



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE
Bd. George Coșbuc nr. 6-16 sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

Direcția Juridică

Compartiment Informații de Interes Public
P.6.3/784/16.11.2022

ANUNȚ

privind lansarea în consultare publică a
*Proiectului de Hotărâre pentru aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de pe piață pentru
închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ
preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București*

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 52/2003* privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, azi **16.11.2022**, supune consultării publicului *Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de pe piață pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București*, elaborat de Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport și Direcția Juridică.

Documentul a fost publicat pe site-ul www.ps4.ro, secțiunea **Dezbatere publică** în data de 16.11.2022.

Propunerile și sugestiile factorilor interesați vor fi transmise în scris, la adresa de e-mail contact@ps4.ro, până la data de **27.11.2022**.

DIRECTOR JURIDIC,
Mihai ISTODORESCU



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, Sector 4, București

Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.07.90

PROIECT

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București

Consiliul Local al Sectorului 4;

Luând act de Raportul de specialitate comun nr. 11698 din data de 15.11.2022 întocmit de Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4 și Direcția Juridică din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, cu nr. P6/6935 din data de 15.11.2022;

Văzând referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4;

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4;

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 227/13.09.2017 privind înființarea Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 și Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 186/29.12.2020 privind reorganizarea Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 și modificarea denumirii din Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 în Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 223/12.09.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind modul de organizare și desfășurare al licitațiilor publice pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile art. 287, art. 332 – art. 348 din Codul Administrativ;

În conformitate cu prevederile art. 112 din Legea educației naționale nr. 1/2011;

În conformitate cu prevederile Legii educației fizice și sportului nr. 69/2000;

În temeiul prevederilor art.139 alin. (3), art.166 alin.(2) lit. g) și lit. l), alin.(4), art.196 alin.(1) lit. a) și art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

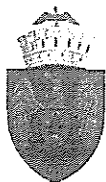
Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare a chiriilor de piață pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București, conform Anexei, la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei conform competențelor legale.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic, Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

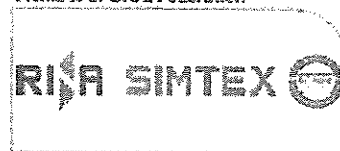
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cosmin – Constantin BĂRBĂLAU

Aviat,
Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESU



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of C18Q Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

APARATUL DE SPECIALITATE
B-dul George Coșbuc nr. 6-16, Sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

REFERAT DE APROBARE

În temeiul prevederilor:

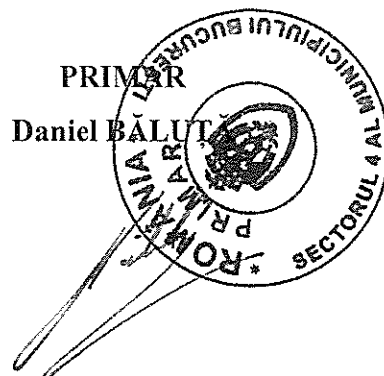
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 227/13.09.2017 privind înființarea Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 și Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 186/29.12.2020 privind reorganizarea Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 și modificarea denumirii din Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 în Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 223/12.09.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind modul de organizare și desfășurare al licitațiilor publice pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București;
- În conformitate cu prevederile art. 287, art. 332 - art. 348 din Codul Administrativ;
- În conformitate cu prevederile art. 112 din Legea educației naționale nr. 1/2011;
- În conformitate cu prevederile Legii educației fizice și sportului nr. 69/2000;
- În conformitate cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

În conformitate cu atribuțiile legale și cu Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4, Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4 împreună cu Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4, vizează identificarea și implementarea celor mai bune practici de dezvoltare urbană.

Având în vedere prevederile legale privind închiriere bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 223/12.09.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind modul de organizare și desfășurare al licitațiilor publice pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București, pentru a pune în aplicare Regulamentul din Hotărârea Consiliului Local Sector 4 menționat anterior, a fost stabilită valoarea chiriei de piață a spațiilor vizate în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) în urma aplicării abordării adecvate scopului evaluării și tipului proprietății evaluate, ținând cont propunerea evaluatorului de încadrare a Sectorului 4 în trei zone, acestea fiind în legătură directă cu distanța spațiilor supuse evaluării față de centrul capitalei și cu accesibilitatea la transportul public (metrou sau la mijloacele de transport public rutier).

Luând act de cele de mai sus, susținem și propunem plenului Consiliului Local Sector 4 spre aprobare, proiectul de hotărâre pentru aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București.

PRIMAR
Daniel BALUT

The image shows a circular official stamp of the Municipality of Bucharest, Sector 4. The stamp contains the text "ROMANIA" at the top, "MUNICIPIUL BUCUREȘTI" at the bottom, and "SECTORUL 4" on the right side. In the center of the stamp is the coat of arms of Romania. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Daniel BALUT".



Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport SECTOR 4
CIF: 38248861, e-mail: office@dgauis.ro, Tel.: +40786.88.31.80
B-dul George Coșbuc Nr. 6-16, Sector 4, București

DGAUIS S4

Nr. 11698/15.11.2022

Direcția Juridică din cadrul
Sectorului 4 al Municipiului București
Nr. P6/6935/15.11.2022

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

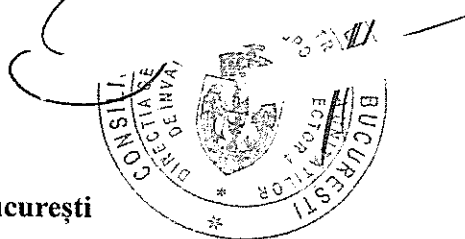
**pentru aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru
închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ
preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București**

În conformitate cu atribuțiile legale și cu Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4, Aparatul de Specialitate al Primarului Sectorului 4 împreună cu Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4, vizează identificarea și implementarea celor mai bune practici de dezvoltare urbană.

Având în vedere prevederile legale privind închiriere bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de Hotărârea Consiliului Local Sector 4 nr. 223/12.09.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind modul de organizare și desfășurare al licitațiilor publice pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București, pentru a pune în aplicare Regulamentul din hotărârea Consiliului Local Sector 4 menționat anterior, a fost stabilită valoarea chiriei de piață a spațiilor vizate în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) în urma aplicării abordării adecvate scopului evaluării și tipului proprietății evaluate, ținând cont propunerea evaluatorului de încadrare a Sectorului 4 în trei zone, acestea fiind în legătură directă cu distanța spațiilor supuse evaluării față de centrul capitalei și cu accesibilitatea la transportul public (metrou sau la mijloacele de transport public rutier).

Astfel, având în vedere expunerea de mai sus, propunem inițierea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru închirierea sălilor de sport și a spațiilor excedentare din incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 4 al Municipiului București.

DIRECTOR GENERAL
Ana-Maria MOCĂNIȚĂ



Întocmit,
Consilier B.D.U.C.
Mariana ANDREI

Sectorul 4 al Municipiului București
Avizat,
Serviciul Avizare Legalitatea Actelor

GEORGESCU ALINA-MARIANA
CONSILIER JURIDIC A



PFA FLORESCU ANGEL NARCIS
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 12583

Sos. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2 , Et. 1, Ap. 13
comuna Balotești Județul Ilfov CUI 25268387

Tel. 0722 330809/ Tel Fax 021 3521457 www.angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport PFA2022_40/08.11.2022

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA IMONILELOR AFLATE ÎN
ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL SECTOR 4 BUCUREȘTI

Beneficiar Direcția Generală de Administrare a Unităților
de Învățământ și de Sport Sector 4 București

Utilizator desemnat / Destinatar Direcția Generală de Administrare a Unităților
de Învățământ și de Sport Sector 4 București

Evaluator PFA Florescu Angel Narcis Expert Contabil

I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei pentru spațiile de învățământ aflate în administrarea Beneficiarului și prezentate în anexa 5 la prezentul raport de evaluare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor emise de ANEVAR ed. 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii chiriei de piață a spațiilor de învățământ aflate în administrarea beneficiarului, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR în vederea organizării procedurii de licitație pentru închirierea acestora.

Numirea evaluatorului s-a realizat în baza contractului de prestări servicii nr. 219/30.09.2022.

Baza evaluării

Valoarea chiriei de piață a fost estimată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ed. 2022, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Conform standardului, Chiria de Piață este „suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

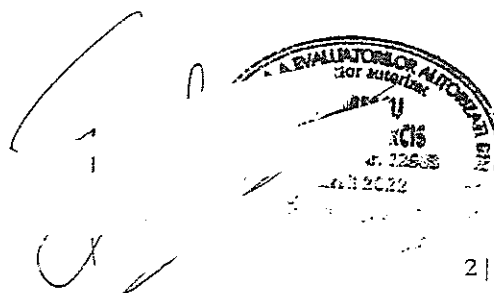
Solicitantul evaluării: Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4 București, cu sediul în str. Bld George Coșbuc nr. 6-16 , etaj 2, Sector 4, București, cod fiscal 38248861.

Destinatarul evaluării: Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4 București, cu sediul în str. Bld George Coșbuc nr. 6-16 , etaj 2, Sector 4, București, cod fiscal 38248861.

Premisele evaluării

Spațiile supuse evaluării au fost evaluate în baza extraselor de carte funciară puse la dispoziție de beneficiar și în baza situației privind suprafețele aferente fiecărei locații, anexă la contractul de prestări servicii de evaluare.

Certificam faptul ca nu avem nicio legătură materială curentă sau anterioară cu proprietatea evaluată și de aceea considerăm ca nu există niciun conflict de interese în elaborarea prezentului raport.

The image shows a handwritten signature in black ink on the left. To the right is a circular official stamp. The stamp contains the text 'A EVALUATORILOR AUTORIZATI' around the top edge, 'Exp. nr. 12583' in the center, and '30.09.2022' at the bottom. There is also a small signature or mark inside the stamp.

Raportul a fost structurat conform Standardelor de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

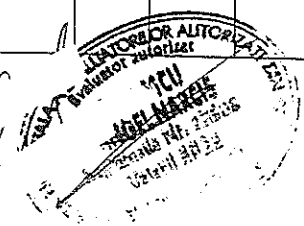
- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
 - 3.1 Analiza pieței imobiliare
 - 3.2 Analiza locației
 - 3.3 Descrierea spațiilor supuse evaluării;
 - 3.4 Analiza celei mai bune utilizări
- IV. Evaluarea spațiilor
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare.

Ipozeze și ipoteze speciale

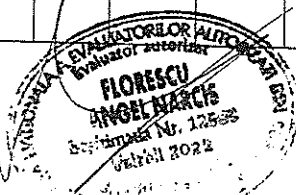
Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate la subcapitolul II.14 din Raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordării adecvate scopului evaluării și tipului proprietății de evaluat, opinia evaluatorului este că la data de 08.11.2022 valoarea de piață a chiriilor pentru spațiile supuse evaluării, prezentate detaliat în anexele 3.1 – 5.5 la prezentul raport, sunt următoarele:

Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivități			
		Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora	Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro /ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora
1	Colegiul Național "GH EORGHE ȘINCAI"	3.8	268	77	15,74	3.1	72,43	81	16,56	3.15	371,56	257	52,54
2	Seminarul Teologic Ortodox București					3.2	54,00	67	13,7				
3	Liceul Tehnologic DACIA	5.1	725,25	122	24,94	5.3	52,34	58	11,86				
4	Colegiul National de Arte Dinu Lipatti	3.9	90,37	63	12,88	3.3	49,44	62	12,68	3.16	225,24	458	93,64
5	Colegiul Național "MIHAI EMINESCU"		219,1				53,19						
6	Liceul Adventist Stefan Demetrescu	5.2	570	134	27,40	5.4	53,90	57	11,65	5.5	417,4	353	72,17



Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivități			
		Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ora	Euro/ora
7	Colegiul Național „Octav Onicescu”	4.1	842,89	132	26,99	4.15	53,14	53	10,84				
8	Colegiul Național „Ion Creangă ”	3.10	431,8	120	24,53	3.4	54,00	67	13,7	3.17	110,99	97	19,83
9	Colegiul Romano-Catolic “SFÂNTUL IOSIF”					4.16	50,93	60	12,27				
10	Școala Gimnazială Emil Racoviță	4.2	842,94	146	29,85	4.17	49,00	59	12,06				
11	Școala Gimnazială Nr. 189	4.1	842,89	132	26,99	4.18	49,40	53	10,84				
12	Școala Gimnazială Șerban Vodă	4.3	146,22	45	9,20	4.19	51,00	54	11,04				
13	Școala Gimnazială nr.308	4.4	565	116	23,72	4.20	50,88	54	11,04				
14	Școala Gimnazială GENERAL EREMI GRIGORESCU	4.5	162	97	19,83	4.16	51,00	60	12,27				
15	Școala Gimnazială NR.79	3.11	842,89	91	18,61	3.5	50,00	63	12,88				
16	Școala Gimnazială NR. 96	4.6	736,52	141	28,83	4.21	50,00	60	12,27				
17	Școala Gimnazială „George Topârceanu ”	4.7	656	123	25,15	4.18	50,00	53	10,84				
18	Școala Gimnazială NR. 108	4.4	564,3	116	23,72	4.23	48,00	56	11,45				
19	Școala Gimnazială "AVRAM IANCU	4.1	842,94	132	26,99	4.18	50,00	53	10,84				



Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivități			
		Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ora	Euro/ora
20	Scoala gimnaziala nr. 165	4.8	555	116	23,72	4.19	51,00	54	11,04				
21	Scoala Gimnaziala Martisor	4.9	53	26	5,32	4.24	52,00	61	12,47				
22	Școala Gimnazială NR.113	4.10	811	145	29,65	4.25	55,00	64	13,08				
23	Școala Gimnaziala George Bacovia	4.11	213	64	13,08	4.17	50,00	59	12,06				
24	Școala Gimnazială NR. 190	4.12	467,9	107	23,92	4.17	49,00	59	12,06				
25	Școala Gimnazială nr. 129	4.2	842,89	146	29,85	4.21	50,00	60	12,27				
26	Scoala Gimnaziala nr.99	4.1	842,89	132	26,99	4.21	50,00	53	10,84				
27	Scoala Gimnaziala Ionel Teodoreanu	4.4	565,43	116	23,72	4.18	49,00	53	10,84				
28	Școala Gimnazială NR.97	3.12	454,92	123	25,15	3.6	52,00	65	13,29				
29	Școala Gimnazială Nr. 194	4.2	842,94	146	29,85	4.17	49,00	59	12,06				
30	Școala Gimnazială NR. 133	4.13	445	102	20,85	4.26	60,00	62	12,68				
31	Școala Gimnazială "Ienăchiță Văcărescu"	3.13	557,5			3.7	83,24	88	17,99				
32	Școala Gimnazială Nr. 119	4.14	454	103	21,06	4.19	51,00	54	11,04				

[Handwritten signature]

FLORESCU ANGEL NARCIS
 Exp. Nr. 12583
 Valabil 2021

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

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu conține TVA sau alte taxe asociate unei eventuale tranzacții decât dacă nu se cere altfel;
3. valoarea estimată este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
7. valoarea chiriei obținabile s-a estimat doar pentru o parte din spațiile cuprinse cadrul clădirilor aflate în administrarea beneficiarului și având în vedere destinația lor, de fi închiriate către diverși terți în afara orelor de școală, s-a ales ca raportare, evaluarea chiriei de piață exprimată în lei/oră.

Data evaluării 08.11.2022 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,8912 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 08.11.2022

EVALUATOR EPI,
PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'ANGEL NARCIS'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ROMANIA - EVALUATORUL ALIATORULI ENI', 'Evaluator autorizat', 'FLORESCU', 'ANGEL NARCIS', 'Inscrierea Nr. 12583', and 'Iulian 2022'.

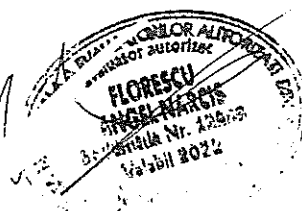
CERTIFICARE

Subsemnatul, Angel Narcis FLROESCU având calitatea de evaluator bunuri imobile, înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583/2022 și certific următoarele:

1. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
2. Nu am nici un interes , prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
3. Nu am nici o părținare legată de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
4. Angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
5. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate în raport;
6. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea în mod competent, a acestei lucrări;
7. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
8. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.
9. Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către subsemnatul și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane.

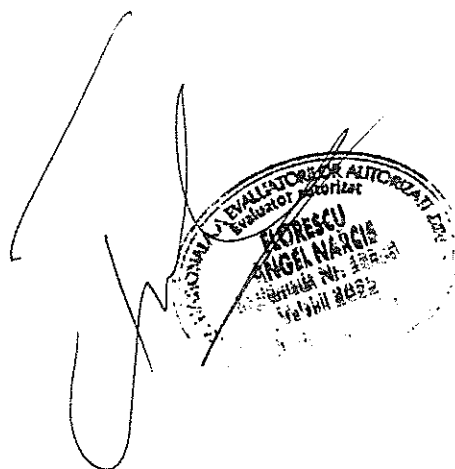
Data întocmirii: 08.11.2022

EVALUATOR ANEVAR EPI,
PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL



CUPRINS

- I. Sinteza evaluării
- II. Termenii de referință ai evaluării
 - 2.1. Obiectul Evaluării
 - 2.2. Scopul Evaluării
 - 2.3. Baza evaluării
 - 2.4. Clauze de publicare și confidențialitate
 - 2.5. Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate
 - 2.6. Beneficiarul și destinatarul evaluării
 - 2.7. Data estimării valori
 - 2.8. Data întocmirii raportului de evaluare
 - 2.9. Data inspecției
 - 2.10. Moneda raportului de evaluare
 - 2.11. Structura raportului de evaluare
 - 2.12. Procedura de evaluare
 - 2.13. Sursele de informare
 - 2.14. Ipoteze și ipoteze speciale
 - 2.15. Responsabilități față de terți
 - 2.16. Litigii
 - 2.17. Dreptul ecologic
- III. Prezentarea datelor
 - 3.1. Analiza Pieței imobiliare
 - 3.1.1. Definiția pieței. Piața specifică
 - 3.1.2. Oferta
 - 3.1.3. Cererea
 - 3.1.4. Echilibrul pieței
 - 3.2. Analiza locației
 - 3.3. Descrierea spațiilor supuse evaluării
 - 3.4. Analiza celei mai bune utilizări
- IV. Evaluarea Spațiilor
- V. Concluzii
- VI. Anexe



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp is from the 'Asociația Națională de Evaluatori Autorizați EPI' (National Association of Authorized EPI Evaluators). The text inside the stamp reads: 'FLORESCU ANGEL NARCIS', 'Evaluator Autorizat', 'ANUMERAR Nr. 12583/2007', and 'Tel 011 84822'. The signature is a stylized, cursive script.

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei pentru spațiile de învățământ aflate în administrarea Beneficiarului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor emis de ANEVAR ed. 2022, cuprinse în anexa 1 la prezentul raport de evaluare.

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	Adresă unitate de învățământ	Sala de sport * (mp)	Sala de curs * (mp)	Sală de festivități* (mp)
1	Colegiul Național "GHEORGHE ȘINCAI"	CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 167	268	72,43	371,56
2	Seminarul Teologic Ortodox București	STRADA RADU VODĂ, NR. 24 A		54	
3	Liceul Tehnologic DACIA	STR.CAP.GRIGORE MARIN NR.42-44	725,25	52,34	
4	Colegiul Național de Arte Dinu Lipatti	Str. Principatele Unite nr. 63, sector 4, Bucuresti	90,37	49,44	225,24
5	Colegiul Național "MIHAI EMINESCU"	Str. George Georgescu nr. 2	219,1	53,19	133,24
6	Liceul Adventist Stefan Demetrescu	Bdul Metalurgiei nr. 89 Sector 4	570	53,9	417,4
7	Colegiul Național „Octav Onicescu”	Str. Trivale, Nr. 29, Sector 4, București	842,89	53,14	
8	Colegiul Național „Ion Creangă ”	Strada Cuza Vodă, Nr.51, Sector 4, București	431,8	54	110,99
9	Colegiul Romano-Catolic "SFÂNTUL IOSIF"	ȘOSEAUA OLTENIȚEL, NR. 3-7, SECTOR 4,		50,93	
10	Școala Gimnazială Emil Racoviță	ALEEA EMIL RACOVITA, NR.1	842,94	49	
11	Școala Gimnazială Nr. 189	ALEEA CICEU NR. 12	842,89	49,4	
12	Școala Gimnazială Șerban Vodă	Str. Petre Țuțea, nr 3, Sector 4	146,22	51	
13	Școala Gimnazială nr.308	str.Râul Șoimului nr.8	565	50,88	
14	Școala Gimnazială GENERAL EREMIJA GRIGORESCU	STR.CPT.EREMIA POPESCU NR.27 SECTOR 4	162	51	



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	Adresă unitate de învățământ	Sala de sport * (mp)	Sala de curs * (mp)	Sală de festivități* (mp)
15	Școala Gimnazială NR.79	STR. CUZA-VODĂ NR.51, SECTOR 4, BUCUREȘTI	842,89	50	
16	Școala Gimnazială NR. 96	STR. REZONANȚEI NR. 2, SECTOR 4	736,52	50	
17	Școala Gimnazială „George Topârceanu”	STR. ARGEȘELU, NR. 6, SECTOR 4, BUCUREȘTI	656	50	
18	Școala Gimnazială NR. 108	STRADA VATRA DORNEI, NR. 8	564,3	48	
19	Școala Gimnazială "AVRAM IANCU	STR. STUPILOR NR. 1	842,94	50	
20	Scoala gimnaziala nr. 165	Aleea Slătioara nr.8	555	51	
21	Scoala Gimnaziala Martisor	Str. Martisor nr. 39, sector 4	53	52	
22	Școala Gimnazială NR.113	STR.PARINCEA NR.4, SECTOR 4, BUCUREȘTI	811	55	
23	Școala Gimnaziala George Bacovia	Str.Stoian Militaru, nr. 72, sector 4	213	50	
24	Școala Gimnazială NR. 190	STR. SG. NIȚU VASILE NR. 16	467,9	49	
25	Școala Gimnazială nr. 129	Str. Izvorul Crișului nr. 6	842,89	50	
26	Scoala Gimnaziala nr.99	Strada Huedin nr.13, Sector 4, Bucuresti	842,89	50	
27	Scoala Gimnaziala Ionel Teodoreanu	Str.Costila nr2	565,43	49	
28	Școala Gimnazială NR.97	STR. VIORELE NR.7, SECTOR 4, BUCUREȘTI	454,92	52	
29	Școala Gimnazială Nr. 194	Bd. Alexandru Obregia Nr. 3A, Sector 4, București	842,94	49	
30	Școala Gimnazială NR. 133	STR. STANJENEILOR, NR. 3, SECT. 4	445	60	
31	Școala Gimnazială "Ienăchiță Văcărescu"	Calea Șerban Vodă nr. 62-64, sector 4, București	557,5	83,24	

EVALUATOR EPI
 ANGEL NARCIS
 Exp. autoriz. Nr. 124/04
 Valabil 2021

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	Adresă unitate de învățământ	Sala de sport * (mp)	Sala de curs * (mp)	Sală de festivități* (mp)
32	Școala Gimnazială Nr. 119	ALMASU MIC NR 4	454	51	

*-Suprafețele spațiilor mai sus menționate sunt suprafețe utile. Toate spațiile din tabelul de mai sus au anexate grupuri sanitare și vestiare, în cazul sălilor de sport, detaliate în anexa 5 la prezentul raport de evaluare.

II.2 Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii chiriei de piață a spațiilor de învățământ aflate în administrarea beneficiarului, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR în vederea organizării procedurii de licitație pentru închirierea acestora.

Numirea evaluatorului s-a realizat în baza contractului de prestări servicii nr. 219/30.09.2022.

II.3 Baza evaluării: este estimarea valorii chiriei de piață în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare ANEVAR ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Conform standardelor de evaluare, chiria de piață este „suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare ANEVAR, editia 2022:
- SEV 100 - Cadru general;
- SEV 101 - Sfera misiunii de evaluare;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Criterii de evaluare

Pentru realizarea misiunii, evaluatorul va urma conceptele și metodele acceptate de evaluare, aplicând în particular, următoarele abordări în evaluare:

- **Abordarea bazată pe comparații sau prin piața (pentru evaluarea terenului sau a construcțiilor):** consta în analiza pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativa se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dimensiunile.



- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor** Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor. Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității beneficiare ale unor proprietăți imobiliare (în general măsoară câștigurile realizate sub formă bănească), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.
- **Abordarea prin cost** este bazată pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puțin deprecierea generată din deteriorările fizice precum și deprecierea funcțională și uzura externă, și crescută în cazul evaluărilor proprietăților de valoarea terenului. Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare și confidențialitate

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară, cu excepția Sintezei Raportului de Evaluare.

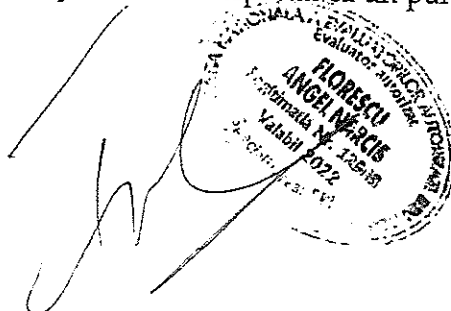
II.5 Înscrisuri privitoare la dreptul proprietate

Proprietar: Primaria Municipiului București cu sediul B-dul Regina Elisabeta, Nr. 47, Sector 5.

Beneficiarul a transmis evaluatorului documentele în baza cărora a fost dobândit dreptul de administrare asupra spațiilor supuse evaluării, respectiv extrase de carte funciară emise de OCPI Sector 4.

Având în vedere documentele mai sus menționate, evaluatorul a realizat evaluarea terenurilor în contextul în care beneficiarul are un drept deplin de proprietate.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind situația juridică sau a titlurilor de proprietate, considerându-se că bunurile supuse evaluării sunt în administrarea deplină a beneficiarului și nu sunt grevate de litigii de natură juridică ce le-ar putea afecta valoarea. Nimic din acest raport nu este întocmit cu intenția de a fi interpretat ca un punct de vedere legal asupra documentelor primite.



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the following text: 'ROMANIA', 'EVALUATOR AUTORIZAT', 'FLORESCU ANGEL NARCIS', 'Inscrisura Nr. 12583', 'Valabil 2022', and 'Sector 5'. The signature is written in a cursive style.

II.7 Beneficiarul /Clientul, Destinatarii

Beneficiar/Client: Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4 București, cu sediul în str. Bld George Coșbuc nr. 6-16 , etaj 2, Sector 4, București, cod fiscal 38248861.

Destinatar: Direcția Generală de Administrare a Unităților de Învățământ și de Sport Sector 4 București, cu sediul în str. Bld George Coșbuc nr. 6-16 , etaj 2, Sector 4, București, cod fiscal 38248861.

II.7 Data estimării valorii: 08.11.2022

II.8 Data întocmirii raportului de evaluare: 08.11.2022

II.9 Data inspecției: Spațiile au fost inspectate de evaluator în data de 14.10.2022 și 18.10.2022 .

Cu privire la modul de desfășurare a inspecției se pot face următoarele mențiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecția s-a desfășurat de către *Evaluator* în prezența reprezentantului beneficiarului;
- Documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziția *Evaluatorului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.
- Referitor la suprafețele spațiilor supuse evaluării s-a primit de la Beneficiar o situație în care sunt prezentate suprafețele acestora.
- S-au realizat fotografii ale spațiilor supuse evaluării (Anexele 1.1 – 1.32)

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

II.10 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.
Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,8912 RON valabil la 08.11.2022

II.11 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
 - 3.1 Analiza pieței imobiliare
 - 3.2 Analiza locației
 - 3.3 Descrierea spațiilor supuse evaluării;
 - 3.4 Analiza celei mai bune utilizări
- IV. Evaluarea spațiilor
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare.



II.12 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- identificarea și inspecția proprietății;
- stabilirea condițiilor limitative și a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în cadrul raportului;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

II.13 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Cu ocazia demarării procesului de evaluare, evaluatorul a avut asigurat acces la situațiile financiare ale companiei și la alte elemente de natură să influențeze procesul de evaluare.

A. Informații primite de la client

- Extrase de carte funciare ale spațiilor care fac obiectul evaluării
- Situație privind suprafețele bunurilor supuse evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

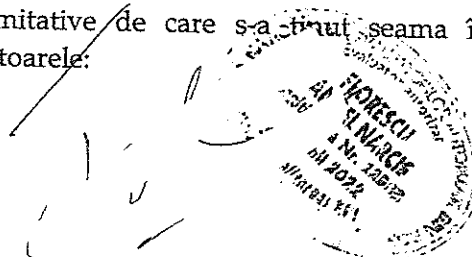
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

C. Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informații de piață culese de pe site-urile imobiliare: aplicația informatică IMOBILIARE.RO www.imopedia.ro, www.imobiliare.ro; www.Homezz.ro; www.imobiliare.net; www.romimo.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.ccins.ro; www.ccib.ro
- Site BNR privind cursul valutar
- Standardele de Evaluare ANEVAR ed. 2022


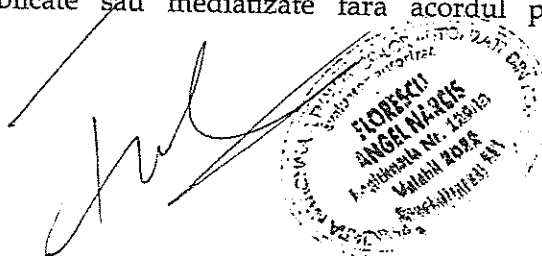
II.14 Ipoteze

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



Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar și din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul a avut la dispoziție un releveu sau o schița a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafețelor, evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea justă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă a terenurilor;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



Ipooteze speciale:

- La clădirile supuse evaluării nu au fost oferite planuri cadastrale detaliate, suprafețe construite detaliate pe tipuri de spații. Evaluarea construcțiilor a fost efectuată pe baza Situației centralizate a spațiilor supuse evaluării care conține locația spațiilor, tipul și suprafețele aferente acestora – Anexa 5 la prezentul raport de evaluare.
- Inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața utilă a construcțiilor a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

II.15 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în preambulul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

II.16 Litigii

Din datele și documentele prezentate de proprietar, rezultă că beneficiarul este implicat în procese, litigii sau arbitraje cu persoane juridice sau fizice care ar avea consecințe ulterioare privind dreptul de proprietate asupra bunurilor supuse evaluării.

II.17 Dreptul ecologic

Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigație, în afara controlului vizual și organoleptic, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existența vreunui contaminant și nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigație științifică necesară pentru a fi descoperit.

Dacă ulterior, se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate și terenul aferent acestora sau pe orice alt teren vecin sau că mijloacele care au fost sau sânt puse în funcțiune ar putea contamina, acestea ar putea diminua valoarea raportată

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Analiza pieței

3.1.1 Definirea pieței. Piața specifică

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un dezechilibru între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, în urma unui proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților având aceleași caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietăților supuse evaluării.

Având în vedere cele prezentate anterior, precum și obiectul evaluării, piața imobiliară specifică se definește ca fiind reprezentată de către piața proprietăților imobiliare comerciale cu destinație educațional sportivă, amplasate în București.

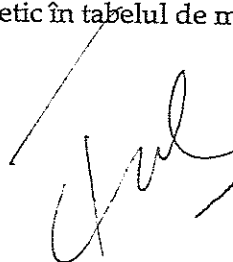
Piața imobiliară specifică are activitate, având în vedere numărul mare de oferte. Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

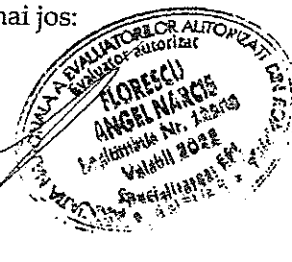
1. Localizarea-amplasarea în zone periferice, sau în zone centrale care nu sunt complet dezvoltate edilitar (străzi neasfaltate, rețele de utilități lipsă etc) are influență negativă asupra valorii proprietății imobiliare, mai aproape/măi departe de zonele centrale, sau în anumite zone cu renume istoric.
2. Suprafața - în general piața imobiliară recunoaște acest element de comparație în sensul acceptării regatei „suprafață mai mare preț mai mic”. Elementul de comparație este preț/ora suprafață utilă, iar moneda este lei sau euro.
3. Stare tehnică - în general imobilele cu suprafețe comparabile sunt bine întreținute, renovate.
4. Utilități - dotarea cu centrală termică și instalații de aer condiționat este un standard pe piața de închiriere.

3.1.2 Oferta proprietăți similare

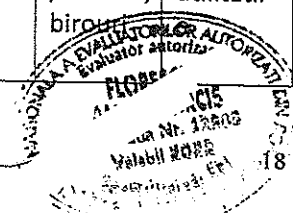
Analizând oferta de proprietăți similare în corelare cu informațiile colectate la inspecție și din discuțiile avute cu agenții imobiliari implicați în tranzacții, se poate afirma că starea tehnică a clădirilor este un element principal de comparație deoarece o renovare și aducere a spațiului de închiriat la standardele pieței specifice implică timp și resurse financiare. De asemenea, din discuțiile avute cu agenții imobiliari, se poate stabili o marjă de negociere de -5% din prețul inițial de ofertă.

Ofertele similare pentru spațiile care fac obiectul evaluării, în anexă la prezentul raport anexele 2.1 – 2.10, sunt prezentate sintetic în tabelul de mai jos:





Data ofertei	Tip spatiu inchiriat	Adresa	Site	Ac utila (mp)	Pret chirie lei/ora	Finisaje comparabile	Dotari	Utilitati	Climatizare	Acces metrou	Nr Anexa
26.10.2022	Sala curs	Sector 1 - Sala Palatului	Storia.ro	28	36,25	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.1
26.10.2022	Sala curs	Sector 4 - Tineretului	romimo.ro	45	60	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Nu	Da	2.2
27.10.2022	Sala curs	Sector 4 - Tineretului Str Lanariei	imobiliare.ro	60	75	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.3
26.10.202	Sala curs	Sector 2 - Biserica Armeneasca	Storia.ro	50	120	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.4
26.10.2022	Sala sport	Sector 5 - Sos Panduri	olx.ro	320	100	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Nu	Da	2.5
26.10.2022	Sala sport	Sector 4 - Sg Nitu Vasile	romimo.ro	140	50	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Nu	Da	2.6
26.10.2022	Sala sport	Sector 4 - Tineretului Str Lanariei	romimo.ro	80	60	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.7
26.10.2022	Sala sport	Sector 3 - Universitate	olx.ro	150	100	Obisnuite	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.8
26.10.2022	Sala festivitati	CCIB - Str. Ion Ghica, Nr. 4, Sector 3	ccib.ro	184	429	Superioare	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.9
26.10.2022	Sala festivitati	INSS Bd. Libertății 16, Sector 5	ccins.ro	122	114	Superioare	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.10
26.10.2022	Sala festivitati	INSS Bd. Libertății 16, Sector 5	ccins.ro	418	413	Superioare	Mobilier , scaune, birouri	Toate utilitatil e	Da	Da	2.10



3.1.3 Cererea

Având în vedere localizarea și principalele caracteristici ale imobilului subiect, cererea potențială poate veni din partea societăților sau a altor categorii de persoane juridice care doresc să realizeze activități de diseminare informații, realizare cursuri de pregătire sau activități sportive. Cumpărătorii sunt atât persoane fizice cât și persoane juridice cu cifra de afaceri medii sau peste medii, cât și mari dezvoltatori imobiliari - jucători pe piața imobiliară. Majoritatea cumpărătorilor stau în așteptare, sperând într-o scădere a prețurilor. În plus se înregistrează o retenție în a investi, pe fondul anumitor incertitudini viitoare cauzate de pandemia Covid 19. Efectele pandemiei au produs schimbări în structura cererii de închiriere spații comerciale, diseminarea informației în mediul online fiind o variantă mult mai accesată.

Pe piața de birouri, semestrul I din 2022 a marcat o creștere cu 10% a cererii brute, în București, față de același interval din anul anterior, până la 134.600 mp. Cu toate acestea, absorbția netă a crescut la 82.300 mp în perioada respectivă, cu 70% față de S1 2021. <https://www.cotidianul.ro/cifre-in-crestere-pentru-piata-imobiliara-din-romania/>

La nivel de chirii, trimestrul secund din acest an a marcat o creștere în Capitală, de la 18,5 euro/mp/lună, la 19 euro mp/lună. Consultanții JLL estimează că, până la sfârșitul acestui an, volumul investițiilor imobiliare ar trebui să ajungă la valoarea de un miliard de euro.

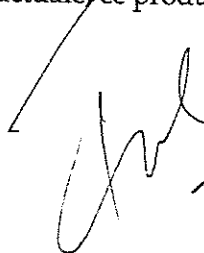

Potrivit sursei citate, până la finele acestui an, peste 150.000 mp vor fi adăugați stocului de retail, iar stocul industrial ar trebui să ajungă la peste 6,3 milioane mp.

„În luna mai 2022, vânzările în retail au crescut cu 6,2% față de anul precedent, după ridicarea stării de alertă și a tuturor restricțiilor legate de pandemie la 9 martie, ceea ce reprezintă o evoluție încurajatoare pentru piață. În T2 2022, doar 16.800 mp au fost finalizați în două proiecte majore de retail, ambele în orașe regionale. Aceasta este, totuși, cu 40% peste livrările modeste din T2 2021. Chiriile centrelor comerciale prime au crescut în T2 2022, dar acest lucru se datorează în principal indexării. Având în vedere creșterea inflației, creșterea prețurilor la energie și a costurilor cu taxele de servicii, acest lucru va afecta capacitatea și dorința retailerilor de a plăti chirii mai mari. Prin urmare, estimăm o oportunitate de creștere limitată pentru chirii în 2022, urmând ca cererea să se consolideze în 2023. Se așteaptă ca oferta să se accelereze în a doua jumătate a anului, adăugând peste 150.000 mp la stocul modern. În general, volumul de livrări noi în 2022 ar putea ajunge la 184.100 mp, cu 73% peste 2021, concentrat în principal în parcurile de retail din orașele medii și mici.

3.1.4 Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului.

Transformarea pieței 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 participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată. Pe fiecare an ce a trecut de la criza imobiliară din 2008 s-a înregistrat o ușoară revigorare a pieței specifice la finele, după o perioadă de maturizare a pieței imobiliare, cu număr mediu de tranzacții, datorat condițiilor politice și economice naționale și internaționale actuale, ce produc încă anumite retenții în investiții.

Se preconizează intrarea pe un palier ușor crescător în viitorul apropiat, în funcție de condițiile și premisele economice și politice favorabile, precum și încetarea măsurilor impuse de starea de pandemie actuală.

3.2 ANALIZA LOCATIEI

Spațiile supuse evaluării sunt parte a clădirilor de învățământ public amplasate în Sectorul 4 al Capitalei, atât în apropiere de centru cât și în zonele limitrofe orașului.

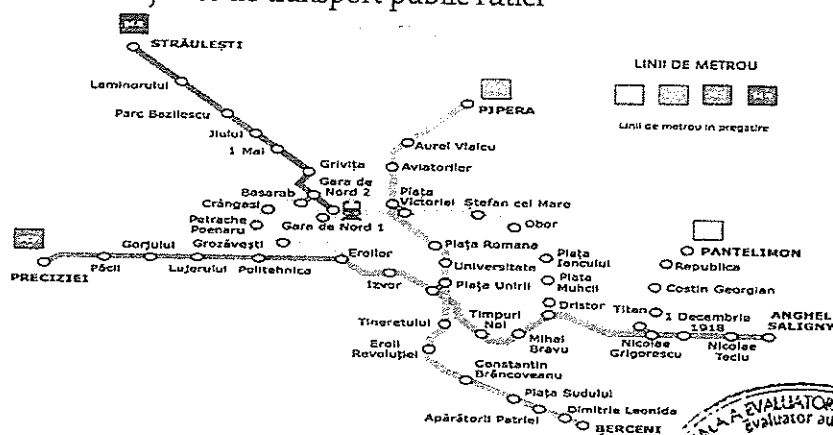
Zona Sector 4 este dezvoltată din punct de vedere edilitar cu toate facilitățile necesare pentru rezidenți: grădinițe, școli, centre comerciale, centre medicale clădiri administrative etc., are multe clădiri istorice și reperi turistice de interes (de exemplu Dealul Mitropoliei, Palatul Parlamentului, Mănăstirea Antim etc). Zona a cunoscut înainte de 1989 lucrări de sistematizare care au dus la apariția Bulevardului Unirii cu blocuri de locuit și o arhitectură specifică perioadei comuniste, în contrast cu arhitectura predominantă specifică perioadei de înaintea instaurării regimului comunist. În zonă nu sunt dezvoltări mari imobiliare, deoarece nu există suprafețe mari de teren libere sau care pot deveni libere. Construirea sau intervențiile asupra construcțiilor existente sunt reglementate de Regulamentul de Urbanism specific zonelor protejate.

Din punct de vedere urbanistic zona Sector 4 este un mix de proprietăți rezidențiale (unifamiliale și blocuri de locuințe), comerciale (centre comerciale, magazine la parter de bloc, clădiri de birouri, restaurante) și clădiri administrative (Palatul Parlamentului, Ministere, alte autorități publice), iar regimul maxim de înălțime este de P+10E.

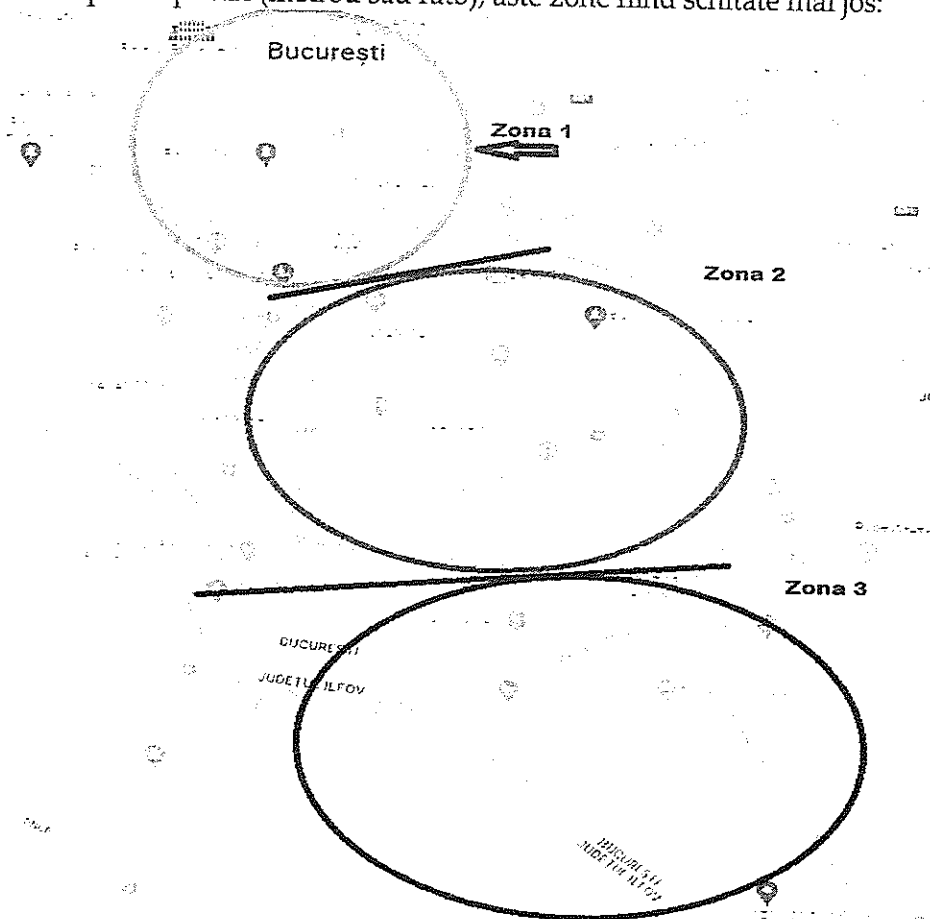
Conexiunile cu celelalte zone ale Capitalei se face prin artere importante ca, Bd. Regina Maria, Bd Unirii, Bd Libertății, Bdul Oltenitei, Sos Berceni, Bd Metalurgiei. Zona este conectată și la principalele rețele de transport public prin stațiile de metrou Unirii, Tineretului, Eroii Revoluției, Piața Sudului, Berceni M2-M3, sau liniile de STB - tramvai și autobuz (liniile 7,32,117,104 etc). În zonă sau în imediata vecinătate există puncte de reper importante ca Centrul Comercial Unirea Shopping Center, Centrul Vechi, Dealul Mitropoliei, Palatul Parlamentului.

Pretul chiriei este influențat în mod direct de către accesibilitatea la locație și apropierea de zona centrală. Având în vedere că gradul de accesibilitate nu este același pentru fiecare dintre locațiile supuse evaluării evaluatorul a sistematizat 3 zone principale, având ca bază următoarele criterii:

1. Acces imediat la zona centrală a Bucureștiului
2. Acces la metrou la o distanță mai mică de 750 m
3. Acces la mijloace de transport public rutier



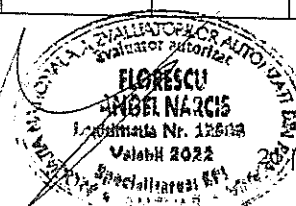
În opinia evaluatorului, Sectorul 4 poate fi împărțit în 3 zone, acestea fiind în legătură directă cu distanța acestora față de centrul capitalei și cu accesibilitatea la transportul public (metrou sau ratb), aste zone fiind schitate mai jos:



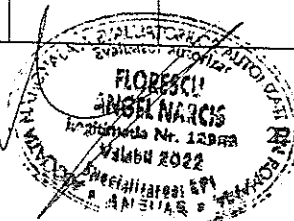
Pretul chiriilor pentru imobile fluctueaza în funcție de zonele descrise anterior.

Spațiile supuse evaluării în funcție de zona setată anterior, de apropierea de zona centrala a capitalei, de acces la metrou sau la mijloacele de transport public rutier sunt prezentate în tabelul de mai jos

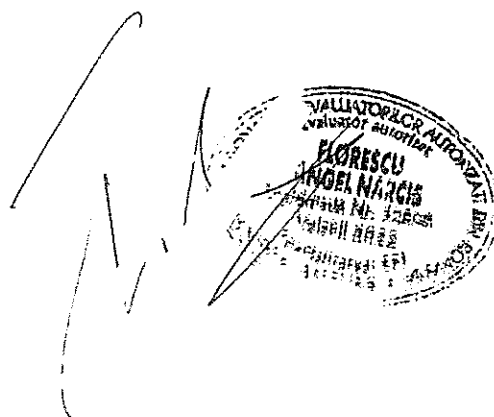
Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	Adresă unitate de învățământ	ZONA	Apropiere zona centrala	Acces la metrou la o distanta mai mica de 750 m	Acces la mijloace de transport public rutier
1	Colegiul Național "GHEORGHE ȘINCAI"	CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 167	Zona 1	√	√	√
2	Seminarul Teologic Ortodox București	STRADA RADU VODĂ, NR. 24 A	Zona 1	√	√	√
3	Liceul Tehnologic DACIA	STR.CAP.GRIGORE MARIN NR.42-44	Zona 3	√	√	√



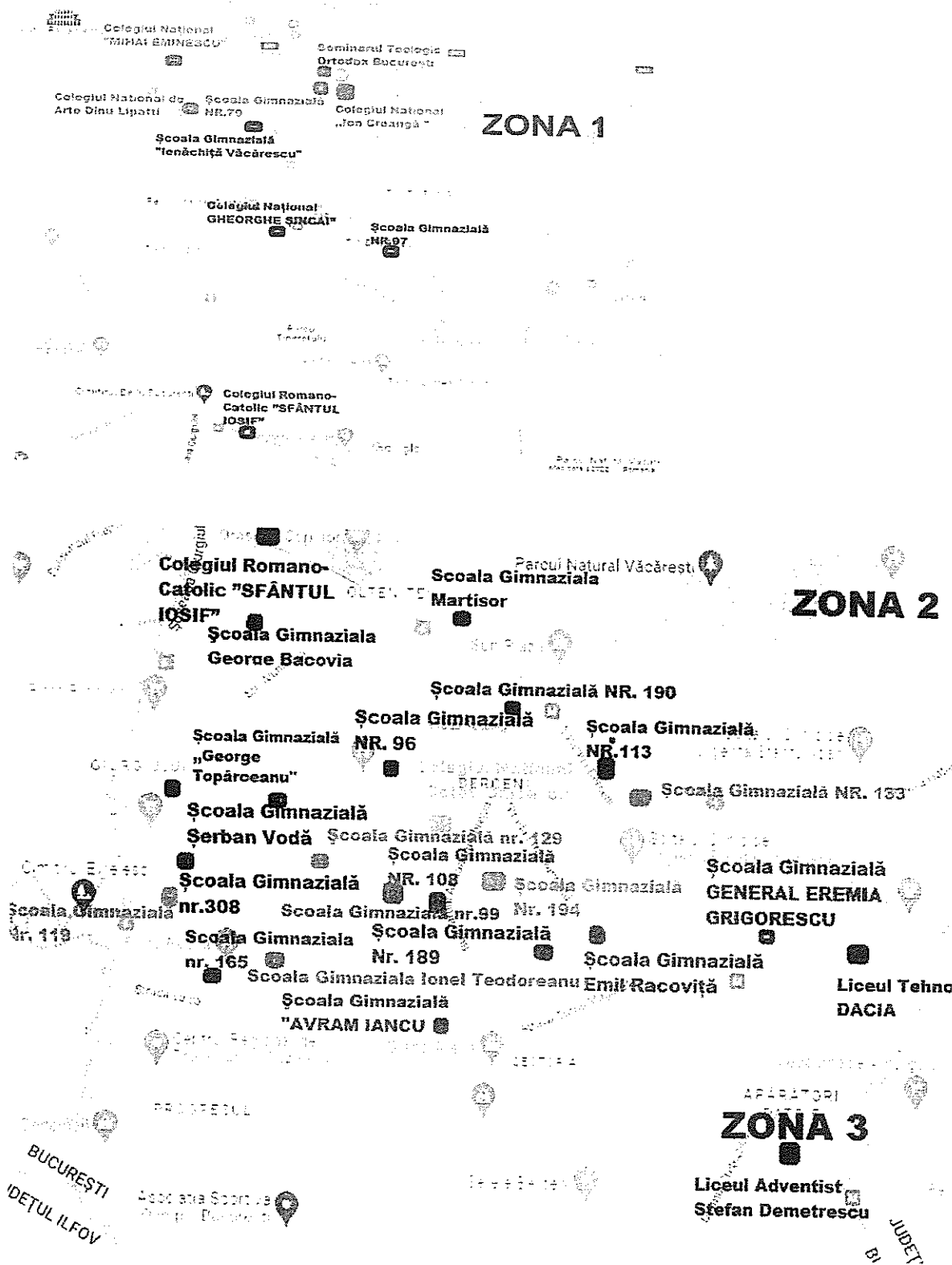
Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	Adresă unitate de învățământ	ZONA	Apropiere zona centrala	Acces la metrou la o distanta mai mica de 750 m	Acces la mijloace de transport public rutier
4	Colegiul Național de Arte Dinu Lipatti	Str. Principatele Unite nr 63, sector 4, Bucuresti	Zona 1	√	√	√
5	Colegiul Național "MIHAI EMINESCU"	Str. George Georgescu nr. 2	Zona 1	√	√	√
6	Liceul Adventist Stefan Demetrescu	Bdul Metalurgiei nr. 89 Sector 4	Zona 3		√	√
7	Colegiul Național „Octav Onicescu”	Str. Trivale, Nr. 29, Sector 4, București	Zona 3		√	√
8	Colegiul Național „Ion Creangă ”	Strada Cuza Vodă, Nr.51, Sector 4, București	Zona 1	√	√	√
9	Colegiul Romano-Catolic "SFÂNTUL IOSIF"	ȘOSEAUA OLTENIȚEI, NR. 3-7, SECTOR 4,	Zona 2	√	√	√
10	Școala Gimnazială Emil Racoviță	ALEEA EMIL RACOVITA, NR.1	Zona 2		√	√
11	Școala Gimnazială Nr. 189	ALEEA CICEU NR. 12	Zona 2			√
12	Școala Gimnazială Șerban Vodă	Str. Petre Țuțea, nr 3, Sector 4	Zona 2			√
13	Școala Gimnazială nr.308	str.Râul Șoimului nr.8	Zona 2			√
14	Școala Gimnazială GENERAL EREMIJA GRIGORESCU	STR.CPT.EREMIA POPESCU NR.27 SECTOR 4	Zona 2		√	√
15	Școala Gimnazială NR.79	STR. CUZA-VODĂ NR.51, SECTOR 4, BUCUREȘTI	Zona 1		√	√
16	Școala Gimnazială NR. 96	STR. REZONANȚEI NR. 2, SECTOR 4	Zona 2		√	√
17	Școala Gimnazială „George Topârceanu"	STR. ARGEȘELU, NR. 6, SECTOR 4, BUCUREȘTI	Zona 2			√
18	Școala Gimnazială NR. 108	STRADA VATRA DORNEI, NR. 8	Zona 2			√
19	Școala Gimnazială "AVRAM IANCU	STR. STUPILOR NR. 1	Zona 2			√
20	Scoala gimnaziala nr. 165	Aleea Slătioara nr.8	Zona 2			√



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	Adresă unitate de învățământ	ZONA	Apropiere zona centrala	Acces la metrou la o distanta mai mica de 750 m	Acces la mijloace de transport public rutier
21	Scoala Gimnaziala Martisor	Str. Martisor nr. 39, sector 4	Zona 2		√	√
22	Școala Gimnazială NR.113	STR.PARINCEA NR.4, SECTOR 4, BUCURESTI	Zona 2		√	√
23	Școala Gimnaziala George Bacovia	Str.Stoian Militaru, nr. 72, sector 4	Zona 2		√	√
24	Școala Gimnazială NR. 190	STR. SG. NIȚU VASILE NR. 16	Zona 2		√	√
25	Școala Gimnazială nr. 129	Str. Izvorul Crișului nr. 6	Zona 2		√	√
26	Scoala Gimnaziala nr.99	Strada Huedin nr.13, Sector 4, Bucuresti	Zona 2			√
27	Scoala Gimnaziala Ionel Teodoreanu	Str.Costila nr2	Zona 2			√
28	Școala Gimnazială NR.97	STR. VIORELE NR.7, SECTOR 4, BUCUREȘTI	Zona 1	√	√	√
29	Școala Gimnazială Nr. 194	Bd. Alexandru Obregia Nr. 3A, Sector 4, București	Zona 2		√	√
30	Școala Gimnazială NR. 133	STR. STANJENEILOR, NR. 3, SECT. 4	Zona 2			√
31	Școala Gimnazială "Ienăchiță Văcărescu"	Calea Șerban Vodă nr. 62-64, sector 4, București	Zona 1	√	√	√
32	Școala Gimnazială Nr. 119	ALMASU MIC NR 4	Zona 2			√

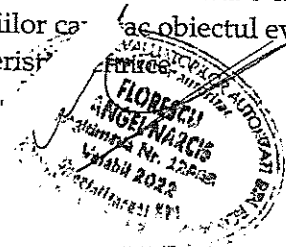


 EVALUATORUL AUTORIZAT
 FLORESCU
 ANGEL NARCIS
 Nr. ANEVAR 12583/2007
 Data: 11.02.2008
 Locul: BUCUREȘTI



3.3 Descrierea spațiilor supuse evaluării

Spațiile supuse evaluării sunt identificate de către beneficiar în anexa 5 la prezentul raport de evaluare. În urma inspecției la fața locului a spațiilor care fac obiectul evaluării, s-a constatat de către evaluator că acestea au următoarele caracteristici:



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte fundarea	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sala de festivitati (mp)	Finisaje interioare sala de festivitati	
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)			Date tehnice
1	Colegiul Național "GHEORGHE ȘINCAI" Adresa CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 167 Sector 4 Bucuresti	Zona 1	18857	12.03.2021	325,44	S+D+P+1	8335	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, pardoseala cu vopsea expoxidica, acoperis din tigla ceramica	Finisaje Interioare obisnuite cu un grad mare de uzura, lavabil pereti, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier cu un grad mare de uzura	72,43	S+D+P+1	2720	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, acoperis din tigla ceramica	105,75	Finisaje interioare obisnuite cu un grad mare de uzura, lavabil pereti, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier cu un grad mare de uzura.
2	Seminarul Teologic Ortodox București Adresa STRADA RADU VODĂ, NR. 24 A Sector 4 Bucuresti	Zona 1	16908	05.03.2021					54	S+P+3	1515	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	107,16	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	

ANQR - Autoritatea Națională de Evaluare și Accreditare
 EVALUATOR AUTORITAR
FLORESCU ANGEL NARCIS
 Nr. ANEVAR 12583/2007
 Data emiterii: 05.03.2021

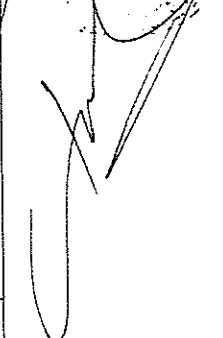
Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivitați (mp)	Finisaje interioare sala de festivitați
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
3	Liceul Tehnologic DACIA Adresa STR.CAP.GRIGORE MARIN NR.42-44 Sector 4 Bucuresti	Zona 3	16898	05.03.2021	800,82	P	800,82	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN si sticla pe structura metalica, pardoseala cu vopsea expoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	52,34	P+3E	827	74,66	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	



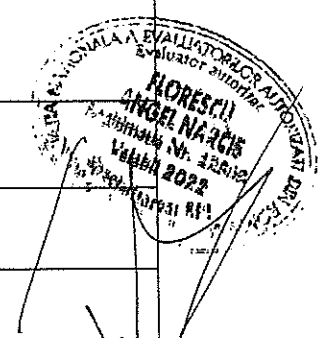
 ROMANIA EVALUATORUL AUTORITATI DE
 FLORESCU
 ANGEL NARCIS
 Nr. 12583/2007
 data 05.03.2021

Evaluator EPI – PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL – Nr. ANEVAR 12583/2007

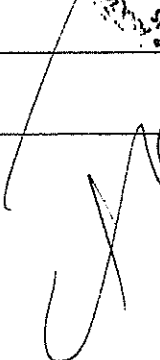

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivități (mp)	Finisaje interioare sala de festivități
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
4	Colegiul Național de Arte Dinu Lipatti Adresa Str. Princișatele Unite nr. 63, sector 4, București	Zona 1	42791	20.05.2022	128,13	D+P+1E+M	2337	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, acoperis tigla	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea exoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	49,44	D+P+1E+M	2337	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	75,21	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
5	Colegiul Național "MIHAI EMINESCU" Adresa Str. George Georgescu nr. 2 Sector 4 Bucuresti	Zona 1	87625	09.11.2021	297,95	P+5	1676	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, acoperis tigla	Finisaje interioare deteriorate, cladirea fiind in renovare totala cu termen de finalizare 2024	53,19	P+5	1676	Finisaje interioare deteriorate, cladirea fiind in renovare totala cu termen de finalizare 2024	96,84	Finisaje interioare deteriorate, cladirea fiind in renovare totala cu termen de finalizare 2024


 ANEVAR Nr. 12583/2007
 FLORESCU ANGEL NARCIS
 Evaluator autorizat
 14.05.2024

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funcționara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivități (mp)	Finisaje interioare sala de festivități
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
6	Liceul Adventist Stefan Demetrescu Adresa Bdul Metalurgiei nr. 89 Sector 4	Zona 3	69093	18.08.2022	570	P	570	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat armat, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis terasa necirculabila	Finisaje interioare peste medie, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier nou.	53,9	P+4	1245	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat armat, acoperis terasa necirculabila, Finisaje interioare peste medie, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier nou.	81,3	Finisaje interioare peste medie, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier nou.
7	Colegiul Național „Octav Onicescu” Adresa Str. Trivale, Nr. 29, Sector 4, București	Zona 2	16891	05.03.2021	912,89	P	912,89	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura metalica, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o	53,14	S+P+3	806	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala	76,16	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras/carte funcționara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp util/sala de sport	Date tehnice clădire sala de sport și anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice construcție în care se sala de curs și grupuri sanitare			Sala de festivități (mp)	Finisaje interioare sala de festivități
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice clădire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol clădire (mp)	Date tehnice		
8	Colegiul Național „Ion Creangă” Adresa Strada Cuza Vodă, Nr.51, Sector 4, București	Zona 1	18857	12.03.2021	558,09	P	558,09	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis terasa nedrăculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	54	P+2	1362	60,21	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivități (mp)	Finisaje interioare sala de festivități
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
9	Colegiul Romano-Catolic "SFANTUL IOSIF" Adresa ȘOSEAUA OLTIENIȚEI, NR. 3-7, Sector 4 Bucuresti	Zona 2	16903	05.03.2021						50,93	D+P+2E	724	70,06	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	



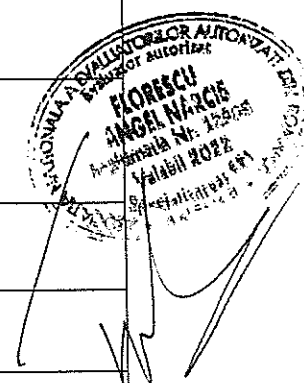

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivitați (mp)	Finisaje interioare sala de festivitați
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
10	Școala Gimnazială Emil Racoviță Adresa ALEEA EMIL RACOVITA, NR.1 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	16292	23.02.2022	903,53	P	903,53	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	49	S+P+2E	880	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	59,38	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
11	Școala Gimnazială Nr. 189 Adresa ALEEA CICEU NR. 12 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	16932	05.03.2021	908,25	P	908,25	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	49,4	S+P+2E	1092	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri	86,71	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare

ANAE - AUTORITATEA NATIONALA DE EVALUATORILOR AUTOTEX
 Evaluatori autorizati
FLORESCU ANGEL NARCIS
 Atestata Nr. 126/15
 Valabil 2022
 Specialitatea EPI

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total imp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Sală de festivitați (mp)	Finsaje interioare sala de festivitați
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)		
12	Școala Gimnazială Șerban Vodă Adresa Str. Petre Tuțea, nr 3, Sector 4	Zona 2	38779	06.05.2022	194,42	P	194,42	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea expoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	51	S+P+3	1629	84,35	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivitați (mp)	Finisaje interioare sala de festivitați
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
13	Școala Gimnazială nr.308 Adresa str. Răul Șoimului nr.8 Sector 4 București	Zona 2	17002	05.03.2021	614,71	P+1E	786	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necrucabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	50,88	S+P+3E	571	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil perati, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	92,75	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
14	Școala Gimnazială GENERAL EREMIA GRIGORESCU Adresa STR.CPT.EREMIA POPESCU NR.27 SECTOR 4	Zona 2	16923	05.03.2021	220,5	P	220,5	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	51	S+P+2E	1461	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri	82,5	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare



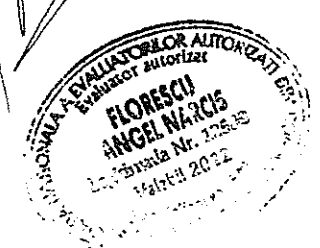
Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utilii sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Sală de festivații (mp)	Finisaje interioare sala de festivați	
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri			Ac sol cladire (mp)
15	Școala Gimnazială NR.79 Adresa STR. CUZA-VODĂ NR.51, SECTOR 4, BUCUREȘTI	Zona 1	18857	12.03.2021	908,89	P	1104	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	stare buna de functionare.	50	S+P+3	1362	87,31	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
								Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje inter-foare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare					stare buna de functionare



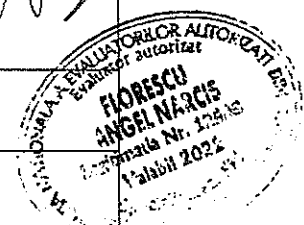
Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivitați (mp)	Finisaje interioare sala de festivitați
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
16	Școala Gimnazială NR. 96 Adresa STR. REZONANȚEI NR. 2, Sector 4 București	Zona 2	16907	05.03.2021	838,52	P	1012	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea expoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	50	P+2	1093	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	88	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
17	Școala Gimnazială "George Topârceanu" Adresa STR. ARGEȘELU, NR. 6, SECTOR 4, BUCUREȘTI	Zona 2	20109	07.03.2022	724	P	706	Fundatie beton armat, pereti din prefabricate pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea expoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	50	S+P+2E	1069	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	85,5	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Sala de festivități (mp)	Finisaje interioare sala de festivități		
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri			Ac sol cladire (mp)	Date tehnice
18	Școala Gimnazială NR. 108 Adresa STRADA VATRA DORNEI, NR. 8 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	16925	05.03.2021	606,3	P	785	Fundatie beton armat, pereti din prefabricate pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	48	S+P+2	1119	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	83,66	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sala de festivitați (mp)	Finisaje interioare sala de festivitați	
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)			Date tehnice
19	Școala Gimnazială "AVRAM IANCU Adresa STR. STUPLICOR NR. 1 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	17053	05.03.2022	908,94	P	1054	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	50	S+P+2E	1107	Furdatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, plaseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	87,8	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
20	Școala gimnaziala nr. 165 Adresa Aleea Siatioara nr.8 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	16939	05.03.2021	665	P	562	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, plaseu beton armat.	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	51	S+P+2E	1151	Furdatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, plaseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri	79,79	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Saia de festivitati (mp)	Finisaje interioare sala de festivitati	
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri			Ac sol cladire (mp)
21	Scoala Gimnaziala Martisor Adresa Str. Martisor nr. 39, Sector 4 Bucuresti	Zona 2	16930	05.03.2021	97	S+P+2	781	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat.	stare buna de functionare.	52	S+P+2	781	din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	stare buna de functionare
						S+P+2	781	Fundatie beton armat, pereti, lavabile obisnuite, expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	stare buna de functionare.	82	S+P+2	781	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	stare buna de functionare



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Sala de festivitați (mp)	Finisaje interioare sala de festivitați
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)		
22	Școala Gimnazială NR.113 Adresa STR.PARINCEA NR.4, SECTOR 4, BUCUREȘTI	Zona 2	38614	06.05.2022	876,16	P	876,16	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea expoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	S+P+3	725	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	80,82	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
23	Școala Gimnaziala George Bacovia Adresa Str.Stoian Militaru, nr. 72, Sector 4 Bucuresti	Zona 2	15952	23.02.2022	301	S+P+1E	609	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat.	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	S+P+1E	609	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri	85,98	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.

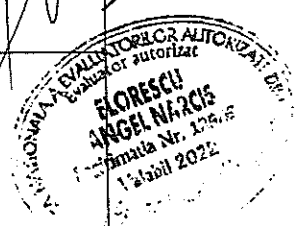


53

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Sală de festivițați (mp)	Finisaje interioare sala de festivițați	
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri			Ac sol cladire (mp)
24	Școala Gimnazială NR. 190 Adresa STR. SG. NIȚU VASILE NR. 16 Sector 4 București	Zona 2	16931	05.03.2021	519,65	S+P	1739	Fundatie beton armat armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat.	stare buna de functionare.	49	S+P+2E	1103	din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	stare buna de functionare
								Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.				88,56	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivitați (mp)	Finisaje interioare sala de festivitați	
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)			Date tehnice
25	Școala Gimnazială nr. 129 Adresa Str. Izvorul Crișului nr. 6 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	17057	05.03.2021	902,68	P	1057	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	50	S+P+2E	1066	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	84,77	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
26	Școala Gimnaziala nr.99 Adresa Strada Huedin nr.13, Sector 4, Bucuresti	Zona 2	16915	05.03.2021	912,89	P	1055	Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	50	S+P+2E	1064	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	90,53	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Sală de festivități (mp)	Finisaje interioare sala de festivități			
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri			Ac sol cladire (mp)	Date tehnice	
27	Scoala Gimnaziala Ionel Teodoreanu Adresa Str.Costila nr2 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	38658	06.05.2022	657,9	P	599	Fundatie beton armat, pereti din zidarie si sticla pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea epoxidica, acoperis terme metalice, terasa necirculabila	stare buna de functionare.	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea epoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	49	S+P+2	1080	dir tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	81,77	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare

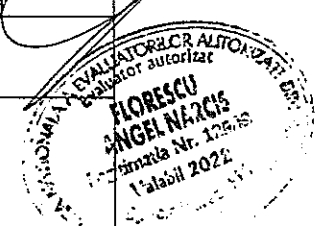


Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funcționara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice clădire sala de sport și anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice construcție în care se sala de curs și grupuri sanitare			Sală de festivități (mp)	Finisaje interioare sala de festivități
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice clădire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol clădire (mp)	Date tehnice		
28	Școala Gimnazială NR.97 Adresa STR. VIORILE NR.7, SECTOR 4, BUCUREȘTI	Zona 1	21712	10.03.2022	496,92	P	496,92	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat.	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	52	S+P+3E	1801	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri dir tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	79,66	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
29	Școala Gimnazială Nr. 194 Adresa Bd. Alexandru Obregia Nr. 3A, Sector 4, București	Zona 2	17000	05.03.2021	908,94	P	1051	Fundatie beton armat, pereti din zidarie pe structura din cadre metalice, pardoseala cu vopsea expoxidica, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	49	S+P+2E	1128	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri	83,74	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare

ȘCOALA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
 FLORESCU ANGEL NARCIS
 Nr. 125/13
 Valabil 2022

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)				Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sala de festivitați (mp)	Finisaje interioare sală de festivitați
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire	Finisaje interioare		Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)	Date tehnice		
30	Școala Gimnazială NR. 133 Adresa STR. STANJENILOR, NR. 3, Sector 4 Bucuresti	Zona 2	17056	05.03.2021	506	P	526	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat.	Finisaje interioare obisnuite, lavabil peret, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare.	60	S+P+3E	580	87,83	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	



[Handwritten signature]



Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare		Sala de festivități (mp)	Finisaje interioare sak de festivități		
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri			Ac sol cladire (mp)	Date tehnice
31	Școala Gimnazială "Ienăchiță Văcărescu" Adresa Calea Șerban Vodă nr. 62-64, sector 4, București	Zona 1	16904	05.03.2021	659,5	P		Fundatie beton armat, pereti din panouri ISOPAN pe structura din cadre metalice, pardoseala nefinisata, acoperis ferme metalice, terasa necirculabila	Finisaje interioare nefinalizate . Mobilier lipsa	83,24	D+P+1E+M	866	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faiant in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare	101,14	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faiant in grupurile sanitare. Mobilier intr-o stare buna de functionare
32	Școala Gimnazială Nr. 119 Adresa ALMASU MIC NR 4 Sector 4 Bucuresti	Zona 2	16937	05.03.2021	494	P	520	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat.	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala cu vopsea expoxidica, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faianta in grupurile sanitare. Mobilier intr-o	51	P+3E	583	Fundatie beton armat, pereti din caramida pe structura cadre de beton armat, planseu beton armat, Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri	80,15	Finisaje interioare obisnuite, lavabil pereti, pardoseala mozaic, geamuri din tamplarie PVC, gresie si faiant in grupurile sanitare. Mobilier intr-o

EVALUATORUL AUTORITATII
 Evaluador autoritate
FLORESCU
ANGEL NARCIS
 Strada Nr. 125.83
 Valabil 2022

Nr. crt.	Denumire unitate de învățământ	ZONA	Nr extras carte funciara	Data emiterii extrasului de CF	Total mp utili sala de sport	Date tehnice cladire sala de sport si anexe (vestiare, grupuri sanitare)			Sala de curs (mp)	Date tehnice constructie in care se sala de curs si grupuri sanitare			Sală de festivități (mp)	Finisaje Interioare sal. de festivități	
						Nr niveluri	Ac sol (mp)	Caracteristici tehnice cladire		Finisaje interioare	Nr niveluri	Ac sol cladire (mp)			Date tehnice
															stare buna de functionare

3.4 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

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 geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre 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 reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare si conform limitarilor urbanistice .*

In opinia evaluatorului, tinand cont de caracteristicile proprietatii supuse evaluarii , incadrarea urbanistica, pentru proprietatile supuse evaluarii , **CMBU este cea de activități educaționale și sportive.**

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

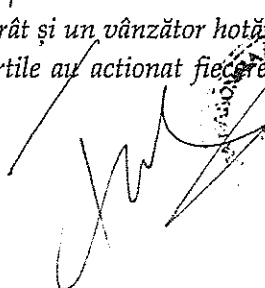
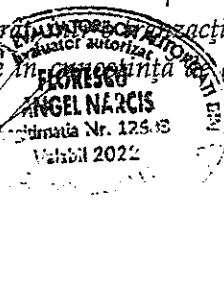
IV. EVALUAREA SPAȚIILOR

Tipul valorii trebuie să fie adecvat cu scopul evaluării, sau mai bine spus, scopul evaluării va determina tipul valorii.

Există multe tipuri de valoare, fiecare cu definiții specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2).

În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția valorii să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăți.

“Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât în concurență la o acțiune nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în interesul său, prudent și fara constrangere.”

Valoarea justă, ca un concept de contabilitate, este definită în Standardele Internaționale de Raportare Financiară și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv.

Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a valorii de piață, cât și a valorilor nebazate pe piață. Când se poate stabili valoarea de piață a unui activ, această valoare va fi egală cu valoarea justă.

Abordări în evaluare - Selectarea metodei de evaluare

La alegerea metodei de evaluare s-au avut în vedere considerente legate strict de scopul raportului de evaluare respectiv aflarea valorii de piață a chiriei pentru spațiile din anexa 5 la prezentul raport de evaluare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

În urma analizei pieței specifice, a rezultat că sunt suficiente informații pentru determinarea valorilor de piață a chiriei prin utilizarea abordării prin piață.

Având în vedere tipologia bunurilor care fac obiectul evaluării, respectiv părți din construcții, evaluator a considerat ca fiind suficientă aplicarea abordării prin piață

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate sau ofertate și compararea acestora cu cea de evaluat. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la spații similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Având în vedere specificitatea utilizării spațiilor, respectiv situația în care acestea vor fi utilizate doar atunci când nu au loc activități educaționale cu copiii în unitățile școlare, prețul de piață pentru spațiile supuse evaluării va fi fundamentat în LEI/ORA.

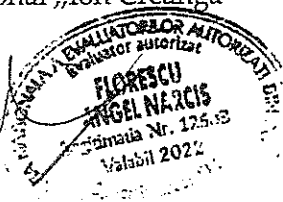
In anexele nr. 3.1 – 5.5 la prezentul raport de evaluare sunt prezentate detaliat modul de calcul al prețurilor de piață al chiriei/ora pentru fiecare spațiu.

Având în vedere poziționarea spațiilor pe diverse zone din sectorul 4, acestea fiind impactate de pretul chiriei, s-au realizat ajustări de 5% pentru zona 2 și de 10% pentru comparabile din zona 3, respectiv dacă comparabilele din piață proveneau din zone centrale iar spațiul evaluat era din zona 3, având în vedere poziționarea mai bună a comparabilei, se va ajusta negativ cu 10% pretul chiriei comparabilei.

Având în vedere că anumite spații sunt identice ca suprafețe (diferențe de maxim 1 mp), accesibilitate și alte caracteristici s-a luat ca referință prețul de piață obținut pentru primul spațiu evaluat, după cum urmează:

1. Pentru Sali de curs Zona 1

- S-a preluat pretul de piață a chiriei de 67 lei/oră calculat pentru Seminarul Teologic Ortodox București la locația Colegiul Național „Ion Creangă ”



2. Pentru Sali de curs Zona 2

- S-a preluat pretul de piață a chiriei de 60 lei/oră calculat pentru Colegiul Romano-Catolic "SFÂNTUL IOSIF" (anexa 4.16) la locația Școala Gimnazială GENERAL EREMLIA GRIGORESCU
- S-a preluat pretul de piață a chiriei de 59 lei/oră calculat pentru Școala Gimnazială Emil Racoviță (anexa 4.17) la următoarele locații: Școala Gimnaziala George Bacovia, Școala Gimnazială NR. 190 si la Școala Gimnazială Nr. 194
- S-a preluat pretul de piață a chiriei de 53 lei/oră calculat pentru Școala Gimnazială Nr. 189 (anexa 4.18) la următoarele locații: Școala Gimnazială „George Topârceanu”, Școala Gimnazială "AVRAM IANCU si la Școala Gimnaziala Ionel Teodoreanu.
- S-a preluat pretul de piață a chiriei de 54 lei/oră calculat pentru Școala Gimnazială Șerban Vodă (anexa 4.19) la următoarele locații: Școala gimnaziala nr. 165 si la Școala Gimnazială Nr. 119

3. Pentru Sali de sport Zona 2

- S-a preluat pretul de piață a chiriei de 146 lei/oră calculat pentru Școala Gimnazială Emil Racoviță (anexa 4.2) la locațiile Școala Gimnazială nr. 129 si Școala Gimnazială Nr. 194.
- S-a preluat pretul de piață a chiriei de 132 lei/oră calculat pentru Colegiul Național „Octav Onicescu” (anexa 4.1) la locațiile Școala Gimnazială Nr. 189, Școala Gimnazială "AVRAM IANCU si la Școala Gimnaziala nr.99.

Anexele la spațiile principale sala de sport, sala de curs și sala de festivități au fost incluse în evaluarea spațiului, comparabilele având delimitat spațiul util folosit.

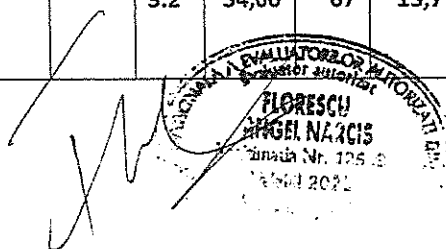
Fiecare comparabilă are acces la grupuri sanitare sau vestiare după caz.

Dintr-un număr total de 67 de spații, nu s-a realizat evaluarea la un număr de 4 locații, respectiv:

1. Colegiul Național "MIHAI EMINESCU" care include sala de sport, sala de curs și sala de festivități, toată clădirea fiind în renovare
2. Școala Gimnazială "Ienăchiță Văcărescu" sala de sport nu este funcțională necesitând investiții.

În urma ajustărilor realizate pentru comparabile, selecția prețului de piață s-a realizat în baza prețului ajustat care are cea mai mică ajustare brută și, după caz, numărul cel mai mic de ajustări.

Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivitati			
		Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora	Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro /ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora
1	Colegiul Național "GHEORGHE ȘINCAI"	3.8	268	77	15,74	3.1	72,43	81	16,56	3.15	371,56	257	52,54
2	Seminarul Teologic Ortodox București					3.2	54,00	67	13,7				



 EVALUATORUL AUTORIZAT
 FLORESCU ANGEL NARCIS
 Anexa Nr. 125.83
 12.04.2021

Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivități			
		Anexa	Suprafața (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafața (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafața (mp)	Lei/ora	Euro/ora
3	Liceul Tehnologic DACIA	5.1	725,25	122	24,94	5.3	52,34	58	11,86				
4	Colegiul Național de Arte Dînu Lipatti	3.9	90,37	63	12,88	3.3	49,44	62	12,68	3.16	225,24	458	93,64
5	Colegiul Național "MIHAI EMINESCU"		219,1				53,19						
6	Liceul Adventist Stefan Demetrescu	5.2	570	134	27,40	5.4	53,90	57	11,65	5.5	417,4	353	72,17
7	Colegiul Național „Octav Onicescu”	4.1	842,89	132	26,99	4.15	53,14	53	10,84				
8	Colegiul Național „Ion Creangă ”	3.10	431,8	120	24,53	3.4	54,00	67	13,7	3.17	110,99	97	19,83
9	Colegiul Romano-Catolic "SFÂNTUL IOSIF"					4.16	50,93	60	12,27				
10	Școala Gimnazială Emil Racoviță	4.2	842,94	146	29,85	4.17	49,00	59	12,06				
11	Școala Gimnazială Nr. 189	4.1	842,89	132	26,99	4.18	49,40	53	10,84				
12	Școala Gimnazială Șerban Vodă	4.3	146,22	45	9,20	4.19	51,00	54	11,04				
13	Școala Gimnazială nr.308	4.4	565	116	23,72	4.20	50,88	54	11,04				
14	Școala Gimnazială GENERAL EREMIA GRIGORESCU	4.5	162	97	19,83	4.16	51,00	60	12,27				
15	Școala Gimnazială NR.79	3.11	842,89	91	18,61	3.5	50,00	63	12,88				
16	Școala Gimnazială NR. 96	4.6	736,52	141	28,83	4.21	50,00	60	12,27				
17	Școala Gimnazială „George Topârceanu"	4.7	656	123	25,15	4.18	50,00	53	10,84				
18	Școala Gimnazială NR. 108	4.4	564,3	116	23,72	4.23	48,00	56	11,45				
19	Școala Gimnazială "AVRAM IANCU	4.1	842,94	132	26,99	4.18	50,00	53	10,84				
20	Scoala gimnaziala nr. 165	4.8	555	116	23,72	4.19	51,00	54	11,04				
21	Scoala Gimnaziala Martisor	4.9	53	26	5,32	4.24	52,00	61	12,47				
22	Școala Gimnazială NR.113	4.10	811	145	29,65	4.25	55,00	64	13,08				

Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivități			
		Anexa	Suprafața (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafața (mp)	Lei/ora	Euro/ora	Anexa	Suprafața (mp)	Lei/ora	Euro/ora
23	Școala Gimnazială George Bacovia	4.11	213	64	13,08	4.17	50,00	59	12,06				
24	Școala Gimnazială NR. 190	4.12	467,9	107	23,92	4.17	49,00	59	12,06				
25	Școala Gimnazială nr. 129	4.2	842,89	146	29,85	4.21	50,00	60	12,27				
26	Școala Gimnazială nr.99	4.1	842,89	132	26,99	4.21	50,00	53	10,84				
27	Școala Gimnazială Ionel Teodoreanu	4.4	565,43	116	23,72	4.18	49,00	53	10,84				
28	Școala Gimnazială NR.97	3.12	454,92	123	25,15	3.6	52,00	65	13,29				
29	Școala Gimnazială Nr. 194	4.2	842,94	146	29,85	4.17	49,00	59	12,06				
30	Școala Gimnazială NR. 133	4.13	445	102	20,85	4.26	60,00	62	12,68				
31	Școala Gimnazială "Ienăchiță Văcărescu"	3.13	557,5			3.7	83,24	88	17,99				
32	Școala Gimnazială Nr. 119	4.14	454	103	21,06	4.19	51,00	54	11,04				

V. CONCLUZII

În analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie să fie testate pentru a ne asigura că raportul de evaluare și concluziile sale respectă următoarele principii:

▪ Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, pentru scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

▪ Precizia

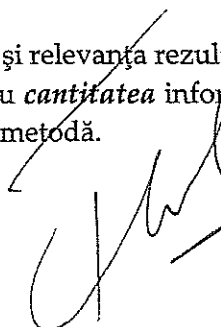
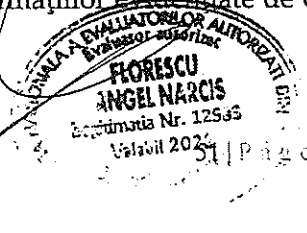
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăți comparabile care și par că se conformează unui model real al pieței imobiliare, se poate obține o precizie mai mare decât cu alte metode și evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparației directe.

▪ Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii.

Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

Adecvarea - abordarea prin piață este cea mai indicată metodă atunci când piața specifică oferă suficiente informații privind proprietăți comparabile oferite la vânzare,

Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață

Cantitatea informațiilor piața specifică, a închirierilor are activitate și oferă suficiente informații

Conform GEV 630 par. 105 din Standardele evaluare ANEVAR „ Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile”.

În urma aplicării abordării adecvate scopului evaluării și tipului proprietății de evaluat, opinia evaluatorului este că la data de 08.11.2022 valoarea de piață a chiriilor pentru spațiile supuse evaluării, prezentate detaliat în anexele 3.1 – 5.5 la prezentul raport, sunt următoarele:

Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivitati			
		Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora	Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora
1	Colegiul Național "GHEORGHE ȘINCAI"	3.8	268	77	15,74	3.1	72,43	81	16,56	3.15	371,56	257	52,54
2	Seminarul Teologic Ortodox București					3.2	54,00	67	13,7				
3	Liceul Tehnologic DACIA	5.1	725,25	122	24,94	5.3	52,34	58	11,86				
4	Colegiul Național de Arte Dinu Lipatti	3.9	90,37	63	12,88	3.3	49,44	62	12,68	3.16	225,24	458	93,64
5	Colegiul Național "MIHAI EMINESCU"		219,1				53,19						
6	Liceul Adventist Stefan Demetrescu	5.2	570	134	27,40	5.4	53,90	57	11,65	5.5	417,4	353	72,17
7	Colegiul Național „Octav Onicescu”	4.1	842,89	132	26,99	4.15	53,14	53	10,84				
8	Colegiul Național „Ion Creangă ”	3.10	431,8	120	24,53	3.4	54,00	67	13,7	3.17	110,99	97	19,83
9	Colegiul Romano-Catolic "SFÂNTUL IOSIF"					4.16	50,93	60	12,27				
10	Școala Gimnazială Emil Racoviță	4.2	842,94	146	29,85	4.17	49,00	59	12,06				



Nr. crt	Denumire unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivități			
		Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora	Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora
11	Școala Gimnazială Nr. 189	4.1	842,89	132	26,99	4.18	49,40	53	10,84				
12	Școala Gimnazială Șerban Vodă	4.3	146,22	45	9,20	4.19	51,00	54	11,04				
13	Școala Gimnazială nr.308	4.4	565	116	23,72	4.20	50,88	54	11,04				
14	Școala Gimnazială GENERAL EREMIA GRIGORESCU	4.5	162	97	19,83	4.16	51,00	60	12,27				
15	Școala Gimnazială NR.79	3.11	842,89	91	18,61	3.5	50,00	63	12,88				
16	Școala Gimnazială NR. 96	4.6	736,52	141	28,83	4.21	50,00	60	12,27				
17	Școala Gimnazială „George Topârceanu”	4.7	656	123	25,15	4.18	50,00	53	10,84				
18	Școala Gimnazială NR. 108	4.4	564,3	116	23,72	4.23	48,00	56	11,45				
19	Școala Gimnazială "AVRAM IANCU	4.1	842,94	132	26,99	4.18	50,00	53	10,84				
20	Scoala gimnaziala nr. 165	4.8	555	116	23,72	4.19	51,00	54	11,04				
21	Scoala Gimnaziala Martisor	4.9	53	26	5,32	4.24	52,00	61	12,47				
22	Școala Gimnazială NR.113	4.10	811	145	29,65	4.25	55,00	64	13,08				
23	Școala Gimnaziala George Bacovia	4.11	213	64	13,08	4.17	50,00	59	12,06				
24	Școala Gimnazială NR. 190	4.12	467,9	107	23,92	4.17	49,00	59	12,06				
25	Școala Gimnazială nr. 129	4.2	842,89	146	29,85	4.21	50,00	60	12,27				
26	Scoala Gimnaziala nr.99	4.1	842,89	132	26,99	4.21	50,00	53	10,84				



Nr. crt	Denumirea unitate de învățământ	Pret de piață chirie sala de Sport				Pret de piață chirie sala curs				Pret de piață chirie sala festivități			
		Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora	Anexa	Supra fata (mp)	Lei/ ora	Euro /ora	Anexa	Suprafata (mp)	Lei/ ora	Euro/ ora
27	Școala Gimnaziala Ionel Teodoreanu	4.4	565,43	116	23,72	4.18	49,00	53	10,84				
28	Școala Gimnazială NR.97	3.12	454,92	123	25,15	3.6	52,00	65	13,29				
29	Școala Gimnazială Nr. 194	4.2	842,94	146	29,85	4.17	49,00	59	12,06				
30	Școala Gimnazială NR. 133	4.13	445	102	20,85	4.26	60,00	62	12,68				
31	Școala Gimnazială "Ienăchiță Văcărescu"	3.13	557,5			3.7	83,24	88	17,99				
32	Școala Gimnazială Nr. 119	4.14	454	103	21,06	4.19	51,00	54	11,04				

Opinia finala a evaluării este prezentata în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării: 08.11.2022 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,8912 RON)

VI. ANEXE

ANEXA 1.1 – 1.32 - Fotografii ale spațiilor supuse evaluării

ANEXA 2.1-2.10 - Comparabile piață chirii spații comerciale

ANEXA 3.1 – 5.5 - Fise de calculație a prețului de piață a chiriei pentru spațiile supuse evaluării

ANEXA 5 – Centralizatorul spațiilor supuse evaluării

ANEXA 6 – Extrase carte funciară pentru spațiile care fac obiectul evaluării

Balotești, 08.11.2022

EVALUATOR ANEVAR EPI,

PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL