

**HOTĂRÂRE**  
*privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere a  
imobilului "Cinematograful Excelsior"*

Văzând Expunerea de motive a Primarului Sectorului 1, precum și Raportul comun de specialitate întocmit de către Direcția Juridică, Direcția Management Economic, Direcția Utilități Publice și Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art.29 lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 864, art. 867, art. 868 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de art. II pct. 2 din Legea nr. 303/2008 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și pentru modificarea Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia;

Văzând Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și "Cinematograful Grădina Parc" situate în sectorul 1, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.123/04.05.2018 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și a "Cinematografului Grădina Parc" în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1;

Luând în considerare ajungerea la termen a Contractului de închiriere nr.2413/14.06.2018 încheiat între Sectorul 1 al Municipiului București și Intact Production SRL, având ca obiect închirierea imobilului situat în București, sector 1, b-dul Ion Mihalache nr.174 – Cinematograful Excelsior și luând act de art.3 din contract;

Ținând cont de adresa Intact Production nr.6/11.04.2019 înregistrată la Sectorul 1 sub nr.16491/2019 prin care se solicită prelungirea contractului de închiriere nr.IP016/S1-2413/14.06.2018;

În temeiul art. 45 alin. (3), art. 81 alin. (2) lit. f) și j) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1. - (1)** Se aprobă prelungirea contractului de închiriere nr. 2413/14.06.2018 având ca obiect imobilul "Cinematograful Excelsior", aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, al cărui termen va expira la 14.06.2019.

**(2)** Chiria este cea stabilită prin Raportului de evaluare nr.VPI 904-40/07.05.2019 și va fi indexată cu indicele de inflație.

**(3)** Perioada pentru care se aprobă prelungirea contractului de închiriere este de un (1) an, începând din 15.06.2019.

**(4)** Prolungirea contractului de închiriere se va face prin act additional, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2. -** Se împuternicește Primarul Sectorului 1 să semneze, în numele și pe seama Consiliului Local al Sectorului 1, toate înscrisurile necesare pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei hotărâri.

**Art. 3. - (1)** Primarul Sectorului 1, Direcția Utilități Publice - Compartiment Fond Imobiliar, Direcția Management Economic, Direcția Juridică, Direcția Investiții, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Această hotărâre a fost adoptată, astăzi, \_\_\_\_\_, în ședința \_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 39 alin. ( ) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Marian Cristian NEAGU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**  
**Daniela Nicoleta CEFALAN**

**Nr.:**

**Data:**

Anexa nr.1  
la Hotărârea Consiliului Local  
nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Marian Cristian Neagu**

**ACT ADIȚIONAL nr. 1**  
Nr.....data.....  
la Contractul de inchiriere nr. 2413/14.06.2018

**Între** SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - cu sediul în București, B-dul Banu Manta Nr. 9, Sector 1, telefon/fax: 021/319.10.13, 021/319.10.06, cod fiscal 4505359, cont trezorerie nr. RO34TREZ7015006XXX000216, deschis Trezoreria Sectorului 1 București, reprezentată prin Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, domnul DANIEL TUDORACHE, în calitate de LOCATOR

și

INTACT PRODUCTION SRL - cu sediul social în București, B-dul Ficusului nr. 44 A, etaj 4, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. J40/25348/1994, CUI 6812244, atribut fiscal, având contul nr. RO65 BRDE450SV01009504500, deschis la BRD – GDG – SMCC, reprezentată legal prin domnul ȘTEFAN SOARE - Director și doamna DANIELA AMBRONO - Contabil Șef, în calitate de LOCATAR,

în temeiul prevederilor art. 4 din Contractul de închiriere nr. 2413/14.06.2019 și având în vedere cererea nr. 6, formulată de locatar la data de 11.04.2019, s-a convenit încheierea prezentului act adițional:

**Art. 1.**

- (1) Se prelungește Contractul de închiriere nr. 2413/14.06.2018, pentru o perioadă de un an, începând cu data de 15.06.2019, până la data de 14.06.2020.
- (2) Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în 3 exemplare.

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere  
a imobilului "Cinematograful Excelsior"

Având în vedere ajungerea la termen a Contractului de închiriere nr.2413/14.06.2018 încheiat între Sectorul 1 al Municipiului București și Intact Production SRL având ca obiect închirierea imobilului situat în București, sector 1, b-dul Ion Mihalache nr.174 –Cinematograful Excelsior și ținând cont de adresa Intact Production nr.6/11.04.2019 înregistrată la Sectorul 1 sub nr.16491/2019 prin care se solicită prelungirea contractului de închiriere nr.IP016/S1-2413/14.06.2018 precum și de art.3 din contract s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre.

Este necesar să luăm în considerare următoarele:

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

- art. II pct. 2 din Legea nr. 303/2008 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și pentru modificarea Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia;

- art.29 lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

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

- art. 864, art. 867, art. 868 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.123/2018 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și a "Cinematografului Grădina Parc" în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor Cinematograful Patria, Cinematograful Excelsior , Cinematograful Cotroceni (sector 6) și Cinematograful Grădina Parc situate în sectorul 1 în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.

În conformitate cu prevederile legale, în speță Art. 1.819 care stipulează următoarele "(1) Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune.

(2) Cu toate acestea, locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.", Sectorul 1 al Municipiului București a încheiat contractul de închiriere a cărei prelungire se cere.

Titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în administrare în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, de actul de constituire.

În ceea ce privește conținutul acestui drept, articolul 12 alin. 3 din Legea nr. 213/1998 dispune: "Titularul dreptului de administrare poate să posede, să folosească bunul și să dispună de acestea, în condițiile actului prin care i-a fost dat bunul în administrare". Așadar, cele trei atribute ale dreptului de administrare nu se exercită în mod absolut ca în cazul dreptului de proprietate, ci cu anumite restricții impuse prin actul de dare în administrare.

Folosința bunului primit în administrare conferă titularului acestuia posibilitatea dar și obligația de a-l utiliza pentru realizarea scopului activității sale, cu respectarea uzului și interesului public. Chiar și în aceste condiții, titularul poate culege fructele civile, naturale și industriale produse de bunul aflat în administrare. În materia perceperii fructelor civile există însă o distincție după cum titularul dreptului de administrare este o regie autonomă sau o instituție publică.

Având în vedere obligația administratorului de a păstra destinația spațiilor și ajungerea la termen a contractelor de închiriere preluate de la administratorul anterior, în speță RADEF este necesar să fie adoptată o procedură pentru închirierea cinematografelor.

Având în vedere faptul că aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 1, în temeiul obligațiilor de serviciu ce le revin a întocmit o Procedura de închiriere a imobilului "Cinematograful Excelsior", care a făcut obiectul unui proiect de hotărâre pe care Primarul Sectorului 1 a supus-o, în vederea analizării și adoptării Consiliului Local al Sectorului 1 în două ședințe, succesive.

La ședința ordinară din data de 22.04.2019 proiectul a fost respins cu un număr de 17 voturi pentru, 2 abțineri și 6 voturi împotriva, iar la ședința extraordinară din data de 13.05.2019 a fost respins cu 16 voturi pentru și 6 voturi împotriva.

Modul de vot este cel aflat la pagina 140 din Procesul-verbal al ședinței afișat pe site-ul instituției.

O parte din consilierii locali nu au ținut cont de situația căreia urmează să îi dea naștere prin respingerea proiectului și neadoptarea procedurii de închiriere, în sensul că în lipsa unei reglementări interne nu putea fi atribuit contractul respectiv.

În temeiul actelor normative mai sus amintite, Sectorul 1 deține dreptul de administrare al imobilului, conform art.36 alin.(2) lit.c , dar are obligații implicite în sensul folosirii acestora asemenea unui "bun proprietar", cu eficiență economică pentru a aduce venituri la buget, iar starea de pasivitate față de degradarea acestuia atrage după sine sancțiuni.

În cazul în care imobilul ar rămâne nefolosit bugetul local ar fi prejudiciat cu următoarele sume calculate de direcția de specialitate în baza Raportului de evaluare nr.VPI 904-40/07.05.2019 prin care a fost stabilită valoarea minimă de închiriere pe lună:

-31.654 lei-6.652 euro/lună;

-379.848 lei-79.824 euro pentru 12 luni;

-1.139.544 lei-239.472 euro pentru 36 de luni

Anexăm adresa nr.G/1875/20.05.2019 a Direcției Management Economic-Serviciul Contabilitate.

În conformitate cu Legea nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi republicată, autoritatea publică locală este auditată de susnumita prin misiuni anuale sau chiar de mai multe ori pe ani.

Sub aspectul domeniului de activitate, în conformitate cu prevederile art. 22 și 29 alin. (2) și (3) din Legea nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi republicată în Monitorul Oficial al României nr.282 din 29 aprilie 2009 și ale pct. 12 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea activităților specifice Curții de Conturi, precum și valorificarea actelor rezultate din aceste activități, aprobat prin Hotărârea Plenului Curții de Conturi nr. 130/2010 și publicat în Monitorul Oficial nr. 832/2010, acțiunile specifice desfășurate de Curtea de Conturi se referă la: a) formarea și utilizarea resurselor bugetului de stat, ale bugetului asigurărilor sociale de stat și ale bugetelor unităților administrativ-teritoriale, precum și mișcarea fondurilor între aceste bugete; b) constituirea și utilizarea celorlalte fonduri publice componente

ale bugetului general consolidat; c) formarea și gestionarea datoriei publice și situația garanțiilor guvernamentale pentru credite interne și externe; d) utilizarea alocațiilor bugetare pentru investiții, a subvențiilor și transferurilor și a altor forme de sprijin financiar din partea statului sau a unităților administrativ-teritoriale; e) constituirea, administrarea și utilizarea fondurilor publice de către autoritățile administrative autonome și de către instituțiile publice înființate prin lege, precum și de organismele autonome de asigurări sociale ale statului; f) situația, evoluția și modul de administrare a patrimoniului public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale de către instituțiile publice, regiile autonome, companiile și societățile naționale, precum și concesionarea sau închirierea de bunuri care fac parte din proprietatea publică.

Prejudiciile constatate de către Curtea de Conturi urmează a fi acoperite de către funcționarii publici cu atribuții în legătură cu cauza care le-a produs, iar nepunerea în executare a deciziilor de către Primarul unității administrativ-teritoriale este considerată infracțiune.

Văzând cele de mai sus veți putea constata necesitatea stringentă de a-l folosi conform destinației, prelungirea contractului de închiriere nr. 2413/14.06.2018 pentru o perioadă de un an reprezentând o soluție.

Astfel, în concordanță cu cele menționate anterior, supunem spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere a imobilului "Cinematograful Excelsior".

**PRIMARUL SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
delegare de atribuții conform art. 112 din Legea nr. 215/2001  
Administratorul public al Sectorului 1 al Municipiului București,

**PETRUȚA ULMEANU**

**Direcția Juridică,**  
**Director executiv cu delegare de atribuții,**  
**ANA MIHAELA IACOB**

**Serviciul Legislație, Spații cu altă Destinație decât cea de Locuință,**  
**Șef Serviciu,**  
**BEATRICE FLORENTINA MOJA**

Nr.M 483/22.05.2019 Direcția Juridică  
Nr.G 1897/22.05.2019 Direcția Management Economic  
Nr.D 110/22.05.2019 Direcția Utilități Publice  
Nr. N 283/22.05.2019 Direcția Cadastru, Fond Funciar,  
Patrimoniu și Evidență Electorală

## RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere a imobilului “Cinematograful Excelsior”,

Având în vedere ajungerea la termen a Contractului de închiriere nr.2413/14.06.2018 încheiat între Sectorul 1 al Municipiului București și Intact Production SRL având ca obiect închirierea imobilului situat în București, sector 1, b-dul Ion Mihalache nr.174 – Cinematograful Excelsior și ținând cont de adresa Intact Production nr.6/11.04.2019 înregistrată la Sectorul 1 sub nr.16491/2019 prin care se solicită prelungirea contractului de închiriere nr.IP016/S1-2413/14.06.2018 precum și de art.3 din contract s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre.

Este necesar să luăm în considerare următoarele:

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

-art. II pct. 2 din Legea nr. 303/2008 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și pentru modificarea Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia;

- art.29 lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

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

-art. 864, art. 867, art. 868 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.123/2018 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri privind înscrierea imobilelor “Cinematograful Patria”, “Cinematograful Excelsior”, “Cinematograful Cotroceni” și a “Cinematografului Grădina Parc” în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.

-Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor Cinematograful Patria, Cinematograful Excelsior, Cinematograful Cotroceni și Cinematograful Grădina Parc situate în sectorul 1 în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.



În conformitate cu prevederile legale, în speță Art. 1.819 care stipulează următoarele  
”(1) Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat  
determină încetarea de drept a contractului de locațiune.

(2) Cu toate acestea, locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului  
locatorului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului  
locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.”,  
Sectorul 1 al Municipiului București a încheiat contractul de închiriere a cărei prelungire  
se cere.

Titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în  
administrare în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, de actul de constituire.

În ceea ce privește conținutul acestui drept, articolul 12 alin. 3 din Legea nr.  
213/1998 dispune: "Titularul dreptului de administrare poate să posede, să folosească  
bunul și să dispună de acestea, în condițiile actului prin care i-a fost dat bunul în  
administrare". Așadar, cele trei atribute ale dreptului de administrare nu se exercită în  
mod absolut ca în cazul dreptului de proprietate, ci cu anumite restricții impuse prin  
actul de dare în administrare. Astfel, spre deosebire de posesia proprietarului, posesia ca  
atribut al dreptului de administrare nu presupune intenția titularului de a se comporta ca  
un proprietar și de a stăpâni bunul pentru sine. El este de fapt un detentor precar, având  
obligația restituirii bunului.

Folosința bunului primit în administrare conferă titularului acestuia posibilitatea  
dar și obligația de a-l utiliza pentru realizarea scopului activității sale, cu respectarea  
uzului și interesului public. Chiar și în aceste condiții, titularul poate culege fructele  
civile, naturale și industriale produse de bunul aflat în administrare. În materia  
perceperii fructelor civile există însă o distincție după cum titularul dreptului de  
administrare este o regie autonomă sau o instituție publică.

Având în vedere obligația administratorului de a păstra destinația spațiilor și  
ajungerea la termen a contractelor de închiriere preluate de la administratorul anterior, în  
speță RADEF este necesar să fie adoptată o procedură pentru închirierea  
cinematografelor.

Având în vedere faptul că aparatul de specialitate al Primarului Sectorului 1, în  
temeiul obligațiilor de serviciu ce revin au întocmit o Procedura de închiriere a imobilului  
"Cinematograful Excelsior", care a făcut obiectul unui proiect de hotărâre pe care  
Primarul Sectorului 1 a supus-o, în vederea analizării și adoptării Consiliului Local al  
Sectorului 1 în două ședințe, succesive.

La ședința ordinară din data de 22.04.2019 proiectul a fost respins cu un număr de  
17 voturi pentru, 2 abțineri și 6 voturi împotrivă, iar la ședința extraordinară din data de  
13.05.2019 a fost respins cu 16 voturi pentru și 6 voturi împotrivă.

Modul de vot este cel aflat la pagina 140 din Procesul-verbal al ședinței afișat pe  
site-ul instituției.

O parte din consilierii locali nu au ținut cont de situația căreia urmează să îi dea naștere prin respingerea proiectului și neadoptarea procedurii de închiriere, în sensul că în lipsa unei reglementări interne nu putea fi atribuit contractul respectiv.

În temeiul actelor normative mai sus amintite, Sectorul 1 deține dreptul de administrare al imobilului, conform art.36 alin.(2) lit.c , dar are obligații implicite în sensul folosirii acestora asemenea unui ”bun proprietar”, cu eficiență economică pentru a aduce venituri la buget, iar starea de pasivitate față de degradarea acestuia atrage după sine sancțiuni.

În cazul în care imobilul ar rămâne nefolosit bugetul local ar fi prejudiciat cu următoarele sume calculate de direcția de specialitate în baza Raportului de evaluare nr.VPI 904-40/07.05.2019 prin care a fost stabilită valoarea minimă de închiriere pe lună:

- 31.654 lei-6.652 euro/lună;
- 379.848 lei-79.824 euro pentru 12 luni;
- 1.139.544 lei-239.472 euro pentru 36 de luni

Anexăm adresa nr.G/1875/20.05.2019 a Direcției Management Economic-Serviciul Contabilitate.

În conformitate cu Legea nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi republicată, autoritatea publică locală este auditată de susnumita prin misiuni anuale sau chiar de mai multe ori pe ani.

Sub aspectul domeniului de activitate, în conformitate cu prevederile art. 22 și 29 alin. (2) și (3) din Legea nr. 94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi republicată în Monitorul Oficial al României nr.282 din 29 aprilie 2009 și ale pct. 12 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea activităților specifice Curții de Conturi, precum și valorificarea actelor rezultate din aceste activități, aprobat prin Hotărârea Plenului Curții de Conturi nr. 130/2010 și publicat în Monitorul Oficial nr. 832/2010, acțiunile specifice desfășurate de Curtea de Conturi se referă la: a) formarea și utilizarea resurselor bugetului de stat, ale bugetului asigurărilor sociale de stat și ale bugetelor unităților administrativ-teritoriale, precum și mișcarea fondurilor între aceste bugete; b) constituirea și utilizarea celorlalte fonduri publice componente ale bugetului general consolidat; c) formarea și gestionarea datoriei publice și situația garanțiilor guvernamentale pentru credite interne și externe; d) utilizarea alocațiilor bugetare pentru investiții, a subvențiilor și transferurilor și a altor forme de sprijin financiar din partea statului sau a unităților administrativ-teritoriale; e) constituirea, administrarea și utilizarea fondurilor publice de către autoritățile administrative autonome și de către instituțiile publice înființate prin lege, precum și de organisme autonome de asigurări sociale ale statului; f) situația, evoluția și modul de administrare a patrimoniului public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale de către instituțiile publice, regiile autonome, companiile și societățile naționale, precum și concesionarea sau închirierea de bunuri care fac parte din proprietatea publică.

Prejudiciile constatate de către Curtea de Conturi urmează a fi acoperite de către funcționarii publici cu atribuții în legătură cu cauza care le-a produs, iar nepunerea în executare a deciziilor de către Primarul unității administrativ-teritoriale este considerată infracțiune.

Văzând cele de mai sus veți putea constata necesitatea stringentă de a-l folosi conform destinației, prelungirea contractului de închiriere nr. 2413/14.06.2018 pentru o perioadă de un an reprezentând o soluție.

Astfel, în concordanță cu cele menționate anterior, supunem spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului de închiriere a imobilului "Cinematograful Excelsior".

**Direcția Management Economic**

**Director Executiv,**

**Maria-Magdalena Eftimie**



**Director Executiv Adjunct,  
Daniela Mihaela Bucur**

**Direcția Juridică**

**Director Executiv,**

**Mihaela Ana Iacob**



**Șef Serviciu,  
Beatrice-Florentina Moja**

**Direcția Utilități Publice**

**Director Executiv**

**Liliana Senteș**

**Direcția Cadastru, Fond Funciar,  
Patrimoniu și Evidență Electorală  
Director Executiv**

**Mădălina-Veronica Haidemak**

pentru cetățean, pentru bunăstare



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
**SECTORUL 1**  
www.primariasector1.ro

DIRECȚIA UTILITĂȚI PUBLICE

Compartiment Fond Imobiliar



romania2019.eu  
Președinția României la Consiliul Uniunii Europene

Nr. D/106/ 20.05 .....2019

CĂTRE  
DIRECȚIA MANAGEMENT ECONOMIC

Luând în considerare Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni", și "Cinematograful Grădina Parc" situate în sectorul 1, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București care au trecut în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 ca urmare a sentinței civile nr. 1246 din data de 15.04.2014 pronunțată în dosarul nr. 8128/2/2013 al Curții de Apel București, definitivă prin decizia civilă nr. 1901/14.06.2016 pronunțată în dosarul nr. 8128/2/2013 al Înaltei Curți de Casație și Justiție, vă comunicăm următoarele:

Având în vedere faptul că, contractul de închiriere ce are ca obiect Cinematograful Excelsior situat Bd. Ion Mihalache nr. 174, Sector 1, ajunge la termen în data 14.06.2019, Compartimentul Fond Imobiliar a întocmit un proiect de hotărâre în vederea inițierii procedurii de scoatere la licitație publică a acestui spațiu. Proiectul a fost supus spre aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București în ședințele din data de 22.04.2019, respectiv 13.05.2019, fiind respins în ambele ședințe.

Ținând cont de faptul că, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 150/04.06.2018, Compartimentul Fond Imobiliar are atribuții în administrarea spațiului mai susmenționat, s-a contractat un evaluator autorizat ANEVAR în scopul stabilirii valorii de piață în vederea evidențierii valorii minime de închiriere.

Față de cele menționate, vă rugăm să ne determinați calculul valorii chiriei pentru o perioadă de 1 an, respectiv 3 ani pentru spațiul cu destinația de cinematograf situat în Bd. Ion Mihalache nr. 174, Sector 1.

Vă anexăm în copie Raportul de evaluare ce a avut ca obiect Cinematograful Excelsior.

Cu deosebită considerație,

Întocmit 2 ex./20.05.2019

Consilier Superior  
Larisa Stanciu

*Am primit,*  
*20.05.2019*



**Serviciul Contabilitate**

CG 1875 / 20.05.2019

Către,  
Direcția Utilități Publice  
Compartimentul Fond Imobiliar

Urmare adresei nr D106/20.052019, prin care ne solicitați calculul valorii chiriei pentru o perioadă de 1 an, respectiv 3 ani pentru spațiul cu destinația de cinematograf situat în Bdul Ion Mihalache nr. 174, Sector 1, vă transmitem următoarele:

Denumire	Valoarea minimă de închiriere pe lună stabilită în Raportul de evaluare nr.VP1904-40 / 7.05.2019		Valoare închiriere spațiu 12 luni		Valoare închiriere spațiu 36 luni	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
Cinema Excelsior	31.654	6.652	379.848	79.824	1.139.544	239.472

Menționăm faptul că pentru calculul chiriei a fost folosit cursul euro din data de 7.05.2019 în valoare de 4,7586 lei afișat de Banca Națională a României, acest curs fiind trecut în Raportul de evaluare nr.VP1904-40 / 7.05.2019.



Șef Serviciu Contabilitate

Andreea Jancu  


Întocmit

Cristina Popescu  


## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 17016/14.06.2018

S1 - 2413/14.06.2018

### I. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie între:

1. **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** cu sediul în București, Bdul. Banu Manta nr. 9, Sector 1, telefon/fax: 021/319.10.13; 021/319.10.06, cod fiscal 4505359, cont trezorerie nr. RO06TREZ70124510220XXXXX deschis Trezoreria Sectorului 1, reprezentată prin Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, domnul DANIEL TUDORACHE, în calitate de LOCATOR

și

2. **INTACT PRODUCTION S.R.L.**, cu sediul social în București, Bd. Ficusului nr. 44 A, etaj 4, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/25348 /1994, cod de identificare fiscală RO 6812244, având contul nr. RO65BRDE450SV01009504500, deschis la B.R.D – G.S.G. – S.M.C.C., reprezentată legal prin domnul ȘTEFAN SOARE în calitate de Director și doamna DANIELA AMBRONO în calitate de Contabil Șef, în calitate de LOCATAR.

*În conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;*

*Văzând dispozitivul Sentinței civile nr.1246/15.04.2014 pronunțată de către Curtea de Apel București-Secția a VIII-A Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.8128/2/2013 prin care debitorul Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor ROMÂNIAFILM, a fost obligat la predarea către reclamant, a bunurilor imobile nominalizate în anexa nr.1 la OG nr.39/2005, respectiv cinematografele: 1."Patria" bd. Gh. Magheru nr.12-14; 2."Scala" bd. Gh. Magheru nr.2-4; 3. „Excelsior” bd. Ion Mihalache nr.174; 4."Dacia" Calea Griviței nr.137; 5."Grivița" Calea Griviței nr.166; 6."Cotroceni" sos.Cotroceni nr.9; 7."Giulești" Calea Giulești nr.56A; 8."Feroviarul" Calea Griviței nr.80; "Grădina Parc" bd.Poligrafiei nr.1, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1091/14.06.2016 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția de contencios administrativ și fiscal;*

*În temeiul Încheierii soluționate în Camera de consiliu și pronunțate în ședința publică din data de 21.03.2018 în dosarul nr.7433/299/2018 și procesul-verbal din data de 13 aprilie 2018 întocmit în Dosarul de executare nr.54/2018;*

*Luând în considerare dispozițiile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr.122/04.05.2018 privind trecerea din domeniul privat al Statului și administrarea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor "România Film" București, în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al municipiului București a Cinematografului PATRIA, situat în Bd. Gh. Magheru nr. 12 -14, sector 1 – București; Cinematografului EXCELSIOR situat în bd. Ion Mihalache nr. 174, sector 1 – București; Cinematografului COTROCENI situat în șos. Cotroceni nr. 6, sector 6 – București; Terenului aferent cinematografului GRĂDINA PARC situat în bd. Poligrafiei nr. 1, sector 1 – București; Cinematografului Giulești, situat în municipiul București, Calea Giulești nr. 56A, sector 6- București și a bunurilor mobile înscrise în inventarul*



Imobilelor enumerate, care au trecut în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1– Primarul Sectorului 1 al Municipiului București;

În aplicarea prevederilor Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. II din Legea nr. 303/2008 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și pentru modificarea Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia;

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 94/01.04.2016 încheiat între RADEF "ROMÂNIA FILM" și **INTACT PRODUCTION S.R.L.** în vigoare la data preluării Cinematografului Excelsior de către Locator prin Procesul verbal din data de 13.04.2018, în cadrul dosarului de executare nr. 54/2018.

## **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** Obiectul contractului îl constituie închirierea de către LOCATAR a cinematografului EXCELSIOR, situat în București, B-dul Ion Mihalache, nr.174, sector 1.

- a) Suprafața totală a spațiului ce se valorifică este de 1227,4 m.p.
- b) Cinematograful EXCELSIOR din București este un bun care se află în administrarea LOCATORULUI.
- c) LOCATARUL va folosi spațiul închiriat pentru: producție programe de televiziune, difuzarea de film cinematografic – cu prioritate a acelor producții cinematografice realizate în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, precum și alte activități culturale, activități de spectacole.

**Art.2.** Predarea-primirea spațiului efectuată între reprezentanții părților expres mandatați pentru aceasta, va fi consemnată în procesul-verbal ce va face parte integrantă din prezentul contract.

## **III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 3.** Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de un an și produce efecte de la data semnării lui de către ambele părți.

**Art. 4.** Contractul poate fi prelungit cu acordul ambelor părților, la cererea oricăreia dintre acestea, formulată în scris cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea perioadei de valabilitate a acestuia.

## **IV. PRETUL**

**Art. 5.** LOCATARUL va plăti LOCATORULUI o chirie egală cu echivalentul în lei a sumei de **5.523,30 EURO** pe lună, stabilit la cursul oficial al BNR valabil în ziua emiterii facturii.

**Art. 6.** Plata chiriei se va face lunar de către LOCATAR până la data de 20 a lunii pentru luna în curs, în baza facturii emise de către LOCATOR, cu ordin de plată în contul nr. RO34TREZ7015006XXX000216 deschis la Trezoreria Sectorului 1 cu următoarele date de identificare: beneficiar Sectorul 1 al Municipiului București, cod fiscal 4505359. Factura se consideră achitată de către LOCATAR la data înregistrării plății în extrasul său bancar.

**Art. 7.** LOCATARUL va plăti utilitățile aferente (energie electrică, energie termică, apă, salubritate, telefon etc.) direct către furnizorii de utilități, în baza contractelor încheiate cu aceștia.

În cazul neplății la data scadentă a facturilor de utilități, LOCATARUL va suporta și penalitățile de întârziere calculate de furnizori.

**Art. 8.** Neîndeplinirea în termen de 5 zile de la data scadenței a obligațiilor prevăzute la art. 5 și 6 atrage după sine penalități, pentru fiecare zi de întârziere, după cum urmează :

- a) penalitățile egale cu 0,1% pe zi calendaristică din nivelul chiriei lunare datorate;
- b) în cazul în care LOCATARUL achită facturile de chirie până în cea de-a 5-a zi de la data scadenței, acesta nu datorează penalitățile cf. pct.a) ;
- c) în cazul în care LOCATARUL nu achită facturile de chirie în termen de 5 zile de la data scadenței, penalitățile se datorează începând cu prima zi după data scadenței. Acestea se vor calcula în lei, la cursul BNR valabil în ziua scadenței de plată.

**Art.9.** Neplata chiriei mai mult de 60 (șasezeci) de zile consecutive, dă dreptul LOCATORULUI la rezilierea de drept a contractului fără întocmirea altor formalități, cu excepția notificării LOCATARULUI prin care i se acordă un termen de remediere de 30 (zece) zile. Dacă LOCATARUL nu își îndeplinește obligațiile în termenul de remediere, contractul încetează de drept iar LOCATARUL va fi evacuat din spațiu în condițiile legii de drept comun.

## **V. OBLIGAȚIILE PARTILOR**

**Art. 10.** LOCATORUL se obligă:

- a) să asigure buna și liniștită folosință a spațiului pentru întreaga perioadă contractată;
- b) să restituie LOCATARULUI garanția la momentul încetării prezentului contract;
- c) să permită LOCATARULUI afișarea, inclusiv la intrarea în imobil, a numelui și însemnelor grafice ale acestuia.
- d) să execute lucrările de reparații prevăzute de codul civil în sarcina locatorului ;
- e) să acorde sprijin LOCATARULUI în scopul obținerii avizelor și autorizațiilor menționate la art. 11 e).

**Art. 11.** LOCATARUL se obligă:

- a) să folosească spațiul închiriat conform destinației specificate în prezentul contract la art.1 (producție programe de televiziune), asigurând exploatarea bunului potrivit specificului acestuia, prin difuzarea de film cinematografic – cu prioritate a acelor producții cinematografice realizate în condițiile Ordonanței Guvernului. nr. 39/2005 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, precum și alte activități culturale și activități de spectacole;
- b) să suporte taxa pe teren și impozitul pe clădire asupra bunului închiriat, la organele fiscale ale Sectorului 1 al Municipiului București, dacă acestea cad în sarcina sa, conform codului fiscal;
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere curentă a spațiului, păstrând pe tot parcursul contractului integritatea acestuia;
- d) să nu execute lucrări de construcții și amenajări ale spațiului închiriat fără acordul scris, în prealabil, al LOCATORULUI. Lucrările de construcții (reparații, amenajări) se vor realiza cu respectarea legislației în vigoare, pe baza de proiect elaborat de persoane autorizate și vor fi executate de firme autorizate să execute astfel de lucrări.
- e) dacă nu au fost obținute deja, să obțină avizele necesare precum și autorizațiile pentru amenajări și funcționare, în scopul desfășurării activităților în spațiul închiriat și să le predea în copie LOCATORULUI, în termen de 15 zile de la obținere;
- f) să nu desfășoare activitatea decât după obținerea avizelor specifice;
- g) să asigure ordinea și paza spațiilor închiriate precum și paza valorilor, potrivit legii;
- h) să respecte normele PSI și de protecția muncii, specifice activității, revenindu-i integral răspunderea pentru organizarea și desfășurarea acestor activități, să se doteze pe cheltuială proprie cu materialele specifice stingerii incendiilor și să răspundă de pagubele produse din culpa sa;





l) sa respecte normele sanitare specifice activitatii;

j) să suporte cheltuielile aferente utilităților consumate pentru spațiul închiriat, respectiv încălzire, apă, canal, salubritate, energie electrica, telefon.

Plata acestor cheltuieli se va face pe baza facturilor lunare primite de la furnizorii de utilități, în termenele practicate de aceștia;

k) dacă este cazul, în termen de 30 de zile de la data prezentului, LOCATARUL va face demersuri pentru preluarea în nume propriu a contractelor încheiate cu furnizorii de utilități pentru care în prezent titular este LOCATORUL;

l) să achite chiria prevăzută la art. 5 la termenul stabilit prin contract;

m) să restituie spatiul închiriat în maximum 60 (șaizecizeci) de zile de la încetarea contractului, în stare bună, conform procesului verbal de predare-primire;

n) să își asume responsabilitatea de a suporta consecințele ce decurg din nerespectarea condițiilor stabilite în contract și în actele normative aplicabile;

o) să execute pe cheltuială proprie lucrările de reparații-modernizări considerate necesare pentru activitatea proprie, cu respectarea prevederilor art. 11 lit. d) și lit. e);

p) să respecte obligațiile și răspunderile ce-i revin ca utilizator al spațiului închiriat în conformitate cu prevederile Normativului privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor - indicativ P130/1999 pct.5.5. (asigură întreținerea curentă a construcției și semnalează proprietarului degradările survenite în timpul exploatării construcției pentru luarea măsurilor de intervenții necesare pentru reparații sau consolidări).

## **VI. ALTE OBLIGATII**

**Art. 12.** LOCATARUL va putea supune asocierii spațiile deținute în baza prezentului contract sau le va putea subînchiria parțial numai în baza notificării prealabile a LOCATORULUI.

**Art. 13.** În maximum 10 (zile) de la semnarea prezentului contract, LOCATARUL se obligă să constituie în favoarea LOCATORULUI o garanție la valoarea echivalentului în lei a sumei de 11.046,6 EURO (reprezentând chiria cuvenită LOCATORULUI pe o perioadă de 2 luni).

Garanția se va constitui prin depunerea, sub forma unui depozit, în contul RO34TREZ7015006XXX000216 deschis Trezoreria Sectorului 1.

În cazul nedepunerii în termen a garanției prezentul contract nu va produce efecte juridice, fiind considerat nul.

## **VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 14.** Pentru nerespectarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partile datorează despăgubiri.

**Art. 15.** Forta majora comunicată și dovedită de una dintre părțile contractante, în termen de 15 zile de la producerea evenimentului, scuteste de raspundere partea care o invoca în condițiile legii.

Forta majora constituie împrejurare de fapt, obiectiva, datorata unor evenimente imprevizibile, neimputabile nici uneia dintre parti, ca: inundatii, incendii, cutremure, razboaie si care, notificata celeilalte parti, in termenul prevăzut la alineatul de mai sus, dovedită cu acte constatatoare, scutește de răspundere partea contractuală care o invocă.

## **VIII. CLAUZE SPECIALE**

**Art. 16.** Lucrările definitive executate de catre LOCATAR pe durata închirierii, rămân în proprietatea LOCATORULUI.

În măsura în care contractul se reziliază unilateral, potrivit dispozițiilor Codului Civil, partea fără vină are dreptul să fie despăgubită pentru toate pagubele suferite, exceptând art.6 și art.11 lit. j) și l).

LOCATORUL nu răspunde față de LOCATAR pentru investițiile nerecuperate în caz de reziliere a contractului din vina LOCATARULUI.

## **IX. INCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 17.1** Prezentul contract încetează de drept în următoarele situații:

a) desființarea titlului locatorului;

b) în cazul neîndeplinirii uneia sau mai multor clauze contractuale, situație în care partea lezată are obligația să notifice celeilalte părți divergența și să-i acorde un termen de 30 de zile pentru remedierea ei ;

c) neplata de către locatar a obligațiilor prevăzute la art.6 și art. 11 lit. j) și l), timp de 2 luni consecutive;

**Art. 17.2** Contractul poate inceta prin denuntare unilaterală de către LOCATAR, cu acordarea unui termen de preaviz de 60 de zile.

## **X. CLAUZE FINALE**

**Art.18.** Litigiile care decurg din derularea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă între parti, în termen de 15 zile lucrătoare, în caz contrar, dacă părțile nu își pot rezolva diferendele în acest mod, competența de soluționare revine instanțelor judecătorești române.

**Art.19.** Părțile convin ca în eventualitatea în care LOCATARUL are o perioadă de neplată a chiriei mai mare de 2 luni de zile și are datorii mai mari decât suma prevăzută la art.13, drept garanție, datorită neachitării obligațiilor financiare, contractul de închiriere se consideră reziliat din vina LOCATARULUI și fără a mai fi necesar acordul lui.

În cazul în care, LOCATARUL nu și-a achitat obligațiile de plată restante nici în termenul de remediere de 30 (treizeci) de zile acordat prin notificare scrisă de către LOCATOR, locatarul are obligația ca în termen de 30 (treizeci) de zile de la primirea somatiei de eliberare a spațiului emisă de către locator să predea spațiul în stare bună, pe bază de proces verbal de predare-primire.

Obligațiile de plată ale LOCATARULUI curg până la data încheierii și semnării acestui proces verbal prin care Locatorul reîntră în folosința deplină a spațiului pe care l-a închiriat. În această împrejurare, LOCATORUL are dreptul să ceară instanței de judecată să dispună, după caz, înființarea popririi asiguratorii asupra veniturilor LOCATARULUI, a sechestrului asiguratoriu asupra bunurilor mobile, a ipotecii asupra bunurilor imobile ce aparțin debitorului, precum și a veniturilor și bunurilor urmăribile prevăzute de lege pentru asigurarea realizării creanțelor respective.

**Art. 20.** Prezentul contract reprezintă titlu executoriu, în condițiile art. 1809 din Codul Civil.

**Art. 21.** În situația încetării contractului precum și a rezilierii acestuia pentru cauzele prevăzute, evacuarea LOCATARULUI se face în condițiile legii de drept comun.

**Art. 22.** Orice modificare a prezentului contract se face numai în scris, prin acte aditionale, cu acordul celor două parti.

**Art. 23.** Prezentul contract de locațiune constituie titlu executoriu și este supus reglementărilor din Codul Civil.

Prezentul contract s-a încheiat azi..... în 3 (trei) exemplare cu aceeași valoare juridică, doua pentru Locator si unul pentru Locatar.

PRIMARUL SECTORULUI 1  
DANIEL TUDORACHE

Direcția Utilități Publice-Compartiment Fond Imobiliar  
Liliana SENTEȘ-Director Executiv

Compartiment Fond Imobiliar  
Larisa Laura Ruxandra Stanciu - Consilier superior

Direcția Investiții  
Cosmin FODOROIU-Director Executiv

Serviciul Achiziții Publice  
Diana Beatrice PAULIUC-Şef Serviciu

Direcția Management Economic  
Ortansa FRONE-BORCEA-Director Executiv

Direcția Management Economic  
Daniela BUCUR-Director Adjunc

Serviciul Contabilitate  
Andreea Valentina IANCU-Şef Serviciu

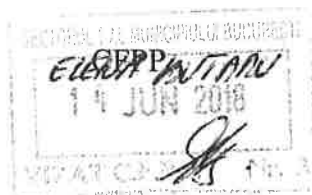
Direcția Juridică  
Director Executiv Alexandrina Gabriela CULEA

Serviciul Legislație și Spații cu altă Destinație  
Beatrice-Florentina MOJA-Şef Serviciu

INTACT PRODUCTION SRL

Stefan Soare – Director

Daniela Ambrono - Contabil Șef



**INTACT**  
PRODUCTION

*4 uc clasa, fond mihalache  
pey mo sora legale din fundica  
16.04.2019*

*16491*

*N 345 / 17.05.2019* Nr. Inregistrare: 6 / 11.04.2019

Către,

**SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

Bd. Banu Manta nr. 9, Sector 1, Bucuresti

În atenția: **dlui DANIEL TUDORACHE – PRIMAR** al Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti

Ref: **Contractul de închiriere nr. IP016/S1-2413/14.06.2018**

Subscrisa **INTACT PRODUCTION S.R.L.**, cu sediul social in București, Bd. Ficusului nr. 44 A, etaj 4, sector 1, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40 / 25348 / 1994, CUI 6812244, atribut fiscal RO, reprezentata prin dl. Sorin – Cezar Popa in calitate de Director si dna Daniela Ambronă in calitate de Contabil Sef,

Avand in vedere urmatoarele:

- **Contractul de inchiriere nr. IP016/S1-2413/14.06.2018** (denumit in continuare „Contract de inchiriere”) avand ca obiect inchirierea in favoarea Intact Production SRL a imobilului situat in Bd. Ion Mihalache nr. 174, sector 1 – **Cinematograful Excelsior**, contract incheiat ca urmare a preluarii imobilului respectiv de catre Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti de la R.A.D.E.F. „Romania Film”,
- Termenul de valabilitate a Contractului de inchiriere, ce expira in data de 13 iunie 2019, precum si termenul de 60 de zile de la incetarea Contractului de inchiriere, termen in care locatarul este nevoit sa elibereze si sa restituie locatarului imobilul inchiriat,
- Faptul ca Intact Production SRL detine calitatea de locatar al imobilului mentionat inca din anul 2002, efectuand in decursul timpului numeroase lucrari de investitii, reparatii, amenajari ce au adus un plus de valoare imobilului ce face obiectul Contractului de inchiriere,
- Faptul ca imobilul este amenajat, dotat cu numeroase echipamente de productie audiovizuala, decoruri si alte amenajari specifice activitatii locatarului si ale sublocatarului, care prin natura lor nu fac posibila demontarea si mutarea acestora decat cu pierderi si costuri semnificative,
- Natura activitatii desfasurate de locatar si de sublocatar in imobilul respectiv, activitate care se desfasoara continuu, zilnic, fara pauza, si care nu poate fi intrerupta,
- Faptul ca o relocare din imobilul ce face obiectul Contractului de inchiriere s-ar putea realiza numai in luna august, cand activitatea desfasurata in imobil se poate intrerupe, si ca aceasta mutare ar presupune o durata de timp de cateva luni, precum si costuri semnificative,
- Prevederile art. 4 din Contractul de inchiriere,

*421*

- Prevederile art. 14 si 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Faptul ca pana la data prezentei nu a fost publicat niciun anunt privind procedura de licitatie publica in vederea inchirierii imobilului ce face obiectul Contractului de inchiriere,

Intelegem sa ne manifestam, prin prezenta, intentia ferma de prelungire in aceleasi conditii a Contractului de inchiriere, pentru o perioada de cel putin 5 ani, iar in acest sens, va rugam sa ne comunicati in scris, in cel mai scurt timp posibil, acordul dumneavoastra cu privire la prelungirea Contractului de inchiriere, iar in caz afirmativ, sa ne comunicati procedura legala de urmat in acest sens, astfel incat Contractul de inchiriere sa fie prelungit inainte de termenul de incetare al acestuia, respectiv inainte de data de 13 iunie 2019, pentru a nu pune in pericol activitatea desfasurata de catre locatar si de catre sublocatar in imobilul inchiriat, evitand astfel producerea de daune importante acestora.

Subliniem faptul ca neprelungirea Contractului de inchiriere pana la data expirarii celui actual, in vigoare, situatie care ar putea determina evacuarea din imobilul mentionat, este de natura a crea prejudicii grave atat locatarului cat si sublocatarului, blocand activitatea acestora.

In speranta unei bune colaborari viitoare, asteptam cu interes raspunsul dumneavoastra.

Cu stima,

**INTACT PRODUCTION SRL**

Sorin – Cezar Popa  
Director

Daniela Ambrono  
Contabil Sef



*Handwritten signature/initials.*

# RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII :

**CLADIRE**

**Cinematograf "EXCELSIOR"**

Adresa:

**B-dul Ion MIHALACHE nr. 174, sector 1, BUCURESTI**

**BENEFICIAR**

**PRIMARIA SECTORULUI 1, mun. Bucuresti**

INTOCMIT

Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

semnătura si stampila



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L

**BUCURESTI**  
**07 Mai 2019**



## CERTIFICARE

Evaluatorul acestei lucrari certifica urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate, la data prezentarii raportului sau pentru viitor;
- Onorariul nu este conditionat de nici un aspect al rezultatelor raportului;
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR si cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul indeplineste cerintele de calificare profesioanala;
- Evaluatorul are experienta si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluata;
- Evaluatorul a facut o inspectie personala a proprietatii;
- Nici o alta persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat

Semnatura si stampila evaluatorului



**Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Ing. MASCOV IONESCU Eugeniu Gabriel in calitate de expert evaluator ANEVAR certific în cunoștință de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu conform prevederilor STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR (01 Ianuarie 2018), respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.

Totodată, la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Data: 07.05.2019

Expert evaluator  
Ing. Eugen Mascov Ionescu  
Membru titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR





# SINTEZA EVALUARII

## PROPRIETATE IMOBILIARA – CLADIRE

### Cinematograf “EXCELSIOR”

Tipul proprietății	Proprietatea evaluata: <b>CLADIRE</b> – cu ariile:											
	<table><tr><th>Nr. Crt.</th><th>Cod Cladire</th><th>Denumire Cladire</th><th>Aria utila totala Au [mp]</th></tr><tr><td>1</td><td>C1</td><td>Cladire - P+1E partial</td><td>1.314,13 mp</td></tr></table>				Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp
	Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]								
	1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp								
	si aria construita desfasurata totala <b>Acdt = 1839.78mp</b> din acte si masuratori cadastrale si <b>Aria utila totala Aut = 1314.13mp</b> din care aria utila Parter de bloc si Extindere <b>Aup = 1266.60mp</b> si aria utila etaj partial <b>Aue = 47.53mp</b> .											
<b>TEREN :</b> – Terenul in cota indiviza nu face obiectul prezentului raport de evaluare.												
Localizare:	B-dul Ion MIHALACHE nr. 174, sector 1, mun. BUCURESTI											
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata in vederea evidentierii <i>valorii minime de inchiriere</i>											
Dreptul evaluat:	Drept de proprietate considerat deplin											
Evaluator:	<b>SC PRO OFFICE EVAL SRL</b> – membru corporativ <b>ANEVAR</b> <b>Ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel</b> expert evaluator membru titular <b>ANEVAR</b>											
Beneficiarul raportului:	<b>PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI</b>											
Solicitantul raportului:	<b>PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI</b>											
Data evaluării:	07.05.2019											
Data inspecției:	12.04.2019											
Data raportului:	07.05.2019											
Curs valutar de referință	Valabil la data evaluării: 07.05.2019 <b>1 EURO = 4.7586 lei</b>											
Situația proprietății la data evaluării (valabila la data raportarii evaluarii):	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stadiul fizic in care se gaseste construcția a fost constatat la inspectie.</li><li>▪ In masura in care informatiile necesare au fost puse la dispozitia evaluatorului acestea au fost utilizate in raport.</li></ul>											
Conditii limitative deosebite	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Din documentele pse la dispozitie de catre beneficiar nu reies date referitoare la terenul aferent cladirii evaluate iar solicitarea evaluarii a fost facuta exclusiv pentru identificarea valorii de inchiriere a cladiri</li></ul>											
Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolului 2 al raportului.												
La elaborarea raportului au fost respectate standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor – ANEVAR, din România.												
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.												
Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.												

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.**

**Valoarea de piata estimata pentru inchirierea proprietatii imobiliare supusă evaluării este obtinuta prin venit.**

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 07.05.2019, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Valoarea finala este:

<b>VALOAREA DE PIATA a CLADIRII</b>	<b>3.191.978 LEI</b> <b>echivalent 670.781 EUR</b>
<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>	<b>31.654 lei/luna</b> <b>echivalent 6.652 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>	<b>24,09 lei/mp/luna</b> <b>echivalent 5,06 euro/mp/luna</b>
<b>DETERMINATĂ PRIN VENIT</b>	
curs Euro = 4.7586 lei/Euro din 07.05.2019	
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu	

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	Valoare minima INCHIRIERE prin VENIT	
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp	24,09 lei/mp/luna	5,06 euro/mp/luna
<b>TOTAL</b>		<b>Imobil fost cinematograf "EXCELSIOR"</b>		<b>31.654 lei/luna</b>	<b>6.652 euro/luna</b>

Data: 07.05.2019

Expert evaluator  
Ing. Eugen Mascov Ionescu  
Membru titular ANEVAR



S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



## Capitolul I – INTRODUCERE

### 1.1. Executantul lucrării:

**Executantul lucrării:** S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L. – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr. 0642, Asigurare ALLIANZ TIRIAC prin ing. **MASCOV IONESCU EUGENIU GABRIEL** membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 13979/2007 valabila 2019, având calitatea de **expert evaluator**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

Membru Corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0642/2019

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nr. 25685 - 10.01.2019

RC nr. J23/3919/2017

CUI: 38006981

Cod IBAN: RO65 INGB 0000 9999 0705 5618

Mobil: 0728.772.642

### Denumirea Beneficiarului:

**PRIMARIA SECTOR 1, BUCURESTI**

Adresa: Bd. Banu Manta nr. 9

CUI: 12293095

Obiectul evaluarii: Cinematograf “EXCELSIOR”

Adresa: B-dul Ion MIHALACHE nr. 174, sect. 1, mun. BUCURESTI

Raport de evaluare nr. VP 1904-40 / 07.05.2019

## PREZENTAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUARII

### 1.2. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

**CLADIRE** – cu ariile:

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp

si aria construita desfasurata totala **Ac<sub>dt</sub> = 1839.78mp** din acte si masuratori cadastrale si **Aria utila totala Aut = 1314.13mp** din care aria utila Parter de bloc si Extindere **A<sub>up</sub> = 1266.60mp** si aria utila etaj partial **A<sub>ue</sub> = 47.53mp**.

### **TEREN :**

– Terenul in cota indiviza nu face obiectul prezentului raport de evaluare

✚ **Proprietatea** este situata in: B-dul Ion MIHALACHE nr. 174, sector 1, mun. BUCURESTI, proprietate de stat, in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul publical Municipiului Bucuresti. Imobilul se afla in Administrarea Consiliului Local al Sctorului 1 in baza Ordonantei Guvernului nr. 39/2005

### 1.3. Scopul si bazele evaluării: Stabilirea valorii de piata in vederea evidentierii *valorii minime de inchiriere*

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea numai față de client și destinatarul lucrării.

**1.4. Data evaluării :****DATA ESTIMĂRII VALORII: 07.05.2019****Cursul de referință al BNR la data estimării valorii: 1 euro = 4.7586 lei****Data inspecției imobilului: 12.04.2019**

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data raportării evaluării, 07.05.2019, prezentată în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor, dincolo de data raportării evaluării evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

**Forma de exprimare a valorii:** valoarea estimată este exprimată cash; se considera ca toate estimările din prezentul raport reflectă plata cash sau condiții financiare similare comparabile cu plata cash.

Inspecția proprietății a fost realizată de către expert evaluator ing. Mascov Ionescu Eugeniu Gabriel, în prezența delegat proprietar. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate partile clădirii, care prin natura lor sunt lucrări ascunse.

**1.5. Valoarea propusă**

Raportul de evaluare determină valoarea de piață a proprietății așa cum este prezentat la pct. 1.3

Abordarea evaluării este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 – SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluării, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, IAS 16 - Deprecierea – standarde aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie în legătură cu valoarea de piață.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>		<b>31.654 lei/luna</b>	
		<b>echivalent</b>	<b>6.652 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>		<b>24,09 lei/mp/luna</b>	
		<b>echivalent</b>	<b>5,06 euro/mp/luna</b>
<b>DETERMINATĂ PRIN VENIT</b>			
curs Euro = 4.7586 lei/Euro din 07.05.2019			
<b>Valoarea nu conține TVA și obligații față de mediu</b>			

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	Valoare minima INCHIRIERE prin VENIT	
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp	24,09 lei/mp/luna	5,06 euro/mp/luna
<b>TOTAL Imobil fost cinematograf "EXCELSIOR"</b>				<b>31.654 lei/luna</b>	<b>6.652 euro/luna</b>

**1.6. Verificarea evaluării**

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat în conformitate cu Standardele de Evaluare edițiile 2018 – SEV 400 – “Verificarea evaluării”

### 1.7. Baza de evaluare o reprezinta tipul de valoare - *valoarea de piata*

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

### 1.8. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este *valoarea de piata* așa cum a fost ea definită mai sus.

#### **Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

### 1.9. SITUATIA JURIDICA a proprietatii:

#### **ACTE JURIDICE**

- Hotărâre – nr. 123/04.05.2018
- Hotărârea – CONSILIUL LOCAL al Municipiului București nr. 406 / 26.07.2018
- NOTA nr. 4870/6/13.12.2018 – Indreptarea erorii materiale din Hotărârea CGMB nr. 406/26.07.2018
- DECLARAȚIE – Anexa 4 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 426 / 2018
- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al M.B.
- Documentație cadastrală
  - Nr. Cadastral: 251462-C1
- Încheiere – nu a fost prezentată
- Carte Funciara – nu a fost prezentată
- Extras de CF de Informare – nu a fost prezentată

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv informații de pe piața imobiliară a municipiului București, sector 1;

**Nota:** Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

1. Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.
2. Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în prealabil și în scris.
3. Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## CAPITOLUL II Premisele evaluării

### 2.1 Ipoteze și ipoteze speciale:

În elaborarea prezentului raport s-au avut în vedere, pe lângă premisele și ipotezele expres specificate în lucrare, următoarele

#### Ipoteze:

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;
- Evaluatorul a solicitat documentele: Act de proprietate, Autorizații de Construire, Procese Verbale de Recepție, Expertize Tehnice (în măsura în care acestea aduc informații necesare elaborării raportului), Documentație Cadastrală, Încheiere de Intabulare și Extras de Carte Funciara pentru Informare care au fost puse la dispoziție în măsura specificată anterior paragraf 1.9. Se presupune că informațiile sunt corecte iar dreptul de proprietate este deplin. Evaluarea este făcută în ipoteza dreptului de proprietate deplin.
- Au fost utilizate informații din relevee și din alte documente și surse de informare pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție
- Documentațiile tehnice utilizate în elaborarea prezentei lucrări sunt considerate corecte; planurile și materialul grafic cuprinse în acest raport sunt incluse pentru a permite beneficiarului să-și contureze o imagine referitoare la proprietate;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, cu excepția celor specificate în prezentul raport;
- Se presupune o stăpânire responsabilă, o administrare competentă a proprietății și un management adecvat;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;
- Se consideră că toate construcțiile au fost executate și sunt conforme cu planurile de construcție la care s-a făcut referire în raport, excepție făcând neconcordanțele menționate în raport (de care s-a ținut seama în stabilirea valorii);
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau ale structurilor construcțiilor ce ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită; autorul raportului nu își asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare;

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor expuse și descrise în prezentul raport;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale, de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Evaluatorul nu are cunoștință de prezența sau existența pe proprietate a unor substanțe periculoase sau potențial periculoase, valoarea estimată bazându-se pe ipoteza că nu există astfel de materiale care ar afecta valoarea proprietății.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Valorile obținute sunt valabile la data raportării evaluării, adică 07.05.2019

#### **Ipoteze speciale:**

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele prezentate. Fac parte din ipoteze speciale oricare alte referiri din cuprinsul raport ce evidenciază lipsa de informații.
- Anul în care a fost edificată clădirea și alte mențiuni provin de la client, evaluatorul aducând doar mențiuni privind amenajări ulterioare acolo unde s-a constatat în urma inspecției că acestea există și nu au fost precizate de către client
- Nu au fost prezentate expertize tehnice/economice cu privire la reparații curente sau capitale privind clădirea, evaluarea efectuându-se fără a avea în vedere aceste aspecte
- Estimarea valorilor s-a realizat în contextul luării în considerare a prezentelor ipoteze speciale.

**NOTA:** Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii de piață în vederea închirierii la data evaluării.

**CAPITOLUL III Prezentarea datelor****3.1 Identificarea proprietății**

**CLADIRE** – cu ariile:

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp

si aria construita desfasurata totala **Ac<sub>dt</sub> = 1839.78mp** din acte si masuratori cadastrale si **Aria utila totala Aut = 1314.13mp** din care aria utila Parter de bloc si Extindere **Aup = 1266.60mp** si aria utila etaj partial **Aue = 47.53mp**.

**TEREN :**

– Terenul in cota indiviza nu face obiectul prezentului raport de evaluare

✚ **Proprietatea** este situata in: B-dul Ion MIHALACHE nr. 174, sector 1, mun. BUCURESTI, proprietate de stat, in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul publical Municipiului Bucuresti. Imobilul se afla in Administrarea Consiliului Local al Sctorului 1 in baza Ordonantei Guvernului nr. 39/2005

**3.2 DATE SPECIFICE**

Zona de amplasare a proprietatii evaluate este B-dul Ion MIHALACHE nr. 174, sector 1, zona mixta rezidentiala, comerciala si birouri, la mica distanta de Podul Constanta si intersectia dintre Calea Grivitei si b-dul Ion Mihalache. In apropiere de RAR si Hyperclinica MEDLIFE Grivita, la cca 7km de Piata Unirii.

**PIF:** cca 1981

Cladire tip bloc de locuinte cu regim de inaltime **S+P+9E** la care:

**Infrastructura:** fundatii continue din beton armat;

**Structura:** de rezistenta in cadre din beton armat cu stalpi si grinzi si plansee din beton

**Suprastructura** din cadre de beton armat cu pereti de inchidere si compartimentare din zidarie de caramida;

**Acoperis** tip terasa necirculabila,

**Termoizolatii** la exterior,

**Finisaje** exterioare cu tencuieli si vopsea lavabila iar la interior cu vopsele lavabile si placari cu gresie si faianta.

**Alimentarea cu apă potabilă** este asigurată prin rețeaua centrală.

**Încălzirea** clădirii și apa caldă menajeră este asigurată de o centrală termică pe gaz.

**Iluminatul natural** corespunzător normelor igienice se asigură prin ferestre, cu lumina solară.

**Iluminatul artificial** este asigurat de o instalație electrică prevăzută cu corpuri de iluminat conform normelor europene.

**Spațiul exterior** nu este împrejmuit.

Starea elementelor de structură și a finisajelor exterioare cat si interioare a fost verificată vizual de către evaluator la data inspecției în măsura în care a fost posibil.

Cladirea a fost renovata recent.



***"Varsta efectiva"** reprezinta varsta indicata de starea tehnica si utilitatea unei constructii si se bazeaza pe rationamentul si interpretarea evaluatorului asupra perceptiilor pietei. Chiar si pe aceasta piata, cladirile similare nu se depreciaza neaparat cu aceeasi rata. Nivelul intretinerii poate influenta ritmul deprecierei cladirii. Daca o cladire este mai bine intretinuta decat alte cladiri, din aria de piata respectiva, varsta efectiva a cladirii poate fi mai mica decat varsta ei cronologica. Daca o cladire este prost intretinuta, varsta ei efectiva poate fi mai mare decat varsta ei cronologica. Daca o cladire a fost bine intretinuta varsta cronologica si cea efectiva pot fi identice.*

***"Durata de viata economica"** a unei cladiri incepe cu constructia ei si se incheie atunci cand cladirea nu mai contribuie la valoarea proprietatii imobiliare (C.M.B.U.). Aceasta perioada este de obicei mai scurta decat durata de viata fizica a cladirii, care reprezinta durata totala de existenta fizica a cladirii. La incheierea duratei de viata economica a cladirii exista cateva optiuni la dispozitia proprietarului :*

- Renovarea
- Reabilitarea
- Reconstruirea
- Demolarea si inlocuirea cu o noua constructie adecvata

**Nota:** Extrase din:

"Evaluarea proprietatii imobiliare" - ed. a doua canadiana - Appraisal Institute - cap. 16

**"Durata de viata efectiva"** estimata a constructiei cu structura de rezistenta din beton armat si pereti din caramida este de **100 de ani** fara reparatii capitale ale structurii de rezistenta si ale peretilor de inchidere, conform normativului in vigoare aplicabil

**Deprecierea externa** reprezinta influentele pe termen scurt si lung precum nivelul de viata al vecinatatii, disponibilitatea si posibilitatea de finantare, factorii cererii si ofertei.

### **3.3 Date Tehnice:**

**C1 - CLADIRE:** P+1Epartial din cladire tip bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+9E este o constructie cu subsol tehnic, Hmax extindere aprox=6.0m, Ac=418.59mp – estimata, Acd=1839.78mp, Aut=1314.13mp: zona productie emisiuni, zona spectacole, camere tehnice, birouri, camere IT, camere protocol, grupuri sanitare si bai, spatii depozitare la subsol.

➤ **Sistemul constructiv:**

- structura din zidarie portanta de caramida, plansee si grinzi din beton armat.
- inchideri exterioare din caramida plina: zidarie din caramida plina.

➤ **Acoperis:** tip terasa necirculabila

➤ **Termoizolatii:** la exterior,

➤ **Finisaje:** exterioare cu tencuieli si vopsea lavabila iar la interior cu vopsele lavabile si placari cu gresie si faianta.

➤ **Finisaje interioare:**

- a. gresie: spatii tehnice
- b. gresie si faianta: bai, holuri
- c. parchet: in camere

➤ **Instalatii utilitare:**

- Constructia are instalatii: apa, canalizare, electrice, gaze, telefonie.
- Bransamente la retelele respective existente in zona.
- Detector scurgere gaze

- Sistem de alarma antiefracție și antiincendiu
- Construcția nu prezintă hidranți interiori.
- Centrala termică.
- Alei asfaltate.

La inspecție s-a verificat în principal existența instalațiilor, datele despre starea lor de funcționare fiind obținute de la proprietar.

### Concluzii:

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

- *Cladirea nu se regăsește în lista clădirilor expertizate cu grad ridicat de risc seismic (gradul I) și ca urmare nu are „Bulina Rosie”*

La inspecție s-a verificat în principal existența acestor instalații, datele despre starea lor de funcționare fiind obținute de la proprietar.

### Concluzii:

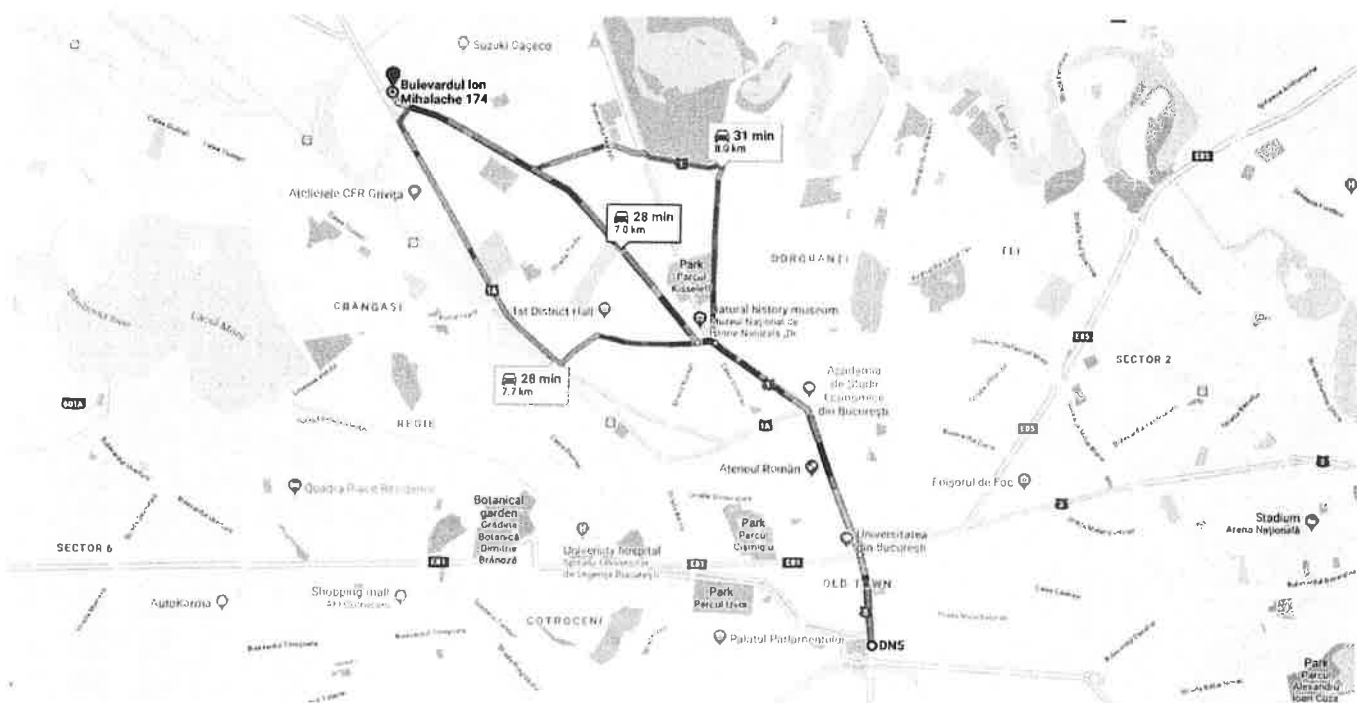
Nu s-a făcut analiză structurilor de rezistență ale construcțiilor și a condițiilor de mediu, aceasta nefiind de competența evaluatorului, totuși din punct de vedere al finisajelor și instalațiilor funcționale se poate considera că se află în stare bună de funcționare

Proprietatea este închiriată și ocupată fiind utilizată de către proprietar conform scopului declarat.

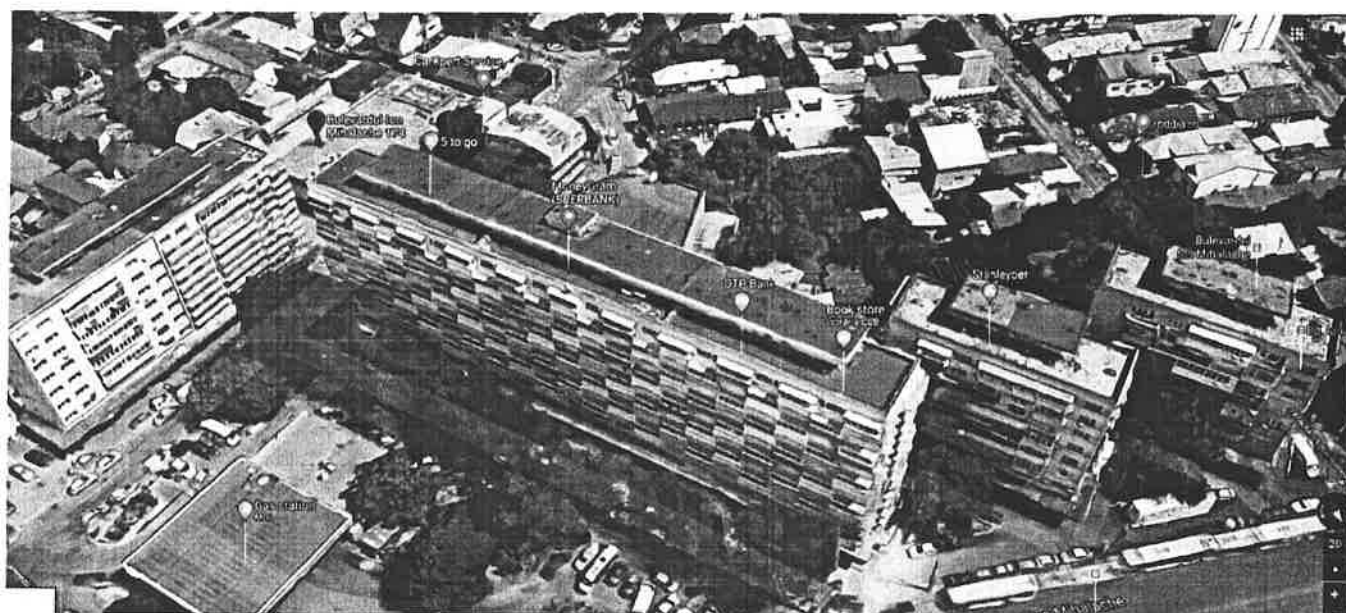
Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

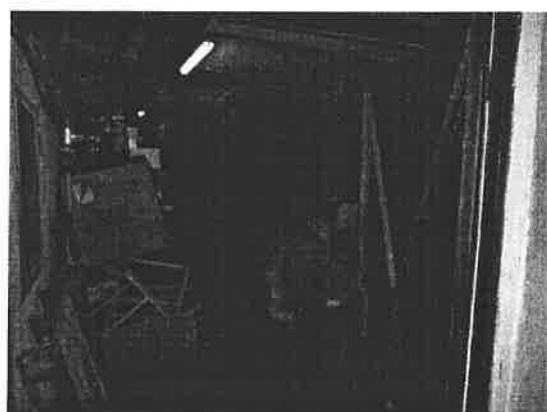
**Condiții Limitative Deosebite:** Nu sunt cu excepția celor menționate anterior în raport

## 3.4 HARTI

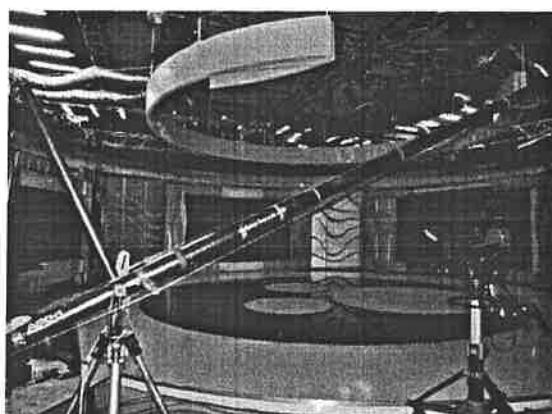
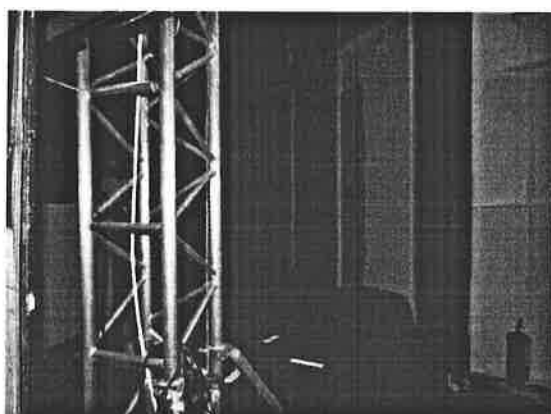


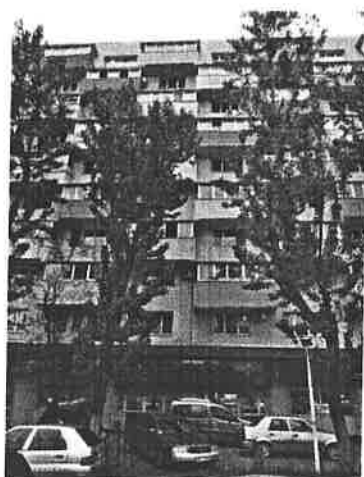
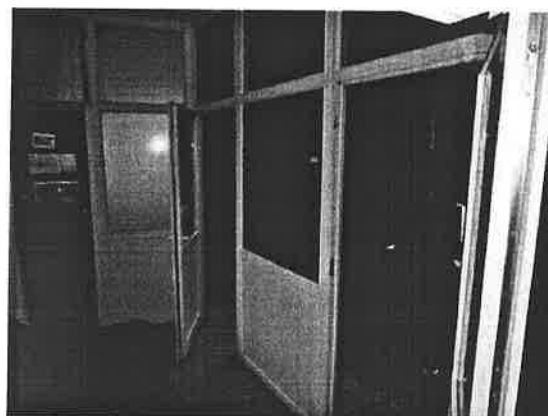




POZE







### 3.5 Analiza pietei imobiliare specifice

## Zona: Mixta

### LOCALIZARE si ISTORIC sector 1



#### Delimitare

Începând de la intersecția B-dul 1848 cu B-dul. Republicii și B-dul Nicolae Bălcescu:

- Limita de sud: P-ța Nicolae Bălcescu (exclusiv), B-dul. Republicii (exclusiv) până la intersecția cu Calea Victoriei, B-dul Gheorghe Gheorghiu-Dej (exclusiv) până la podul Elefterie.

• Limita de sud-vest: râului Dâmbovița de la podul Elefterie până la Str. Ștefan Furtună, Str. Ștefan Furtună (exclusiv) până la Calea Plevnei, pe Calea Plevnei (exclusiv) până la intersecția șoselei Orhideelor cu Calea **Giulești**, Calea **Giulești** (exclusiv) până la Drumul Carierei, Drumul Carierei (inclusiv) până la linia caii ferate București-Rosiori, linia caii ferate București-Rosiori până la linia caii ferate de centură.

• Limita nord-vestică: Calea ferată de centura până la liziera vestică a pădurii Tunari.

• Limita estică: o linie convențională care pornește de la liziera vestică a pădurii Tunari până la Str. Vadul Moldovei (inclusiv), Str. Vadul Moldovei (cuprinde și gradina zoologică Băneasa), până la intersecția caii ferate București-Constanța cu Șos. Pipera. De la această intersecție limita urmează traseul pe Șos. Pipera (exclusiv), Calea Floreasca (inclusiv), Str. Polonă (inclusiv) până la P-ța Alexandru Sahia (exclusiv), Str. Xenopol, Str. Pictor Verona până la intersecția cu Str. Pitar Moși, Str. Pitar Moși până la Str. C.A. Rosetti, Str. C.A. Rosetti până la B-dul Nicolae Bălcescu, B-dul Nicolae Bălcescu până la intersecția cu B-dul Republicii (toate inclusiv).

#### Scurtă descriere

București Sectorul 1 este una dintre cele mai importante și dinamice zone ale capitalei, atât din punct de vedere turistic, cât și economic și cultural. Sectorul 1 găzduiește numeroase parcuri, muzee, cădiri istorice și lăcașe de cult pe care niciun turist ajuns în București nu ar trebui să le rateze, fie că se află în vizită sau călătorește în interes de afaceri. Pentru cei care practică turismul de business sau aleg să viziteze pur și simplu această parte a orașului, sectorul 1 pune la dispoziția acestora o ofertă bogată de **cazare**, ce cuprinde numeroase hoteluri de 3 și 4 stele. Acestea reprezintă în primul rând alegerea celor care călătoresc în scopuri de serviciu, fiind însă și turiști străini care doresc să cunoască Bucureștiul și care optează pentru o cameră la unul din hotelurile din oraș, multe dintre ele fiind afiliate lanțurilor hoteliere internaționale.

Ca puncte de interes, pe lângă amestecul arhitectural care există în sector, această zonă reunește câteva dintre cele mai întinse parcuri ale capitalei, adevărate oaze de liniște în mijlocul agitației urbane care caracterizează orașul,



acestea fiind preferate deopotrivă de turiști și localnici. Între zonele care se remarcă în sectorul 1 se numără Parcul Cișmigiu, cea mai veche grădina publică din întregul oraș, ale cărei începuturi sunt plasate tocmai în anul 1779, odată cu construirea unei cișmele care astăzi se află în extremitatea parcului dinspre Calea Știrbei Vodă. Un alt punct de reper pentru sectorul 1 este și Calea Dorobanți, o zonă care abundă în terase și cafenele, preferată în special de cei mai înstăriți, care găsesc aici și numeroase magazine în vitrinele cărora stau expuse branduri celebre, majoritatea de lux.

Un privilegiu de care se bucură vizitatorii acestui sector este faptul că noile autobuze turistice parcurg o bună parte din principalele artere rutiere din sector, de-a lungul acestora aflându-se numeroase monumente istorice și arhitecturale de mare interes turistic.

#### Atracții turistice - obiective și locuri de interes

Sectorul 1 se bucură de o mare varietate a obiectivelor turistice, fie că este vorba despre monumente arhitectonice sau ale naturii. Acestea din urmă sunt reprezentate de parcuri, care au o suprafață totală de 1,65 km<sup>2</sup>, cele mai cunoscute fiind Parcul Bazilescu, Parcul Sfânta Maria, Stadionul Tineretului, Herăstrău, Cișmigiu, Kiseleff, Bordei și Parcul Gării de Nord.

În București Sectorul 1 există foarte multe muzee și locuri ce merită vizitate: Casa Memorială George Călinescu, Institutul Național de Arheologie, Muzeul Aviației, Muzeul George Enescu, Muzeul Theodor Aman, Muzeul Victor Babeș, Muzeul Căilor Ferate Române, Muzeul Colecțiilor de Artă, Muzeul Literaturii Române, Muzeul Memorial Cornel Medrea, Muzeul Militar Național, Muzeul Național al Hărților și Cărților Vechi, Muzeul Național de Artă, Muzeul Național de Geologie, Muzeul Național de Istorie Naturală Grigore Antipa, Muzeul Național al Satului Dimitrie Gusti, Muzeul Teatrului Național, Muzeul Țăranului Român, Muzeul Zambaccian, Observatorul Astronomic al Municipiului București Amiral Vasile Urseanu.

Și la capitolul clădiri și monumente istorice sectorul 1 este deosebit de generos cu turiștii: Ateneul Român, Academia Română, Cercul Militar, Biblioteca Centrală Universitară, Casa Oamenilor de Știință, Palatul Kretzulescu, Casa Vernescu, Casa Cleopatra Trubetzkoi, Casa Dissescu, Casa Monteoru, dar și Gara de Nord sau Arcul de Triumf.

Sectorul 1 al capitalei încântă și **sejurul** oricărui fotograf, având un amestec unic de clădiri frumoase care adăpostesc diferite instituții, muzee, restaurante sau chiar unități de **cazare**, multe dintre hotelurile cu tradiție din această zonă a Bucureștiului fiind amenajate în clădiri istorice, de un farmec aparte.

Deși este mai degrabă o destinație pentru turismul de afaceri decât pentru petrecerea unui **concediu**, sectorul 1 din București le oferă tuturor vizitatorilor săi numeroase motive pentru a zăbovi pe stăzile sale, pentru a se așeza la una din cafenele cochete sau pentru a lua parte la manifestările culturale și muzicale organizate cu diverse ocazii în diferite locații din sector, cum sunt Piața Universității, Piața Revoluției sau Piața George Enescu. Sectorul 1 mai este cunoscut și pentru târgurile specializate organizate mai ales în weekend pe **Bulevardul Kiseleff**, unde sunt expuse spre vânzare atât produse alimentare tradiționale, cât și obiecte de artizanat. Ocazional, zona este închisă traficului rutier pentru a le oferi bucureștenilor și nu numai un loc inedit de promenadă în inima orașului, în special pe timp de vară.



**Date geografice – localizare, componentă, climă**

Principalele căi rutiere de acces în Sectorul 1 sunt:  
DN 1A: Ploiești – Buftea – Mogoșoaia – București;  
DN1 (E60): Brașov – Sinaia – Ploiești – București.

**Căi de acces**

Sectorul 1 acoperă suprafața de nord a capitalei, prelungindu-se până la județul Ilfov, spre localitățile Otopeni, Snagov, Mogoșoaia, Buftea și Chitila. Sectorul 1 are o suprafață de 67,5 km<sup>2</sup> cu un număr de aproximativ 250.000 de locuitori, și include cartierele Aviatorilor, Aviației, Băneasa, Bucureștii Noi, Dămăroaia, Domenii, Dorobanți, Gara de Nord, Grivița, Victoriei, Pajura, Pipera, Primăverii și Chitila. Ca și celelalte cinci sectoare bucureștene, și acesta pornește din centrul capitalei, din apropierea Kilometrului 0, învecinându-se la vest cu sectorul 6, în partea de est cu sectorul 2 și în partea de sud cu sectoarele 3 și 5. Concret, limita nordică a sectorului 1 este Șoseaua de Centură pe porțiunea care duce în Otopeni, limita estică este pădurea Tunari, care desparte sectorul de orașul Voluntari, limita sudică o reprezintă câteva artere care duc spre centrul orașului, iar limita de nord și nord-vest este calea ferată care continuă spre Chitila. Suprafața sectorului 1 este străbătută de râul Colentina pe o lungime de 14,3 kilometri, pe cursul acestuia fiind amenajate lacurile Străulești, Grivița, Băneasa, Herăstrău și Floreasca. Un alt lac din acest sector este Cișmigiul, amenajat în cel mai vechi parc din București, care poartă același nume.

**Istorie**

În 1926 a fost adoptată Legea de Organizare a Municipiului București, prin care acesta era împărțit în patru sectoare: Galben, Negru, Albastru și Verde. Această organizare a funcționat până în 1936, când au fost aduse modificări în felul cum erau conduse sectoarele. Primăria Sectorului 1 a fost prima care și-a finalizat în 1936 clădirea proprie. Construită într-un stil neoromânesc, ea cuprindea 50 de birouri, o sală mare de marmură pentru consiliu sau pentru festivități, precum și turnul clădirii, cu o înălțime de peste 57 de metri. După 1944, Bucureștiul a rămas cu doar trei sectoare, și anume sectorul 1 – Galben, sectorul 2 – Negru, și sectorul 3 – Albastru. Ulterior, în anul 1950, Marea Adunare Națională a Republicii Populare România a stabilit o nouă împărțire teritorial-administrativă, în regiuni, raioane, orașe și comune. Sectorul 1 corespundea raioanelor I.V. Stalin și Grivița Roșie. După reforma administrativă din 1968, cele opt raioane au devenit sectoare, iar în 1979, din acestea au rămas doar șase, această formă păstrându-se până în zilele noastre.

*Modul de asigurarea al utilitatilor: electricitate, gaze, apa, canal, telefonie-bransamente existente*

### **3.6 STUDIU PIATA IMOBILIARA**

#### **Ion Mihalache, sector 1, Bucuresti**

Proprietatea evaluata se afla in zona mixta rezidentiala, birouri si comerciala ... la o distanta de cca 7km de Piata Unirii din Bucuresti.

In cazul prezentului activ, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip spatii comerciale amplasat in **zona periferica N-V**.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Pe piata imobiliara, 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.

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Valoarea unei astfel de proprietati depinde, pe langa pozitionare, rapiditatea si calitatea accesului, finisaje, utilitati, etc.

*La nivelul orasului Bucuresti, in cazul acesta zona periferica N-V analizata, piata imobiliara se afla in continuare in dezechilibru, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung dar si pe termen scurt.*

*Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiile de finantare.*

*Conform studiilor de piata imobiliara se constata, in general, mentinerea la un nivel destul de scazut al ofertelor de inchiriere pentru cladirile noi pe cand cele vechi isi pastreaza valoarea daca au fost renovate si imbunatatite din punct de vedere al confortului tehnologic actual, pe fondul cresterii numarului de cladiri specializate pentru spatii de birouri si comerciale la parter*

Totusi aceste valori ale preturilor solicitate atat la inchiriere cat si la vanzare genereaza un oarecare blocaj intre cerere si oferta si ca urmare sunt vanate ofertele ceva mai modeste. In unele cazuri aceste valori de inchiriere sunt datorate ori de necesitatile ofertantilor de a tranzactiona rapid ori pentru faptul ca acele cladiri nu au toate dotarile si finisajele solicitate de potentialii chiriasi.

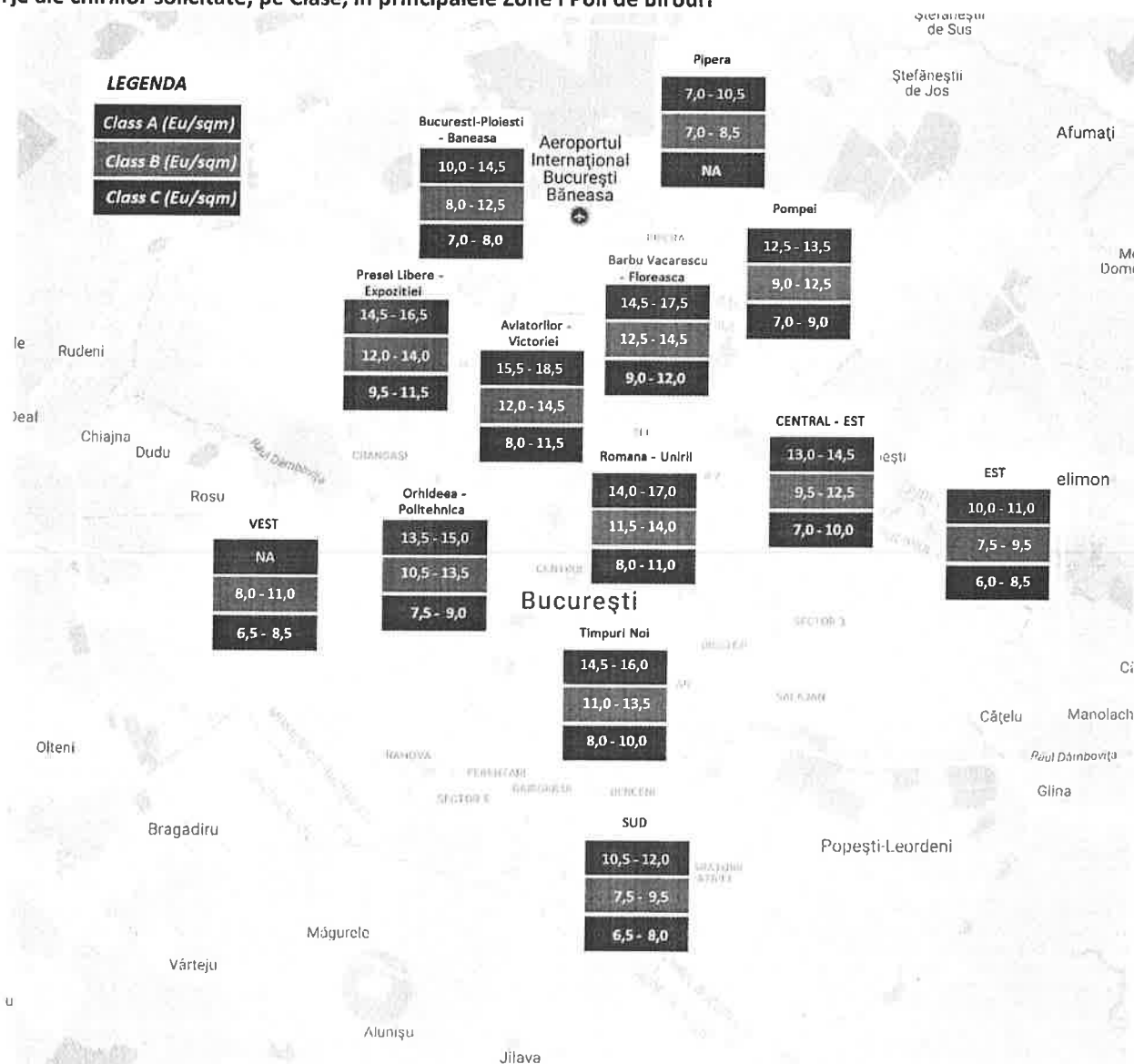
Aici se intalneste cererea cu oferta din care rezulta evident cel mai real pret al pietei.

Din acest motiv se constata o lipsa chiar de oferte specifice din acest tip de proprietate, spatii comerciale, atat la inchiriere cat si la vanzare ceea ce conduce la concluzia unei pieti imobiliare cu „motoarele subturate”, in asteptare.

## CHIRIILE

**CHIRIILE IN CENTRE DE AFACERI LA INCEPUTUL ANULUI 2018.** Chiriile in cladirile de birouri s-au mentinut relativ stabile in ultimele 12 luni, perspective care se mentin si pentru anul 2018. La o evaluare a chiriilor pe zone si clase de imobile, vom observa plaje extinse in majoritatea zonelor / polilor de birouri. Diferentele sunt date in principal de proximitatea metroului si vizibilitatea fiecarei cladiri.

**Marje ale chiriilor solicitate, pe Clase, in principalele Zone I Poli de birouri**



**PREVIZIUNI**

**Oferta bogata in perioada 2018-2019, va antrena cresterea tranzactiilor.**

Piata se va mentine dinamica in 2018, iar finalizarea celor 243.000 mp (din care peste 102.000 decalati din 2017) vor impulsiona ritmul tranzactionarilor. Companiile mature si o mare parte dintre companiile tinere si dinamice se vor orienta cu precadere catre proiectele noi de birouri, trend caracteristic perioadelor de expansiune economica.

In conditiile in care 38% dintre spatii sunt deja inchiriate, o parte dintre companii vor prefera sa securizeze contracte in proiectele ce vor fi livrate in 2019, unde optiunile de pre-inchiriere sunt in acest moment mai numeroase si mai flexibile financiar (in conditiile in care doar aprox. 9% din spatii sunt pre-inchiriate), fereastra de oportunitate ce se va mentine doar pentru o perioada limitata de timp.

**Segmentul IT&C, BPO si SSC varf de lance al pietei birourilor.** Per ansamblu, piata de birouri din Bucuresti a confirmat prin evolutiile din ultimii 5 ani volume de (Pre) Inchirieri si Extinderi ce variaza intre 180.000 – 230.000 mp/an. Estimam ca in 2018 aceste tranzactii vor putea inregistra o crestere de pana la 25-30% fata 228.600 mp cat s-a tranzactionat in 2017, daca piata fortei de munca nu va inregistra anumite blocaje, si daca domeniile IT&C, BPO si SSC, segmentul varf de lance din piata birourilor, nu va incetini ca ritm de crestere in capitala.

**Bucurestiul se aseaza pe o matrice de dezvoltare organica. Poli in consolidare sau deschidere: Politehnica – Orhideea (in zona Centru-Vest), Timpuri Noi (in Centru-Sud) si din 2018, Expozitiei-Presei Libere (Centru-Nord).** Zona Centru-Vest, cu un stoc de spatii Clasa A estimat a depasi 400.000 mp la finalul anului 2019, din care peste 60% in imobile livrate dupa 2017, este in mod cert al doilea mare pol de business, dupa zona Centru-Nord.

*Proiectul Timpuri Noi Square a deschis cu succes in 2017 un nou pol de birouri in zona Centru-Sud a capitalei. Companiile care au ales TN Square – Fazele I si II, sau cele care evalueaza in continuare spatiile din Faza III ce vor fi livrate in T1 2019 apreciaza, alaturi de standardul ridicat al cladirii, timpul redus de acces al angajatilor din zonele rezidentiale clasice (inelul vest – sud – est) si nu in ultimul rand, proximitatea de centrul orasului.*

*In zona Centru-Nord se va dezvolta un nou district de birouri, Expozitiei – Presei Libere, incepand cu anul 2019, cand sunt anuntate a se livra proiecte de peste 80.000 mp, fapt ce estimam ca va pune o presiune in plus pe spatiile de calitate mai slaba din zona de nord sau pe cele din zona Pipera care au o calitate buna dar locatii mai greu accesibile.*

### **3.7 Analiza cererii**

Cererea pentru imobile in zona analizata exista insa nivelul chiriilor practicat ca urmare a ofertelor tinute la cote inalte limiteaza tranzactiile. Sunt cautate spatii pentru activitati care solicita un grad mai mare de libertate insa de asemenea potentialii clienti sunt atenti la localizare, amplasare, dimensiuni si facilitatile acestor proprietati imobiliare incluzand aici posibilitati de parcare precum si curte individuale.

### **3.8 Analiza ofertei**

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, mai ales oferta de constructii noi, datorita schimbarii necesitatilor privind spatii cu suprafete mai mari. De asemenea, constructiile vechi vor fi ofertate insa preturile vor suferi influente importante din cauza vechimii cladirilor. Din acest motiv sunt preferate vilele sau spatiile in vile care sunt consolidate, renovate, refinisate si cu imbunatatiri functionale moderne.

### **3.9 Echilibrul pietei**

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pietei imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Momentan o usoara revigorare a pietei specifice, dupa o perioada de maturizare a pietei imobiliare, cu număr nu prea mare de tranzacții, datorat conditiilor politice si economice nationale si internationale actuale, ce produc încă anumite retineri în investitii. Se preconizează intrarea pe un palier usor crescător în viitorul apropiat, în functie de conditiile si premisele economice si politice favorabile.

**CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile****4.1 Analiza celei mai bune utilizări**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

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

- a. cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- b. cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maximum productiva

- *Permisibilă legal* – in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar sa se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.
- *Posibila fizic* – Dimensiunea, forma, suprafața, structura si accesibilitatea si riscul unor dezastru naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilitățile utilităților publice.
- *Fezabila financiar* – Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietății produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului.
- *Maxim productiva* – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare a cladirii, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare si conform limitarilor urbanistice.

*In general, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare, dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării*

Cea mai bună utilizare considerata este cea actuala – spatiu comercial tip productie TV si birouri.

#### 4.2 Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost utilizate urmatoarele abordari.

- Abordarea prin Venit
- Abordarea prin Cost

##### Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

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

#### 4.3 Abordarea prin cost

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relație** între **valoare** si **cost**.

Abordarea prin cost, stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționarea a terenului și de construire a unei noi proprietăți cu aceeași utilitate.

Valoarea proprietății se estimează prin tipul de valoare - **valoarea de piata** a construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierile existente.

Abordarea evaluarii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – ed. Ianuarie 2018 **SEV 100** – Cadrul general, **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii, **SEV 102** – Implementare, **SEV 103** – Raportarea evaluării, **SEV 104** - Tipuri ale valorii, **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare, **SEV 233** – Investitia imobiliara in curs de construire, **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile, **IAS 16** - Deprecierea – standarde aplicabile in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport pentru evidentierea valorii imobilului.

##### Conform Standardelor ANEVAR – 2018:

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

Se realizează conform „Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire – Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe Gospodaresti, Structuri MiTek si constructii speciale” – Corneliu Schiopu – ed. IROVAL 2014 – actualizate 2018-2019

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale cladirii ce se evaluează se parcurg următoarele etape: documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor, cercetarea la fața locului, stabilirea stadiului fizic in care se gaseste cladirea precum si dotările și instalațiile, starea tehnica a clădirii și a subansamblelor componente:

- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare.
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustările datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului (daca este cazul).
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

#### Estimarea valorii construcțiilor:

- estimarea costului de înlocuire a construcției atașate terenului (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadecvarea funcțională și depreciere din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din **cauze fizice, funcționale sau externe**. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării conform Ghid coeficienti de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I „Constructii” – **P135/1999**.

Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează. În situația clădirilor din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări au fost determinate uzurile fizice.

În cazul de față, pentru acest tip de proprietate, pentru estimarea prețului ce reflectă **valoarea de piață** se vor scădea alocări pentru diferite forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică, depreciere economică sau externă și depreciere economică) în cuantumul și în acord cu anul de „nastere” a clădirii.

Nu au fost aplicate *deprecieri funcționale sau tehnologice* pentru faptul că imobilul a fost proiectat și utilizat pentru scopul declarat atât din punct de vedere al instalațiilor funcționale cât și al eficienței energetice și a siguranței în exploatare și la foc.

Nu se aplică *depreciere economică*. În municipiul București ca și în centrele urbane mari din țară, pierderea de valoare din punct de vedere extern sau economic.

Deprecierea fizică a fost aplicată clădirii având în vedere normativul la care, în cazul clădirii tip bloc de locuințe, durata de viață este estimată la 100 ani în condiții normale de exploatare și lipsa unor incidente, fenomene care să afecteze clădirea grav din punct de vedere structural.

De asemenea, finisajele și instalațiile au fost considerate ca fiind cu elemente de calitate bine întreținute și la timpii specificați conform duratelor de viață.

Estimarea costului de înlocuire net (CIN), total, respectiv al fiecărei construcții aflate pe proprietate, sunt prezentate în: **Anexa B**

<b>VALOAREA CLADIRII</b>	<b>3.191.978 lei</b>
<b>echivalent</b>	<b>670.781 euro</b>
<b>Valorile unitare</b>	<b>2.429 lei/mp Au</b>
<b>echivalent</b>	<b>510 euro/mp Au</b>
<b>Valorile au fost obtinute prin COST</b>	
curs Euro = 4,7586 lei/Euro din 07.05.2019	
<b>Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu</b>	

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	Valoare CLADIRE prin COST	
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp	2.429 lei/mp Au	510 euro/mp Au
<b>TOTAL</b>			<b>Imobil fost cinematograf "EXCELSIOR"</b>	<b>3.191.978 lei</b>	<b>670.781 €</b>

#### 4.4 Abordarea prin Venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri.

*Aceasta abordare a fost utilizata ca verificare a chiriei minime optenabila, euro/luna, pentru subzona analizata rezultand valoarea de vanzare a proprietatii.*

Chiria medie a spatiului analizat a fost identificata pornind de la valoarea totala a imobilului si rata de capitalizare rezultand valoarea unitara dupa scaderea cheltuielilor apreciate la 30% si procentul de neocupare de 10% (echivalentul a 6 luni de neocupare timp de 60 luni, respectiv 5 ani). Valoarea medie a chiriei unitare este de **5,06 euro/mp/luna** pentru spatiile corespunzatoare Subsol si Parter plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.

Cheltuielile suportate de chiriaș sunt utilitățile. Intretinerea constand din reparații, cheltuieli aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate revin proprietarului.

Utilitățile pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge”.

Chiria a fost considerata constanta pe toata perioada contractuala, considerand de asemenea ca fluctuatiile de curs euro/leu se egalizeaza in timp.

În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare, precum si alte cheltuieli de intretinere, reparatii, imbunatatiri, comisioane de intermediere.

Gradul de neocupare a fost considerat la **10%** (echivalentul a 6 luni de neocupare timp de 60 luni, respectiv 5 ani)

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății. Rata de capitalizare este un factor între venitul realizat din chirii si valoarea de vanzare a proprietatii care se determina din ofertele din piata / tranzactii incheiate sau utilizand abordarea prin cost in cazul in care nu exista cladiri cu caracteristici similare ofertate in piata.

Rata de Capitalizare a fost identificata din piata pentru zona analizata fiind selectata valoarea medie de 8,5% pentru spatii birouri si alte destinatii, valoare care se incadreaza si in limitele identificate din studii de piata efectuate de COLLIERS INTERNATIONAL (8% - 9,5%), produse secundare, studiu publicat in revista Valoarea nr. 22 / 03.2019

Chiria rezultata se incadreaza in plaja valorica din studiul de piata a societatii COLLIERS INTERNATIONAL respectiv 43.4 euro (45 – 55 euro – produse secundare).

*Ca urmare un pret de oferta ajustat se apropie de potentiala cerere a pietei. Aceste ajustari vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice; proprietarul nu va obtine pretul pe care il doreste, iar cumparatorul nu va obtine pretul pe care si l-a propus astfel ca din intentiile antagonice ale partilor rezulta pretul negociat.*

Astfel, valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>	<b>echivalent</b>	<b>31.654 lei/luna</b> <b>6.652 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>	<b>echivalent</b>	<b>24,09 lei/mp/luna</b> <b>5,06 euro/mp/luna</b>
Valoarea nu contine TVA si obligatii de mediu		

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	Valoare minima INCHIRIERE prin VENIT	
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp	24,09 lei/mp/luna	5,06 euro/mp/luna
<b>TOTAL</b>		<b>Imobil fost cinematograf "EXCELSIOR"</b>		<b>31.654 lei/luna</b>	<b>6.652 euro/luna</b>

(\*\*\*) Revista Valoarea nr. 22 – 03.2019

> Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		semicentral	14 - 16				
		periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	9.75%	Timișoara, Iași	6.25%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	produse primare	7.15%-7.75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.0% - 9.5%				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	65 - 75	produse primare	35 - 45	media pe centrele din țară	15 - 30
		produse secundare	45 - 65	produse secundare	15 - 20		
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	produse primare	6.5 - 7.25%	produse primare	7.5% - 8.0%	media pe centrele din țară	8.5-9.5%
		produse secundare	8.0-9.5%	produse secundare			
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	4.15-4.25	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	3.5 - 4.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.75 - 4.00
		produse secundare	4.15-4.25	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5 - 4.0		
Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	8%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	8%		
				Iași, Constanța	n.a.		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25%-8.75%	produse primare	8.75-9.00%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	9.5-10.5%

82 VALOAREA



Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

**Adecvarea:** avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prin venit este cea mai adecvata.

**Precizia:** Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/proprietari;

**Cantitatea informatiilor:** adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin venit (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);

### Concluzii:

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață obținute prin abordarea prin capitalizarea veniturilor care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată este relevantă pentru proprietatea în discuție

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de *piata* sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>	<b>echivalent</b>	<b>31.654 lei/luna 6.652 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>	<b>echivalent</b>	<b>24,09 lei/mp/luna 5,06 euro/mp/luna</b>
<b>DETERMINATĂ PRIN VENIT</b>		
curs Euro = 4.7586 lei/Euro din 07.05.2019		
Valoarea nu contine TVA și obligații față de mediu		

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	Valoare minima INCHIRIERE prin VENIT	
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp	24,09 lei/mp/luna	5,06 euro/mp/luna
<b>TOTAL Imobil fost cinematograf "EXCELSIOR"</b>				<b>31.654 lei/luna</b>	<b>6.652 euro/luna</b>

#### 4.5 Alegerea valorii finale

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin metoda Capitalizării Veniturilor.

*Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.*

În urma aplicării metodelor de evaluare au fost obținute următoarele valori:

#### 1. Abordarea prin venit ..... TOTAL = 5,06 euro/mp/luna

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, și ținând cont de scopul evaluării și de evoluția prețurilor pe piața imobiliară a orașului București, în opinia mea valoarea justă a proprietății evaluate este de:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN VENIT</b>	<b>3.191.978 LEI</b> <b>echivalent 670.781 EUR</b>
<b>VALOAREA DE PIATA valabila PENTRU INCHIRIEREA spatiului desemnat</b>	<b>31.654 lei/luna</b> <b>echivalent 6.652 euro/luna</b>
<b>Valorile unitare</b>	<b>24,09 lei/mp/luna</b> <b>echivalent 5,06 euro/mp/luna</b>
<b>Valoarea nu contine TVA si obligatii de mediu</b>	

Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	Valoare minima INCHIRIERE prin VENIT	
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp	24,09 lei/mp/luna	5,06 euro/mp/luna
<b>TOTAL</b>		<b>Imobil fost cinematograf "EXCELSIOR"</b>		<b>31.654 lei/luna</b>	<b>6.652 euro/luna</b>

#### 4.6 Argumente privind valoarea propusă

- Construcție - ținând cont de toate specificatiile din raport.
- Stare de întreținere – buna.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data raportării evaluării;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate pentru conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

#### 4.7 Sursele de informatii

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- „Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire” – Cladiri Rezidentiale (autor prof. Corneliu Schiopu)
- „Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” – Martie 2019 – Sorin Turcus
- Legislația în vigoare la data evaluării;
- Discuții cu: proprietarii și participanții de pe piața imobiliară specifică (vânzători, cumpărători, antreprenori, agenți imobiliari etc.);
- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Informații directe de la institute de proiectare, societăți de construcții și furnizori de materiale, materii prime și energie;
- Presa locală și presa de specialitate;
- Informații culese de pe internet;

#### 4.8 Concluziile evaluării:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru PRIMARIA SECTOR 1, si unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la cap. 1.1.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data raportarii evaluarii, 07.05.2019, prezentata in raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor, dincolo de data raportarii evaluarii, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Data: 07.05.2019

Expert evaluator  
Ing. Eugen Mascov Ionescu  
Membru titular ANEVAR

S.C. PRO OFFICE EVAL S.R.L.  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



## Comparabile – Rata de Capitalizare

Salveaza ca favorit



**Showroom,sala sport,supermarket,centru medical,IT,Rahova**

**Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 5** Adaugat La 09:59, 16 aprilie 2019, Numar anunt: 158377511

Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie

Vanzare/InchiriereInchiriere

**Suprafata utila 264 m²**

Amplasat stradal, pe un parter de cladire noua cu apartamente avand regim de inaltime P+3 etaje, pe Str. Petre Ispirescu la cativa metri de intersectia cu Calea 13 Septembrie, cu trafic auto si pietonal foarte bun, avand vizibilitate si acces facil.

Zona comerciala mixta, cu blocuri P+8 nivele, cladiri comerciale de P+3,P+2, magazine, etc. Suprafata totala 297,72mp Suprafata utila 263,21mp Configuratie: 146,16 mp open space sala de vanzare cu prelungire in spate 78,21mp pentru depozitare daca se doreste, 2 gr. sanitare, 2 chichinete, un birou cu o deschidere de 11 m la strada. Inaltime 3 m. Dispune si de o mica terasa in fata de 34,51mp. Contorizari individuale (caldura, gaz, apa, lumina), Ct, Ac, gresie si faianta, teropan. Posibilitate de acces secundar din lateralul cladirii. Transporturile la 3 min RATB si tramvai. Posibilitati de parcare.

Pretabil activitati diverse: magazin, showroom, sala de sport, supermaket, clinica medicala, servicii, banca, asigurari etc.

La plata chiriei de **10 E/mp se adauga TVA (+TVA)**

Spatiul se afla si la vanzare cu pretul de **400.000Euro TVA inclus ST 350mp**

Anunturi publicate de: Built Investments

Anuntul showroom,sala sport,supermarket,centru medical,IT,Rahova este adaugat de pe Storia.ro.



Vizualizari:917

**3 168 €** Negociabil

- [Contact prin Storia.ro](#)
- **0728 830 337**

<https://www.olx.ro/oferta/showroom-sala-sport-supermarket-centru-medical-it-rahova-IDaIxdZ.html#c47a0fc342>

**Birou - Domenii****Reper: lângă DOMENII - CASIN****87RUN48320**

- Suprafața utilă 166 m<sup>2</sup>
- Metrou Da

**€ 600.000****€/luna 1.826**

Id intern: 14081.1; cu prize deosebite

Suprafata de inchiriere: 166 mp - 364 mp

Pret de inchiriere: 11.00 Euro/mp

Suprafata de vanzare: 473 mp

Pret de vanzare: 1268.50 Euro/mp

Informatii suplimentare:

Transport public

RATB: 2 minute

Tip Dispunere: partitionat

Dotari si finisaje spatiu: Termopan, Parchet, AC cu unitati split, Centrala termica proprie, Infrastructura date-voce, Nemobilat, Bucatarie utilata, Sistem de alarma

Dotări / Utilități / Informații utile

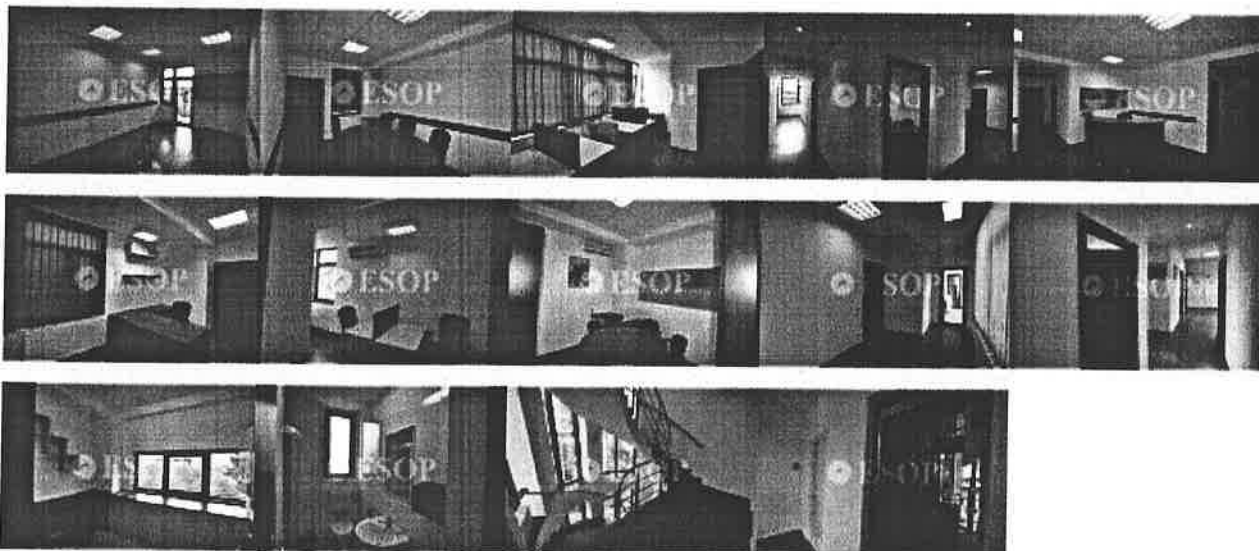
- Finisaje/  
Utilități termopan, parchet, ac cu unitati split, centrala termica proprie, infrastructura date-voce, nemobilat, bucatarie utilata, sistem de alarma
- Vecinătăți magazine, transport in comun, drum urban, aeroport, metrou

**Localizare**

Domenii - lângă DOMENII - CASIN

[street view](#) | [click pentru zoom](#)

Foto



Ultima actualizare a ofertei: 29.03.2019

Tel: +4.0723.266.197

<http://www.imopedia.ro/anunt/birou-in-domenii-bucuresti-87RUN48320>

**Birou - 1 Mai**  
**Reper: lângă 1 MAI**  
**87RUN27840**



- Suprafața utilă 226 m<sup>2</sup>
- Metrou Da

**€ 1.100.000**

**€/luna 1.500**

Id intern: 10355; cu suprafete variate

Suprafata de inchiriere: **226 mp - 450 mp**

Pret de inchiriere: **1500 Euro/luna - 2750 Euro/luna**

Suprafata de vanzare: 1040 mp

Pret de vanzare: 1057.69 Euro/mp

Informatii suplimentare:

Transport public

Metrou: 3 minute

Detalii: DISPUNEREA PE ETAJE:

Demisol (180 mp): open space-pretabil birouri

Parter (180 mp): 2 spatii de 90 mp fiecare

Etaj 1 (220 mp): 2 spatii de 110 mp fiecare

Etaj 2 (220 mp): 2 spatii de 110 mp fiecare- 1500 Euro;

Mansarda (130 mp): open space- 1250 Euro;

Tip Dispunere: open space

Dotari si finisaje spatiu: Termopan, AC Centralizat, Centrala termica proprie, Infrastructura date-voce, curte, Nemobilat

Dotări / Utilități / Informații utile

- Finisaje/  
Utilități termopan, ac centralizat, centrala termica proprie, infrastructura date-voce, curte, nemobilat
- Vecinătăți magazine, transport in comun, drum urban, aeroport, metrou

#### Localizare

1 Mai - lângă 1 MAI

[street view](#) | [click pentru zoom](#)

Foto



Ultima actualizare a ofertei: 29.03.2019

Tel: +4.0723.266.197



<http://www.imopedia.ro/anunt/birou-in-1-mai-bucuresti-87RUN27840>

Birou - 1 Mai

Reper: lângă PIATA 1 MAI

87RUN48500



- Suprafața utilă 264 m<sup>2</sup>
- Metrou Da

€ 7.000.000

€/luna 2.640

Id intern: 13626; cu spații deosebit de funcționale

Suprafața de închiriere: 264 mp - 2130 mp

Pret de închiriere: 10.00 Euro/mp

Suprafața de vânzare: 6785 mp

Pret de vânzare: 1031.69 Euro/mp

Informații suplimentare:

Transport public

RATB: 3 minute

Tip Dispunere: open space, partitionat

Dotări și finisaje spațiu: Ferestre fixe, Ferestre care se deschid, Min 2,7m pînă la tavan, Tavan suspendat cu corpuri de iluminat incastate, Cablare perimetrală aparentă, Mocheta, Parchet, Chicineta, Restaurant/cafeenea în zona, Facilități conferințe, CCTV, Capacitate Lift: 6, Tip Lift: OTIS, Priza voce-date, Cablare voce-date, Sistem detectie incendiu, Spinklere, Hidranți, Control acces, Internet fibra optica, Climatizare, sistem 2 tevi, Aport aer proaspat, Centrala termica

Dotări / Utilități / Informații utile

- **Finisaje/**

Utilități ferestre fixe, ferestre care se deschid, min 2, 7m pînă la tavan, tavan suspendat cu corpuri de iluminat incastate, cablare perimetrală aparentă, mocheta, parchet, chicineta, restaurant/cafeenea în zona, facilități conferințe, cctv, capacitate lift: 6, tip lift: otis, priza voce-date, cablare voce-date, sistem detectie incendiu, spinklere, hidranți, control acces, internet fibra optica, climatizare, sistem 2 tevi, aport aer proaspat, centrala termica

- **Vecinătăți** magazine, transport în comun, drum urban, aeroport, metrou

**Localizare**

1 Mai - lângă PIATA 1 MAI



Ultima actualizare a ofertei: 29.03.2019

Tel: 0723.266.197


<http://www.imopedia.ro/anunt/birou-in-1-mai-bucuresti-87RUN48500>



Anexa A

# CENTRALIZATOR

## Valoare inchiriere - 07.05.2019

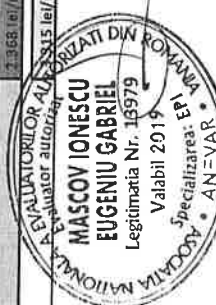
Nr. Crt.	Cod Cladire	Denumire Cladire	Aria utila totala Au [mp]	Valoare minima INCHIRIERE prin VENIT		Valoare CLADIRE prin COST	
				24,09 lei/mp/luna	5,06 euro/mp/luna	2.429 lei/mp Au	510 euro/mp Au
1	C1	Cladire - P+1E partial	1.314,13 mp	31.654 lei/luna	6.652 euro/luna	3.191.978 lei	670.781 €
TOTAL		Imobil fost cinematograf "EXCELSIOR"					





Anexa B

Tabel calcul cost de înlocuire										
Regim înaltimetric An construcție										
S-P+1Eparțial 1981										
Aria construită de suprafață (Ac) - Partea bloc S-P+1E										
Aria construită de suprafață (Ac) - Extensia Partea P+1Eparțial										
Aria construită de suprafață totală (Ac) - S-P+1Eparțial										
Aria construită de suprafață (Ac) - Partea bloc + Extensie										
Aria construită de suprafață (Ac) - 1Eparțial										
Aria utilă totală (Au) - S-P+1Eparțial										
Aria utilă (Au) - P										
Aria utilă (Au) - 1Eparțial										
Aria totală - S-P+1Eparțial										
Înaltimetric liberă (Imax) - S-P+1Eparțial										
estimată										
6,00 m										
Sursa informații : IPOVAL/Corneliu Schiopu - costuri actualizate										
Curs valutar 1 euro = 4,7586 lei 07.05.2019										
Denumire	Gradul seismic / tip finisaj	Simbol	cost /mp (lei) catalog	Indice actualizare 2018 - 2019	cost /mp actualizat (lei) 2018 - 2019	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de transport	cost corectat curent (LEI)	cost corectat (lei) fara TVA	cost corectat (euro) fara TVA
Cladire - Spațiu comercial / birouri la parter de bloc S-P+1E										
VIII										
INFRASTRUCTURA										
FINISAJ obisnuit										
ELECTRICE functionale										
COST TOTAL										
COST Total										
VIII										
SUPRASTRUCTURA - cladire fara extindere - max 3,50m										
Instalații electrice										
Instalații sanitare										
Instalații de încălzire și ventilatie										
Terasă necirculabilă										
Finisaj superior										
COST UNITAR TOTAL										
COST Total										
Cladire - Corp extindere - P+1Eparțial										
SUPRASTRUCTURA (Infrastructura + suprastructura) - Extindere										
Finisaj obisnuit										
Instalații electrice										
Instalații sanitare										
Instalații de încălzire										
Terasă necirculabilă										
COST UNITAR TOTAL										
COST Total										
COST Total Cladire										
cu TVA										
fara TVA										
C18 / mp fara TVA										
915,349 euro										
1,089,265 euro										
915,349 euro										
498 euro/mp Ac										
697 euro/mp Au										



Valoarea de reconstrucție totală fără TVA	4.355.780 Lei	915.349 EUR
Valoare lucrări finalizate construcție	4.355.780 Lei	915.349 EUR
Pondere lucrări finalizate	100,00%	
Valoarea de reconstrucție la stadiul actual	4.355.780 Lei	915.349 EUR
Pondere lucrări în curs de finalizare	0,00%	
COST TOTAL DE INLOCUIRE BRUT	4.355.780 Lei	915.349 EURO
COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT	2.368 Lei/mp Acd	498 Euro/mp Acd

STABILIREA DEPRECIERII CUMULATE				
An construire :	1981	Consolidare, Repartimentare, Renovare		
Ani vechime :	37	PIF = 0		
Condiții de exploatare :	Buna			
Stare tehnică :	Buna			
Normativ P135/1999				
Structura rezistență	40%	37	100	1 euro
Inchideri, Compartimentari	17%	37	100	37%
Finisaje	25%	2	35	37%
Instalații	18%	7	30	6%
Depreciere fizică necumulată la totală	120%			23%
* duratele de viață așteptate au fost calculate ca durate maxime de viață pentru elemente de calitate				26,72%
* Se presupune ca întreținerea imobilului a fost și va fi făcută la termenele corecte menționate în cartea construcției conform specificațiilor tehnice și duratelor de viață ale elementelor componente				

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	498
Arta totală Acd	mp	1.839.78
CIB clădire	EURO	915.349
CIB total	EURO	915.349
Depreciere fizică totală	%	26,72%
Depreciere funcțională	%	0,00%
Depreciere economică	%	0,00%
Total deprecieri %	%	26,72%
Total deprecieri	EURO	244.568
COST INLOCUIRE NET (CIN) - S+P+E	EURO	670.781
	Lei	3.191.978
Valoarea unitară Au		2.429 lei/mp
Valoarea unitară Acd		510 euro/mp
		1.735 lei/mp
		365 euro/mp



Апеха С

[illegible]

## INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2018

Colliers International											
Segment de piață	Indicatoari	Eucaresti			Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)			Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Iuzed)			
Sprijin de finantare	Chirie contractuale clădire clasa A (eur/mp/ani)	central	16 - 18	medie piață	9.75%	6.25%	Sibiu & Targu Mureș	n.a.	12 - 15	8 - 12	
		semicentral	14 - 16								
		periferic	8 - 13								
Sprijin de finantare	Rata medie de necuplcare (%)										
Sprijin de finantare	Rata de capitalizare (%)										
Centre comerciale	Chirie contractuale pentru un spatiu de 100 mp la parter, mola (eur/mp/ani)										
Centre comerciale	Rata de capitalizare (%)										





## RATA DE CAPITALIZARE

Comparabila 1:	Link:	<a href="https://www.abc.ro/oferta/showroom=ala-sport-supermarket-centru-medical-club-hova-106342">https://www.abc.ro/oferta/showroom=ala-sport-supermarket-centru-medical-club-hova-106342</a>
Comparabila 2:	Link:	<a href="https://www.abc.ro/oferta/showrooms=ala-sport-supermarket-centru-medical-club-hova-106342">https://www.abc.ro/oferta/showrooms=ala-sport-supermarket-centru-medical-club-hova-106342</a>
Comparabila 1:	Link:	<a href="http://www.imobedia.ro/anunt/birou-in-l-mai-bucuresti-878UN45500">http://www.imobedia.ro/anunt/birou-in-l-mai-bucuresti-878UN45500</a>
Comparabila 1:	Link:	<a href="http://www.imobedia.ro/anunt/birou-in-l-mai-bucuresti-878UN45320">http://www.imobedia.ro/anunt/birou-in-l-mai-bucuresti-878UN45320</a>

## DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE

Utilizare	Aria utila	Chirie / mp	Chirie lunara	Venit potential brut	Grad de neocupare	Venit brut efectiv	Costuri marketing, management	Cheltuieli	Venit net	Rata de capitalizare	Valoarea de piata inainte de A+T (fara TVA)
comp A	mp	eur/mp/luna	eur/luna	eur	%	eur	%	eur	eur	%	eur
comp B	264	10,0	2640	31.680,0	10,00%	28.512,0	3,0%	(855,4)	27.656,6	8,2%	336.134
comp C	473	11,0	5203	57.236,0	10,00%	56.192,4	3,0%	(1.685,8)	54.506,6	9,1%	600.000
comp D	1.040	6,6	6864	82.368,0	10,00%	74.131,2	3,0%	(2.223,9)	71.907,3	6,5%	1.100.000
	6.785	10,0	67850	814.200,0	10,00%	732.780,0	3,0%	(21.983,4)	710.796,6	10,2%	7.000.000
									media	8,50%	

Se alege rata de capitalizare : 8,5%

1. Cheltuielile suportate de chiriaș sunt utilitățile. În vederea costului din reparatii, cheltuieli aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate revin proprietarului. Utilitățile pot fi plătite de către proprietar, dar sunt facturate chiriașilor prin „servițiul de încălzire”. Chiriașul a fost considerat constant pe toată perioada contractuală, considerând de asemenea că fluctuațiile de curs euro/lei se egalizează în timp.
2. Rata de capitalizare a fost identificată din piața pentru zona analizată fiind selectată valoarea medie de 8,5% pentru spații birouri și alte destinații conform studiului de piață efectuat de COLLIERS INTERNATIONAL (8% - 9,5%) produse secundare, studiu publicat în revista Valoarea nr. 22/03.2019
3. Chiriașul mediu a spațiului analizat a fost identificat pornind de la valoarea totală a imobilului și rata de capitalizare rezultând valoarea unitară după scăderea cheltuielilor apreciate la 30% și procentul de neocupare de 10% (echivalentul a 6 luni de neocupare timp de 60 luni, respectiv 5 ani). Valoarea medie a chiriei unitare este de 5,06 euro/mp/luna pentru spațiile corespunzătoare Parter și Etaj 1 parter
5. Gradul de neocupare a fost considerat la 10% (echivalentul a 6 luni de neocupare timp de 60 luni, respectiv 5 ani)
6. Au fost estimate Cheltuielile de închiriere, management la cca 30% din care 10% pentru întreținere spații, 15% pentru fond reparatii și 5% alte cheltuieli. Pentru Asigurarea Imobilului a fost alocat un procent de 0,25% precum și un procent de 1,5% pentru întreținere închiriere

## Depreciere externă (economică)

Deprecierea externă sau economică reprezintă pierderea de valoare provocată de factori exteriori activului în cauză. Deprecierea externă este numită și economică, de mediu sau de locație.

Deprecierea externă poate fi exprimată în funcție de zona de amplasare, modul de utilizare (gradul de inutilitate pentru proprietar), eficiența și interesul agenților pentru astfel de active. Se considera a fi nerecuperabilă deoarece cheltuielile necesare soluționării problemelor nu este practică.

Pentru București și în cazul acestui activ acest tip de depreciere este zero



CONFORM CU ORIGINALUL

Consiliul General al Municipiului București



## HOTĂRÂRE

privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și "Cinematograful Grădina Parc" situate în sectorul 1, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 8501/10.07.2018;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu nr. 103/25.07.2018 și raportul Comisiei juridice și de disciplină nr. 424/25.07.2018 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de:

- Sentința Civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel, rămasă definitivă;

- procesele verbale încheiate în Dosarele de executare nr. 54/2018, nr. 55/2018, nr. 57/2018 și nr. 58/2018 întocmite de către Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian – Eugen;

- solicitarea Primăriei Sector 1 nr. K/1206/2018;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 123/2018;

În conformitate cu prevederile:

- Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 14 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (3) și art. 120 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și "Cinematograful Grădina Parc" situate în sectorul 1, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București. Imobilele se identifică potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Imobilele menționate la art. 1 se află în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 în baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 39/2005.



CONFORM CU ORIGINALUL

Art.3 Consiliul Local al Sectorului 1 va inventaria bunurile precizate la art. 1 conform listei anexă la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008.

Art.4 Lista anexă la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008, se completează în mod corespunzător.

Art.5 Se împuternicește Primarul Sectorului 1 să efectueze toate formalitățile de publicitate imobiliară pentru imobilele prevăzute la art. 1.

Art.6 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 1 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

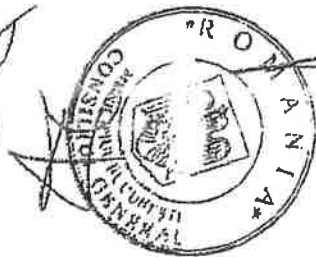
Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 26.07.2018.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Marian Orlando Culea

**SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**  
Georgiana Zamfir

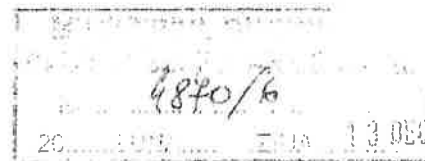
București, 26.07.2018  
Nr. 406





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General



NOTĂ

pentru îndreptarea erorii materiale  
din Hotărârea C.G.M.B. nr. 406/26.07.2018

În conformitate cu prevederile art. 71 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere adresa Direcției Patrimoniu nr. 19536/15.10.2018 înregistrată la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 6248/15.10.2018, precum și adresa Direcției Patrimoniu nr. 22634/13.11.2018 înregistrată la Direcția Asistență Tehnică și Juridică cu nr. 6829/13.11.2018 pe care le atașăm în copie, se rectifică eroarea materială din cuprinsul anexei la Hotărârea C.G.M.B. nr. 406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor „Cinematograful Patria”, „Cinematograful Excelsior”, Cinematograful Cotroceni” și „Cinematograful Grădina Parc” situate în sectorul 1, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București, în sensul că la poziția 1 din anexa la Hotărârea C.G.M.B. nr. 406/26.07.2018 cu privire la imobilul „Cinematograful Patria”, numărul cadastral corect este 272114 și nu 51638 așa cum eronat a fost redactat.

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Georgiana Zărnescu



DIRECTOR EXECUTIV,  
Mariana Brod



Șef Serviciu  
Mircea Plăcintă



## HOTĂRÂRE

*privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și a "Cinematografului Grădina Parc" în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1*

Văzând Expunerea de motive a Primarului Sectorului 1 și Raportul de specialitate întocmit de Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală;

Având în vedere Raportul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu;

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

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

Ținând seama prevederile Legii 328/2006 pentru aprobarea O.G. nr.39/2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare;

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

Ținând cont de notarea Sentinței Civile nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de Curtea de Apel, în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă, prin care Regia Autonomă a Distribuției și Exploatării Filmelor România Film este obligată să predea Consiliului Local al Sectorului 1 bunurile nominalizate în anexa nr. 1 a OG nr. 39/2005, în Cartea Funciară nr. 251638, respectiv nr. 251462, nr. 222505 și nr. 244458;

Văzând Încheierile dispuse de Judecătoria Sectorului 1 – Secția a II- a Civilă în ședință din Camera de Consiliu din data de 21.03.2018, în dosarele nr. 7428/299/2018, nr.7433/299/2018, nr.7429/299/2018 și nr. 7431/299/2018;

Luând în considerare procesele verbale întocmite de Biroul Executor Judecătoresc Sersea Adrian-Eugen nr. 57/2018, nr. 54/ 2018, nr. 58/2018, și nr. 55/2018, privind punerea în posesie a Sectorului 1 al Municipiului București, asupra bunurilor imobile "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și "Cinematograful Grădina Parc";





În temeiul art.45 alin.(3), art. 30, art.31 alin.(2) lit. d) și j), coroborate cu art.115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.-** Se solicită Consiliului General al Municipiului București *înscriserea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și a "Cinematografului Grădina Parc" în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.*

**Art. 2.-** Imobilele menționate la art. 1 sunt identificate conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.-** Se solicită Consiliului General al Municipiului București împuternicirea Primarului Sectorului 1 în vederea efectuării formalităților de publicitate imobiliară în legătură cu imobilele menționate la art. 1.

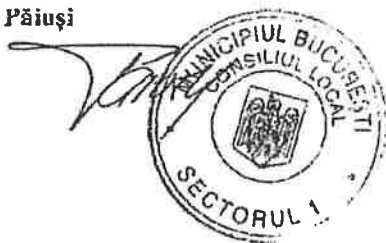
**Art. 4.-** (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Management Economic, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală, Direcția Juridică și Direcția Utilități Publice vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

(2) Serviciul Secretariat General, Audiențe va asigura comunicarea Autorității executive a administrației publice locale și structurilor prevăzute la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată azi, 04.05.2018, în ședința ordinară a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art. 39 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2015, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Oliver Leon Păiuși



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Daniela Nicolae Cefalan

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniela Nicolae Cefalan", is written over the printed name.

Nr.: 123

Data: 04.05.2018

Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti

Sos. Bucuresti Ploiesti 9-13

INVENTARUL

bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Bucuresti

ANEXA LA HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 1  
Nr. 123  
04 MAY 2018  
PRESEDINTE DE SEDINTA  
[Signature]

Nr. crt.	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare					Anul dobândirii	Valoare Inventar	Situatia juridica			
			Elemente de identificare descriptive		Adresa					Tip act	Nr/data	Emisiune	
			Tip artera	Denumire artera	Nr. postal	Sector	Vecini						
Categororia H - Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea Consiliul Local și Primăria, precum și instituțiile publice de interes local cum sunt: teatre, case de cultură, cămine culturale, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, spitale, policlinici, cămine de copii, de bătrâni și pentru persoane cu handicap și alte asemenea instituții													
1		Cinematograf "Patria"	(teren + construcție) Nr. Cadstral 251638	Bld.	Magheru	12 - 14		nord - int. Bld Magheru cu str. Pictor Verona sud - curți interioare ale imobilelor 1 vest - bld. Magheru bloc de locuințe est - str. pictor Verona bloc de locuințe	2018		Sentință Civilă O.G. Legea Proces-verbal de punere în posesie CF	1246/2014 39/2005 328/2006 57/2018 51638	Curea de Apel București Parlament Birou Examinor Judecătorească Seseea Adia n- Eugen OCPI
2		Cinematograf "Excelsior"	(teren + construcție) Nr. Cadstral 251462	Bld.	Ion Mihalache	174		nord - st. Domei sud - curți interioare 1 cartier de locuințe vest - beninăria privată est - cartier de locuințe	2018		Sentință Civilă O.G. Legea Proces-verbal de punere în posesie CF	1246/2014 39/2005 328/2006 54/2018 51462	Curea de Apel București Parlament Birou Examinor Judecătorească Seseea Adia n- Eugen OCPI
3		Cinematograf "Cotroceni"	(teren + construcție) Nr. Cadstral 222505	Șos.	Cotroceni	9		nord - Șos Cotroceni sud - curți interioare 1 locuință 1 vest - bloc de locuințe str. Zării est - bloc locuințe Șos. Cotroceni	2018		Sentință Civilă O.G. Legea Proces-verbal de punere în posesie CF	1246/2014 39/2005 328/2006 58/2018 22505	Curea de Apel București Parlament Birou Examinor Judecătorească Seseea Adia n- Eugen OCPI

746

Nr. crt.	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare							Anul dobândirii	Valoare Inventar	Situatia juridica	
			Elemente de identificare descriptive		Adresa			Vechi					
					Tip arta	Denumire arta	Nr. postal		Sector				
4		Cinematograf "Grădina Parc"	teren	Nr. Cadastral 244458	Bld.	Poliografiei	1	1	2018		Sentință Civilă	1246/2014	Curtea de Apel București
											O.G. Legea	39/2005	Parlament
											Proces-verbal de punere în posesie	328/2006	Birou Executiv Judiciar
											CF	55/2018	Serviciu Adm. - Eugen OCPI
												44458	2



PRESEDINTE - Primarul Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti

Daniel Tudorache

SECRETAR - Secretarul Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti

Daniela Nicoleta Cefalan

MEMBRII : - Directorul executiv al Directiei Management Economic

Ortansa Frone Borcea

- Arhitectul Șef al Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti

Cloabana Opreșcu Olivia Ana

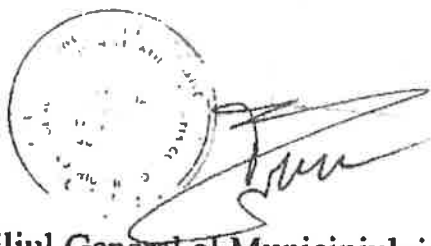
- Directorul executiv al Directiei Juridice

Culea Alexandru Sabriela

- Directorul executiv al Directiei Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală

Mădălina Veronica Haldemak

*[Signature]*



Consiliul General al Municipiului București



## HOTĂRÂRE

privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București, precum și pentru abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007 și a Hotărârii C.G.M.B. nr. 268/2010

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Juridic, Direcției Patrimoniu și Administrației Fondului Imobiliar nr. 16890/19.07.2018;

Văzând raportul Comisiei patrimoniu nr. 127/25.07.2018 și raportul Comisiei juridice și de disciplină nr. 485/26.07.2018 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. a) și art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă derularea raporturilor între chiriași/utilizatori și instituțiile/serviciile publice/operatorii serviciilor publice de administrare a fondului imobiliar aflat în administrarea Municipiului București pentru spațiile comerciale și de prestări servicii, până la finalizarea procedurilor de vânzare derulate în temeiul Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, conform prezentei hotărâri.

(2) Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru spațiile cu altă destinație, ce constituie anexa nr. 1 a prezentei hotărâri, procesul - verbal de predare - primire ce constituie anexa 1a, fișa de calcul privind calculul contravalorii chiriei ce constituie anexa 1b. La întocmirea contractelor se va alătura și schița spațiului, ce se va constitui în anexa 1c. Declarația - tip se constituie anexa nr. 4 a prezentei hotărâri, iar tarifele practicate sunt detaliate în anexa nr. 5 a prezentei hotărâri.

Art.2 Contractele de închiriere încheiate cu persoane fizice sau juridice pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, se consideră prelungite, în măsura în care au expirat și sub condiția respectării obligațiilor avute, se reînnoiesc pe o perioadă de 5 ani începând cu data adoptării prezentei hotărâri. De aceleași prevederi beneficiază și utilizatorii/titularii "Fișei de calcul" încheiate conform prevederilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 32/2007, modificată și completată, în măsura în care au dispărut cauzele enumerate în cuprinsul hotărârii și titularii nu înregistrează debite restante.

Art.3 (1) Prin excepție de la prevederile prezentei hotărâri, pentru următoarele categorii de spații se vor încheia Fișa de calcul, ce constituie anexa nr. 2 a prezentei hotărâri:

a) fac obiectul unor revendicări în baza Legii 10/2001 ori a dreptului comun;

b) sunt situate în imobile ce fac obiectul unor contracte de consolidare;  
c) se află în zone pentru care există PUZ-uri aprobate având ca obiect schimbarea destinației spațiilor respective (demolări, restaurări, restructurări, exproprieri pentru cauză de utilitate publică, etc);

(2) Fișele de calcul încheiate în conformitate cu alineatul 1 sunt valabile până la încetarea cauzei ce a condus la încheierea acestora.

Art.4 (1) Până la finalizarea procedurilor de evacuare și/sau aducerea la starea inițială a spațiilor și recuperarea prejudiciului cauzat (prin grija administratorului), persoanele fizice sau juridice ce ocupă fără niciun titlu spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință vor lua la cunoștință de obligația plății lipsei de folosință cauzată conform "Calcul contravaloare lipsa de folosință", ce constituie anexa nr. 3 a prezentei hotărâri.

(2) Quantumul lipsei de folosință se va raporta la nivelul tarifelor practicate de municipalitate în cazul închirierilor spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, la care se va adăuga dobânda legală cuvenită în cazurile răspunderii civile delictuale.

Art.5 (1) Spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință prevăzute la art. 4, după evacuarea utilizatorilor fără titlu, precum și spațiile libere (exceptând spațiile arătate la art. 3) vor face obiectul atribuirii către solicitanții care s-au adresat în acest sens municipalității, pe baza criteriilor și verificărilor întreprinse de o comisie ce se va constitui în temeiul prezentei hotărâri.

(2) Comisia va fi formată din 5 membri, 4 din cadrul structurilor Primăriei Municipiului București, numiți prin Dispoziție a Primarului General emisă în 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri și 1 de la entitatea juridică ce administrează spațiul. Unul din viceprimari asigură președinția comisiei, care are și calitatea de membru.

(3) În vederea atribuirii spațiului, solicitanții trebuie să îndeplinească cumulativ procedurile prevăzute în anexele 6a, 6b și 6c.

(4) În urma analizării criteriilor de selecție anexate Comisia va atribui spațiul solicitantului desemnat câștigător, prin Nota de atribuire sau Ordin de repartiție.

Art.6 Instituțiile publice care urmează să reînnoiască contractele de închiriere sunt exceptate de la constituirea garanției de bună execuție.

Art.7 Sumele încasate ca rezultat al aplicării prezentei hotărâri, chirișilor/utilizatorilor/ocupanților spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință și a terenurilor aferente, se fac venit la bugetul local. Acestea se calculează conform anexei nr. 5.

Art.8 Predarea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul contractului de închiriere/fișei de calcul se va face de administratorul spațiului.

Art.9 Dacă în termen de 30 de zile de la primirea înștiințării/notificării făcute de entitatea juridică ce administrează spațiul, utilizatorul spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință nu se prezintă la sediul acesteia pentru încheierea contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 1 ori a fișei de calcul prevăzută în anexa nr. 2 a acestei hotărâri, pierde dreptul de locațiune, fiind obligat să predea spațiul liber de orice sarcini pe baza unui proces - verbal de predare - primire.

Art.10 Prevederile prezentei hotărâri sunt aplicabile și instituțiilor/serviciilor publice și operatorilor serviciilor publice care au în administrare spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

Art.11 Au dreptul să funcționeze în spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință beneficiarii, cu brevet ai Legii 341/2004 astfel cum a fost modificată și completată, ca persoană fizică autorizată, precum și societățile comerciale în care aceștia sunt unici asociați sau în

baza unor contracte de asociere încheiate cu societățile comerciale în care aceștia sunt acționari, după verificarea îndeplinirii condițiilor enumerate mai sus, de către comisia constituită.

Art.12 Asociațiile, fundațiile constituite în temeiul legii, beneficiază de prevederile prezentei hotărâri și pot desfășura în spațiile închiriate orice alte activități economice directe, dacă acestea au caracter accesoriu și sunt în strânsă legătură cu scopul principal al persoanei juridice. Calculul chiriei se face corespunzător suprafeței și activității desfășurate. De asemenea și partidele politice beneficiază de aceste prevederi, iar comisia constituită în baza Dispoziției Primarului General 1626/2016, cu modificările ulterioare, își continuă activitatea în ceea ce privește entitățile juridice nominalizate mai sus.

Art.13 Anexele 1 – 6, 1a, 1b, 6a , 6b și 6c fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.14 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Hotărârea C.G.M.B. nr. 32/2007 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 268/2010, precum și orice alte dispoziții contrare se abrogă.

Art.15 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, precum și toate persoanele juridice care administrează spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 26.07.2018.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Georgiana Zamfir

București, 26.07.2018  
Nr. 426


  
Anexa 4  
la Hotărârea C.G.M.B. nr. 428/2018

## DECLARAȚIE

Subscrisa SC ..... SRL/SA, prin reprezentant legal  
....., utilizatoare a spațiului situat în București, Str. .... Nr.  
....., Sector ...., în baza fișei de calcul nr. .... întocmită de  
....., declar că sunt de acord cu următoarele prevederi:

- orice lucrări de modernizare sau de întreținere a spațiului se vor face  
cu fonduri financiare proprii, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei  
și/sau a materialelor consumate. Ele se vor face cu acordul scris al  
administratorului precum și cu obținerea tuturor autorizațiilor legale;

- să solicite A.F.I. acordul scris pentru schimbarea obiectului de  
activitate desfășurat în spațiu;

- să nu aduc modificări la structura interioară și/sau exterioară a  
clădirii fără a obține acordul prealabil în scris al..... și condiționat de  
obținerea autorizațiilor și avizelor necesare în condițiile prevăzute de legislația  
în vigoare;

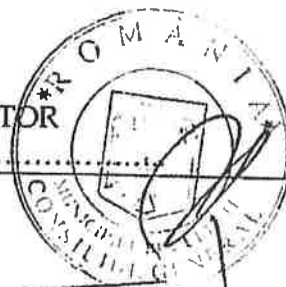
- în situația în care instituțiile abilitate de lege hotărăsc consolidarea  
imobilului în care se găsește spațiul și în măsura în care execuția lucrărilor de  
consolidare necesită încetarea activității subscrisei, voi evacua spațiul ce face  
obiectul fișei de calcul, pe perioada executării lucrărilor și voi fi scutit de la plata  
c/valorii dreptului de folosință a spațiului pentru perioada respectivă;

- să comunice către administratorul spațiului....., cu cel puțin 30 de  
zile înainte, decizia subscrisei de a renunța la utilizarea spațiului și să îl predau  
în stare de funcționare pe bază de proces verbal de predare-primire, cu toate  
investițiile efectuate în spațiu și cu obligația de a achita c/valoarea dreptului de  
folosință datorată conform fișei de calcul, până la data predării efective a  
spațiului, precum și a oricărui alte cheltuieli ce sunt imputabile subscrisei  
(utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.);

- neutilizarea spațiului cu altă destinație în anumite perioade ale  
anului din motive dependente de subscrisa nu exclude plata c/valorii dreptului  
de folosință pentru aceste perioade ori a utilitatilor;

Prezenta s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale unul pentru  
administratorul spațiului și unul pentru utilizator astăzi ....., la sediul

UTILIZATOR

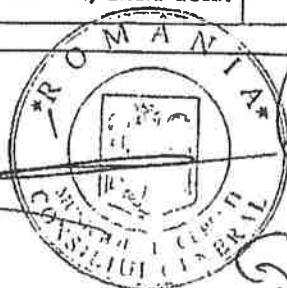


Guntea



**TARIFE INCHIRIERE STABILITE PENTRU EXPLOATAREA SPATIILOR CU ALTA DESTINAȚIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA SI A TERENURILOR AFERENTE.**

Nr. crt.	Profilul activității	EURO (fără TVA)/mp/lună			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1	Unități bancare, hoteliere, loto-prono, jocuri de noroc (dependințe aferente existente la aceeași adresa - 50% din tariful de baza)	35,00	30,00	25,00	18,00
2	Case de schimb valutar, case de amanet	23,00	20,00	18,00	16,50
3	Consignații, agenții comerciale, imobiliare și de turism, notariale, birouri avocatura, birouri consultanta (spațiile utilizate pentru depozitare, arhivare documente și dependințele aferente existente la aceeași adresa 50% din tariful de baza)	18,00	12,00	8,00	5,00
4	a) Unități de alimentație publică – restaurant, bar, club, cafenele (birourile, depozitele și dependințele anexe existente la aceeași adresa 50% din tariful de baza)	25,00	23,00	18,00	13,00
	b) Cantină, autoservire, - (birourile, depozitele și dependințele anexe existente la aceeași adresa 50% din tariful de baza).	10,00	7,50	5,50	5,00
5	Unități de comercializare produse alimentare și nealimentare, farmaci, cofetării, patiserii, Internet cafe, vânzare cu amănuntul de alte produse alimentare n.c.a. - sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri (birourile, dependințele și depozitele aferente 50% din tariful de baza), mai puțin subsolul/pivnița aferente care se vor tarifa conf. pct.10	12,00	10,00	9,00	6,00
6	a) Spații pentru producție și prestări de servicii și pentru activități medicale-cabinete medicale (medicină de familie, stomatologie, recuperare, cabinete de specialitate, laboratoare, etc.), inclusiv birourile, dependințele și depozitele aferente, mai puțin subsolul /pivnița aferente care se vor tarifa conf. pct.10	8,00	7,00	5,00	3,50
	b) Spații utilizate pentru activitate de producție și prestări servicii de către persoane fizice autorizate inclusiv foștii mici meseriași, asociații familiale	2,00	1,50	1,00	1,00
	Sedii pentru activitatea de cercetare și proiectare, utilizate de societăți, companii etc., altele decât	6,00	5,00	4,00	3,00



7	cele finanțate de la bugetul central sau local. (holuri, casa scării, grupuri sanitare, depozite, dependințe, spațiu pentru arhivă existente la aceeași adresa 50% din tariful de baza.				
8	Sedii administrative ale societăților comerciale, companiilor private, etc. altele decât cele ale Administrației Publice Centrale sau Locale, organizații profesionale, altele decât cele de la pct. 3 (cu excepția spațiilor folosite pentru comerț, cărora li se aplică tarifele corespunzătoare activității desfășurate)	8,00	7,00	6,50	4,50
9	Activități social culturale , prestate de persoane fizice și juridice private	6,00	5,00	3,00	3,00
10	a) Depozite independente	4,00	3,00	2,00	1,50
	b) subsoluri/pivnițe, demisol, mansardă/pod aferente spațiilor cu altă destinație (activităților comerciale, de producție și de prestări servicii, etc.) prevăzute la pct. 1 – 9), exclusiv subsolurile tehnice	2,00	1,50	1,00	0,75
11	Activități de învățământ de toate gradele (primar și liceal, grădinițe, centre de perfecționare și formare profesională) desfășurate de persoane private nefinanțate de la bugetul administrației centrală sau locală	3,00	2,00	1,00	1,00
12	<u>Terenuri/Curți</u>	Sezon	aprilie-octombrie		La tariful stabilit pentru activitatea de bază
	a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite	Extrasezon	noiembrie-martie		50% din tariful stabilit pentru activitatea de bază
	b) ocupate pentru depozitarea mărfurilor, ambalajelor, pubele de gunoi, ocupate de construcții ușoare și construcții metalice (ateliere, magazii, etc.) în care se desfășoară activitate de producție și de prestări servicii.	1,50	1,00	0,75	0,50
	c) ocupate de construcții aflate în proprietate privată	1,50	1,00	0,75	0,50
	d) ocupate pentru activitățile de la pct.9	3,00	2,00	2,00	2,00
13	Curți aferente spațiilor cu altă destinație - curte acces (cota indiviza)	2,00	1,00	1,00	0,50



Suntea

14	Sedii pentru activitatea de cercetare și proiectare în care își desfășoară activitatea instituții ale Administrației Centrale sau Locale. Pentru căile de acces (holuri, casa scării), grupuri sanitare, depozite, arhivă existente la aceeași adresă 50% din tariful de baza.	2,00	1,50	1,00	1,00
15	Sedii administrative, organizații profesionale (sedii asociații pensionari, organizații pentru apărarea drepturilor omului, ale revoluționarilor, cooperatiste, cooperative meșteșugărești, etc.) unități de trezorerie, instituții publice	1,50	1,00	0,75	0,50
16	Activități social culturale, sportive, sedii ONG, birouri parlamentare, unități de învățământ de toate gradele, case de cultură, școli populare de artă, centre de creație populară, biblioteci, activități de cult, sindicate, federații, teatre, librării, edituri, tipografii etc., finanțate de la bugetul Administrației Centrale sau Locale	0,75	0,50	0,50	0,50
17	Ateliere de creație ale Uniunii Artiștilor Plastici, membrilor acesteia, artiști plastici, spații pentru muzee, expoziții, cu excepția spațiilor în care se comercializează produse specifice care se vor tarifa ca la pct. 5	0,75	0,50	0,50	0,50

#### DELIMITAREA ZONELOR

**Zona ultracentrală (zona 0):** Bd. I. C. Brătianu, Bd. Nicolae Bălcescu, Bd. Magheru, Bd. Regina Maria, Piața Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, Piața Lahovari, Piața Amzei, Calea Victoriei, Piața Palatului, str. Ion Brezoianu, str. Academiei, str. Ion Câmpineanu, str. Lipscani, str. Doamnei, str. Șelari, str. Covaci, Str. Smârdan, str. Gabroveni, str. Hristo Botev, str. Colțel, Piața Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, bd. Regina Elisabeta, Piața Operei, Bd. Unirii, str. Știrbei Vodă, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până la Hala Traian, Piața Victoriei, Bd. Lascăr Catargiu, Calea 13 Septembrie până la intersecția cu șos. Panduri.

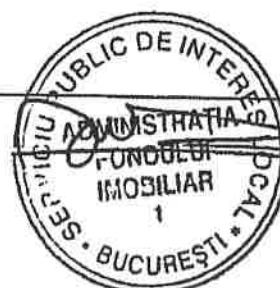
**Zona I (zona centrală)** delimitată de Piața Victoriei, str. Iancu de Hunedoara, Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache, Șos. Ștefan cel Mare, Șos. Mihai Bravu, Calea Dudești, Șos. Timpuri Noi, Bd. Tineretului, Calea Șerban Vodă, Bd. George Coșbuc, Bd. Tudor Vladimirescu, Șos. Panduri până la intersecția cu Bd. Ghencea, Spaliul Unirii până la intersecția cu Calea Văcărești.

**Zona II (ansambluri de locuințe și artere importante):** Titan – Balta Albă, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahovei-Mărgeneului, Sălaj, Ferentari, Vililor, Crângași-Giulești, Pajurei-Bucureștii Noi, Aviației-Electronicii și arterele Colentina până la Șos. Fundeni, Socului, Pantelimon, Iancului, Bd. Basarabei,

**Zona III – Platforme industriale:** Platforme Industriale, Progresul, IMGB, 23 August, Pipera, Străulești;

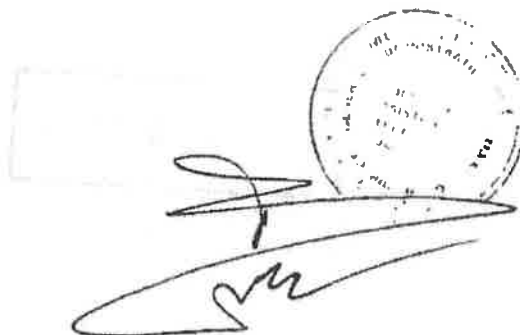
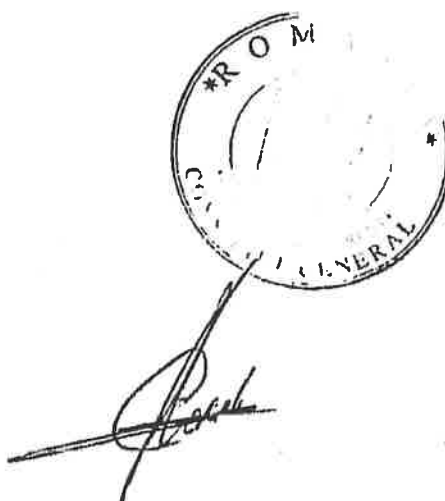
- Zone de agrement: Pădurea Băneasa, zona lacurilor râurilor Colentina, zona lacului Dâmbovița și Pădurea Roșu, Pădurea Andronache;
- Zone periferice: Cartierul Pantelimon, Colentina, Dobroiești, Fundeni, Gara Cățelu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Roșu, Giulești Sârbi, Grivița CFR, Chitila, Dămăroala, Băneasa, Pipera.

La tarifele prevăzute în prezenta anexă se aplică următoarele corecții:

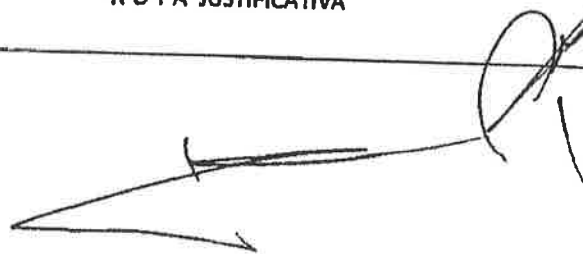


- a) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile care nu sunt dotate cu încălzire centrală/electricitate/apă/canal/gaze la sobă
- b) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în zonele cuprinse între străzile nominalizate în Dispoziția Primarului General nr. 766/25.02.2005
- c) O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în imobilele ce fac obiectul Legii 10/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- d) O reducere de 50% a tarifului de bază pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veteranii de război, urmașii eroilor martiri și răniții din timpul revoluției din dec. 1989, asociațiile cu scop caritabil (adăposturi de noapte, azile de bătrâni, case de copii, cantine sociale, etc.) precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap.
- e) Beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare
- f) Dacă spațiul precum și titularul contractului de închiriere se încadrează la două sau mai multe corecții se va aplica o singură reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

\*\*\* Valorile tarifelor de mai sus sunt calculate la un curs de 4,6605 lei/euro, comunicat de Banca Națională a României.


NOTĂ JUSTIFICATIVĂ

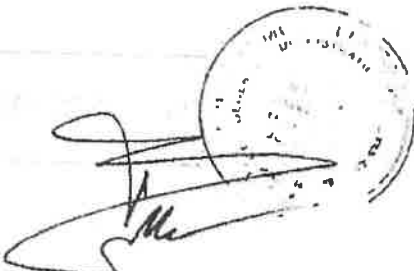

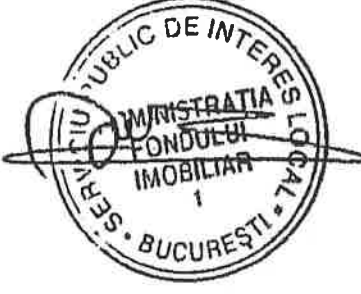



La stabilirea tarifelor mai sus prezentate s-au avut în vedere următoarele:

- Evoluția cursului de schimb valutar care la data de 10 aprilie 2018 este de 4,6605 lei/euro comparativ cu cel din 2007 la adoptarea H.C.G.M.B nr.32/20.02.2007 care era de 3,5305 lei/euro, curs luat în considerare și la data adoptării H.C.G.M.B nr.268 din 29.10.2010 prin care s-a modificat și s-a completat H.C.G.M.B. nr.32/2007
- Evoluția economică precum și criza economică din anul 2009 a influențat negativ încasarea de către Administrația Fondului Imobiliar a chirilor stabilite prin tarifele adoptate prin hotărârile menționate și astfel acumularea de debite de către agenții economici a condus și la creșterea numărului proceselor de pe rolul instanțelor de judecată. Mai mult durata proceselor a condus la imposibilitatea recuperării creanțelor de către A.F.I. cauzat de intrarea în faliment a agenților economici și implicit în incapacitate de plată.
- Situația economică a condus la scăderea prețului de închiriere a spațiilor din patrimoniu privat și astfel au fost cazuri când agenții economici au renunțat la utilizarea spațiilor municipalității și au închiriat de pe piața privată la tarife care sunt și la jumătate față de cele practicate de Primăria Municipiului București – vezi cazul spațiilor utilizate de bănci sau cele care erau folosite de către CEC BANK.
- Spațiile oferite spre închiriere de mediul privat, spații care sunt în stare de funcționare, au dotări (grup sanitar, apă curentă, energie electrică, încălzire, etc.), iar spațiile care sunt închiriate de municipalitate sunt în marea lor majoritate nefuncționale, respectiv trebuiesc reparate, igienizate, modernizate, racordate la utilități, etc.,
- Din informațiile care se regăsesc în mediul online, valoarea chiriei solicitate de mediul privat este sub valoarea tarifelor stabilite prin hotărârile C.G.M.B. mai sus amintite.

**Exemplificare:**

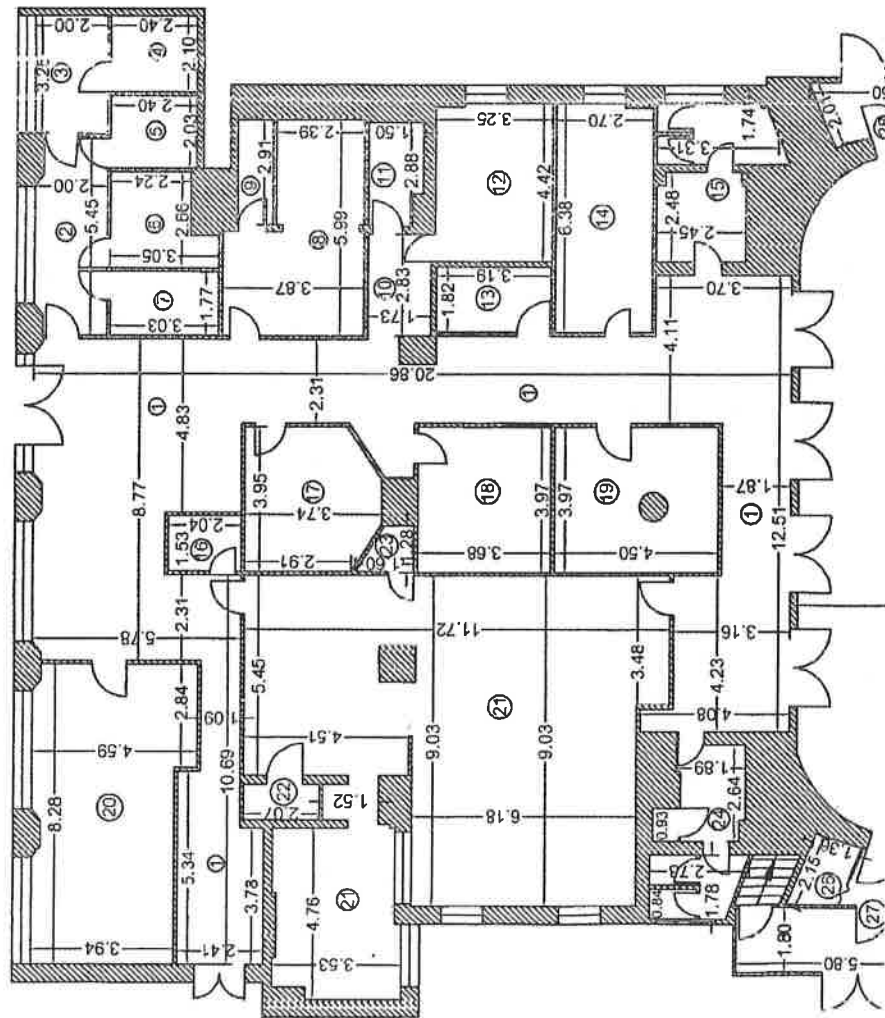
- zona Dorobanți este oferit la închiriere la prețul de 18Euro/mp./lună
- zona Pipera – Bussiness Center spațiu cu suprafață între 60 – 100 mp. este oferit între 13,35 și 22 Euro/mp. /lună
- zona Bd. Ferdinand – 61 mp. oferit la 21,31 Euro/mp.
- zona Pache Protopopescu 62 mp. – 8,5 Euro/mp./lună
- zona Crîngași – 150 mp. – 7 Euro/mp./lună

# RELEVU PARTER Scara 1:200

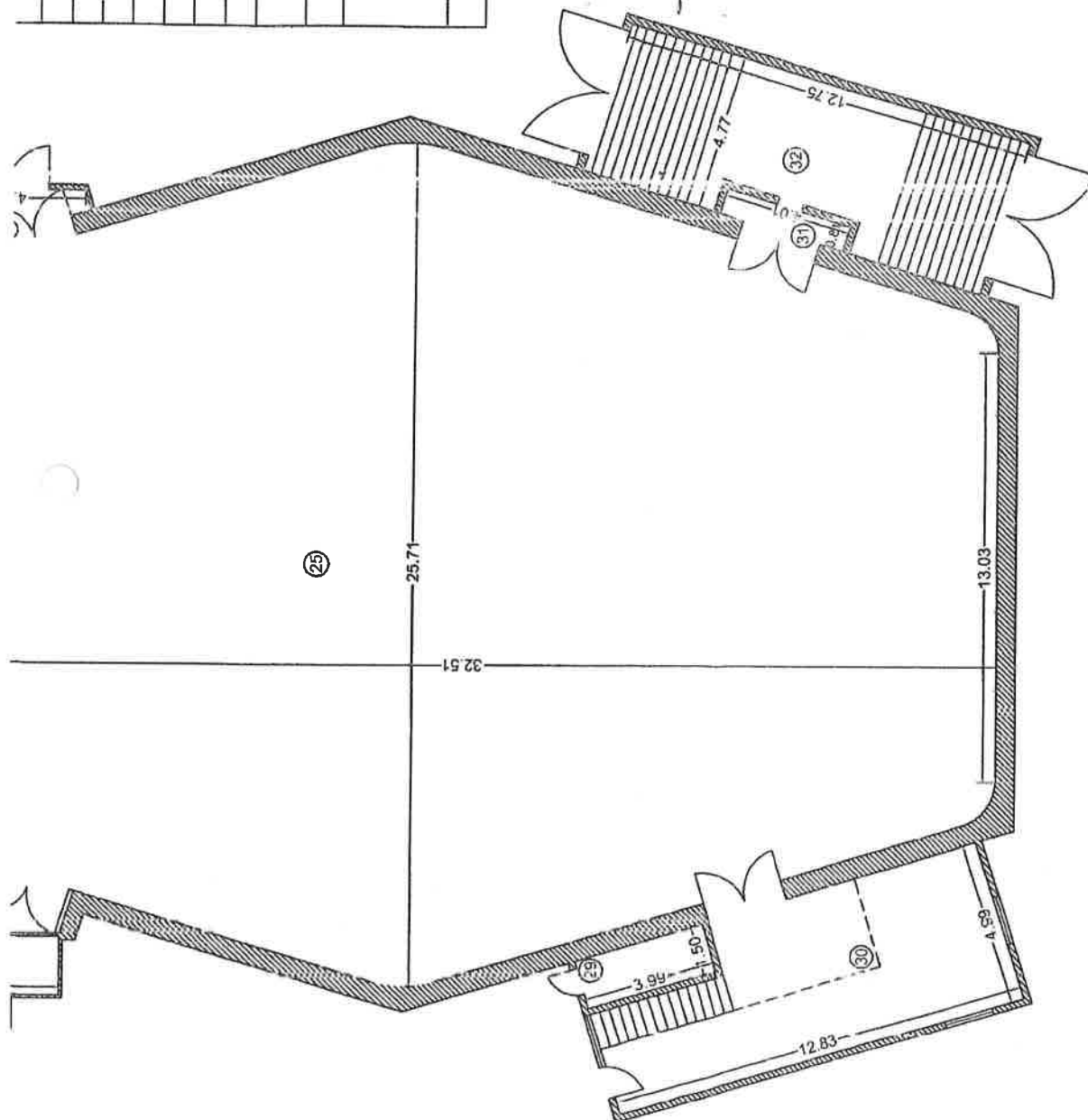
Anexa nr. 1.37 la regulament

Nr. Cadastral	Suprafata(mp)	Adresa imobilului:
		B-dul Ion Mihalache nr. 174, "Cinema Excelsior"
Cartea funciara colectiva nr.	251462-C1	UAT Sector 1
Cod unitate individuala (U)		CF individuala 251462-C1



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(mp)
1	Hol	126.74
2	Hol	10.48
3	Hol	6.52
4	Camera tehnica	5.04
5	Camera tehnica	4.87
6	Camera tehnica	6.69
7	Camera tehnica	5.36
8	Garderopa	18.55
9	Debara	2.85
10	Hol	4.90
11	Debara	4.04
12	Cabina machiaj	14.26
13	Cabina machiaj	5.81
14	Cabina	17.11
15	Grup sanitar	11.64
16	Camera tehnica	3.12
17	Camera protocol	13.56
18	Camera protocol	14.61
19	Birou	17.36
20	Birou productie	34.03
21	Birou productie	100.82
22	Debara	2.03
23	Camera tehnica	1.52
24	Grup sanitar	9.75

25	Sala	680.70
2	Camera IT	2.62
27	Hol	13.88
28	Hol	5.46
29	Depozit	5.99
30	Depozit	56.26
31	Hol	3.25
32	Hol acces	56.78
Suprafata utila = 1266.60 mp		
Suprafata totala = 1266.60 mp		
Executant:		Data:
S.C. ReGe CAD S.R.L.		30.01.2019
prin ing. Talpeanu Marian		
Receptionat:		Data:



PLANUL  
MARIAN  
TALPEANU  
ING. TALPEANU MARIAN  
CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
PENTRU  
PROIECTAREA  
S.C. REGE CAD S.R.L.

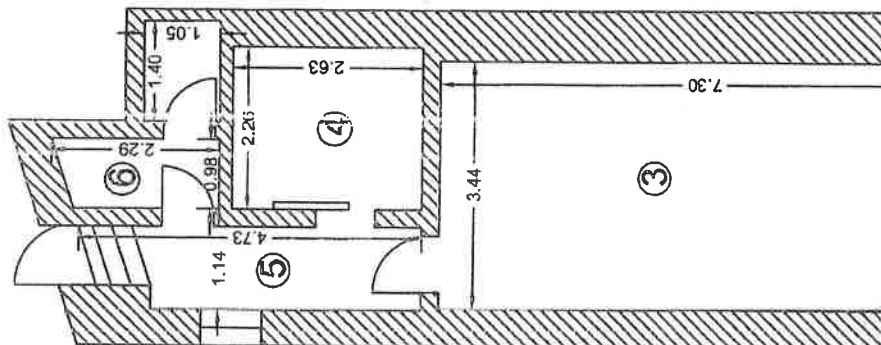


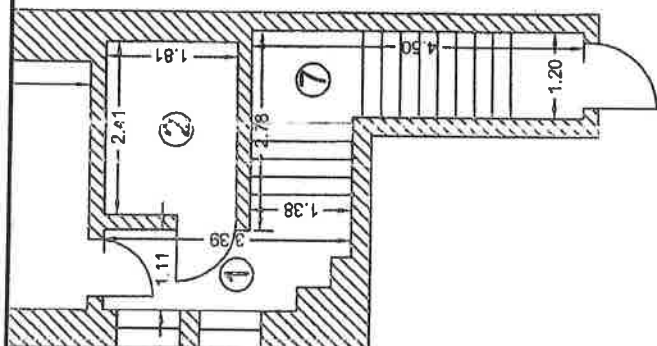
# RELEVEU ETAJ 1

Anexa nr. 1.37 la regulament

Scara 1:100

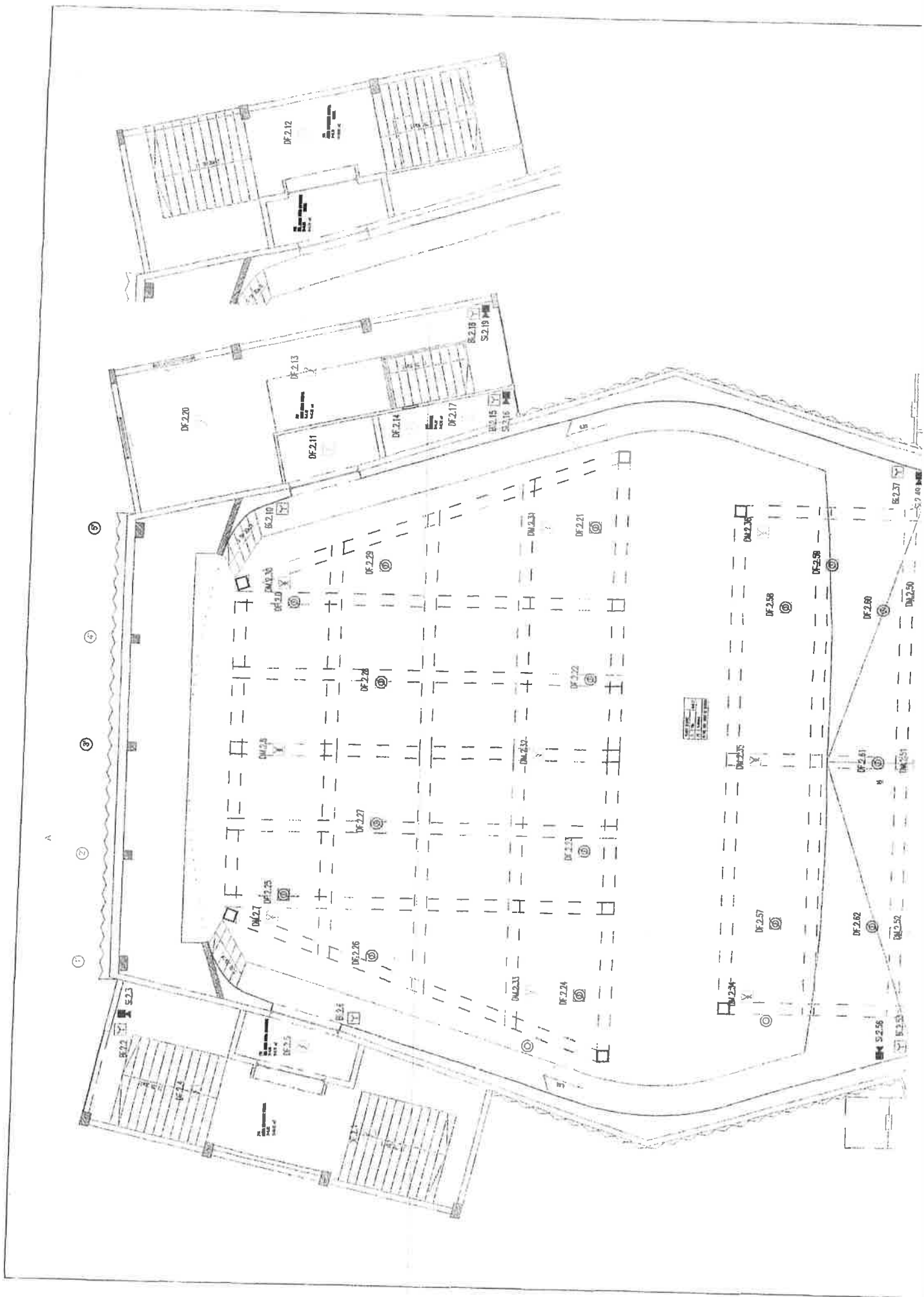
Nr. Cadastral	Suprafata(mp)	Adresa imobilului:	
		B-dul Ion Mihalache nr. 174, "Cinema Excelsior"	
Cartea funciara colectiva nr.	251462-C1	UAT	Sector 1
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	251462-C1



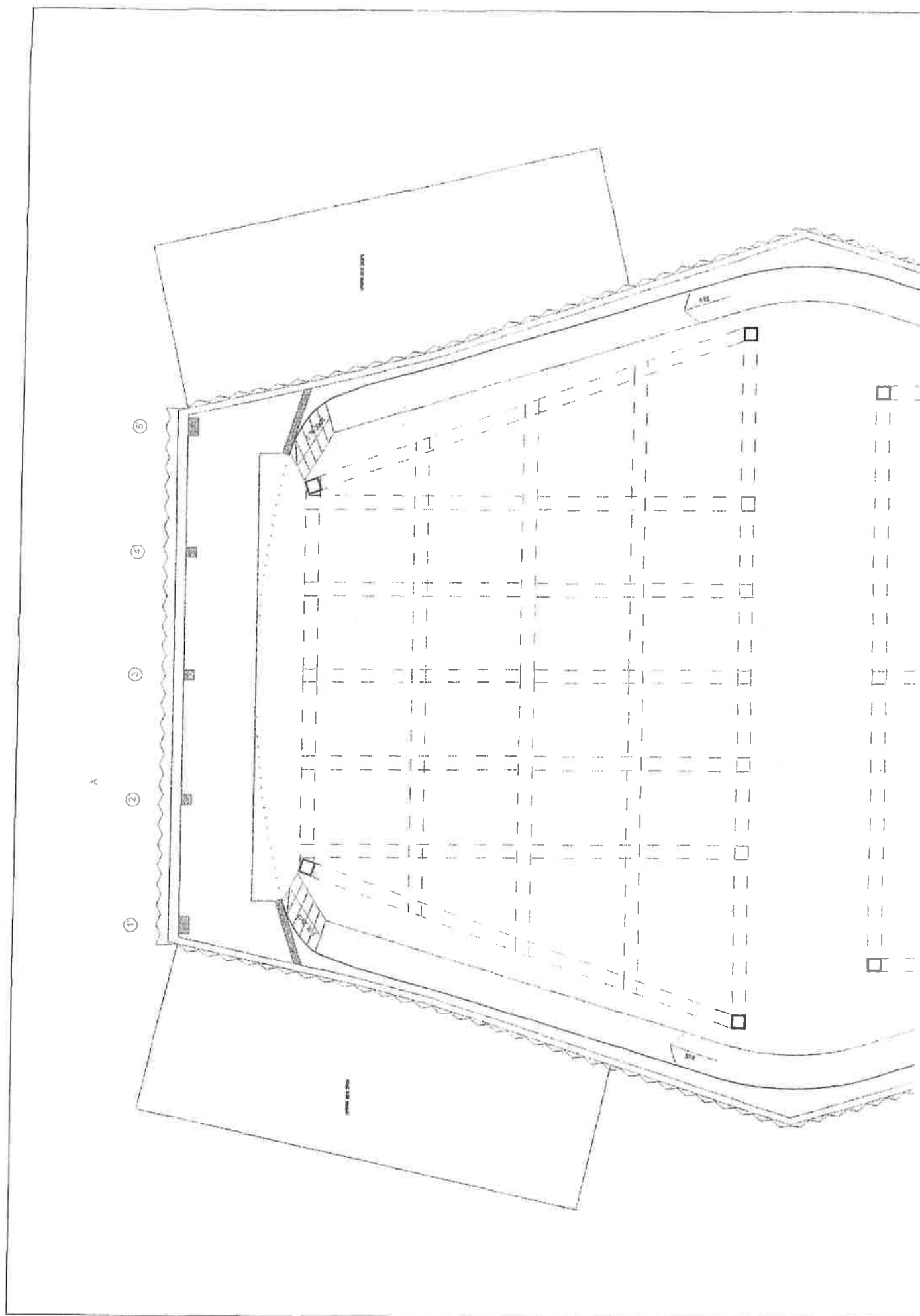


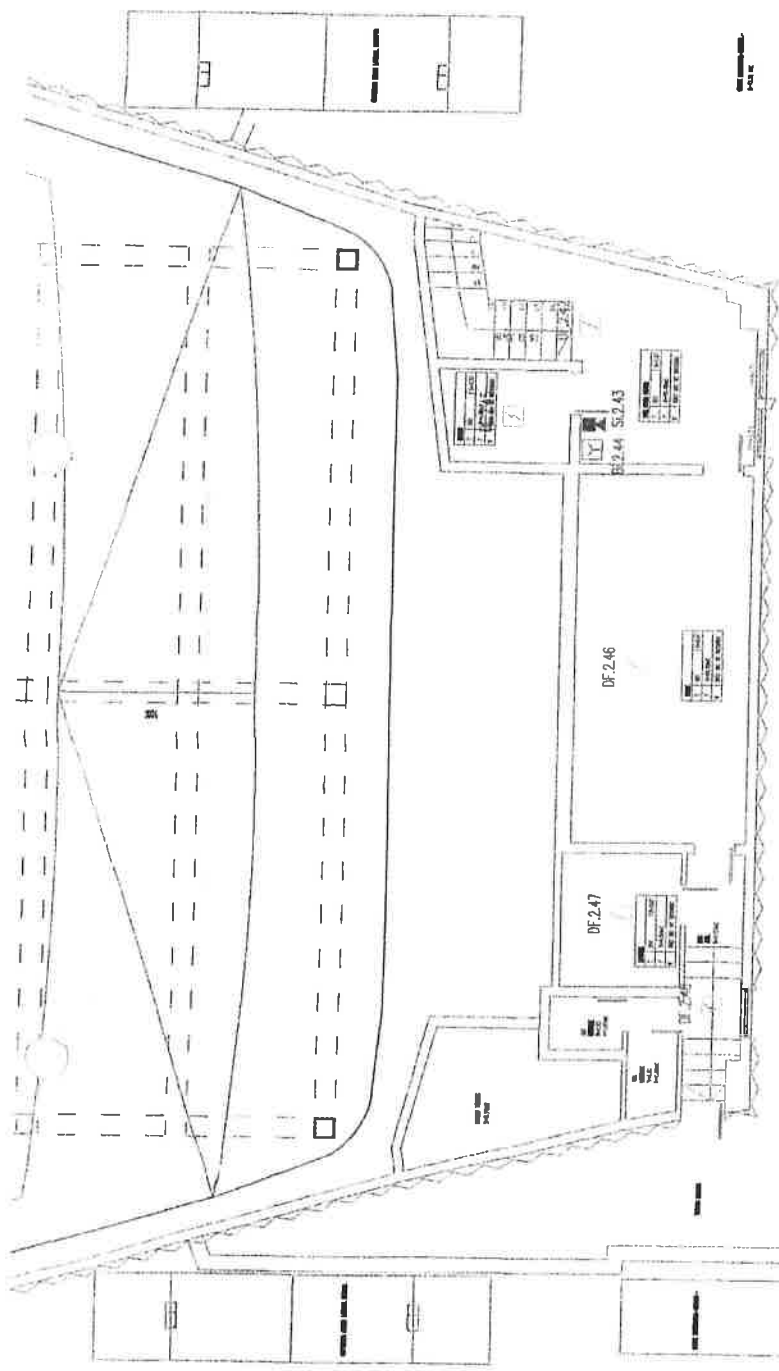
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(mp)
1	Hol	3.41
2	Camera servere	4.36
3	Camera tehnica	25.11
4	Camera tehnica	5.94
5	Hol	4.97
6	Grup sanitar	3.74
Suprafata utila = 47.53mp		
7	Scari	7.58
Suprafata totala = 55.11mp		
Executant: S.C. ReGe CAD S.R.L. prin ing. Talpeanu Marian		Data: 30.01.2019
Receptionat:		Data:

CERTIFICAT  
 DE  
 AUTORIZARE  
 PENTRU  
 S.C. REGE CAD S.R.L.  
 TALPEANU  
 MARIAN









BLOC LOCUINTE

**Legenda**

- Centrala detectie si overizare la incendiu
- Detector de incendiu, adresabil de fum, instalat pe tavan
- Detector de incendiu, adresabil de fum, instalat in tavanul fals, cu indicator optic de prezenta
- Detector de incendiu, adresabil de fum, instalat in pardosea, cu indicator optic de prezenta
- Indicator optic LED de prezenta detector de incendiu
- Detector de incendiu multiteren, adresabil de fum-temperatura
- Bulon alarmare incendiu, adresabil, racordat la centrala de semnalizare incendiu
- Sirena conventionala de incendiu interior
- Sirena de incendiu interior
- Sirena de alarmare



Proiectant de specialitate: <b>S.C. ROMSERVICE TELECOMUNICATII S.R.L.</b> Adresa: Bd. Dimitrie Pompeiu, nr 8, D. FERER		BENEFICIAR: ANTENA TV GROUP SA ADRESA: Buzaresti, Bd. Ion Mihalache nr. 174-175, sector 1	Proiect nr.: 7744-104.2017
Verificat: Nicolae HOTNOG	Scara:	TITLU PROIECT: SISTEM DE DETECTIE SI ALARMARE LA INCENDIU STUDIO EXCELSIOR	Faza: DDE
Proiectat: Marius CRACIUN	Desenat: George FLUMON	TITLU PLANSEI: PLAN ETAJ	Planşa nr.: 03

