida a constructiilor”: “Cladiri si constructii speciale pentru invatamant, stiinta, cultura si arta, constructii administrative”; “Cladiri si constructii speciale pentru sanatate, asistenta sociala, cultura fizica si agrement”; “Locuinte, camine, hoteluri”; “Constructii speciale de folosinta generala”; “Cladiri si constructii speciale pentru termoficare” - Editura MATRIXROM - 1995;
- Buletin documentar periodic “Expertiza tehnica” editat de catre Corpul Expertilor Tehnici din Romania nr. 166 din decembrie 2023;
- Appraisal Institute –Mark Rattermann– “Evaluarea prin abordarea prin piata- analiza proprietatii rezidentiale si logica sa” Bucuresti 2016 ;
- Sorin V. Stan –“Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Corneliu Şchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale” Iroval Bucuresti 2010;
- Corneliu Şchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale” Iroval Bucuresti 2014;
- Corneliu Şchiopu – “Indici de actualizare costuri” Iroval Bucuresti 2024-2025;
- Corneliu Şchiopu – “Metoda costurilor segregate” Iroval Bucuresti 2012;
- “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte procentual si valoric” - MATRIXROM, Iunie 2025;
- Buletine informative ANEVAR – editate de IROVAL;
- Reviste publicate periodic de catre ANEVAR - “Valoarea oriunde este ea” ;
- Curs ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” 2018;
- Informatii privind situatia juridica a activului puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentelor, starea fizica, etc., furnizate de catre reprezentantii Directiei Generale de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1;
- Documentele si schitele activului;

- Informații de piață publicate de: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ, Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank;
- Informații de la agenții imobiliare;
- Analize imobiliare publicate de firme specializate: www.analizeimobiliare.ro;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.

Cliantul poartă întreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, pentru acuratețea și caracterul complet al acestor informații, care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a documentelor și informațiilor furnizate și drept urmare nu își asumă în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la obiectul evaluării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta sa nu aiba cunoștința.

Informațiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare și nu li s-a acordat garanții pentru acuratețe, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

2.9. IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze generale:

- Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al activului supus evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat niciuna (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte;

- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schite, fotografii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării activului;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale activului, ce se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Client și care au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a activului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale activului care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA;**
- Evaluatorul a presupus că activul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Activul ce face obiectul prezentului Raport a fost inspectat în prezența reprezentantului Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1;
- Evaluatorul nu are niciun interes în prezent sau în viitor cu Clientul sau cu alte părți interesate în tranzacții;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate;
- Evaluatorul nu a făcut măsurători ale activului - acesta a fost indicat de către reprezentantul Clientului și inspectat în prezența acestuia. Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea au fost preluate din releveul întocmit în august 2025 de către S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L., care poartă întreaga responsabilitate asupra corectitudinii informațiilor furnizate evaluatorului și care stau la baza prezentei evaluări;
- Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului subiect sau ale terenurilor învecinate. Nu s-a pus la dispoziție un studiu al calității solului, astfel încât, se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale terenului sau solului care să influențeze valoarea. Evaluarea se realizează în ipoteza că imobilul nu este afectat și/sau traversat de niciun

fel de conducte/traverse/canale/tevi si/sau alte utilitati publice ce ar putea afecta buna folosire a acestuia

- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza dreptului deplin de proprietate – liber de sarcini;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la activul in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

Ipoteze speciale semnificative:

- Suprafata utila prezentata in raport, a fost preluata din releveul intocmit in august 2025 de catre S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L., care poarta intreaga responsabilitate asupra corectitudinii informatiilor furnizate evaluatorului si care stau la baza prezentei evaluari.
- Nu a fost prezentata documentatie cadastrala avizata si receptionata de catre O.C.P.I. Bucuresti In ipoteza in care suprafetele rezultate din documentatia cadastrala avizata si receptionata de catre O.C.P.I. Bucuresti vor fi diferite de suprafetele analizate pe baza documentelor mentionate, valorile se vor modifica corespunzator, raportul de evaluare putand fi modificat, la solicitarea beneficiarului;
- Informatiile referitoare la eventuale modernizari/renovari au fost furnizate de catre reprezentantii Clientului, fara prezentarea unor documente justificative in acest sens, iar pentru acuratetea si caracterul complet al acestor informatii Clientul isi asuma intreaga responsabilitate.
- Chiria de piata a fost estimata in ipoteza inchirierii spatiului in stadiul "la gata - functional", cu toate dotarile specifice si instalatiile existente si functionale .
- Chiria de piata estimata nu tine cont de eventualele bunuri mobile existente in spatiile evaluate.
- Valoarea finala de inchiriere se va stabili prin negociere directa, functie de destinatia/utilizarea spatiului, perioada contractului, etc.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport.

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L., a Clientului si a Utilizatorilor desemnati, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul este destinat pentru scopul declarat si numai pentru uzul partilor mentionate. Acest raport este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de nicio alta persoana (daca este transmis unei alte persoane), cu exceptia Clientului, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodata si in nicio circumstanta.

2.11. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025. S-au urmarit recomandarile urmatoarelor Standarde de Evaluare: SEV 100 - Cadrul general al evaluarii, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Tipuri ale valorii, SEV 103 – Abordari in evaluare, SEV 104 – Informatii si date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106 – Documentare si raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat si narativ, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor - editia 2025 si prezinta o descriere a termenilor de referinta ai evaluarii, a utilizarii desemnate a acestuia, precum si analizele, calculele si rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.

2.13. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST

In elaborarea prezentului raport nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.

2.14. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG)

Principal, prezenta evaluare a luat in considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG) doar in masura in care acestia au un impact direct si cuantificabil asupra valorii estimate a activului si sunt evidentiati in documentatia tehnica sau juridica pusa la dispozitia evaluatorului sau sunt perceptibili vizual la inspectia activului si influenteaza deciziile participantilor de pe piata specifica.

2.15. IDENTIFICAREA SI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **ing. Ariadna Sonia Grimalschi**, expert tehnic judiciar evaluarea proprietatii imobiliare si **evaluator autorizat** in specializarile EPI – *Evaluarea Proprietății Imobiliare*, **membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 16529, telefon 0722.428.255, e-mail: ariadna.grimalschi@yahoo.ro si **Dunareanu - Selaru Raluca- Ioana**, expert tehnic judiciar evaluarea proprietatii imobiliare si **evaluator autorizat** in specializarile MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI, **membru acreditat ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 12399, telefon 0723.058.096, in calitate de reprezentanti ai **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania Nr. 0489.**

Evaluatorii au parcurs cursurile profesionale de pregatire continua, au asigurare de risc profesional, nu au niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si au competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie referitor la activul evaluat. Nu exista niciun conflict de interese ale evaluatorilor cu privire la Client/Utilizatori desemnati sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de reprezentantii Clientului si pe baza datelor si informatiilor culese de catre evaluatori.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA ACTIVULUI

Obiectul evaluării îl constituie **spatiul comercial** în suprafața utilă de 149,81mp, parte din imobilul identificat cu număr cadastral 264872, **situat în București, Sector 1, Soseaua Odai nr. 3-5, Parter.**

CARACTERISTICI ACTIV

IDENTIFICARE	Spatiu comercial situat la parterul unui imobil comercial
SUPRAFETE	A utilă = 149,81mp
VITRINA	Vitrina de cca 17 ml - orientare Sud, cu acces direct de pe trotuar
VIZIBILITATE	Vizibilitate bună din Sos Odai (Sos de centura nord)
FINISAJE	Finisaje medii-superioare: pardoseli din gresie, pereti zugraviti cu vopsele lavabile si partial placati cu faianta, tavane zugravite cu vopsele lavabile si placate cu placi din polistiren (tavane false). Tamplarie exterioara - PVC cu geam termopan. Tamplarie interioara - PVC.
INSTALATII	Instalatie electrica - existenta, cu aparate electrice si corpuri de iluminat Instalatie sanitare - racord la rețeaua publică orășenească, obiecte sanitare calitate medie Instalatie termica - centrala termica proprie, cu corpuri radiante din otel + chillere
STARE TEHNICA	Bună, aspect îngrijit Finisaje medii-superioare, instalatii existente, în stare bună
ALTE INFORMATII	-
CONSTRUCTIA DE BAZA	Imobil comercial edificat în anul 2014, cu regim de înălțime P+2E, cu fundatii din beton armat si structura pe cadre din beton armat, închideri perimetrare din zidarie, compartimentari interioare din zidarie, acoperis tip terasa necirculabila termo si hidroizolata
STARE/ASPECT	Stare tehnica bună - corespunzătoare vechimii Aspect îngrijit
ALTE INFORMATII	-

*Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial 2
situat în Soseaua Odai nr. 3-5, Parter, Sector 1, București*

DATE DESPRE LOCALIZARE

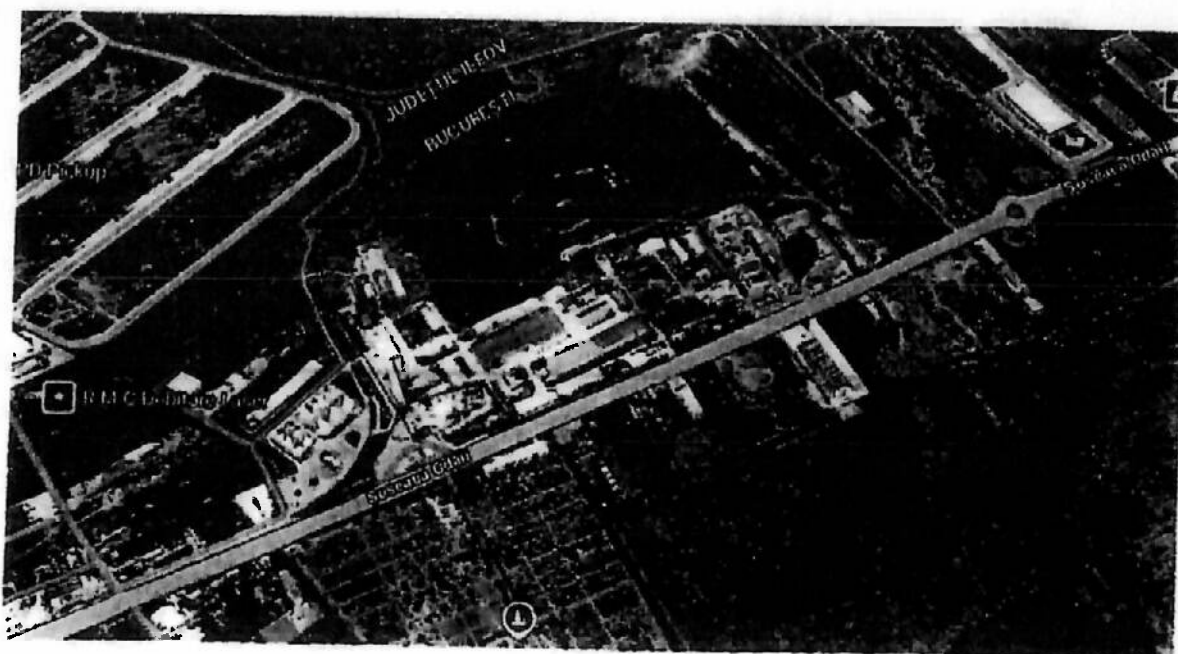
Activul este situat in partea de Nord a Municipiului Bucuresti, in zona cunoscuta sub denumirea de cartierul Baneasa – Odai – Sos de centura nord, la limita administrativa dintre municipiul Bucuresti si judetul Ilfov.

Zona unde este situat activul are un grad de construire mediu (tinand cont de loturile construite in raport cu loturile libere). Imobilele din vecinatate au destinatie preponderent comerciala.

Accesul auto se realizeaza pe drumuri asfaltate, bine sistematizate.

Accesul in zona este asigurat de artere precum: Sos Odai.

Transportul auto este reprezentat in zona cu: linii de autobuze



Din punct de vedere al dotarilor social urbane zona (raza 5 km) este bine deservita de:

- unitati scolare (gradinite, scoli generale)
- medicale (farmacii, policlinici)
- unitati de politie si de pompieri
- unitati comerciale (supermarketuri, restaurante, sedii de banci etc).

Zona dispune de utilitati tehnico-edilitare complete: energie electrica, gaze, apa si canalizare.

*Estimarea chiriei potențial obținabile pentru spațiul comercial 2
situat în Soseaua Odai nr. 3-5. Parter, Sector 1, București*

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE A ACTIVULUI

Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 1 a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente in copie:

- *Extras de carte funciara pentru informare nr. 100256/14.08.2025;*
- *Releveul intocmit in august 2025 de catre S.C. EXCLUSIVE DESIGN AND BUILD S.R.L.;*
- *Certificat de inregistrare fiscala pentru DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1.*

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute. *Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.*

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

3.3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentului imobil, au fost colectate atat la nivel de zona, respectiv **Baneasa – Odai – Sos de centura nord**, fiind extinsa si catre zonele imediat invecinate. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

Tendinte sociale:	zona in dezvoltare
Situatie economica:	zona cu economie activa
Reglementari si restrictii legale:	conform PUG
Conditii de mediu inconjurator:	nu au fost identificate

Potrivit unei analize efectuată de către experții Colliers România, cu privire la perspectivele pieței imobiliare în 2025, rezulta următoarele:

Consultanții estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează că riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor.

În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada 2009-2010.

Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Contextul este marcat de o coaliție de guvernare fragilă, formată din mai multe partide unite în principal de o poziție pro-europeană, și o opoziție puternică, dominată de trei partide eurosceptice. Zgomotul politic și incertitudinile sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales că noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combinație face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare. „Nicio clipă de liniște” descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile imprevizibile. Regula nescrisă a ultimilor ani – „așteaptă-te la evenimente neașteptate” – rămâne mai valabilă ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizează experții Colliers. În acest context global volatil, România își păstrează orientarea strategică fermă către blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mică și deschisă, influența sa asupra marilor decizii globale este limitată, ceea ce impune o adaptabilitate constantă pentru a naviga printre schimbările rapide și complexe ale peisajului internațional.

Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimentează optimismul economic al României într-o perspectivă pe termen mai lung. Totodată, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsionează poziția României la scară globală, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pașaportului, alături de țări precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completă la Schengen este așteptată să stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se află în fazele pregătitoare, în timp ce investițiile în căi ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizări reprezintă factori determinanți pentru optimismul economic pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

Cererea relativ scăzută pentru închiriere redefineste piața birourilor. Creșterea economică modestă din majoritatea țărilor occidentale, incertitudinile interne și momentumul nefavorabil moștenit din 2024 prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri. Cererea nouă de închiriere ar putea rămâne la niveluri scăzute, comparabile cu anii anteriori sau chiar să atingă noi minime într-un scenariu economic advers, departe de recordurile din perioada 2017-2019. Un aspect pozitiv pentru proprietarii de clădiri este absența unor livrări semnificative de noi spații de birouri în 2025, atât în București (cu excepția proiectului de mici dimensiuni One Gallery), cât și în alte orașe. Acest context favorizează o scădere treptată a ratei de neocupare pentru clădirile de calitate superioară, amplificând diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive. Această dinamică generează o piață duală, observă consultanții Colliers, explicând că, pe de o parte, clădirile moderne și bine poziționate continuă să atragă chiriași, în timp ce spațiile mai puțin performante se confruntă cu dificultăți în a atrage sau menține ocupanții.

Piața industrială din România se temperează ușor în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern. Factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial rămân valabili pentru un orizont lung de timp: diferența favorabilă dintre salarii și productivitate va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, iar România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine. În plus, dezvoltările de infrastructură vor continua să sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țării pentru mulți ani de aici înainte. Totuși, veștile mai puțin optimiste din sectorul industrial

german, în special din industria auto, influențează negativ încrederea dezvoltatorilor și chiriașilor din România, determinând o abordare mai prudentă. Consultanții Colliers anticipează o temperare ușoară a cererii de închiriere în sectorul industrial și logistic, cu un declin față de nivelurile record atinse în perioada post-pandemie. Cu toate acestea, cererea ar trebui să rămână peste valorile înregistrate în perioada 2017-2019. În ceea ce privește chiriile, acestea sunt așteptate să rămână în mare parte stabile.

Expansiunea în retail accelerează în 2025, după câțiva ani de creștere mai lentă. Conform estimărilor preliminare, peste 200.000 de metri pătrați de spații moderne de retail sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativă față de cei aproximativ 160.000 de metri pătrați finalizați în 2024, potrivit cifrelor preliminare. În perspectivă, consultanții Colliers anticipează o intensificare a proiectelor de anvergură, iar 2027-2028 ar putea aduce livrări semnificative, inclusiv câteva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investiții au în prim-plan jucători precum NEPI Rockcastle și joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, cărora i s-a alăturat compania britanică M Core, după achiziția portofoliului Mitiska la sfârșitul anului 2023. În paralel, dezvoltatorii mai mici, precum și investitorii locali sunt și ei foarte activi și vizează orașele de dimensiuni reduse, unde răspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail și strip malluri, sprijinind astfel expansiunea rețelei de spații comerciale moderne la nivel național.

Recuperarea investițiilor imobiliare continuă într-un context complex, estimează consultanții Colliers. Previziunile pentru tranzacții cu active imobiliare în 2025 sunt marcate de incertitudini, în contextul unor factori care acționează în direcții opuse. Pe de o parte, sectorul imobiliar european ar putea beneficia de o recuperare, susținută de atingerea unui posibil vârf al randamentelor în 2024 și, în cazul României, există și un impuls favorabil după un 2024 destul de reușit din prisma activității tranzacționale. Pe de altă parte, creșterea economică modestă din Europa, inclusiv din România, riscurile interne și contextul extern plin de incertitudini complică perspectivele. Pe termen lung, România își menține un potențial semnificativ pentru investitori care privesc dincolo de riscurile pe termen scurt. Randamentele din sectorul imobiliar comercial rămân atractive dintr-o perspectivă istorică, ceea ce continuă să facă țara interesantă pentru investitori. Cu toate acestea, justificarea acestor randamente poate deveni dificilă pentru unii cumpărători, în condițiile unui cost suveran ridicat și al tensiunilor regionale. Astfel, piața investițiilor se anunță a fi în continuare una provocatoare pentru finalizarea tranzacțiilor în 2025.

Consultanții Colliers estimează că prețurile locuințelor ar putea crește în perioada următoare, însă evoluția acestora depinde de mai mulți factori. Dacă un scenariu economic negativ se va concretiza într-o deteriorare semnificativă a pieței muncii, o creștere bruscă a șomajului ar putea avea un impact major, ducând la o scădere a prețurilor locuințelor și la o prăbușire a vânzărilor. Pe de altă parte, prețurile actuale nu sunt atât de deconectate de realitate precum erau în perioada 2007-2008, ceea ce reduce riscul unei corecții majore. În cazul în care activitatea economică va fi pe plus, chiar și cu un avans mai modest, perspectivele în zona rezidențială rămân pozitive. O piață a muncii relativ stabilă și cu avans salarial, scăderea ratelor dobânzilor și încrederea consumatorilor – care se află la niveluri apropiate de recordurile din 2007-2008 – ar putea susține un alt an solid pentru piața rezidențială. Mai mult, dacă oferta va rămâne limitată și economia generală va înregistra chiar și o ușoară îmbunătățire (excluzând eventuale modificări fiscale negative semnificative), există posibilitatea ca prețurile să accelereze pe termen mediu. În acest context, consultanții Colliers preconizează tot mai multe discuții, atât din partea clienților, cât și a dezvoltatorilor și investitorilor, privind implementarea unor scheme PRS (Private Rented Sector), un model care ar putea deveni din ce în ce mai popular în viitorul apropiat.

Revenirea românilor din diaspora devine tot mai evidentă. Consultanții Colliers semnalează o tendință în creștere: tot mai mulți români care au emigrat, în special în Europa de Vest, încep să revină în țară sau iau în considerare această opțiune. Subiectul este frecvent abordat în presă, iar datele statistice încep să confirme un flux migrator net pozitiv, deși încă modest. Acest fenomen este determinat în principal de factori precum dificultățile economice din țări precum Germania, Italia sau Spania, dar și de îmbunătățirea standardelor de viață în România. După decenii de scădere constantă, populația rezidentă a țării a înregistrat o ușoară creștere în 2023, marcând un punct de cotitură important. Monitorizarea atentă a acestui trend este esențială, deoarece o accelerare a revenirii românilor din diaspora ar putea deveni o sursă semnificativă de creștere economică pe termen lung pentru România.

3.1. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

Informatii despre imobile comparabile inchiriate

Evaluatorul nu a avut acces la documente privind contracte de inchiriere pentru active similare/comparabile în aria de piață anterior delimitată, cunoscut fiind faptul că astfel de informații nu sunt disponibile în mod transparent și public, acestea fiind supuse regimului confidențialității.

Informatii despre imobile comparabile oferite spre vanzare

Conform Standardelor de evaluare a Bunurilor – editia 2025, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: "elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea partiala sau exclusiva a ofertelor de piata avand ca obiect bunuri imobile comparabile este conforma cu prezentele Standarde de evaluare".

Redam in continuare si Punctul de vedere al ANEVAR privind modul de interpretare al SEV, referitor la culegerea si analiza datelor, in cazul evaluarii bunurilor imobile:

Referitor la culegerea și analiza datelor, în cazul evaluării bunurilor imobile sau mobile, poziția ANEVAR este următoarea:

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele internaționale de evaluare, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.

Au fost identificate oferte de inchiriere pentru spatii comerciale situate in cladiri independente, avand caracteristici tehnice similare/competitive cu activul evaluat.

Chiriile cerute pentru aceste active sunt distribuite într-un spectru restrans, fiind influentate in principal de suprafata, vizibilitate, acces, utilitati si finisaje, respectiv: 8-15 EUR/mp/luna

Detalii suplimentare despre ofertele identificate, inclusiv datele de contact ale agentilor imobiliari sunt prezentate in Anexe.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. DEFINIREA PIETEI - ANALIZA DATELOR SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

S-a studiat piata imobiliara a spatiilor comerciale similare/comparabile. S-au cercetat preturile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, starea si dimensiunile activelor comparabile, precum si aspecte particulare ale fiecarui activ luat in considerare.

Piata imobiliara specifica in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

SEGMENTUL DE PIATA: piata spatiilor comerciale situate in cladiri independente

ARIA DE PIATA: Baneasa – Odai – Sos de centura nord

ACTIVE DISPONIBILE: a fost identificat un numar limitat de active disponibile pentru inchiriere in aria de piata anterior delimitata.

Piata imobiliara comerciala

În 2025, piața imobiliară comercială din România reprezintă un subiect de interes major atât pentru investitori, cât și pentru antreprenorii locali și internaționali. Creșterea economică și urbanizarea accelerată observată în ultimele decenii au transformat multe orașe din România în hub-uri comerciale vibrante. În contextul unei piețe imobiliare puternic fluctuante, investitorii caută noi oportunități pentru a profita de aceste schimbări demografice și economice.

În 2025, cererea pentru spații comerciale în marile orașe din România, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, continuă să fie susținută de dezvoltarea economică. Sectorul IT și tehnologia, alături de industria de servicii, sunt principalele motoare care alimentează această cerere. De exemplu, Bucureștiul a văzut o creștere a cererii pentru spații open-space, adesea preferate de companiile de tehnologie care pun accent pe colaborare și medii de lucru flexibile. Totodată, pe fondul schimbărilor în comportamentul consumatorilor, centrele comerciale au adoptat strategii inovatoare pentru a atrage clienți, transformându-se în destinații ce oferă experiențe variate, de la retail la divertisment și gastronomie.

În 2025, sustenabilitatea și digitalizarea reprezintă pilonii pe care se construiește piața imobiliară comercială. Conform unei directive a Uniunii Europene, clădirile comerciale noi trebuie să îndeplinească standarde stricte de eficiență energetică, ceea ce contribuie la reducerea impactului asupra mediului și scăderea costurilor operaționale. În plus, tehnologia IoT (Internet of Things) este integrată pentru a automatiza administrarea clădirilor, de la sistemele de iluminat și încălzire, până la securitate.

De asemenea, se observă o preferință crescută pentru spații comerciale cu design flexibil, care pot fi reconfigurate ușor pentru a răspunde cerințelor în schimbare ale chiriașilor. Aceste inovații nu doar că îmbunătățesc eficiența operațională, ci și sporesc gradul de atractivitate al proprietăților pe piață.

Piața imobiliară comercială din România în 2025 este caracterizată de oportunități semnificative și provocări pe măsură. Investitorii care doresc să prospere în acest mediu dinamic trebuie să fie bine informați, flexibili și capabili să se adapteze rapid la schimbările pieței. Este esențial să se angajeze în cercetări ample și să dezvolte strategii de investiții care să le permită să profite de tendințele emergente în sector. Recomandarea principală este ca investitorii să colaboreze cu experți locali și să acorde atenție sustenabilității și inovației, factori cheie ce vor defini succesul pe termen lung în sectorul imobiliar comercial.

În 2025, piața imobiliară comercială din România este într-o continuă dezvoltare, influențată de urbanizare, cererea crescută pentru spații comerciale, și tendințe inovatoare precum sustenabilitatea și digitalizarea. În ciuda provocărilor, cum ar fi volatilitatea economică și incertitudinea reglementărilor, există numeroase oportunități de investiție, în special în regenerarea urbană și logistică. Investitorii trebuie să fie bine informați și să adopte strategii flexibile pentru a naviga cu succes acest peisaj dinamic (Analiza pieței imobiliare comerciale din 2025).

4.2. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Cererea pentru active de tipul celui analizat s-a observat a fi **medie**, avand in vedere numarul redus de spatii comerciale situate adiacent zonelor rezidentiale in aria de piata delimitata si ar putea veni din partea unor societati comerciale care cauta sa se extinda sau sa se relocheze sau din partea unor persoane interesate de achizitiile imobiliare cu scop investitional, tinand cont de locatie si de beneficiile potentiale oferite de aceasta.

4.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. Analiza ofertei considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea imobilelor competitive disponibile pe piata specifica, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

Oferta de active similare in zona delimitata anterior este **destul de redusa**. Chiriile cerute pentru aceste active sunt distribuite intr-un spectru restrans, fiind influentate in principal de suprafata, vizibilitate, acces, utilitati si finisaje. Conform analizei de piata efectuate, ofertele de inchiriere pentru active similare/comparabile, se situeaza in intervalul: **8 - 15 EUR/mp/luna**.

4.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara specifica pentru active similare este in **dezechilibru relativ**, datorita ofertei reduse (manifestate si potentiale) si cererii medii, formata din mici investitori sau proprietari.

5. EVALUAREA ACTIVULUI

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Cea mai buna utilizare (CMBU) este "utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar". Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

- **Permisa legal:** utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului
- **Posibila fizic:** utilizarile unei anumite proprietati imobiliare sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezaastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabila financiar:** utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)
- **Maxim productiva:** dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

Valoarea unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. Ținând seama de aceste considerente, în opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare a activului de evaluat este reprezentată de **utilizarea actuala - spațiu comercial**.

5.2. ABORDARI ÎN EVALUARE

Principial, când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie recomandată drept chirie de piață pentru activul subiect.

Chiriile activelor comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a activului subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la activul subiect. Evaluatorul trebuie să corecteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale activelor comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea chiriei de piață potențial obținabilă se face prin analizarea pieței pentru a găsi active similare/competitive și compararea acestora cu activul evaluat.

Premisa majoră a metodei este aceea că chiria de piață a unui active de natură spațiilor comerciale este în relație directă cu chiriile unor active competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemanările și diferențele între active, care influențează valoarea.

Sunt folosite date despre active comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a estima chiria de piață pentru care s-ar închiria activul respectiv, dacă ar fi oferit pe piață. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe închirierile cu active efectuate în zona precizată.

Pentru a efectua o analiză corespunzătoare s-a studiat piața imobiliară cu specific asemanător activului de evaluat. S-au cercetat prețurile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, starea și dimensiunile activelor comparabile, precum și aspecte particulare ale fiecărui activ luat în considerare. În aplicarea metodei, închirierile de active similare (comparabile) sunt analizate, comparate și ajustate prin elemente de comparații, pentru a estima chiria de piață. În prezentul raport de evaluare au fost utilizate informații de piață cu oferte spre închiriere cu active similare.

Pentru estimarea chiriei de piata potential obtenabile pentru activul subiect prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele de inchiriere cu active similare din aria de piata delimitata, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Pentru comparatie au fost selectate comparabile oferite spre inchiriere incadrate in piata specifica, fiind selectate comparabilele oferite spre inchiriere cu caracteristicile cele mai apropiate de activul subiect.

Detalii suplimentare despre ofertele identificate, inclusiv datele de contact sunt prezentate in Anexe.

Pentru exprimarea concluziei asupra chiriei de piata potential obtenabile pentru activul subiect, s-au utilizat metode de evaluare specifice, bazate pe informatii de piata. Metodologia bazata pe informatiile din piata reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra chiriei/mp/luna a activului subiect, prin compararea acestuia cu active similare care au fost inchiriate recent sau care sunt oferite pentru inchiriere. Prin informatii recente se inteleg acele informatii referitoare la preturi de inchiriere care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea chiriei de piata, a fost aplicata o metoda calitativa - metoda comparatiilor relative.

Tehnicile calitative se pot utiliza atunci cand in tehnicile cantitative nu se pot aplica ajustari credibile si in consecinta nu conduc la valori juste. In cadrul analizei comparatiilor relative sunt analizate ofertele identificate pentru active comparabile si se stabileste daca acestea au caracteristici inferioare, similare sau superioare cu cele ale activului subiect. La finalul analizei, activul subiect este positionat in raport cu activele comparabile, la granita dintre cele superioare si inferioare.

Etapele procedurii:

Cercetarea pietei - pentru a obtine informatii despre active imobile similare care au fost inchiriate recent sau care sunt oferite pentru inchiriere, ce sunt comparabile cu activul subiect in ceea ce priveste tipul, amplasamentul si caracteristicile fizice;

Verificarea informatiilor;

Alegerea unor unitati/criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

Compararea activelor comparabile cu activul subiect si ajustarea adecvata a pretului solicitat al fiecarei comparabile;

Analiza rezultatelor si alegerea unei valori sau a unui interval de valori.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea chiriei de piata potential obtenabile, evaluatorul a tinut cont de toate prevederile metodologiei specifice de evaluare, aferente abordarii prin piata si avand în vedere caracteristicile activului în cauza, precum si piata specifica în care acesta se regaseste, a aplicat o combinatie între tehnicile cantitative (analiza pe grupe de date, analiza datelor secundare) si tehnicile calitative (analiza comparatiilor relative, interviuri).

În urma aplicarii metodologiei de evaluare specifice, a fost obtinuta urmatoarea chirie de piata potential obtenabila pentru activul subiect:

9 EUR/mpSu/luna

5.3. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizând critic adecvarea, precizia, cantitatea și suficiența informațiilor utilizate (disponibile la data evaluării). Analizând rezultatele prezentate mai sus, evaluatorul opinează că atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, studiate în raport cu suficiența informațiilor, metoda comparațiilor directe este singura și evidentă cea mai adecvată pentru estimarea chiriei de piață potențial obținabile pentru activului evaluat.

În urma acestui ultim proces de analiză, evaluatorul optează și recomandă următoarea chirie de piață potențial obținabilă:

9 EUR/mpSu/lună – 1.348 EUR/lună

**Chiria estimată NU CONTINE TVA.*

Prezentă estimare a chiriei potențial obținabile poate reprezenta baza/fundamentarea tehnică – de specialitate, de la care se poate porni negocierea viitorului contract de închiriere.

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

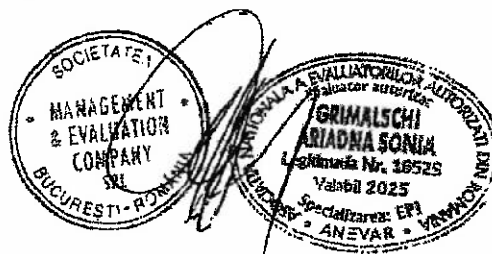
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 22.08.2025: 5,0545 LEI/EUR;**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului LEU/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA.**

6. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY SRL, CUI 31636203, membru corporativ ANEVAR, inscrisa in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489 si evaluatorii autorizati ANEVAR: GRIMALSCHI ARIADNA SONIA si DUNAREANU - SELARU RALUCA-IOANA.

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

Membru corporativ al ANEVAR - Autorizatie Nr. 0489



ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



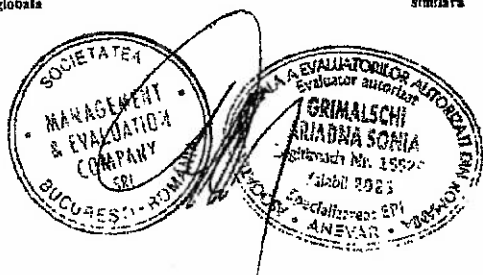
DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EP

ANEXE

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR RELATIVE

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	OPERTA COMPARABILA			
		1	2	3	4
1. Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - se considera drept de proprietate transmis integral			
2. Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - se considera conditii de finantare la nivelul pietei			
3. Conditii de vanzare	independente	independente	independente	independente	independente
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - se considera conditii de vanzare independente			
4. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - fara cheltuieli necesare imediat dupa cumparare			
5. Conditii de piata	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - conditii de piata actuale			
6. Localizare/Zona	Sos Odai	Chitila - Rezidentz	Jandarariei - Sisesti	Sos Odai	Sos Odai
Comparabilitate		similara	superioara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate superioara pentru situare intr-o zona mai favorabila, superior deavaltata, mai bine cotate pe piata imobiliara specifica			
7. Caracteristici fizice					
Suprafata (mp)	149,81	135	205	200	136
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - suprafete similare, pentru care piata imobiliara nu sesizeaza diferente de valoare			
Vizibilitate / Acces	satisfacatoare	satisfacatoare	buna	satisfacatoare	satisfacatoare
Comparabilitate		similara	superioara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate superioara pentru vizibilitate mai buna din zonele de intersectie a cailor de circulatie auto si pietonale			
Finisaje/dotari	medii-superioare	medii-superioare	medii-superioare	medii	medii-superioare
Comparabilitate		similara	similara	inferioara	similara
Argumentare		Comparabilitate inferioara pentru finisaje/dotari mai vechi, inferioare subiectului			
8. Componente non-imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - lipsa componente non imobiliare			
9. Utilizare	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Argumentare		Comparabilitate similara - utilizare similara			
Chirie ofertata (EUR/mp)		10,00	15,00	8,00	10,00
Comparabilitate globala		similara	superioara	inferioara	similara



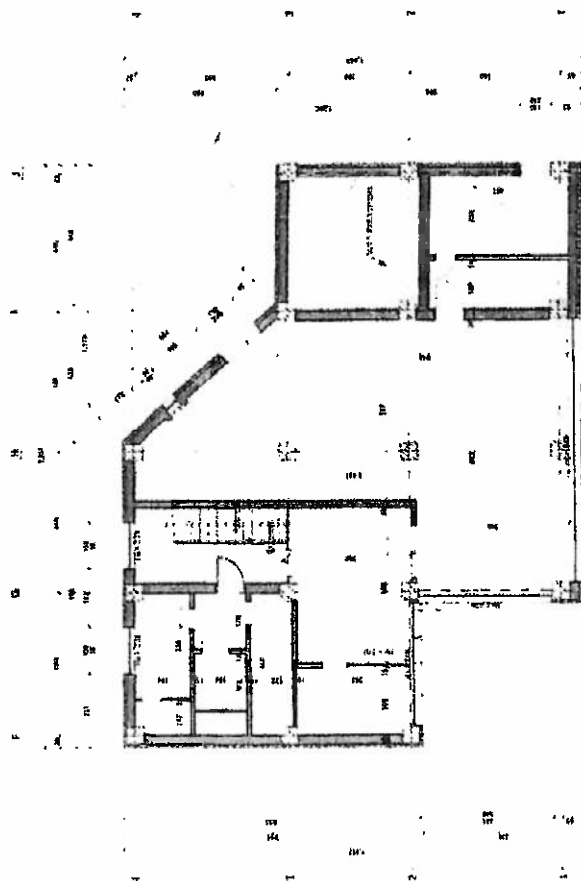
ANALIZA CLASAMENTULUI

Pozitie/oferta	Chirie ofertata	Comparabilitate
2	15,00	superioara
4	10,00	similara
SUBIECT		
1	10,00	similara
3	8,00	inferioara

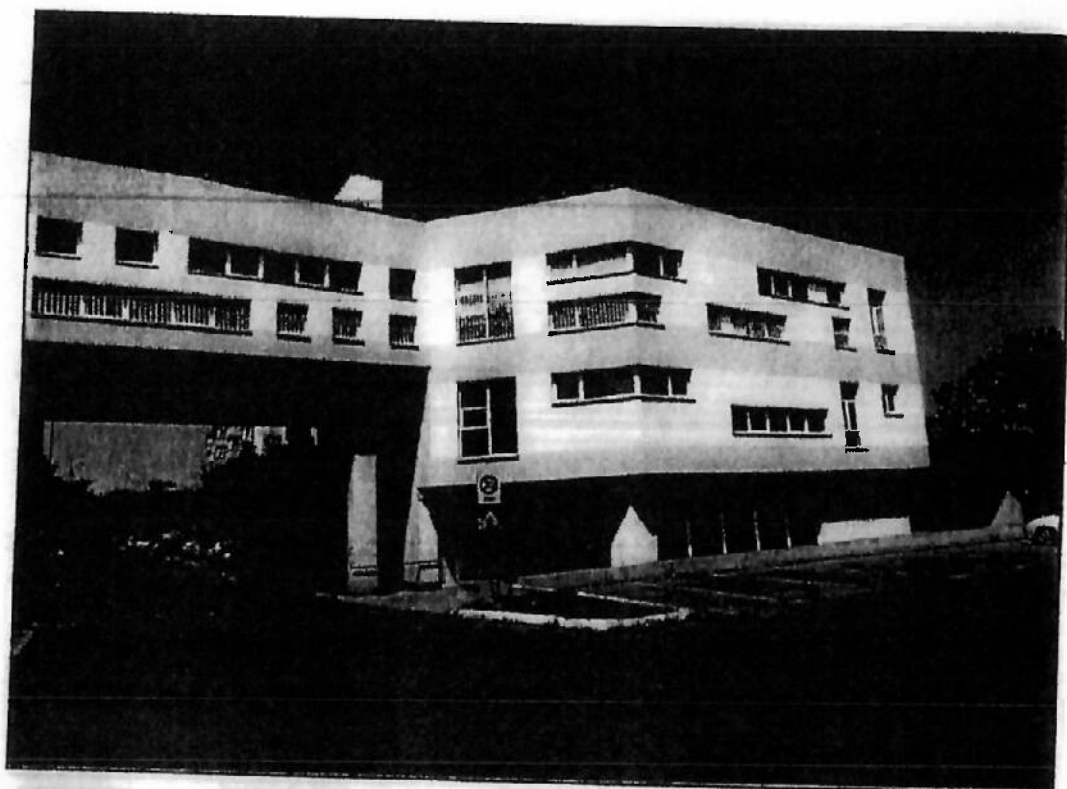
Chirie ofertata median - EUR/mp	10,00
Negociere*	-10%
Chirie negociata interval - EUR/mp	9,00
Alte ajustari	0%
Chirie potential obtinabila - EUR/mp	9,00
Chirie potential obtinabila - EUR/mp	9,00



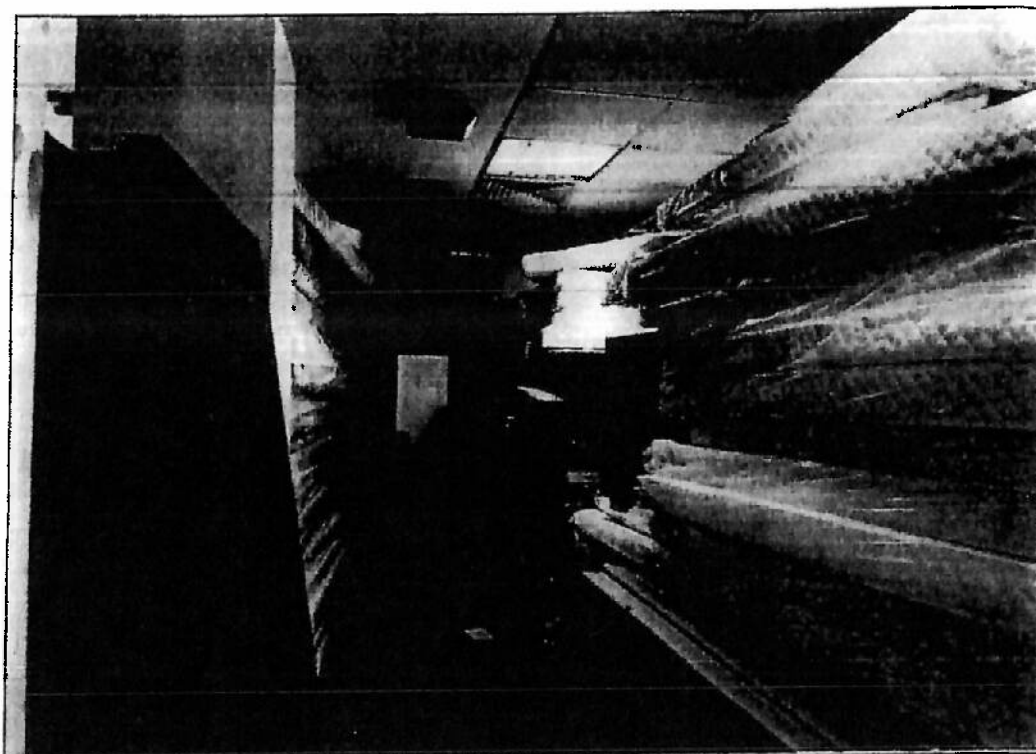
***PREZENTARE
SPATIU
COMERCIAL 2***



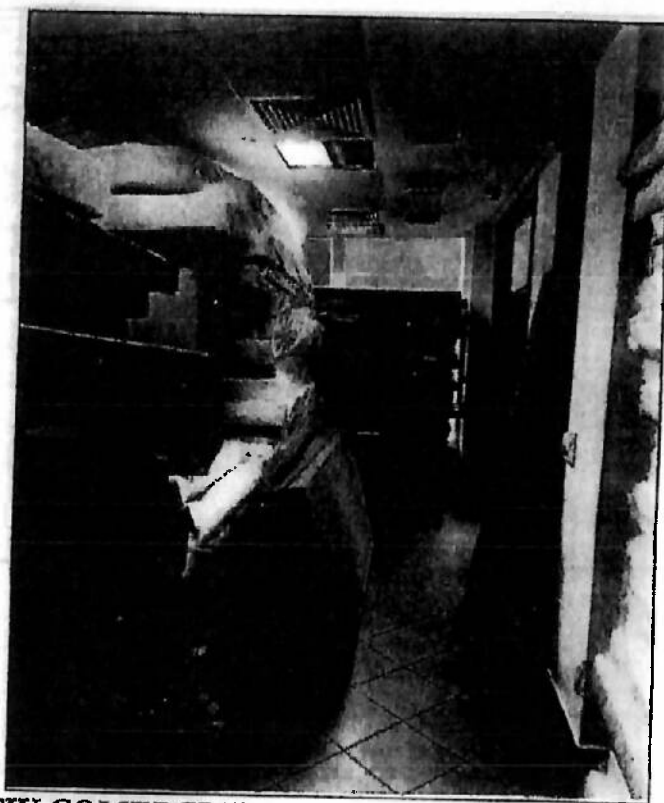
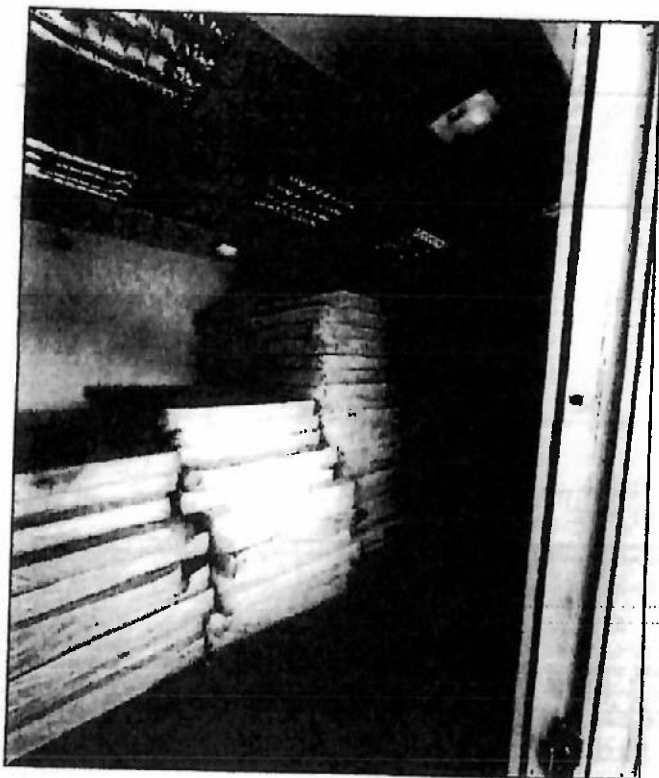
1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10.0	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	11.0	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6	11.7	11.8	11.9	12.0	12.1	12.2	12.3	12.4	12.5	12.6	12.7	12.8	12.9	13.0	13.1	13.2	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.9	14.0	14.1	14.2	14.3	14.4	14.5	14.6	14.7	14.8	14.9	15.0	15.1	15.2	15.3	15.4	15.5	15.6	15.7	15.8	15.9	16.0	16.1	16.2	16.3	16.4	16.5	16.6	16.7	16.8	16.9	17.0	17.1	17.2	17.3	17.4	17.5	17.6	17.7	17.8	17.9	18.0	18.1	18.2	18.3	18.4	18.5	18.6	18.7	18.8	18.9	19.0	19.1	19.2	19.3	19.4	19.5	19.6	19.7	19.8	19.9	20.0	20.1	20.2	20.3	20.4	20.5	20.6	20.7	20.8	20.9	21.0	21.1	21.2	21.3	21.4	21.5	21.6	21.7	21.8	21.9	22.0	22.1	22.2	22.3	22.4	22.5	22.6	22.7	22.8	22.9	23.0	23.1	23.2	23.3	23.4	23.5	23.6	23.7	23.8	23.9	24.0	24.1	24.2	24.3	24.4	24.5	24.6	24.7	24.8	24.9	25.0	25.1	25.2	25.3	25.4	25.5	25.6	25.7	25.8	25.9	26.0	26.1	26.2	26.3	26.4	26.5	26.6	26.7	26.8	26.9	27.0	27.1	27.2	27.3	27.4	27.5	27.6	27.7	27.8	27.9	28.0	28.1	28.2	28.3	28.4	28.5	28.6	28.7	28.8	28.9	29.0	29.1	29.2	29.3	29.4	29.5	29.6	29.7	29.8	29.9	30.0	30.1	30.2	30.3	30.4	30.5	30.6	30.7	30.8	30.9	31.0	31.1	31.2	31.3	31.4	31.5	31.6	31.7	31.8	31.9	32.0	32.1	32.2	32.3	32.4	32.5	32.6	32.7	32.8	32.9	33.0	33.1	33.2	33.3	33.4	33.5	33.6	33.7	33.8	33.9	34.0	34.1	34.2	34.3	34.4	34.5	34.6	34.7	34.8	34.9	35.0	35.1	35.2	35.3	35.4	35.5	35.6	35.7	35.8	35.9	36.0	36.1	36.2	36.3	36.4	36.5	36.6	36.7	36.8	36.9	37.0	37.1	37.2	37.3	37.4	37.5	37.6	37.7	37.8	37.9	38.0	38.1	38.2	38.3	38.4	38.5	38.6	38.7	38.8	38.9	39.0	39.1	39.2	39.3	39.4	39.5	39.6	39.7	39.8	39.9	40.0	40.1	40.2	40.3	40.4	40.5	40.6	40.7	40.8	40.9	41.0	41.1	41.2	41.3	41.4	41.5	41.6	41.7	41.8	41.9	42.0	42.1	42.2	42.3	42.4	42.5	42.6	42.7	42.8	42.9	43.0	43.1	43.2	43.3	43.4	43.5	43.6	43.7	43.8	43.9	44.0	44.1	44.2	44.3	44.4	44.5	44.6	44.7	44.8	44.9	45.0	45.1	45.2	45.3	45.4	45.5	45.6	45.7	45.8	45.9	46.0	46.1	46.2	46.3	46.4	46.5	46.6	46.7	46.8	46.9	47.0	47.1	47.2	47.3	47.4	47.5	47.6	47.7	47.8	47.9	48.0	48.1	48.2	48.3	48.4	48.5	48.6	48.7	48.8	48.9	49.0	49.1	49.2	49.3	49.4	49.5	49.6	49.7	49.8	49.9	50.0	50.1	50.2	50.3	50.4	50.5	50.6	50.7	50.8	50.9	51.0	51.1	51.2	51.3	51.4	51.5	51.6	51.7	51.8	51.9	52.0	52.1	52.2	52.3	52.4	52.5	52.6	52.7	52.8	52.9	53.0	53.1	53.2	53.3	53.4	53.5	53.6	53.7	53.8	53.9	54.0	54.1	54.2	54.3	54.4	54.5	54.6	54.7	54.8	54.9	55.0	55.1	55.2	55.3	55.4	55.5	55.6	55.7	55.8	55.9	56.0	56.1	56.2	56.3	56.4	56.5	56.6	56.7	56.8	56.9	57.0	57.1	57.2	57.3	57.4	57.5	57.6	57.7	57.8	57.9	58.0	58.1	58.2	58.3	58.4	58.5	58.6	58.7	58.8	58.9	59.0	59.1	59.2	59.3	59.4	59.5	59.6	59.7	59.8	59.9	60.0	60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7	60.8	60.9	61.0	61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61.6	61.7	61.8	61.9	62.0	62.1	62.2	62.3	62.4	62.5	62.6	62.7	62.8	62.9	63.0	63.1	63.2	63.3	63.4	63.5	63.6	63.7	63.8	63.9	64.0	64.1	64.2	64.3	64.4	64.5	64.6	64.7	64.8	64.9	65.0	65.1	65.2	65.3	65.4	65.5	65.6	65.7	65.8	65.9	66.0	66.1	66.2	66.3	66.4	66.5	66.6	66.7	66.8	66.9	67.0	67.1	67.2	67.3	67.4	67.5	67.6	67.7	67.8	67.9	68.0	68.1	68.2	68.3	68.4	68.5	68.6	68.7	68.8	68.9	69.0	69.1	69.2	69.3	69.4	69.5	69.6	69.7	69.8	69.9	70.0	70.1	70.2	70.3	70.4	70.5	70.6	70.7	70.8	70.9	71.0	71.1	71.2	71.3	71.4	71.5	71.6	71.7	71.8	71.9	72.0	72.1	72.2	72.3	72.4	72.5	72.6	72.7	72.8	72.9	73.0	73.1	73.2	73.3	73.4	73.5	73.6	73.7	73.8	73.9	74.0	74.1	74.2	74.3	74.4	74.5	74.6	74.7	74.8	74.9	75.0	75.1	75.2	75.3	75.4	75.5	75.6	75.7	75.8	75.9	76.0	76.1	76.2	76.3	76.4	76.5	76.6	76.7	76.8	76.9	77.0	77.1	77.2	77.3	77.4	77.5	77.6	77.7	77.8	77.9	78.0	78.1	78.2	78.3	78.4	78.5	78.6	78.7	78.8	78.9	79.0	79.1	79.2	79.3	79.4	79.5	79.6	79.7	79.8	79.9	80.0	80.1	80.2	80.3	80.4	80.5	80.6	80.7	80.8	80.9	81.0	81.1	81.2	81.3	81.4	81.5	81.6	81.7	81.8	81.9	82.0	82.1	82.2	82.3	82.4	82.5	82.6	82.7	82.8	82.9	83.0	83.1	83.2	83.3	83.4	83.5	83.6	83.7	83.8	83.9	84.0	84.1	84.2	84.3	84.4	84.5	84.6	84.7	84.8	84.9	85.0	85.1	85.2	85.3	85.4	85.5	85.6	85.7	85.8	85.9	86.0	86.1	86.2	86.3	86.4	86.5	86.6	86.7	86.8	86.9	87.0	87.1	87.2	87.3	87.4	87.5	87.6	87.7	87.8	87.9	88.0	88.1	88.2	88.3	88.4	88.5	88.6	88.7	88.8	88.9	89.0	89.1	89.2	89.3	89.4	89.5	89.6	89.7	89.8	89.9	90.0	90.1	90.2	90.3	90.4	90.5	90.6	90.7	90.8	90.9	91.0	91.1	91.2	91.3	91.4	91.5	91.6	91.7	91.8	91.9	92.0	92.1	92.2	92.3	92.4	92.5	92.6	92.7	92.8	92.9	93.0	93.1	93.2	93.3	93.4	93.5	93.6	93.7	93.8	93.9	94.0	94.1	94.2	94.3	94.4	94.5	94.6	94.7	94.8	94.9	95.0	95.1	95.2	95.3	95.4	95.5	95.6	95.7	95.8	95.9	96.0	96.1	96.2	96.3	96.4	96.5	96.6	96.7	96.8	96.9	97.0	97.1	97.2	97.3	97.4	97.5	97.6	97.7	97.8	97.9	98.0	98.1	98.2	98.3	98.4	98.5	98.6	98.7	98.8	98.9	99.0	99.1	99.2	99.3	99.4	99.5	99.6	99.7	99.8	99.9	100.0	100.1	100.2	100.3	100.4	100.5	100.6	100.7	100.8	100.9	101.0	101.1	101.2	101.3	101.4	101.5	101.6	101.7	101.8	101.9	102.0	102.1	102.2	102.3	102.4	102.5	102.6	102.7	102.8	102.9	103.0	103.1	103.2	103.3	103.4	103.5	103.6	103.7	103.8	103.9	104.0	104.1	104.2	104.3	104.4	104.5	104.6	104.7	104.8	104.9	105.0	105.1	105.2	105.3	105.4	105.5	105.6	105.7	105.8	105.9	106.0	106.1	106.2	106.3	106.4	106.5	106.6	106.7	106.8	106.9	107.0	107.1	107.2	107.3	107.4	107.5	107.6	107.7	107.8	107.9	108.0	108.1	108.2	108.3	108.4	108.5	108.6	108.7	108.8	108.9	109.0	109.1	109.2	109.3	109.4	109.5	109.6	109.7	109.8	109.9	110.0	110.1	110.2	110.3	110.4	110.5	110.6	110.7	110.8	110.9	111.0	111.1	111.2	111.3	111.4	111.5	111.6	111.7	111.8	111.9	112.0	112.1	112.2	112.3	112.4	112.5	112.6	112.7	112.8	112.9	113.0	113.1	113.2	113.3	113.4	113.5	113.6	113.7	113.8	113.9	114.0	114.1	114.2	114.3	114.4	114.5	114.6	114.7	114.8	114.9	115.0	115.1	115.2	115.3	115.4	115.5	115.6	115.7	115.8	115.9	116.0	116.1	116.2	116.3	116.4	116.5	116.6	116.7	116.8	116.9	117.0	117.1	117.2	117.3	117.4	117.5	117.6	117.7	117.8	117.9	118.0	118.1	118.2	118.3	118.4	118.5	118.6	118.7	118.8	118.9	119.0	119.1	119.2	119.3	119.4	119.5	119.6	119.7	119.8	119.9	120.0	120.1	120.2	120.3	120.4	120.5	120.6	120.7	120.8	120.9	121.0	121.1	121.2	121.3	121.4	121.5	121.6	121.7	121.8	121.9	122.0	122.1	122.2	122.3	122.4	122.5	122.6	122.7	122.8	122.9	123.0	123.1	123.2	123.3	123.4	123.5	123.6	123.7	123.8	123.9	124.0	124.1	124.2	124.3	124.4	124.5	124.6	124.7	124.8	124.9	125.0	125.1	125.2	125.3	125.4	125.5	125.6	125.7	125.8	125.9	126.0	126.1	126.2	126.3	126.4	126.5	126.6	126.7	126.8	126.9	127.0	127.1	127.2	127.3	127.4	127.5	127.6	127.7	127.8	127.9	128.0	128.1	128.2	128.3	128.4	128.5	128.6	128.7	128.8	128.9	129.0	129.1	129.2	129.3	129.4	129.5	129.6	129.7	129.8	129.9	130.0	130.1	130.2	130.3	130.4	130.5	130.6	130.7	130.8	130.9	131.0	131.1	131.2	131.3	131.4	131.5	131.6	131.7	131.8	131.9	132.0	132.1	132.2	132.3	132.4	132.5	132.6	132.7	132.8	132.9	133.0	133.1	133.2	133.3	133.4	133.5	133.6	133.7	133.8	133.9	134.0	134.1	134.2	134.3	134.4	134.5	134.6	134.7</
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---------



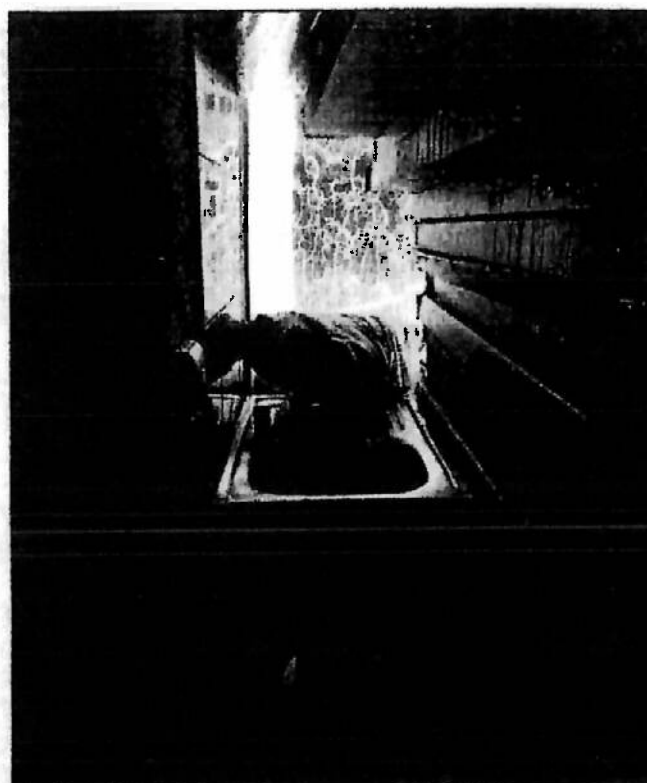
***SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



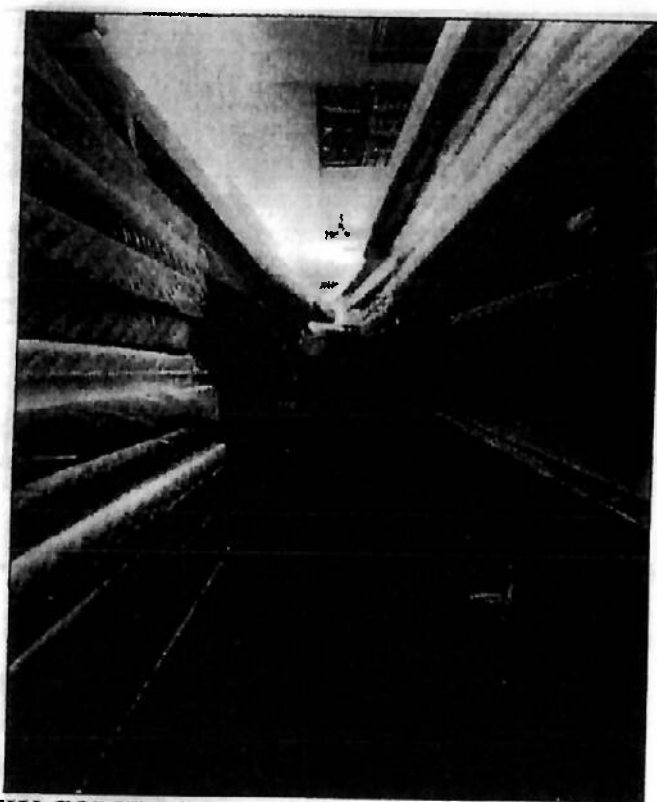
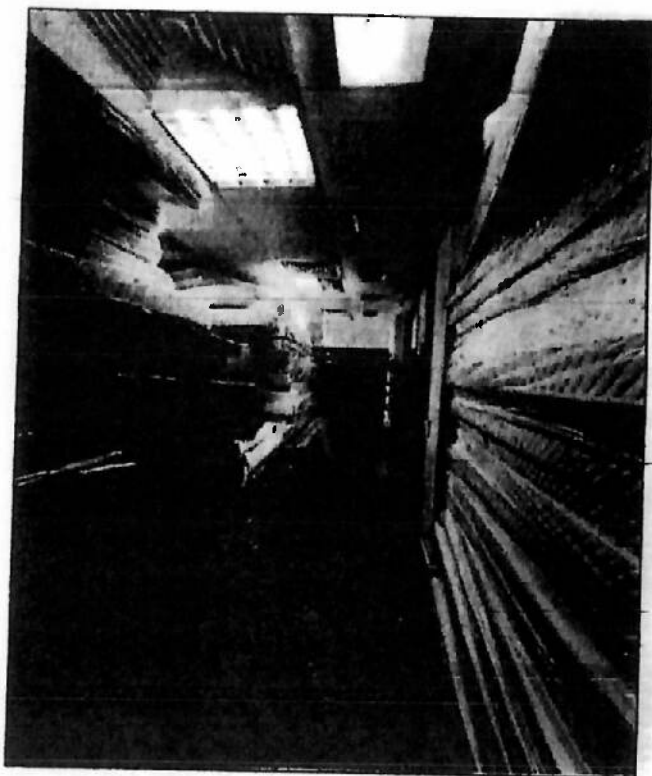
***SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



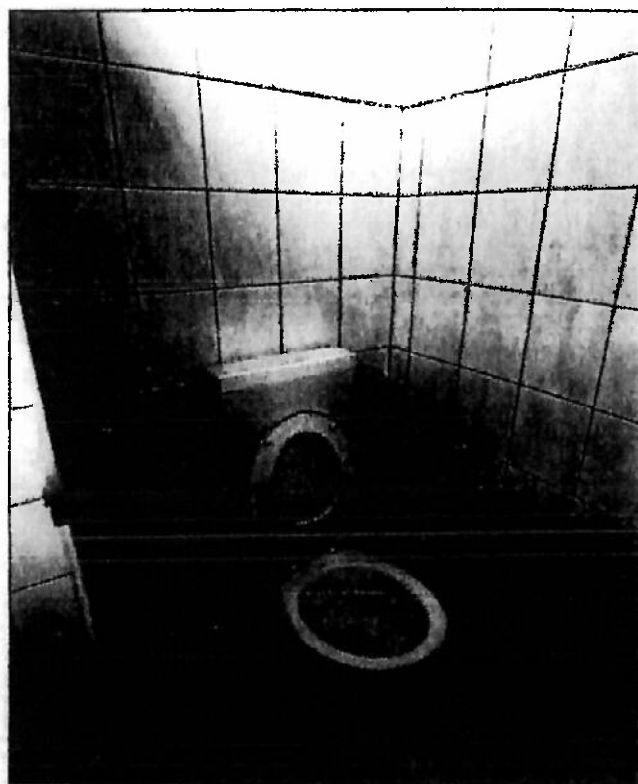
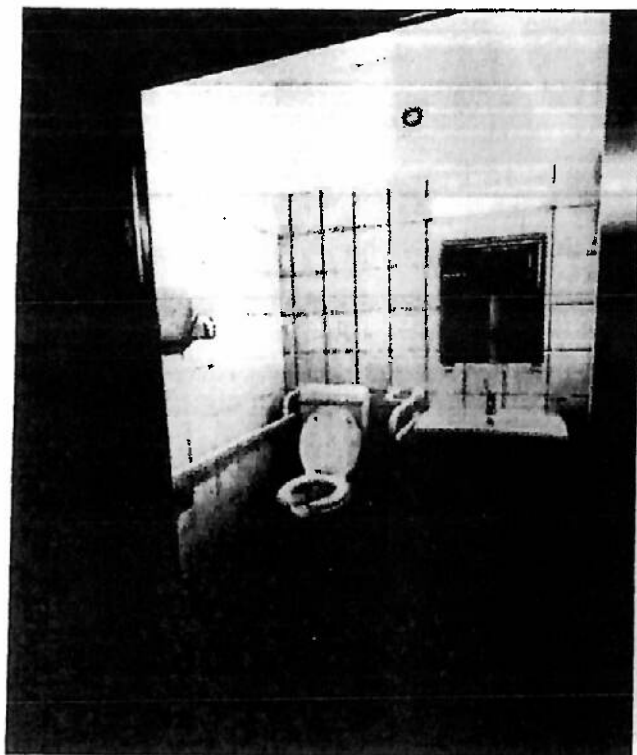
SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI



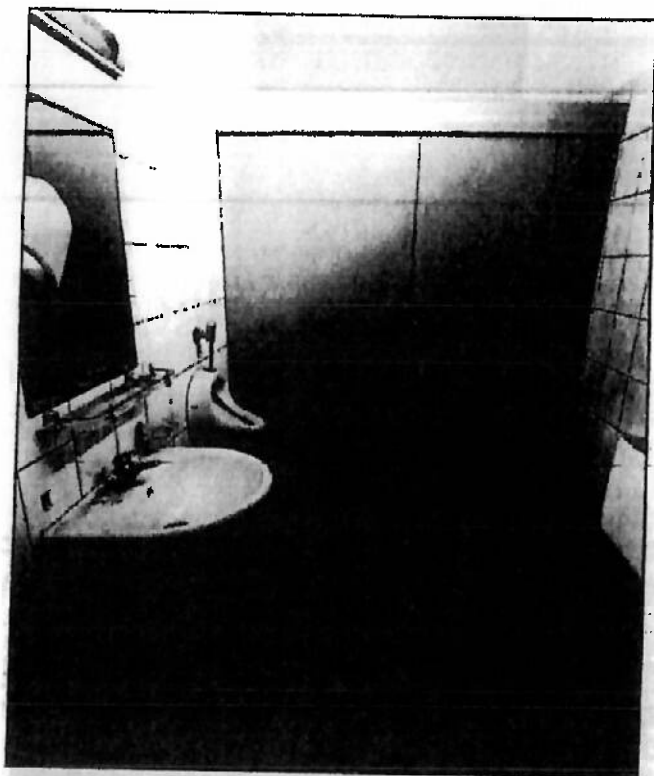
***SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



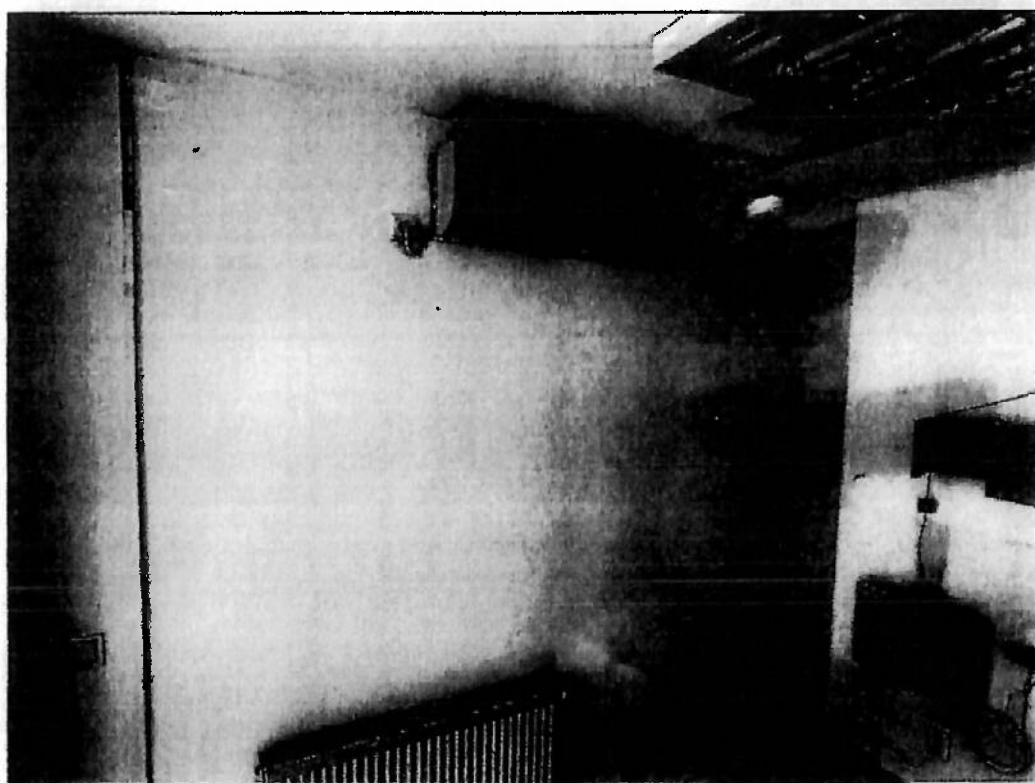
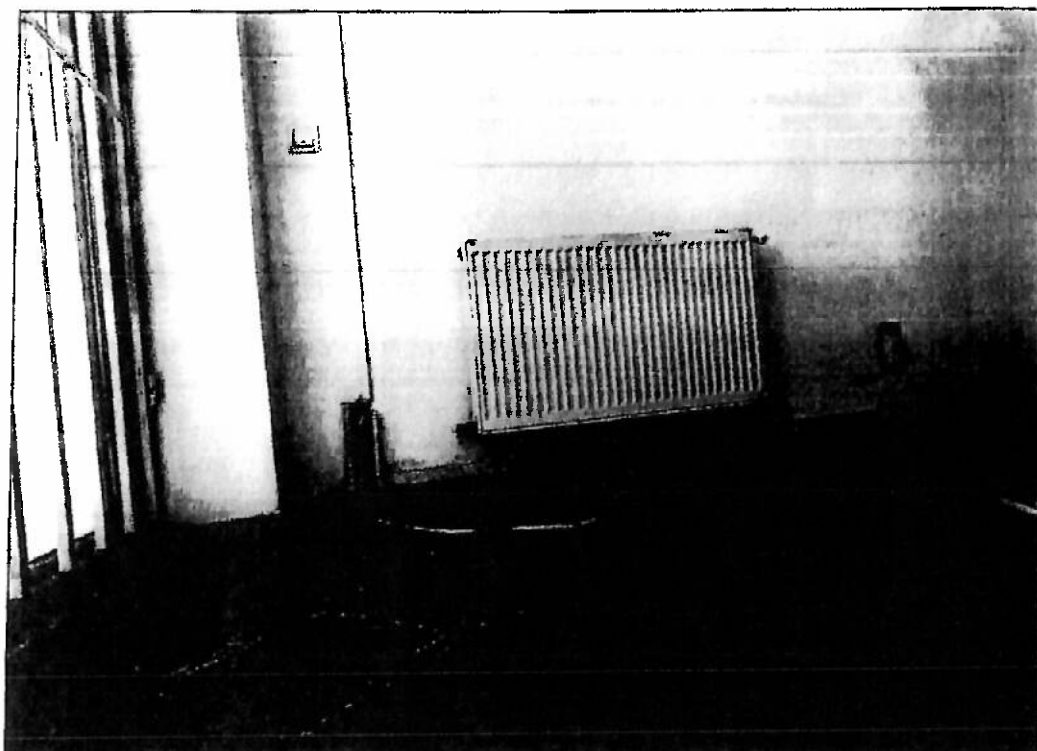
SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI



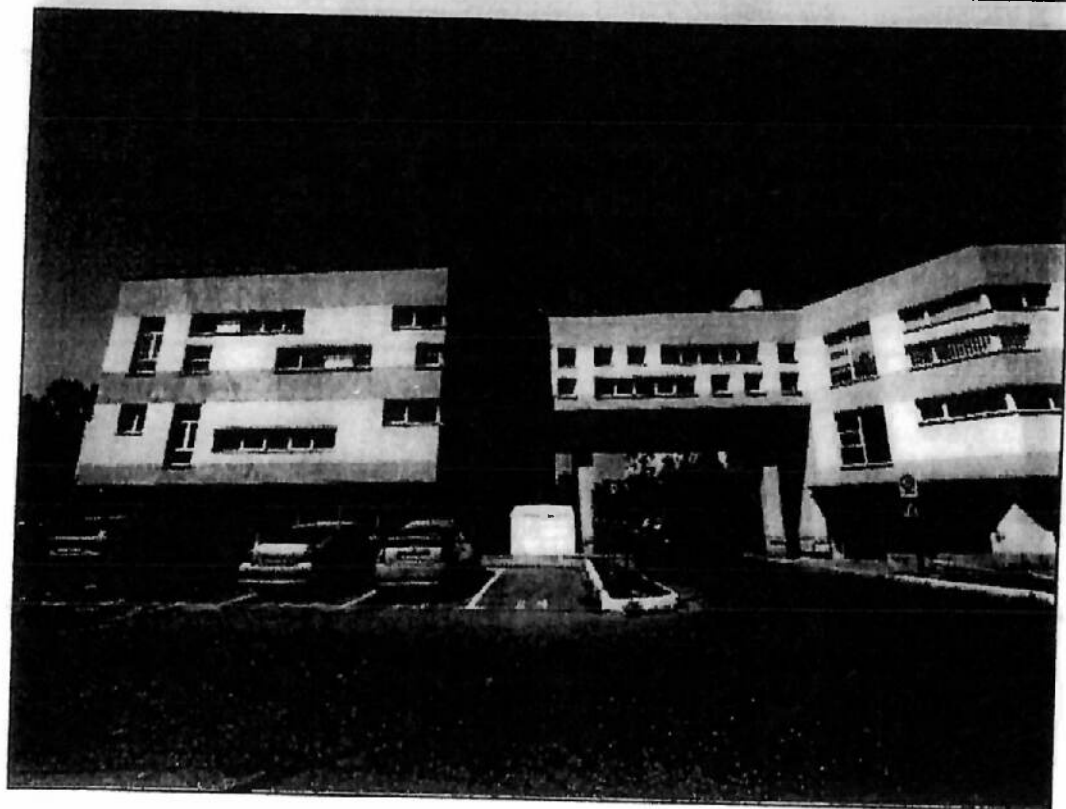
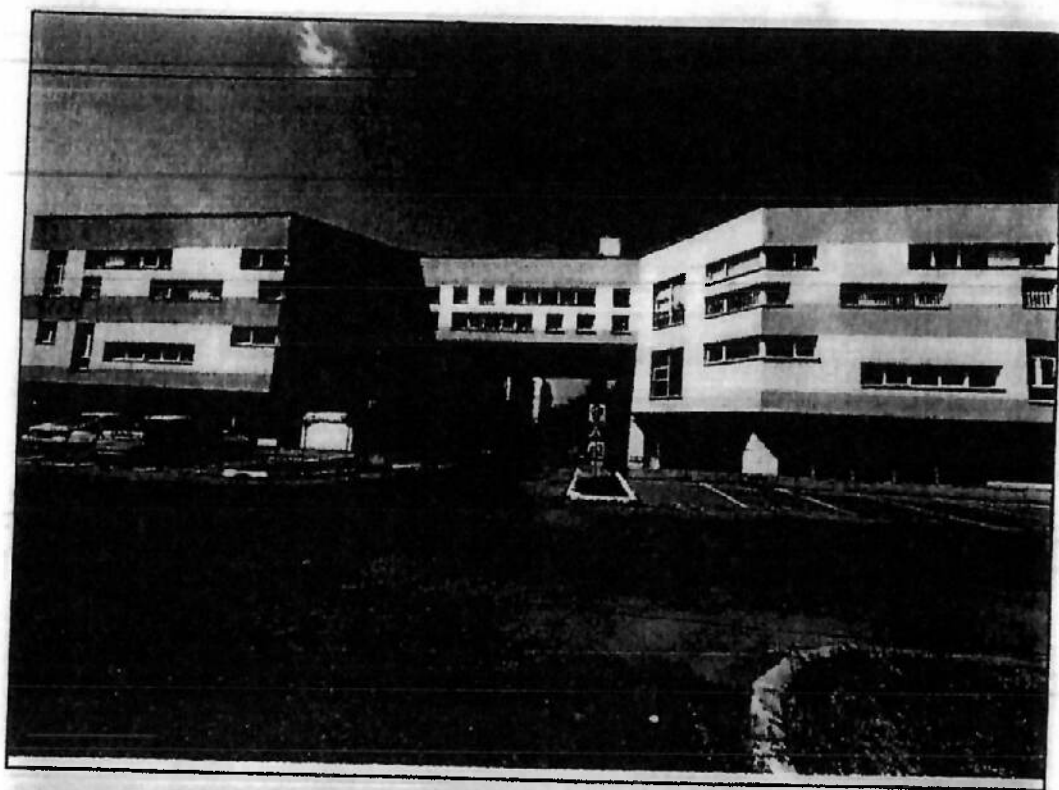
SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI



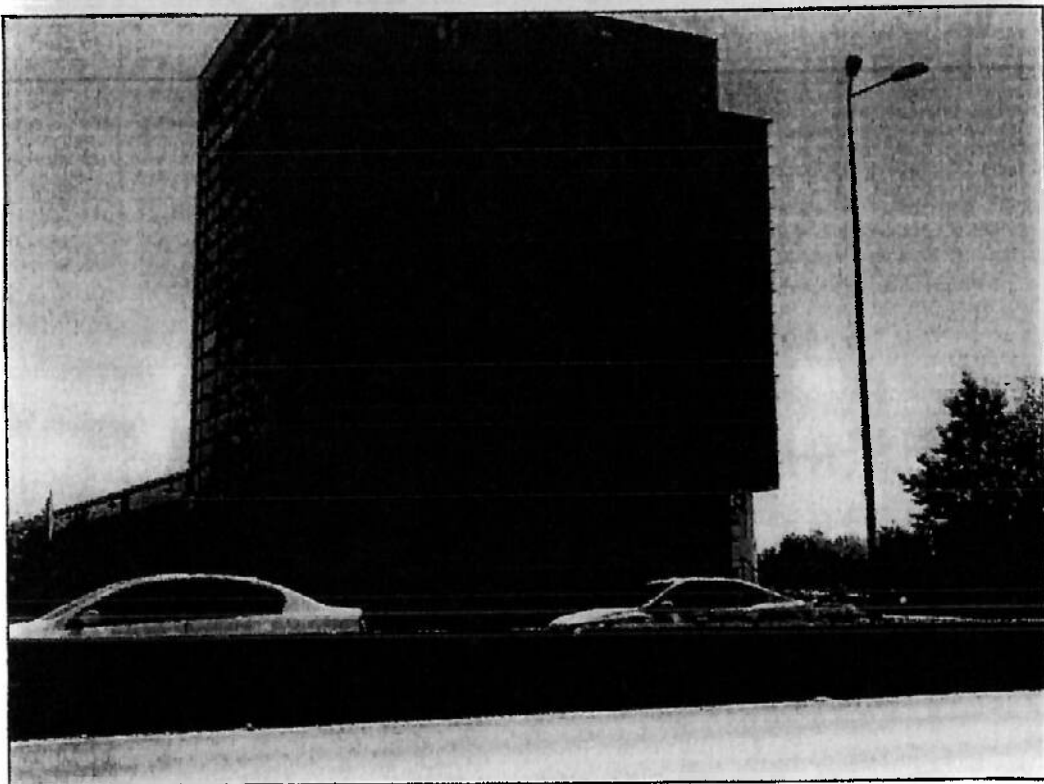
SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI



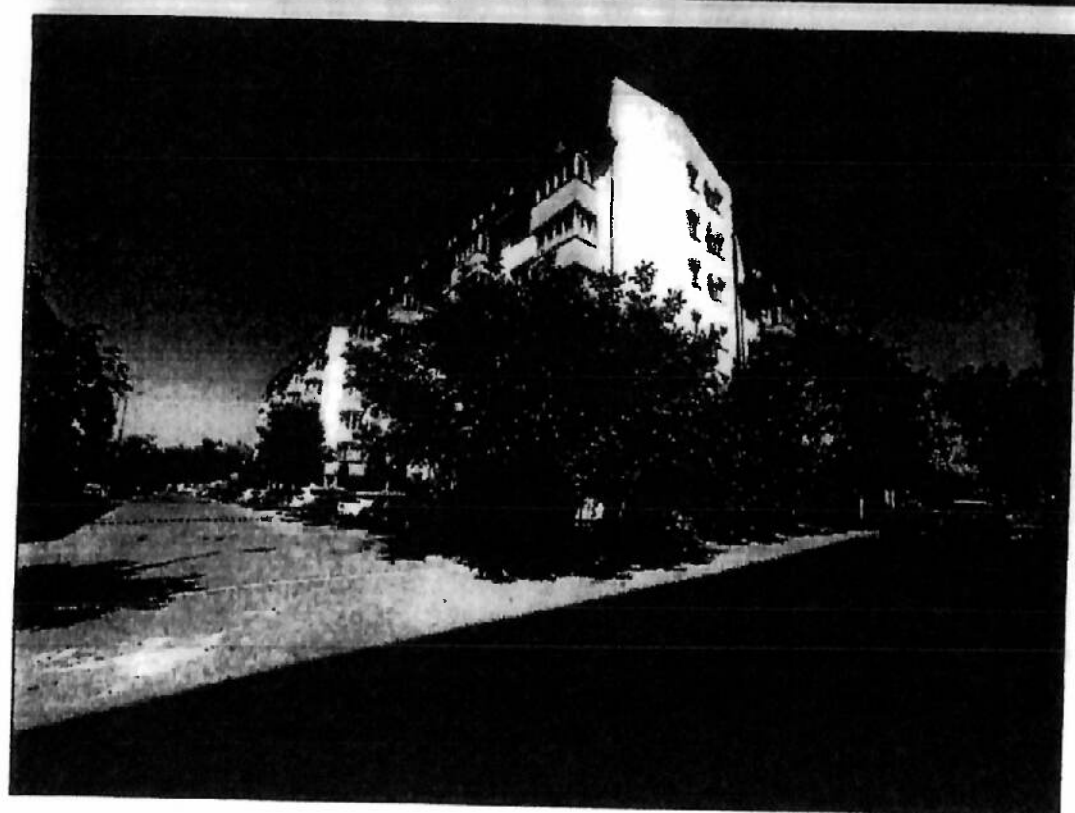
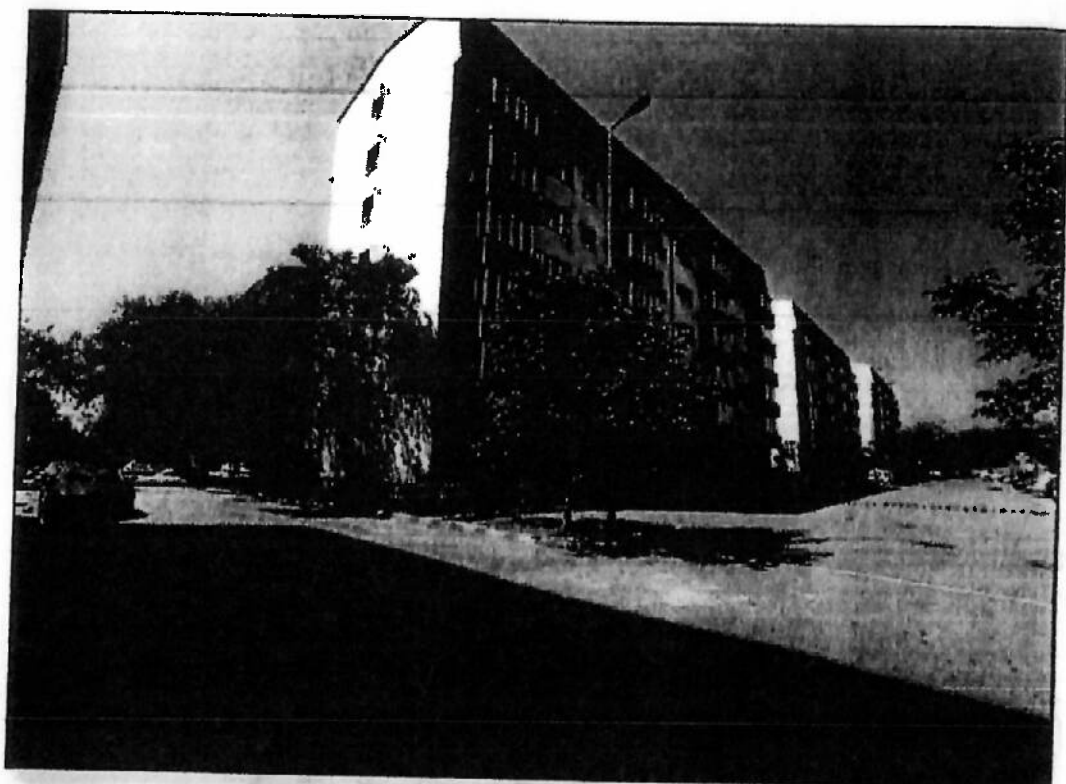
***SPATIU COMERCIAL 2
SITUAT IN SOSEAU A ODAI NR. 3-5, PARTER, SECTOR 1, BUCURESTI***



IMOBIL SITUAT IN SOSEAUA ODAI NR. 3-5, SECTOR 1, BUCURESTI



VECINATATI



VECINATATI

***PREZENTARE
SITUATIE
JURIDICA***



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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264872 București Sectorul 1

Nr. cerere 200256
Ziua 14
Luna 08
Anul 2015

Cod verificare
100193231987



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264872	570	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.51	264872-CS1	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Sos ODAI, Nr. 3-5	S. construită la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construită în 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
70789 / 21/10/2014	
Act Notarial nr. 1777, din 17/10/2014 emis de NP Zorila Stefania Steluta;	
B1 Se înființează cartea funciară 264872 a imobilului cu numărul cadastral 264872/București Sectorul 1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 262008 înscris în cartea funciară 262008;	A1, A1.51
Act Normativ nr. 1451, din 12/12/2002 emis de Guvernul României (act administrativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local al Sectorului 1; act administrativ nr. Protocol/17-01-2003 emis de Primăria Sectorului 1 și UM 02523; act administrativ nr. Proces Verbal/17-01-2003 emis de Primăria Sectorului 1 și UM 02547; act administrativ nr. 5/1EAV/O/19-04-2010 emis de Primăria Sectorului 1; act administrativ nr. JUE1130/24-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1126/23-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUE1119/22-06-2011 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 683/E/16-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. JUC386/07-05-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 26/2/EAV/O/30-07-2010 emis de Primăria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC165/28-02-2013 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 31/2/E/O/10-12-2010 emis de Sectorul 1 al Municipiului București; act administrativ nr. 181477/20-05-2013 emis de DITL Sector 1);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/București Sectorul 1, înscrisa prin încheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCUREȘTI	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/București Sectorul 1, înscrisa prin încheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	
B7 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE pana la prezentarea procesului verbal de receptie finala, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1.51
1) SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 262008/București Sectorul 1, înscrisa prin încheierea nr. 35916 din 11/06/2013;	

Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oraș/Municipiul: București Sectorul 1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 35916-Extras, din 11/06/2013 emis de OCPIB Sector 1 (act administrativ nr. M/1030/30-05-2014 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. 35916-Inchelera/11-06-2013 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 166/09/O/12601/24-05-2012 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC671/09-04-2014 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. 476/12/O/23649/22-11-2012 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC672/09-04-2014 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. 74/08/O/22650/06-03-2012 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. JUC513/10-06-2013 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. JUC511/10-06-2013 emis de Sectorul 1 al Mun. București; act administrativ nr. 186845/02-06-2014 emis de DITL Sector 1);		
B8	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1, A1.51
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin inchelarea nr. 36494 din 04/05/2014.		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE SE JUSTIFICA INTABULAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.51
1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCURESTI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin inchelarea nr. 36494 din 04/05/2014;		
Act Administrativ nr. 1584, din 20/08/2014 emis de Primaria Sectorului 1 (act administrativ nr. 36494-Extras/04-06-2014 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 36494-Inchelera/04-06-2014 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 1585/20-08-2014 emis de Primaria Sectorului 1; act normativ nr. 71/15-05-2013 emis de Consiliul Local Sector 1; act normativ nr. 1451/2002/12-12-2002 emis de Guvernul Romaniei; act administrativ nr. 197/23-01-2003 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. A164/21-01-2003 emis de UM02547; act administrativ nr. 665/24-02-2003 emis de Primaria Sectorului 1; act administrativ nr. 274629/19-08-2014 emis de DITL Sector 1; act administrativ nr. JUC512/10-06-2013 emis de Sectorul 1 al Mun. Bucuresti; act administrativ nr. 186845/02-06-2014 emis de DITL Sector 1);		
B10	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1, A1.51
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 262008/Bucuresti Sectorul 1, inscrisa prin inchelarea nr. 54846 din 21/08/2014;		
62887 / 05/08/2015		
Act Administrativ nr. 1763, din 03/08/2015 emis de Primaria Sectorului 1 (act administrativ nr. 70789/21-10-2014 emis de OCPIB Sector 1; act administrativ nr. 1764/03-08-2015 emis de Primaria Sectorului 1; act notarial nr. 1777/17-10-2014 emis de SPN Aequitas; act administrativ nr. Copie cadastru dosar Nr. 60426/16-09-2014 emis de OCPIB);		
B11	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la suprafata construita desfasurata,	A1, A1.51
35564 / 14/04/2016		
Act Normativ nr. hotarare nr. 208, din 11/12/2014 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 (nota nr. K/322 din 12.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/347 din 18.03.2015 emisa de Primaria Sector 1, nota nr. K/1174 din 01.09.2015 emisa de Primaria Sector 1, hotararea nr. 48 din 26.02.2015 emisa de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1);		
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.51
1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 1		

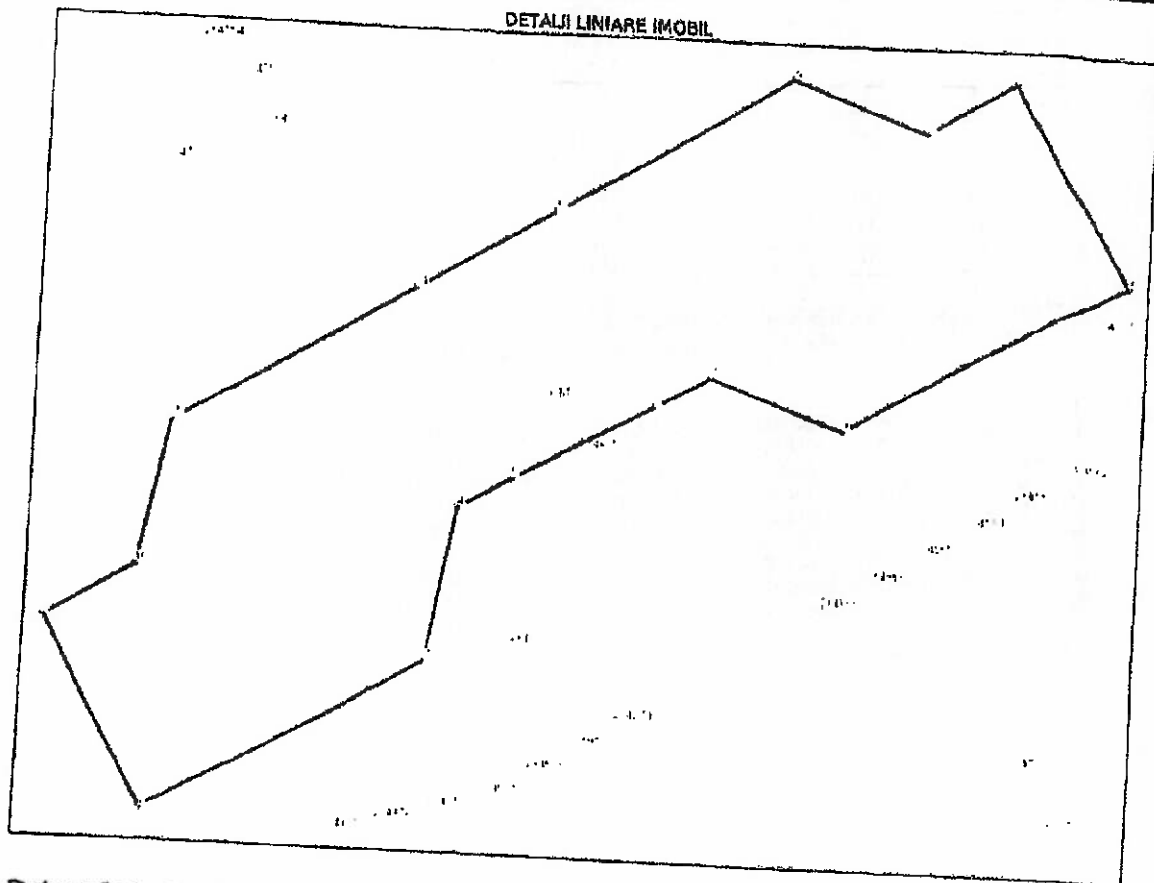
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
68752 / 27/07/2020		
Act Administrativ nr. DOSAR 894/2020/DOSAR NR. 18750/299/2020, din 23/07/2020 emis de BEI ACTA NON VERBA/JUDECATORIA SECTORUL 1 BUCURESTI;		
C1	in baza incheierii de incuviintare din data de 07.0.2020, pronuntata in Dosar nr.18750/299/2020, se noteaza urmarirea imobilului inscris sub A1, conform Dosar nr. 894/23.07.2020 aflat pe rolul B.E.J. ACTA NON VERBA, la cererea creditorului COMPANIA ROMPREST SERVICE S.A., pentru debit in valoare de 25.113.536,83 LEI reprezentand debit principal si cheltulefi de executare silita in sarcina debitorului CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	A1, A1.51/C.2

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264872	570	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.51	264872-C51	construcții administrative și social culturale	570	Cu acte	S. construită la sol: 570 mp; Clădire P+Mz+1E, construită în 2014.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.576
2	3	14.121
3	4	6.868

Carte Funciară Nr. 264872 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul I

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.774
5	6	7.107
6	7	2.881
7	8	6.872
8	9	13.938
9	10	9.845
10	11	4.481
11	12	6.884
12	13	12.348
13	14	7.172
14	15	12.275
15	16	8.578
16	1	4.801

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

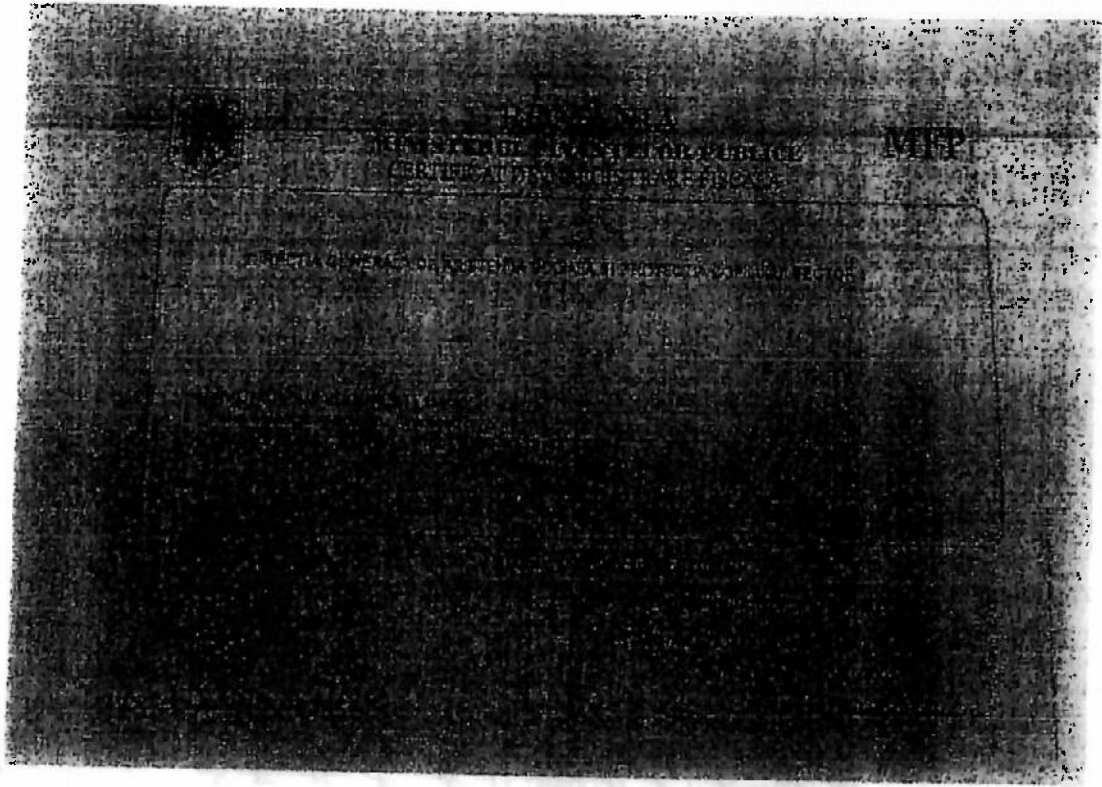
Data și ora generării,
14/08/2025, 12:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 4 din 4

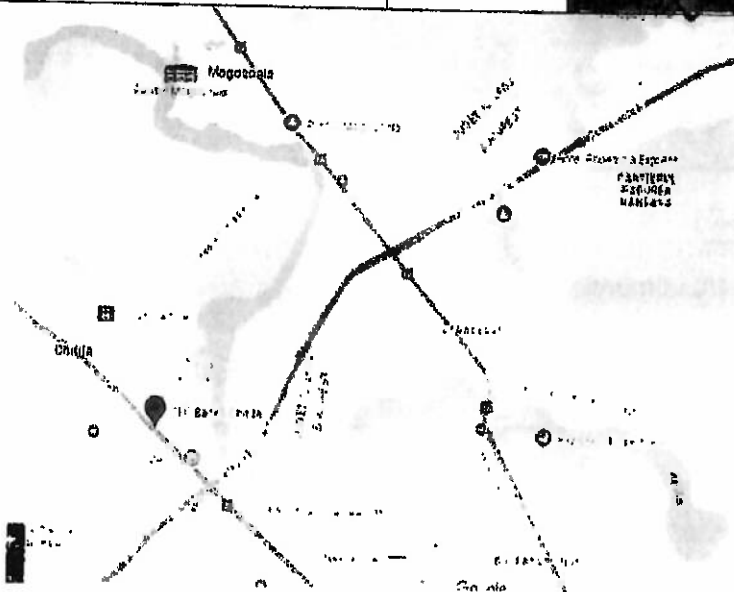
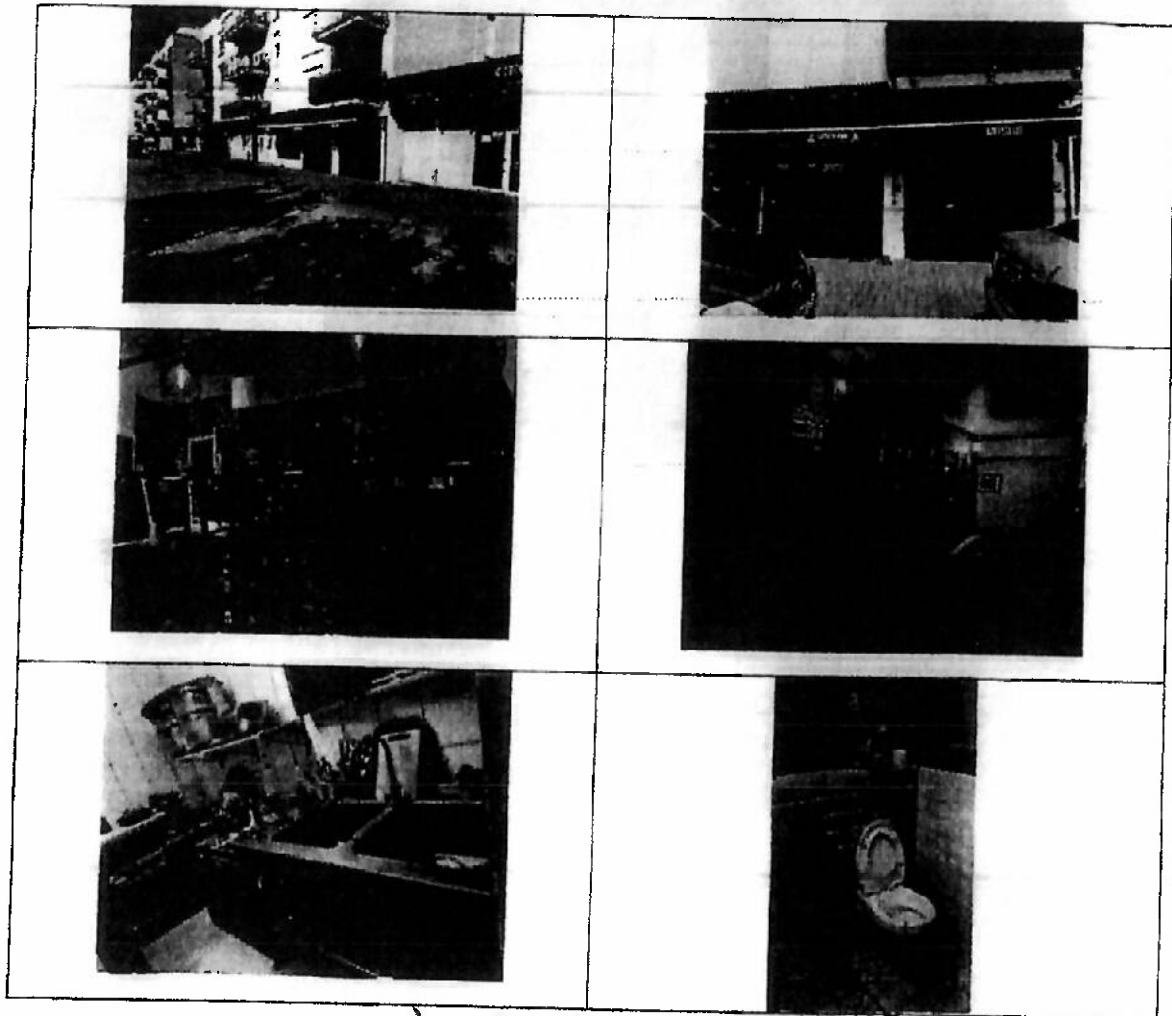
ancpi.ancpi.ro



INFORMATII DE PIATA

COMPARABILA 1

Spatiu comercial, situat la parter, Residenz Cartierul German, Chitila

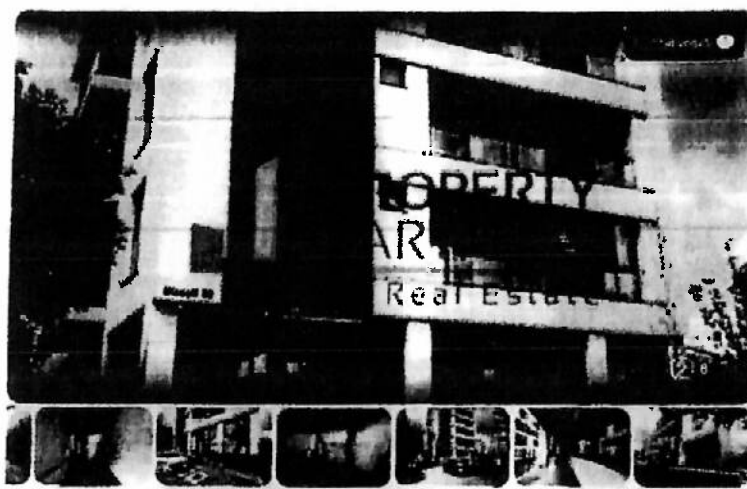


Observatii: Spatiu comercial, in suprafata utila totala de 135mp, situat la parter de bloc in Residenz Cartierul German, Chitila, in apropiere de Soseaua de centura. Spatiul comercial dispune de vitrina, grup sanitar (2 buc), finisaje (amenajat si dotat pentru club), dispus pe parter si subsol.

Chirie ofertata spatiu comercial: 1350EUR (10EUR/mpSu). Dl. Parcalabu Viorel – 0744.300.279.

Spatiu de birou/showroom, comercial

3.075 € / luna



Suprafata construita: 205 mp
Nr. camere: 1
Utilitati: Ut. f. at. generale (Telefon)

Ferian Dumitru
Property Partners Real Estate

0749077180
Disponibil din 2019

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Activează notificările pentru a fi primul care vezi mai multe anunțuri imobiliare
Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Vi prezentăm un spațiu de birou situat în sector 1, București - Strada Gheorghe Gheorghiu Băneanu. Acesta se află la parterul unui bloc de apartamente, format din parter și 4 etaje. Construcție 2019, suprafața spațiului de birou este de 205 mp, acesta este un open space, are centrală proprie, prevăzut cu ferestre mari din podea până în tavan. Pentru detalii și vizionare contactați agentul nostru.

Suprafata construita: 205 mp
Nr. camere: 1
Utilitati: Ut. f. at. generale (Telefon)

Preț negociabil: 3075
Monedă de schimb: EUR
Preț negociabil: 3075
Monedă de schimb: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
Citește mai puțin

Parcare stradala

Detalii spațiu comercial

Imobil: 120/120/120

Activitate: Birou / Comercial

Regim de proprietate

P+4E

Subspații disponibile

Chirieți / luna

15 EUR/mp (total 3075 EUR/lună). Comision: standard

Suprafața utilă (mp)

205

Disponibilitate pentru

Imediat

Etaj

Parter / 4

Puncte de interes

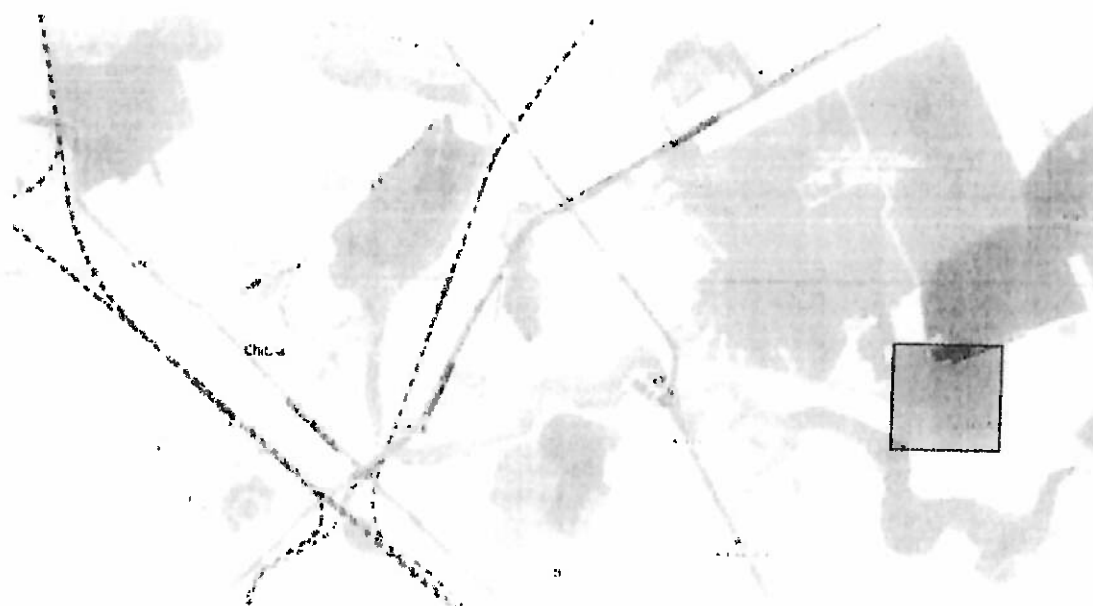
Mijloace transport

Stăția Piscu Raduș, linia 205

Stăția Drumul Regimentului nr. 205

Lăromet

Jimboia

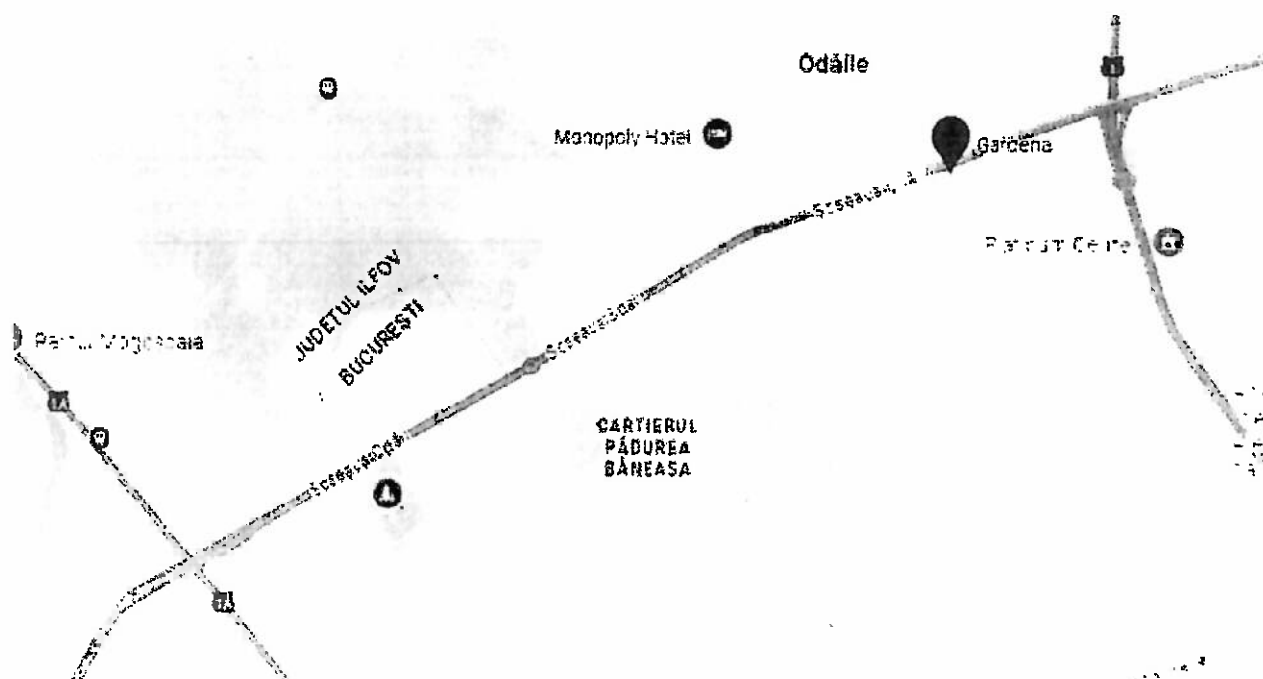
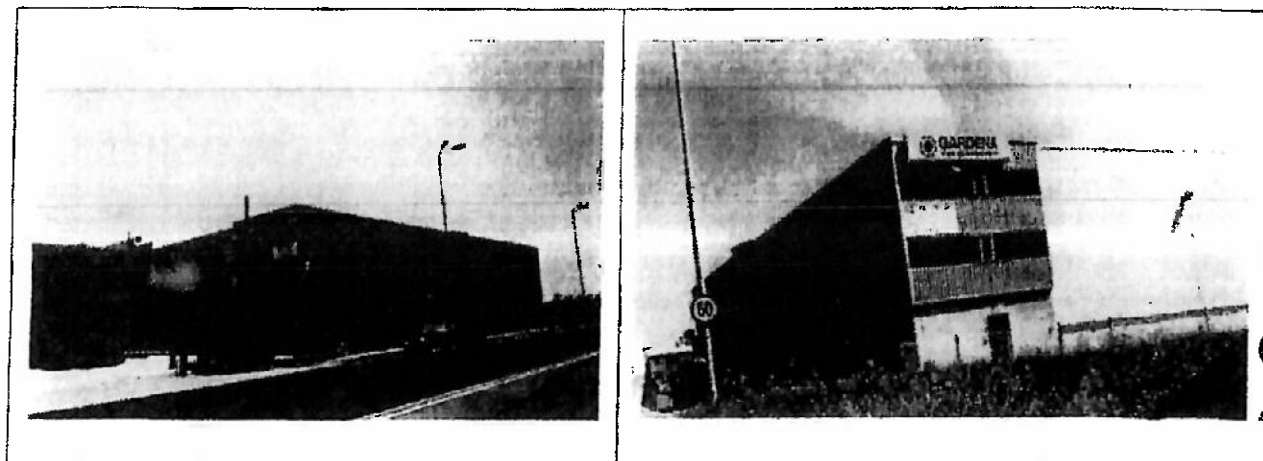


<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-sector-1-sisesti-1-231539089>

Observatii: Spatiu comercial, situat la parterul unui imobil P+4E pe Sos Gheorghe Ionescu Sisesti, in suprafata utila de 205mp. Spatiul dispune de vitrina, centrala proprie.

COMPARABILA 3

Spatiu birouri, situat in imobilul Gardena Shop, Soseaua Odai nr. 109-123

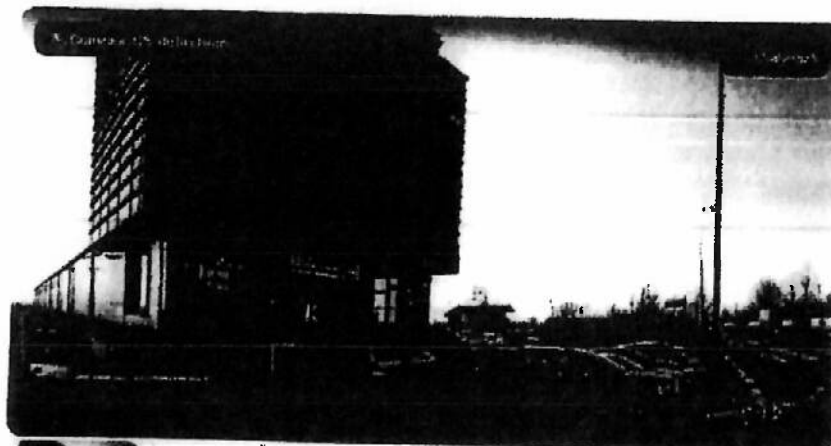


Observatii: Spatiu birouri, in suprafata utila totala de 200mp, situat la etajul 2 al imobilului Gardena Shop, in Soseaua Odai nr. 109-123 (Soseaua de centura). Spatiul are amenajari specifice spatiilor de birouri, imobilul este edificat in anul 1999.

Chirie ofertata spatiu birouri: 8EUR/mpSu. Dl. Ciuca Daniel – 0728.054.777.

Birouri 200mp

1.960 € / luna



Sup. totală: 196 mp

196 mp
Clădire de birouri



SILK GRUP
Proprietar



0723564269

Adresa de e-mail



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi primul cu care mai
noi anunțuri înregistrate.

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Office space în clădire de birouri modernă, autorizată ISU, cu parcare subterană sau exterioară disponibilă. Se închiriază integral un nivel al clădirii, situată în zona de nord a Bucureștiului. Detalii facilități:

Acces t.r. camion

Paza 24/7

Supraveghere video

Stație STB 50m

Climatizare centralizată

Parcare strădală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XVBGC4140

Actualizat în: 05 August 2025

Suprafață utilă:

196 mp

Utilități

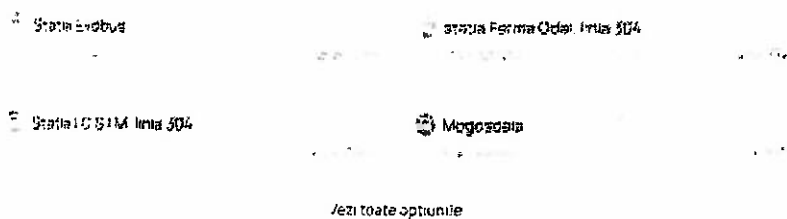
Comision

Subspații disponibile

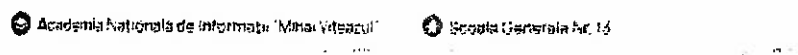
Chirieț - m. Luna	10 EUR/mp (total 1960 EUR/lună) Comision 0% cumpărător
Locuitor, confortabil	196
Locuitor, confortabil	imediat

Puncte de interes

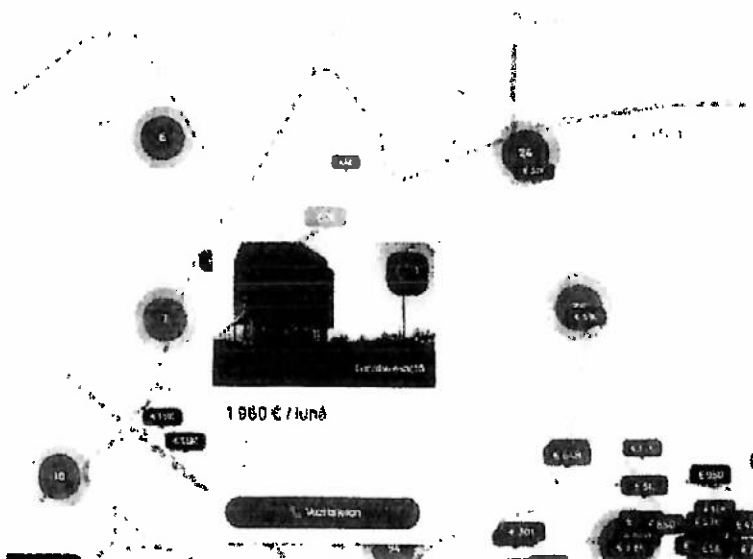
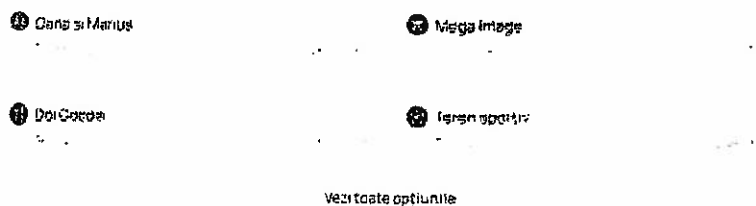
Mijloace transport



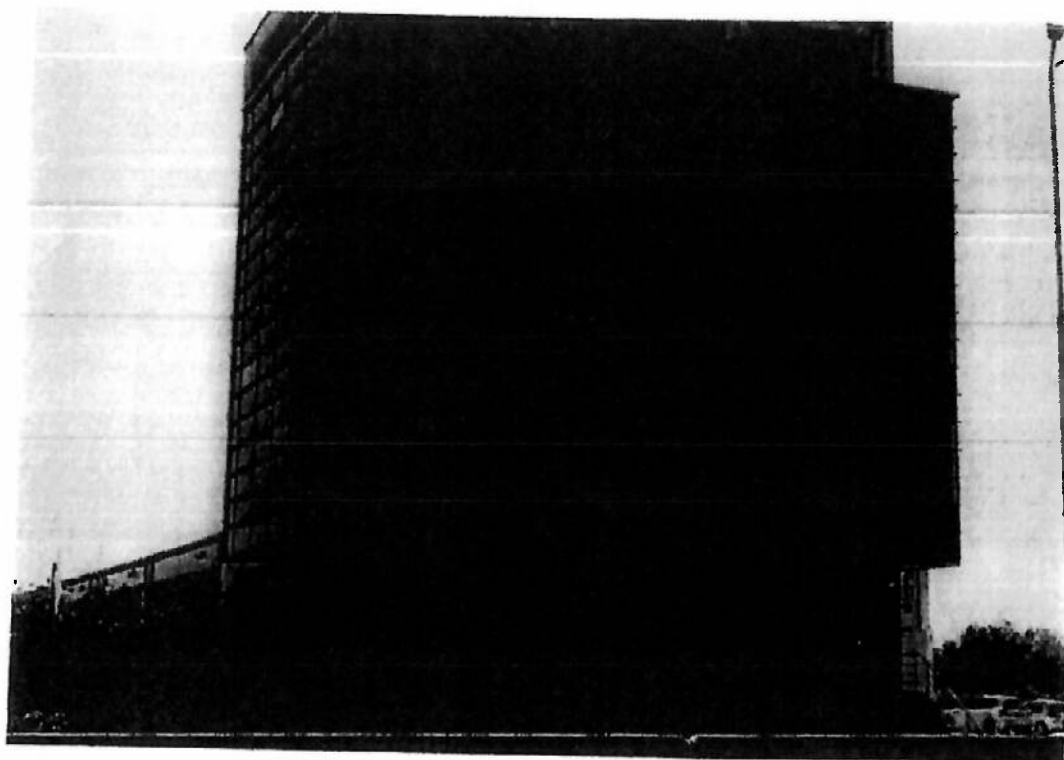
Școală



Recreere



<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-sector-1-baneasa-196mp-268613017>



Observatii: Spatiu comercial, situat pe Soseaua de centura vis a vis de spatiul comercial evaluat, la parterul cladirii, in suprafata utila de 136mp. Imobilul are autorizatie ISU. Spatiul comercial dispune de vitrina, grup sanitar (2 buc), contor separat de curent electric, aer conditionat, incalzire pe gaze cu centrala termica (contor), radiatoare, supraveghere video, doua locuri de parcare in subsolul imobilului. Suplimentar sunt 6 locuri de parcare in fata cladirii si 8 locuri de parcare pentru vizitatori (pentru spatiu comercial, birourile de la etaj si depozit). Chirie ofertata spatiu comercial: 10EUR/mpSu.

Se inchiriaza si 196mp birouri situate la etaj (dispun de grupuri sanitare si chicineta): Chirie ofertata birouri: 10EUR/mpSu. Se inchiriaza si 500mp de depozit deschis cu inaltimea de 6m si usi acces tir (depozitul dispune de grupuri sanitare si 20mp birouri). Chirie ofertata depozit: 5,5EUR/mpSu.

Reprezentant Natalia Socolov - 0723.0564.269.



ANEVAR

VALABIL 2025

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

GRIMALSCHI ARIADNA SONIA

Legitimatie nr. 46529

Membre Titular
SPECIALIZAREA EPI



ANEVAR

VALABIL 2025

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI SI RECUNUTI

Evaluator Autorizat ANEVAR
DUNAREANU SELARU RALUCA IOANA

Legitimati nr. 12399

Membri Titular

SPECIALIZAREA: EL, EPL, IBM, VE, LP

Membri Accreditati

SPECIALIZAREA: EPL



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0489

Se acordă societății:

MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY SRL

Cu sediul în BUCUREȘTI, cod unic de înregistrare 31636203

Data emiterii: 01.01.2025
Valabil până la: 31.12.2025

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

2025

12.12.2025
Nr. 380

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

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

AVIZ

Proiect de hotărâre privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale ale Asistenței Sociale și Protecției Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București - prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie (K2-571/19.12.2025).

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 22.12.2025 a luat în dezbatere Referatul de aprobare întocmit de Primarul Sectorului 1 și rapoartele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

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

Motivație acceptare/respingere amendamente. _____

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

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

5 VOTURI PENTRU
1 PERSOANĂ VOTARE + 1 ABȚINERE

PREȘEDINTE,
CHIRVASĂ Viorel-Daniel

Semnătura: _____

SECRETAR,
POPA Mădălina-Ioana

Semnătura: Alu VOTER

Membrii comisiei:

STANCIU Maria-Daniela

PORUMB Ramona

ENACHE Ion

BÂRGĂU Marian-Aurelian

ZORILĂ Ionuț-Veronel

Pentru (online)

Pentru (online)

Abținere (online)

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

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

435/22.12.2025

AVIZ

Proiect de hotărâre privind solicitarea aprobării de către Consiliul General al Municipiului București a listei spațiilor temporar disponibile situate în Șoseaua Odăi nr. 3-5, Sector 1, București, aflate în administrarea Direcției Generale ale Asistenței Sociale și Protecției Copilului Sector 1, în vederea închirierii și de împuternicire expresă a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București - prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 de a desfășura procedura de scoatere la licitație publică în vederea închirierii și a încasării cotei de 50% din chirie (K2-571/19.12.2025).

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 22.12.2025 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):

<u>5 VOTURI - PENTRU</u>	<u>1 - ABȚINERE</u>
PREȘEDINTE, CICAN Florina-Isabela	SECRETAR, COBÎRLIE Ștefan-Cristian

Semnătura: _____

Semnătura: _____

Membrii comisiei:

CHIRVASĂ VIOREL-DANIEL

HALIȚ RALUCA-NICOLETA

DRĂGUȘIN LAURENȚIU ~~0 VOTURI - ABȚINERE~~