

K2-373 / 24.11.2025

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

**privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1
Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației
actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității
Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. / al Primarului Sectorului 1.

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. / întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice - Serviciul Educație, Sănătate, Sport.

În conformitate cu prevederile art.3 alin.(2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările ulterioare.

Potrivit prevederilor din Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/29.08.2025 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București de a achiziționa pentru și în numele Municipiului București, imobil situat în str. Feroviarilor nr. 37B Sector 1 identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Mircea cel Bătrân.

Tinând cont de Raportul de evaluare nr. 340/12.11.2025 proprietate imobiliară - Școala C1 (clădire) și Procesul verbal nr. 66/20.11.2025, înregistrat la Serviciul Educație, Sănătate, Sport cu nr. 6176/20.11.2025.

Tinând cont al Procesul verbal nr. 114/24.11.2025 în urma sedinței de lucru a Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (gradinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării desemnați prin hotărârea a Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 124/29.05.2025, respectiv nr. 132/30.06.2025 și proprietarii imobilului.

În temeiul dispozițiilor art. 5 lit. cc), art. 129 alin. (7), art. 139 alin. (3) lit. a), art. 166 alin. (2) lit. l) și lit. p) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă achiziționarea în numele și pe seama Municipiului București a imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân, după finalizarea radierii interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare și amenajare, menționate în Cartea Funciară nr. 222175.

Art.2. Se aprobă prețul de achiziție de 3.400.000 Euro, echivalentul în lei la cursul zilei afișat de Banca Națională la României, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției ce se achită din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Art.3. (1) Prețul de achiziție al imobilul menționat la art. 1 se va achita integral din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

(2) Prețul de achiziție al imobilului menționat la art. 1 a fost determinat în urma procesului de negociere ce a avut loc, între membrii Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (gradinițe, școli gimnaziale, licee/coleții) și negocierea prețului achiziționării desemnați prin hotărârea a Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 124/29.05.2025, respectiv nr. 132/30.06.2025 și proprietarii imobilului, conform Procesului verbal nr. 114/24.11.2025 și având la baza rezultatele unui Raport de evaluare efectuat de un expert acreditat de Agenția Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

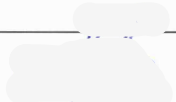
Art.4. (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Generală Management și Operațiuni, Direcția Logistică și Direcția Generală Comunitatea și Politici Publice - Serviciul Educație Sănătate, Sport din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat, Arhivă, Evidență Electorală va asigura comunicarea prezentei hotărâri, Serviciului Educație, Sănătate, Sport, Direcției Generale Management și Operațiuni, Direcția Logistică precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,

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

**SECRETAR GENERAL,
Mirona-Giorgiana MUREȘAN**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
Ecaterina Irina MANOLACHE	Administrator Public		Avizat	
Andreea CĂLIN MARIȚA	Sef Serviciu		Verificat	24.11.2025
Iuliana CONSTANTINESCU	Inspector specialitate		Intocmit	24.11.2025



Nr. 6301/24.11.2025

REFERAT DE APROBARE

**privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1
Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a
acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității
Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân**

1.1 Descrierea situației actuale:

Imobilul situat în București, Sectorul 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, identificat prin numărul cadastral 222175, reprezintă o clădire utilizată în prezent de Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân” pentru desfășurarea activităților sale educaționale. Spațiul servește drept locație pentru săli de curs, laboratoare, cabinete, activități administrative și alte funcțiuni necesare procesului de învățământ preuniversitar.

Imobilul nu se află în proprietatea unității de învățământ sau a autorității publice locale, fiind utilizat în baza unui contract de închiriere, ceea ce generează riscuri privind continuitatea activității școlare. În contextul nevoilor educaționale actuale, precum și al obligației autorităților locale de a asigura spații adecvate pentru instituțiile de învățământ din subordine, se impune adoptarea unei soluții permanente pentru menținerea destinației clădirii.

Achiziționarea imobilului de către Primăria Sectorului 1 ar permite:

- garantarea continuității activităților educaționale, fără riscul relocării elevilor și personalului;
- asigurarea stabilității patrimoniale și evitarea costurilor generate de chirii sau alte obligații contractuale;
- posibilitatea realizării investițiilor pe termen lung în modernizarea clădirii (reabilitare, dotări, eficientizare energetică), investiții care nu pot fi făcute în mod eficient asupra unui bun care nu se află în proprietatea autorității;
- evitarea unor situații în care proprietarul ar putea modifica destinația, vinde imobilul sau denunța contractul existent.

În concluzie, achiziția imobilului este justificată prin interesul public major, respectiv necesitatea menținerii funcțiunii educaționale și continuitatea procesului de învățământ la Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân”.

1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și scopul urmărit:

Imobilul situat în București, Sectorul 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, identificat prin numărul cadastral 222175, este utilizat în prezent de Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân” pentru desfășurarea activității educaționale specifice instituțiilor de învățământ tehnic. Acesta găzduiește săli de clasă, laboratoare, spații administrative și alte funcțiuni esențiale procesului instructiv-educativ. Întrucât clădirea nu se află în proprietatea autorității publice locale, funcționarea unității de învățământ depinde de un contract de închiriere, situație care generează incertitudine și riscuri semnificative privind continuitatea activităților școlare.

Necesitatea reglementării rezultă din mai mulți factori concreți:



- **riscul pierderii folosinței imobilului**, ca urmare a expirării sau denunțării unilaterale a contractului, ceea ce ar conduce la imposibilitatea desfășurării activității didactice în condiții adecvate;
- **imposibilitatea efectuării de investiții majore** (reparații capitale, modernizări, consolidări) pe un bun care nu aparține autorității locale, deși clădirea necesită astfel de intervenții pentru a asigura standardele de calitate și siguranță impuse în învățământul modern;
- **creșterea numărului de elevi**, respectiv nevoia de spații adaptate activităților practice, specifice profilului tehnic;
- **necesitatea protejării interesului public** și a asigurării unui mediu educațional stabil pentru comunitatea școlară, evitând relocări costisitoare și perturbatoare.

Rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre constau în nevoia de a crea un cadru patrimonial stabil, sigur și permanent pentru unitatea de învățământ, prin transferarea imobilului în proprietatea Sectorului 1 al Municipiului București. Această măsură este în deplin acord cu obligațiile legale ale autorităților locale de a asigura baza materială necesară funcționării instituțiilor de învățământ preuniversitar.

1.3 Principiile de bază:

Principiul legalității: autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul acestora, au obligația de a acționa exclusiv în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu tratatele și convențiile internaționale la care România este parte.

Principiul egalității: beneficiarii activității autorităților și instituțiilor administrației publice au dreptul de a fi tratați în mod egal, într-o manieră nediscriminatorie, corelativ cu obligația autorităților și instituțiilor administrației publice de a trata în mod egal toți beneficiarii, fără discriminare, pe criteriile prevăzute de lege.

Principiul transparenței: în procesul de elaborare a actelor administrative, autoritățile și instituțiile publice au obligația de a informa și de a supune consultării și dezbaterii publice proiectele de acte administrative normative și de a permite accesul cetățenilor la procesul de luare a deciziilor administrative, precum și la datele și informațiile de interes public, în limitele legii.

Principiul proporționalității: formele de activitate ale autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor. Reglementările sau măsurile autorităților și instituțiilor administrației publice sunt inițiate, adoptate, emise, după caz, numai în urma evaluării nevoilor de interes public sau a problemelor, după caz, a riscurilor și a impactului soluțiilor propuse.

Principiul satisfacerii interesului public: consacrat de art. 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora, au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup. Interesul public național este prioritar față de interesul public local.

Principiul imparțialității: personalul din administrația publică are obligația de a-și exercita atribuțiile legale, fără subiectivism, indiferent de propriile convingeri sau interese.

Principiul continuității: activitatea administrației publice se exercită fără întreruperi, cu respectarea prevederilor legale.



Principiul adaptabilității: autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația să își adapteze activitatea și politicile la schimbările și nevoile societății, răspunzând eficient cerințelor comunității.

1.4 Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Scopul urmărit este garantarea continuității activității Colegiului Tehnic „Mircea cel Bătrân”, prin achiziția imobilului, în vederea menținerii destinației actuale și asigurării condițiilor optime pentru desfășurarea procesului educațional, precum și pentru realizarea de investiții viitoare care să permită dezvoltarea și modernizarea infrastructurii școlare.

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

Analizarea situației juridice actuale a imobilului utilizat de unitatea de învățământ și a riscurilor asociate pierderii folosinței acestuia.

1.6 Schimbările preconizate prin propunere:

☐ Consultarea extrasului de carte funciară și a documentației cadastrale pentru identificarea exactă a imobilului.

☐ Analizarea statutului juridic al bunului, a eventualelor sarcini, precum și a condițiilor în care poate fi achiziționat.

1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz:

2 Impactul economic:

3 Achiziționarea imobilului generează un impact economic pozitiv pe termen mediu și lung. Deși presupune o cheltuială inițială de capital, măsura elimină costurile recurente aferente chiriei sau altor forme de utilizare temporară a imobilului, ceea ce conduce la o utilizare mai eficientă a fondurilor publice. În plus, dobândirea dreptului de proprietate permite realizarea de investiții durabile în infrastructura educațională, precum reparații capitale, modernizări sau eficientizări energetice, fără limitările impuse de statutul actual al clădirii. Această abordare contribuie la creșterea valorii patrimoniale a Sectorului 1 și la reducerea cheltuielilor operaționale în viitor.

4 Impactul social:

5 Proiectul are un impact social major, pozitiv și imediat. Asigurarea unui spațiu stabil și adecvat pentru Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân” garantează continuitatea procesului educațional pentru elevii care beneficiază de programe cu specific tehnic, laboratoare și infrastructură specializată. Evitarea riscului relocării elevilor contribuie la menținerea calității actului educațional, la reducerea stresului asupra familiilor și la evitarea perturbării activităților didactice. De asemenea, investiția susține accesul egal la educație și dezvoltarea competențelor profesionale necesare pe piața muncii. Menținerea unității de învățământ în comunitate întărește coeziunea socială și dezvoltarea locală.

6 Impactul asupra mediului:

7 Achiziția în sine nu generează efecte negative asupra mediului. Dimpotrivă, deținerea imobilului de către autoritatea locală permite planificarea unor investiții viitoare în reabilitarea termică, modernizarea instalațiilor, îmbunătățirea eficienței energetice și reducerea amprente de carbon a clădirii. Pe termen lung, aceste măsuri pot contribui la diminuarea consumului de energie, la creșterea performanței energetice și la implementarea unor soluții sustenabile (panouri solare, sisteme de iluminat cu consum redus, materiale prietenoase cu mediul). Prin urmare, impactul asupra mediului este apreciat ca fiind neutru în prezent și pozitiv în urma investițiilor anticipate.



7.2 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung:

Pe termen lung, achiziția constituie o investiție strategică cu efect pozitiv asupra patrimoniului public al Sectorului 1. Deținerea imobilului permite:

- evitarea cheltuielilor permanente de chirie,
- protejarea infrastructurii educaționale,
- creșterea valorii patrimoniale a unității administrativ-teritoriale,
- posibilitatea derulării unor proiecte de eficiență energetică și reabilitare, care pot reduce costurile operaționale ale clădirii.

Investițiile viitoare pot fi etapizate și integrate în strategiile de dezvoltare durabilă și modernizare a unităților de învățământ. Astfel, impactul financiar pe termen lung este apreciat ca fiind **pozitiv**, generând economii substanțiale și stabilitate în administrarea infrastructurii educaționale.

7.3 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz: Nu este cazul.

7.4 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz: Nu este cazul.

7.5 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:

Implementarea proiectului privind achiziționarea imobilului situat în București, Sectorul 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, număr cadastral 222175, se va realiza prin parcurgerea unei serii de etape administrative, tehnice și juridice, cu implicarea structurilor de specialitate ale Primăriei Sectorului 1. Modul de realizare este detaliat mai jos:

1. Măsurile administrative și juridice

- Adoptarea hotărârii Consiliului Local Sector 1 privind aprobarea achiziționării imobilului.
- Mandatarea ordonatorului principal de credite pentru demararea procedurii de achiziție.
- Verificarea și actualizarea documentației juridice (extras CF, plan cadastral, situația sarcinilor).
- Încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, prin intermediul notarului public.

2. Procedura de achiziționare a imobilului

- Asigurarea fondurilor necesare din bugetul local, secțiunea de dezvoltare.

3. Preluarea imobilului în patrimoniul public/privat al Sectorului 1

- Inventarierea bunului și înscrierea acestuia în evidențele patrimoniului Sectorului 1.
- Elaborarea unui plan de investiții pentru modernizarea, eficientizarea energetică sau reparațiile necesare ale clădirii, dacă este cazul.
- Monitorizarea permanentă a stării tehnice a imobilului și a necesităților unității de învățământ.

5. Resurse necesare pentru implementare

- **Resurse financiare:** fonduri alocate din bugetul local pentru achiziția propriu-zisă și, ulterior, pentru investiții și modernizări.
- **Resurse instituționale:** coordonarea între Primăria Sectorului 1 și Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân”.
- **Temeiul legal care stă la baza adoptării:**

Achiziționarea imobilului situat în București, Sector 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, având număr cadastral 222175, se realizează în baza următorului cadru legal:

1. Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale

- care reglementează posibilitatea autorităților administrației publice locale de a efectua cheltuieli de capital pentru achiziția de imobile necesare desfășurării serviciilor publice.
- privind achiziționarea de bunuri imobile și angajarea cheltuielilor aferente.



2. Legea nr. 215/2001 / Codul administrativ (OUG nr. 57/2019)

- care conferă consiliilor locale competența de a administra și dispune de patrimoniul unității administrativ-teritoriale, inclusiv achiziția de imobile.
- privind exercitarea atribuțiilor de către consiliul local în domeniul învățământului.

3. Legea educației naționale nr. 198/2023

- care prevede obligația autorităților locale de a asigura spații corespunzătoare pentru unitățile de învățământ preuniversitar.

4. Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, acolo unde este cazul

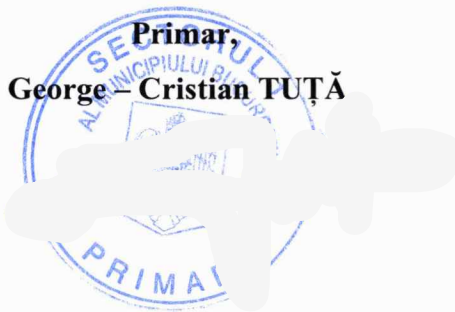
- Pentru procedura de achiziție, în urma negocierii Comisiei cu proprietarii.

5. Codul Civil,

- Reglementează în mod general contractul de vânzare-cumpărare și transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **SUPUN DEZBATERII** Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de Hotărâre privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân.**

Primar
George – Cristian TUȚĂ





Nr. 6302 / 24.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1
Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației
actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității
Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân**

1. Descrierea situației actuale:

Imobilul situat în București, Sectorul 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, identificat prin numărul cadastral 222175, reprezintă o clădire utilizată în prezent de Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân” pentru desfășurarea activităților sale educaționale. Spațiul servește drept locație pentru săli de curs, laboratoare, cabinete, activități administrative și alte funcțiuni necesare procesului de învățământ preuniversitar.

Imobilul nu se află în proprietatea unității de învățământ sau a autorității publice locale, fiind utilizat în baza unui contract de închiriere, ceea ce generează riscuri privind continuitatea activității școlare. În contextul nevoilor educaționale actuale, precum și al obligației autorităților locale de a asigura spații adecvate pentru instituțiile de învățământ din subordine, se impune adoptarea unei soluții permanente pentru menținerea destinației clădirii.

Achiziționarea imobilului de către Primăria Sectorului 1 ar permite:

- garantarea continuității activităților educaționale, fără riscul relocării elevilor și personalului;
- asigurarea stabilității patrimoniale și evitarea costurilor generate de chirii sau alte obligații contractuale;
- posibilitatea realizării investițiilor pe termen lung în modernizarea clădirii (reabilitare, dotări, eficientizare energetică), investiții care nu pot fi făcute în mod eficient asupra unui bun care nu se află în proprietatea autorității;
- evitarea unor situații în care proprietarul ar putea modifica destinația, vinde imobilul sau denunța contractul existent.

În concluzie, achiziția imobilului este justificată prin interesul public major, respectiv necesitatea menținerii funcțiunii educaționale și continuitatea procesului de învățământ la Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân”.

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

Achiziționarea imobilului situat în București, Sector 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, având număr cadastral 222175, se realizează în baza următorului cadru legal, achiziționarea în numele și pe seama



Municipiului București a imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân, după finalizarea radierii interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare și amenajare, menționate în Cartea Funciară nr. 222175:

1. Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale

- Art. 36 alin. (2), (4) și (6), care reglementează posibilitatea autorităților administrației publice locale de a efectua **cheltuieli de capital** pentru achiziția de imobile necesare desfășurării serviciilor publice.
- privind **achiziționarea de bunuri imobile** și angajarea cheltuielilor aferente.

2. Legea nr. 215/2001 / Codul administrativ (OUG nr. 57/2019)

- care conferă consiliilor locale competența de a administra și dispune de patrimoniul unității administrativ-teritoriale, inclusiv **achiziția de imobile**.

3. Legea educației naționale nr. 198/2023

- stabilesc responsabilitatea autorităților administrației publice locale de a asigura baza materială și infrastructura necesară desfășurării procesului educațional.
- obligația autorităților locale de a asigura spații corespunzătoare pentru unitățile de învățământ preuniversitar.

4. Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, acolo unde este cazul

- Pentru procedura de achiziție, în urma negocierii Comisiei cu proprietarii.

5. Codul Civil,

- Reglementează în mod general contractul de vânzare-cumpărare și transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

3. Examinarea oportunității și eficienței propunerii prin compararea obiectivelor propuse cu rezultate existente în domeniul supus reglementării, în baza unor informații reale, exacte și complete:

Achiziționarea imobilului situat în București, Sectorul 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, identificat cu numărul cadastral 222175, reprezintă o măsură oportună și eficientă raportată la necesitatea asigurării continuității procesului educațional desfășurat de Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân”. În prezent, unitatea de învățământ utilizează imobilul în baza unui contract de închiriere, situație care generează riscuri majore privind funcționarea activităților școlare, având în vedere posibilitatea denunțării contractului, modificarea condițiilor de utilizare sau schimbarea destinației imobilului de către proprietar.

Examinarea comparativă a situațiilor întâlnite în domeniul administrării infrastructurii școlare indică faptul că menținerea bazelor materiale ale unităților de învățământ în proprietatea autorităților publice locale constituie practica optimă pentru asigurarea stabilității, continuității și dezvoltării serviciilor educaționale. În cazurile în care imobilele sunt utilizate în regim de închiriere, autoritățile locale se confruntă frecvent cu imposibilitatea realizării investițiilor pe termen lung, cu costuri suplimentare recurente și cu riscul relocării elevilor, aspecte care afectează calitatea actului educațional.



Analiza cost-beneficiu confirmă că achiziționarea imobilului este mai eficientă economic decât menținerea unui regim contractual temporar, întrucât permite eliminarea cheltuielilor repetate pentru chirie, precum și posibilitatea efectuării de investiții capitale – reabilitări, modernizări, dotări – care nu pot fi realizate în mod sustenabil pe un bun neafiat în proprietatea publică. Totodată, achiziția asigură protejarea interesului public prin garantarea accesului elevilor la săli de clasă, laboratoare și spații specializate adecvate desfășurării activităților tehnice.

În concluzie, propunerea are un caracter oportun și eficient, fiind fundamentată pe necesități reale, pe analiza comparativă a practicilor existente în domeniu și pe imperativele asigurării continuității procesului educațional, precum și pe necesitatea creării unui cadru patrimonial stabil care să permită investiții strategice pentru dezvoltarea unității de învățământ.

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

5. Schimbările preconizate legat de domeniul de activitate: Nu este cazul

6. Impactul economic, social și impactul asupra mediului:

Impactul economic:

Achiziționarea imobilului generează un impact economic pozitiv pe termen mediu și lung. Deși presupune o cheltuială inițială de capital, măsura elimină costurile recurente aferente chiriei sau altor forme de utilizare temporară a imobilului, ceea ce conduce la o utilizare mai eficientă a fondurilor publice. În plus, dobândirea dreptului de proprietate permite realizarea de investiții durabile în infrastructura educațională, precum reparații capitale, modernizări sau eficientizări energetice, fără limitările impuse de statutul actual al clădirii. Această abordare contribuie la creșterea valorii patrimoniale a Sectorului 1 și la reducerea cheltuielilor operaționale în viitor.

Impactul social:

Proiectul are un impact social major, pozitiv și imediat. Asigurarea unui spațiu stabil și adecvat pentru Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân” garantează continuitatea procesului educațional pentru elevii care beneficiază de programe cu specific tehnic, laboratoare și infrastructură specializată. Evitarea riscului relocării elevilor contribuie la menținerea calității actului educațional, la reducerea stresului asupra familiilor și la evitarea perturbării activităților didactice. De asemenea, investiția susține accesul egal la educație și dezvoltarea competențelor profesionale necesare pe piața muncii. Menținerea unității de învățământ în comunitate întărește coeziunea socială și dezvoltarea locală.

Impactul asupra mediului:

Achiziția în sine nu generează efecte negative asupra mediului. Dimpotrivă, deținerea imobilului de către autoritatea locală permite planificarea unor investiții viitoare în reabilitarea termică, modernizarea instalațiilor, îmbunătățirea eficienței energetice și reducerea amprente de carbon a clădirii. Pe termen lung, aceste măsuri pot contribui la diminuarea consumului de energie, la creșterea performanței energetice și la implementarea unor soluții sustenabile (panouri solare, sisteme de iluminat cu consum redus, materiale prietenoase cu mediul). Prin urmare, impactul asupra mediului este apreciat ca fiind neutru în prezent și pozitiv în urma investițiilor anticipate.

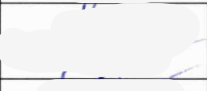
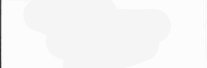
7. Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre: Nu este cazul.

8. Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Nu este cazul.



9. Măsurile concrete de implementare: achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37B

Față de cele expuse anterior și analizând toate documentele primite, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE prin care PROPUNEM SPRE DEZBATERE** Consiliului Local al Sectorului 1 **Proiectul de Hotărâre privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân.**

Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Verificat	Data
Ecaterina-Irina Manolache	Administrator Public		Avizat	
Andreea Călin-Marița	Șef Serviciu		Verificat	24.11.2025
Iuliana Constantinescu	Inspector de specialitate		Întocmit	24.11.2025



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București de a achiziționa, pentru și în numele Municipiului București, imobilul situat în str. Feroviarilor nr. 37B, sector 1, identificat cu numărul cadastral 222175, București Sectorul 1, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic "Mircea cel Bătrân"

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București nr. 141019/27.08.2025 și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 135869/27.08.2025;

Văzând avizul Comisiei de patrimoniu nr. 97/28.08.2025, avizul Comisiei de învățământ, tineret și sport nr. 26/28.08.2025 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 381/28.08.2025 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 100/14.06.2022 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București de a achiziționa, pentru și în numele Municipiului București, imobilul situat în str. Feroviarilor nr. 37B, sector 1, identificat cu numărul cadastral 222175, București Sectorul 1, în vederea păstrării destinației actuale, a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic "Mircea cel Bătrân";

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (3), art. 298, art. 299 și art. 300 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se împuternicește expres Sectorul 1 al Municipiului București să achiziționeze, pentru și în numele Municipiului București, imobilul (C1) situat în str. Feroviarilor nr. 37B, sector 1, după finalizarea radierii interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare și amenajare, menționate în Cartea Funciară nr. 222175, ce se identifică conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

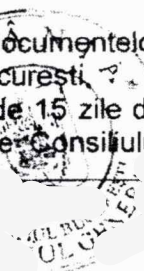
Art.2 Imobilul menționat la art. 1, înscris în cartea funciară nr. 222175 București, va fi administrat de către Sectorul 1 și va avea destinația actuală, a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic "Mircea cel Bătrân".

Art.3 Schimbarea destinației imobilului menționat la art. 1 duce la revocarea dreptului de administrare.

Art.4 Sumele necesare în vederea achiziționării imobilului menționat la art. 1 se vor achita integral de la bugetul local al Sectorului 1.

Art.5 Documentația cadastrală va fi actualizată pe baza datelor și documentelor deținute de Sectorul 1 al Municipiului București, în numele Municipiului București.

Art.6 Sectorul 1 al Municipiului București are obligația ca în termen de 15 zile de la finalizarea operațiunilor de modificare a cărții funciare, să comunice Consiliului



General al Municipiului București documentele emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București în legătură cu imobilul menționat la art. 1.

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

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 29.08.2025.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin-Victor Smighelschi

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR

București, 29.08.2025
Nr. 341



Amplasament HCO4B m 34 9.12.2025

re	92915
sa	30
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare

100192248002



**EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
NOTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 222175 Bucuresti Sectorul 1

Cartea funciara este blocata de urmatoarele extrase

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
90095 / 24.07.2025	Ene Claudiu	06.08.2025 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 65628

Nr. cadastral vechi: 22817

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	222175	1.893	Descriere: constructii: teren in proprietate; (imobilul apartine domeniului public)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	222175-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	S. construita la sol: 650 mp; - C1 - scoala cu o suprafata construita la sol de 649,78 mp (compusa din P+3E);
A1.2	222175-C2	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	S. construita la sol: 31 mp; - C2 - atelier cu o suprafata construita la sol de 30,99 mp;
A1.3	222175-C3	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	S. construita la sol: 20 mp; - C3 - atelier cu o suprafata construita la sol de 19,77 mp;
A1.4	222175-C4	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	S. construita la sol: 9 mp; - C4 - magazie cu o suprafata construita la sol de 9,00 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83596 / 27/07/2022		
Act Administrativ nr. 43069, din 10/08/2022 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 186, din 08/06/2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 291, din 04/12/2020 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 566313/14481, din 23/10/2006 emis de SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCUREȘTI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
143531 / 29/11/2022		
Act Notarial nr. 1079, din 28/11/2022 emis de HURDUC TEODORA-EVELIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL	A1.1
95004 / 02/09/2024		
Act Administrativ nr. 83596, din 27/07/2022 emis de O.C.P.I. BUCUREȘTI - B.C.P.I. SECTOR 1;		
B8	Se îndreapta eroarea materiala din prezenta CFNI si din incheierea nr. 83596/27.07.2022 in sensul ca pozitiile B5 si B6 privesc si terenul de	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
75882 / 13/07/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 13/07/2021 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 1;		
B4	se noteaza respingerea cererii avand ca obiect "intabulare drept de proprietate", formulata de Sectorul 1 al Municipiului Bucuresti	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
83596 / 27/07/2022		
Act Administrativ nr. 43069, din 10/08/2022 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI SECTORUL 1; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI; Act Administrativ nr. 186, din 08/06/2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 291, din 04/12/2020 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 566313/14481, din 23/10/2006 emis de SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCURESTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
143531 / 29/11/2022		
Act Notarial nr. 1079, din 28/11/2022 emis de HURDUC TEODORA-EVELIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL	A1.1 A1
95004 / 02/09/2024		
Act Administrativ nr. 83596, din 27/07/2022 emis de O.C.P.I. BUCURESTI - B.C.P.I. SECTOR 1;		
B8	Se indreapta eroarea materiala din prezenta CFN si din incheierea nr. 83596/27.07.2022 in sensul ca pozitile B5 si B6 privesc si terenul de sub A1	A1
91351 / 28/07/2025		
Act Notarial nr. 6061, din 25/07/2025 emis de BURLUS GABRIELA-RALUCA;		
B9	se noteaza interdictiei de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, si amenajare 1) FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32877 / 09/11/2006		
Lege nr. 84, din 24/07/1995 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI (LEGE nr. 354/15.07.2004 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI);		
C1	Inscriere, drept de Administrare 1) CONSILIUL LOCAL SECTOR 1 - DIRECTIA DE ADMINISTRATIE PENTRU INVATAMANTUL PREUNIVERSITAR	A1, A1.2, A1.3, A1.4 / C-6
163521 / 09/03/2010		
Adresa nr. 122/0, din 27/10/2004 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA;		
C2	INSCRIERE, drept de SECHESTRU Sarcini: prin transferarea sechestrului inscris sub nr. 553/27.10.2004 in Registrul de Transcriptiuni si Inscriptiuni Imobiliare 1) AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA	A1
Act nr. ...		
C3	In baza Act de Adjudecare din 26.02.2010 si art.53 din Legea nr. 85/2006, se radiaza sechestrul inscris sub PIII/2 in CFI cu incheierea nr. 163521 din 09.03.2010 prin transcrierea sechestrului inscris sub nr. 553/27.10.2004 in Registrul de Transcriptiuni si Inscriptiuni Imobiliare	A1
468512 / 17/12/2010		
Proces Verbal De Sechestr nr. 48278, din 07/12/2010 emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE - AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA - DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE A JUDETULUI BUZAU;		
C4	INSCRIERE, drept de SECHESTRU Sarcini: sechestrul asigurator pentru suma de 14.500.000 LEI reprezentand TVA asupra constructie, in sarcina S.C. GORD S.A. 1) MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE - AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA - DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE A JUDETULUI BUZAU	A1.1 / C-6
281406 / 08/06/2011		
Inchiriere nr. 338, din 03/06/2011 emis de NP BUSOL ANNE-MARIE GEORGIANA;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C5	NOTARE, drept de INCHIRIERE Sarcini pentru o perioada de 5 ani 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 PRIN ADMINISTRATIA UNITATILOR DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR SI UNITATILOR SANITARE PUBLICE SECTOR 1	A1.1 / C.11
83596 / 27/07/2022		
Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI; Act Administrativ nr. 566313/14481, din 23/10/2006 emis de SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI; Act Administrativ nr. 291, din 04/12/2020 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 43069, din 10/08/2022 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI SECTORUL 1; Act Administrativ nr. 186, din 08/06/2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI;		
C6	se radiaza notarea de sub C 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
143531 / 29/11/2022		
Act Notarial nr. 1079, din 28/11/2022 emis de HURDUC TEODORA-EVELIN;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1774882,76 LE pentru restul de pret 1) CORD SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / C.9
149549 / 14/12/2022		
Act Administrativ nr. Cerere, din 14/12/2022 emis de HURDUC TEODORA-EVELIN;		
C8	Se indreapta eroarea materiala din cuprinsul cartii funciare, respectiv din incheierea nr. 143531 din 29.11.2022, in sensul ca se radiaza sarcina inscrisa sub C4, in baza prevederilor art. 91 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolventei	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
132758 / 25/11/2024		
Act Notarial nr. 918, din 20/11/2024 emis de NP Cojocaru Diana;		
C9	Se radiază dreptul de ipotecă legală înscris sub C7	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
44364 / 07/04/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 07/04/2025 emis de Centia Equity Management SRL; Act Notarial nr. 338, din 03/06/2011 emis de BUSOL ANNE-MARIE GEORGIANA;		
C10	Se radiază înscrierea de sub C5	A1.1
57362 / 13/05/2025		
Act Administrativ nr. 224969, din 26/01/2025 emis de ONRC;		
C11	Se respinge cererea avand ca obiect radiere	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
91351 / 28/07/2025		
Act Notarial nr. 6061, din 25/07/2025 emis de BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

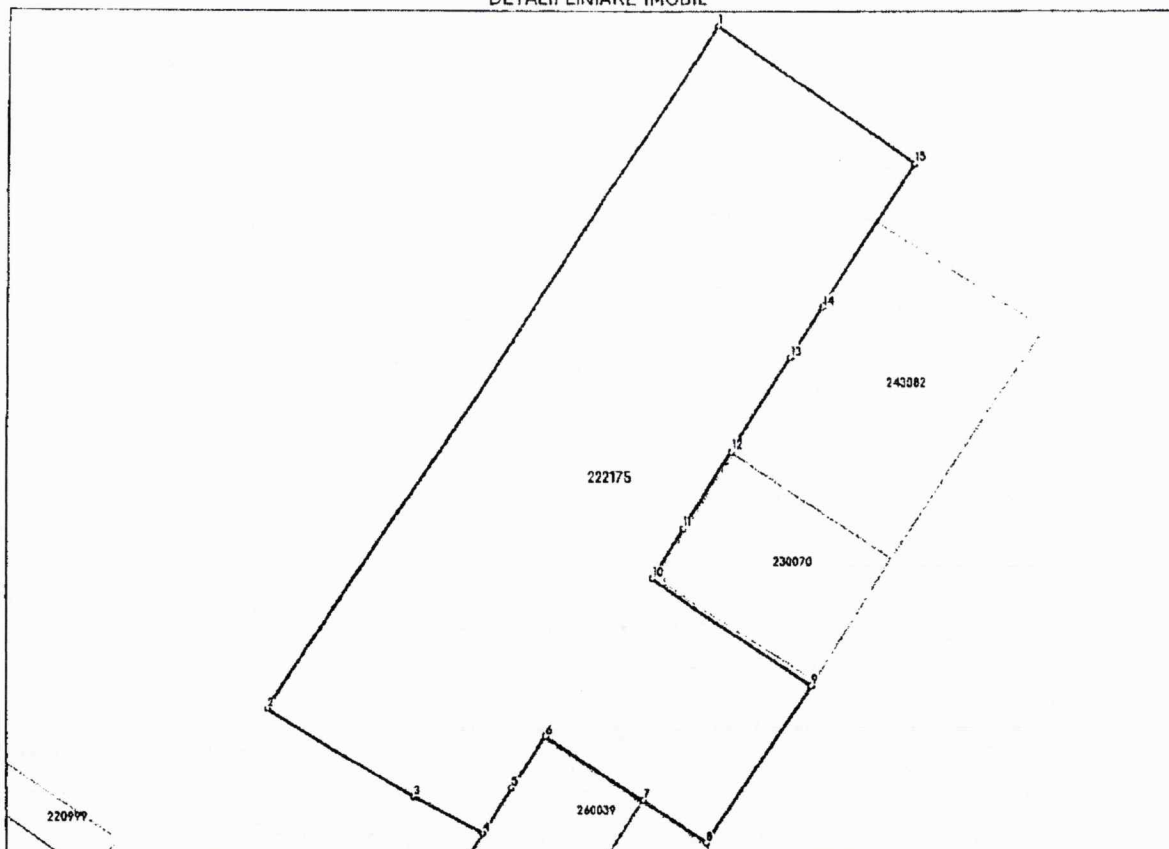
Carte Funciară Nr. 222175 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
222175	1.893	Descriere: construcții; teren in proprietate:(imobilul apartine domeniului public)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.893	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	222175-C1	construcții administrative si social culturale	650	Cu acte	S. construita la sol:650 mp; - C1 - scoala cu o suprafata construita la sol de 649,78 mp (compusa din P+3E);
A1.2	222175-C2	construcții anexa	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; - C2 - atelier cu o suprafata construita la sol de 30,99 mp;
A1.3	222175-C3	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; - C3 - atelier cu o suprafata construita la sol de 19,77 mp;
A1.4	222175-C4	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; - C4 - magazie cu o suprafata construita la sol de 9,00 mp;



Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	73.009
2	3	15.297
3	4	6.851
4	5	4.792
5	6	5.707
6	7	10.637
7	8	6.933
8	9	17.167
9	10	17.526
10	11	5.259
11	12	8.148
12	13	9.881
13	14	5.327
14	15	15.149
15	1	21.726

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

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



Raport evaluare Cladire Scoala 222175-C1 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Anexa 7 - Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 222175 Bucuresti Sectorul 1

Nr. cerere	137521
Ziua	11
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
 100197005322



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:65628

Nr. cadastral vechi:22817

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FEROVİARILOR, Nr. 37B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	222175	1.893	Descriere: constructii: teren in proprietate;(imobilul apartine domeniului public)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	222175-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FEROVİARILOR, Nr. 37B	construita la sol:650 mp; - C1 - scoala cu o suprafata construita la sol de 649,78 mp(compusa din P+3E);
A1.2	222175-C2	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FEROVİARILOR, Nr. 37B	construita la sol:31 mp; - C2 - atelier cu o suprafata construita la sol de 30,99 mp;
A1.3	222175-C3	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FEROVİARILOR, Nr. 37B	construita la sol:20 mp; - C3 - atelier cu o suprafata construita la sol de 19,77 mp;
A1.4	222175-C4	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FEROVİARILOR, Nr. 37B	construita la sol:9 mp; - C4 - magazie cu o suprafata construita la sol de 9,00 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83596 / 27/07/2022		
Act Administrativ nr. 43069, din 10/08/2022 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI SECTORUL 1; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI; Act Administrativ nr. 186, din 08/06/2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 291, din 04/12/2020 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 566313/14481, din 23/10/2006 emis de SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1)MUNICIPIUL BUCURESTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1)SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
143531 / 29/11/2022		
Act Notarial nr. 1079, din 28/11/2022 emis de HURDUC TEODORA-EVELIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1)SC CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL	A1.1
95004 / 02/09/2024		
Act Administrativ nr. 83596, din 27/07/2022 emis de O.C.P.I. BUCURESTI - B.C.P.I. SECTOR 1;		
B8	Se indreapta eroarea materiala din prezenta CFNI si din incheierea nr. 83596/27.07.2022 in sensul ca pozitiile B5 si B6 privesc si terenul de sub A1	A1
91351 / 28/07/2025		
Act Notarial nr. 6061, din 25/07/2025 emis de BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;		
B9	se noteaza interdictiei de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare și amenajare	A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 222175 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sector

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
98304 / 11/08/2025	
Act Notarial nr. 6698, din 08/08/2025 emis de NP BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;	
B10se noteaza interdictiei de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare si amenajare	A1.1
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
109629 / 08/09/2025	
Act Notarial nr. 7430, din 05/09/2025 emis de MIREA CRISTIAN MARIAN;	
B11se noteaza interdictiei de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare si amenajare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
91351 / 28/07/2025	
Act Notarial nr. 6061, din 25/07/2025 emis de BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;	
C12Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1.1 / C.14, C.15
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
98304 / 11/08/2025	
Act Notarial nr. 6698, din 08/08/2025 emis de NP BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;	
C13Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1.1 / C.14
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
103606 / 25/08/2025	
Act Notarial nr. 7022, din 22/08/2025 emis de MIREA CRISTIAN MARIAN;	
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR,(reprezentând C15majorare de la suma de "450.000 €" la suma de "600.000€" și celelalte obligatii aferente creditului)	A1.1
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
109629 / 08/09/2025	
Act Notarial nr. 7430, din 05/09/2025 emis de MIREA CRISTIAN MARIAN;	
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:70000 EUR(reprezentând C16majorare de la suma de "600.000 €" la suma de "670.000€" și celelalte obligatii aferente creditului)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	

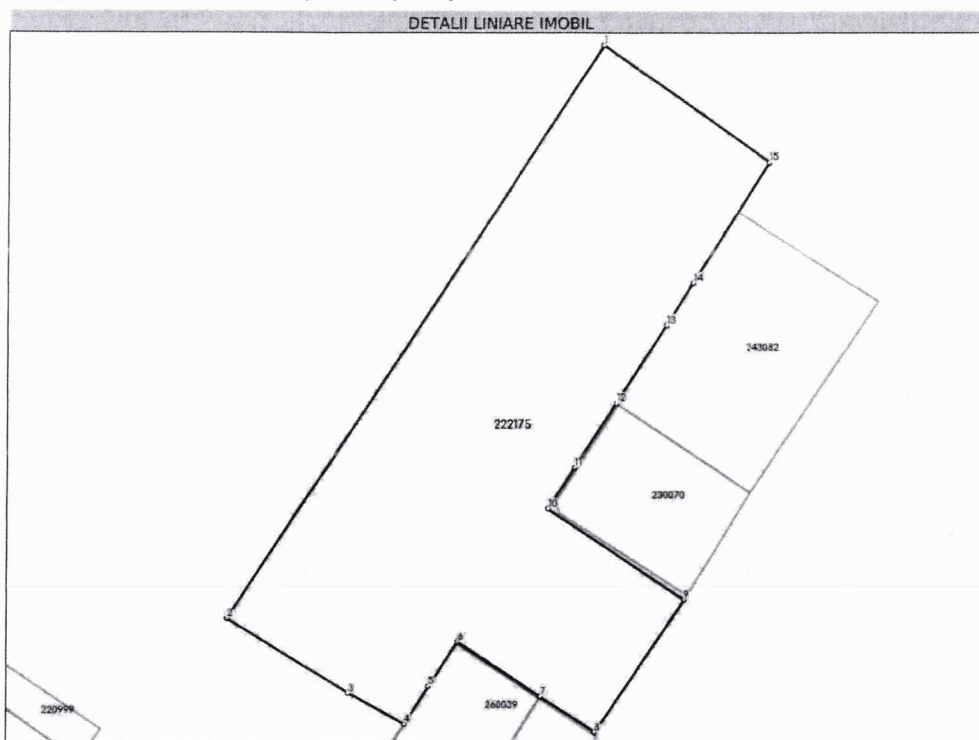
Raport evaluare Cladire Scoala 222175-C1 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Carte Funciară Nr. 222175 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sector:
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nrcadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
222175	1.893	Descriere: constructii: teren in proprietate;(imobilul apartine domeniului public)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.893	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	222175-C1	construcții administrative si social culturale	650	Cu acte	S. construita la sol: 650 mp; C1 - scoala cu o suprafata construita la sol de 649,78 mp (compusa din P+3E);
A1.2	222175-C2	construcții anexa	31	Cu acte	S. construita la sol: 31 mp; C2 - atelier cu o suprafata construita la sol de 30,99 mp;
A1.3	222175-C3	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol: 20 mp; C3 - atelier cu o suprafata construita la sol de 19,77 mp;
A1.4	222175-C4	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol: 9 mp; C4 - magazie cu o suprafata construita la sol de 9,00 mp;

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 222175 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sector

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	73.009
2	3	15.297
3	4	6.851
4	5	4.792
5	6	5.707
6	7	10.637
7	8	6.933
8	9	17.167
9	10	17.526
10	11	5.259
11	12	8.148
12	13	9.881
13	14	5.327
14	15	15.149
15	1	21.726

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

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

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

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

Data și ora generării,

11/11/2025, 11:27

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Primăria Sectorului 1

Comisia mixtă pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004

Nr. 114/24.11.2025

Proces-verbal

al Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004

Întrunită în data de 24.11.2025, ora 15:00 sala de Ședințe a Primăriei Sectorului 1. La întrunire de lucru au participat următorii consilieri locali:

Dl. Chirvasă Viorel - Daniel (fizic/online)
Dl. Enache Ion (fizic/online)
Dl. Ozata Alev Burhan (fizic/online)
D-na. Ghinea Maria An – fizic/online C.M.
Dl. Breazu Dragos Anton (fizic/online)
D-na. Adam Marinela – fizic/online absent
Dl. Hatmanu Iulian (fizic/online)

INVITAT Doamna BARAGAN Livia – reprezentant Centya Equity Management SRL

Secretariatul tehnic al comisiei este asigurat, conform Dispoziției Primarului Sectorului 1 nr. 2705/24.06.2025, din partea aparatului de specialitate de către:

Niculae Steluța
Șerbănescu Lavinia
Eremia Nicolae Daniel
Popescu Marius Gabriel

Comisia s-a întrunit astăzi, 24.11.2025 - oapte au core a fost stabilită ordinea de zi:

- negocierea prețului achiziției imobilului din str. Feroviarilor nr. 375 Colegiul M. cel Bătrân.

La solicitarea de astăzi, 24.11.2025 au fost invitați proprietarii imobilului Centya ce au fost reprezentați de: A^{no} Livia Baragan.

Președintele Comisiei mixte de negociere a pus în discuție evaluarea ce a fost realizată în ceea, subliniind că nu este



Primăria Sectorului 1

Comisia mixtă pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, precum și a altor imobile/spații necesare desfășurării activităților de interes public local, cu excepția celor reglementate de Legea 550/2004

un pret atractiv pentru PSI. Reprezentanții Centria au oferit 3.700.000 Euro.
În această situație, membrii Comisiei mixte au prezentat proprietarilor imobilului că prețul de ~~negociere~~ achiziție este de 3.400.000 Euro, preț pe care proprietarii imobilului din str. Feroviarilor 37B l-au acceptat necuotiflănat.
Achiziția imobilului se va realiza exclusiv în contul nr. HCGMB nr. 341/29.08.2025, respectiv după finalizarea lucrărilor interdicției de înălțimi, gheare, încluziere, degheare, alărate, decolare, restaurare și curățare în CF nr. 222/15.

Comisia mixta:

Semnătura

DI. Chirvasă Viorel - Daniel _____
DI. Enache Ion _____
DI. Ozata Alev Burhan _____
D-na. Ghinea Maria Ana _____
DI. Breazu Dragos Anton _____
D-na. Adam Marinela _____
DI. Hatmanu Iulian _____

INVITAT D-na Baragan Livia - reprezentant Centria Equity Management SRL

Secretariatul tehnic al comisiei este asigurat, conform Dispoziției Primarului Sectorului 1 nr. 2705/24.06.2025, din partea aparatului de specialitate de către:

Niculae Steluța
Șerbănescu Lavinia
Eremia Nicolae Daniel
Popescu Marius Gabriel

Nr. 6176/20.11.2025



SC FIDELCONT AUDIT SRL

J37/68/1999 : CUI 11551224

Mun. Vaslui, Str. Matei Basarab , Nr.4 , Jud. Vaslui

Email : evaluator.grup@yahoo.com



Nr. 66 din 20.11.2025

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE Către,

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

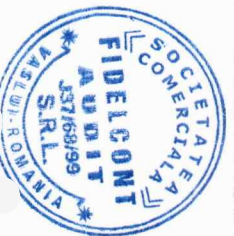
VA PREDAM UN NUMAR DE 2 RAPORTE DE EVALUARE IN CATE DOUA EXEMPLARE CE
CONTINE ESTIMAREA VALORII DE PIATA, ÎN VEDEREA ACHIZITIONARII, A
IMOBILIULUI C1 SITUAT ÎN STR. FEROVIARIILOR NR. 37B, SECTORUL 1, ÎNSCRIS ÎN
CARTEA FUNCIARA NR. 222175

- Raport
nr. 340 din 12.11.2025;

2 EXEMPLARE

Gă consideră,

Administrator - Ec. Băltatu Aurica
SC FIDELCONT AUDIT SRL



CONFORM CU
ORIGINALUL

pag 1/1

Reprezentant
SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI

*Am primit cu exemplar
Nr. 6176, 20.11.2025
Serviciul Educatie, Sport, tineret, sanatate*

Nr. raport 340/12.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara – Scoala C1 (Cladire)

– Loc. Bucuresti, Str FERROVIARILOR, Nr. 37B, jud. Bucuresti, cod postal 12206 –
Nr. CF: 222175-C1; Nr. cadastral: 222175;

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Proprietar: CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL

Membru corporativ: SC FIDELCONT AUDIT SRL

Evaluator: Baltatu Bogdan Sebastian, nr. legitimatie 19180



CONFORM CU
ORIGINALA

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
2. CERTIFICARE.....	3
(a) Activul (activele) supus(e) evaluării	4
(b) Clientul (clienții)	4
(c) Utilizarea desemnată	4
(d) Utilizatorul desemnat	4
(e) Evaluatorul	4
(f) Moneda evaluării	5
(g) Data evaluării	5
(h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e)	5
(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
(k) Ipoteze și/sau ipoteze speciale	6
(l) Specialist	7
(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernare	7
(n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate	7
(o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	7
(p) Conformitatea cu SEV	8
4. PREZENTAREA DATELOR	8
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	8
Descrierea situației juridice	10
Descrierea proprietății imobiliare subiect	10
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
Analiza productivității proprietății	12
Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)	12
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
Estimarea valorii terenului	14
Abordarea prin piață	18
Abordarea prin venit	19
Abordarea prin cost	21
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	23
Analiza rezultatului și concluzia evaluării	23
9. ANEXE	24

CONFORM CU
ORIGINALUL

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip administrativ, social culturala – formată din:

- Teren intravilan în suprafață totală de 1.893 mp, real masurata 1.893 mp, teren aparținând domeniului Public;
- Construcția identificată cu nr. cadastral 222175-C1, cu regim de înălțime P+3E, an PIF estimat 1980, având Sc sol (suprafața construită la sol) = 649.78 mp, respectiv Scd (suprafața construită totală) = 2.622 mp, identificată cu nr. cad. 222175-C1.

Adresa: Loc. București, Str FERVIARILOR, Nr. 37B, jud. București, cod postal 12206

Client: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, cu sediul în Mun. București, Bd-ul Banu Manta, nr.9, Sector1, Jud. București, CUI: 4505359

Proprietar: CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL;

Utilizator desemnat: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Data inspectiei: 06.11.2025

Data evaluării: 11.11.2025

Scopul evaluării: Informarea clientului asupra valorii de piață.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra construcției analizate, deținute de către CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL.

Dreptul de proprietate asupra terenului Nr. cadastral 222175, este înscris în Cartea Funciară Nr. 222175, conform Extras CF nr. cerere 137521 din 11.11.2025, a localității București, Sectorul 1, județul București și este în domeniul public al Statului Român și nu face obiectul prezentei evaluări.

Sarcini înregistrate: În Extrasul de Carte Funciară nr. 222175 există înscrisuri privitoare la sarcini asupra construcției în favoarea FONDULUI DE CREDITARE IFN S.A. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (11.11.2025) este cel afișat de BNR și anume 5.0854 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: SC FIDELCONT AUDIT SRL, autorizație nr. 0661

Evaluator autorizat: Baltatu Bogdan Sebastian, nr. legitimație 19180.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață, la data de 11.11.2025 este:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ – Cladire C1	
	LEI	EUR
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	-	-
ABORDAREA PRIN VENIT	19.845.000 lei	3.902.000 €
ABORDAREA PRIN COST	19.248.000 lei	3.785.000 €

Valoarea de piață recomandată 19.845.000 lei echivalent a 3.902.000 €

Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin venit

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 19180,

Baltatu Bogdan Sebastian



CONFORM CII
ORIGINALUI

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip nerezidential - cladire cu destinatia cladire administrativ social culturala – situata în Loc. București, Str FERVIARILOR, Nr. 37B, jud. Bucuresti, cod postal 12206, Nr. cadastral 222175, înscris în Cartea Funciară nr. 222175, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Baltatu Bogdan Sebastian, Membru titular ANEVAR

11.11.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Activul (activele) supus(e) evaluării

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip nerezidențial – construcție administrativ social culturală, situat în Loc. București, Str FERROVIARILOR, Nr. 37B, jud. București, cod postal 12206, Nr. cadastral 222175-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 222175.

A fost evaluat dreptul de proprietate al CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*" (Codul Civil Român, art.555(1)). Proprietarul, CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL, este unicul proprietar al acestei proprietăți imobiliare de tip nerezidențial – clădire administrativ social culturală.

Pentru proprietatea nerezidențială ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul Sectorului 1 a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 222175 Sectorul 1, București, nr. cerere 137521 din 11.11.2025
- Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1079 din 28.11.2022 emis de BNP Hurduc Teodora-Evelin
- Documentații cadastrale nr.146673 din 08.12.2022;

(b) Clientul (clienții)

Clientul **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**, cu sediul în Mun. București, Bd-ul Banu Manta, nr.9, Sector1, Jud. București, CUI: 4505359 a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de către proprietarul CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL, respectiv construcție nerezidențială C1, situată în Loc. București, Str FERROVIARILOR, Nr. 37B, jud. București, cod postal 12206 înscris în Cartea Funciară nr. 222175.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv **SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(c) Utilizarea desemnată

Evaluarea este cerută de către clientul **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, construcție nerezidențială C1, situată în Loc. București, Str FERROVIARILOR, Nr. 37B, jud. București, cod postal 12206.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

(d) Utilizatorul desemnat

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - **SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(e) Evaluatorul

Prezentul raport de evaluare este realizat de către **SC FIDELCONT AUDIT SRL**, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0661, cu sediul în Vaslui, Str. Matei Basarab, nr.4, Jud. Vaslui, nr. telefon 0755 095 295 și adresa de email evaluator.grup@yahoo.com, reprezentată de evaluator Baltatu Bogdan Sebastian, membru titular ANEVAR nr. legitimație 19180. Colectivul de evaluatori deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorii desemnati si membrul corporativ acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(f) Moneda evaluării

Valoarea estimată este raportată în lei și în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5.0854 lei, valabil pentru data de 11.11.2025. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(g) Data evaluării

Inspekția a fost efectuată în data de 06.11.2025 în prezența reprezentantului chirasului clădirii, proprietatea CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 11.11.2025.

(h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e)

Tipul valorii a ținut cont de utilizarea desemnata, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – "Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – garantarea împrumutului.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* - ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), paragraf A10.1, definiția valorii de piață este următoarea: *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață este exprimată în euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 06.11.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Baltatu Bogdan Sebastian, nr. legitimație 19180, în prezența reprezentantului chirasului clădirii. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării Planului de situație vizat de ANCPI, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul chirasului în baza numărului cadastral. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentant sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, documentație atasată la prezentul raport de evaluare.

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale reprezentantului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspekția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;

- interviuri cu reprezentanți ai clientului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;

- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența dintre scriptic și faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției, conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența dintre amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

La data inspecției, proprietatea era folosită de către Colegiul Mircea cel Batran.

(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Reprezentantul clientului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea București și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(k) Ipoteze și/sau ipoteze speciale

1. Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
2. Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
3. Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
4. Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă.
5. Angajarea în evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului. În nici un caz, cuantumul despăgubirilor ce ar putea fi datorate de evaluator în baza răspunderii civile, ca urmare a nerespectării sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;

6. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
7. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
8. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție;
9. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
10. Evaluarea s-a efectuat conform legislației în vigoare.

Ipoteze speciale:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

(l) Specialist

Pentru realizarea raportului evaluatorul nu a primit asistență din partea altor specialiști.

(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Integrarea factorilor ESG în evaluarea unui imobil poate influența atât valoarea actuală, cât și potențialul său de creștere pe termen lung, luând în considerare preocupările tot mai mari ale investitorilor și a cumpărătorilor legate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Piața imobiliară locală nu apreciază în prezent influența factorilor ESG, neexistând studii și date de piață cu privire la factorii ESG (de mediu, sociali și de guvernare).

(n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

(o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului Sectorul 1 al Municipiului București și utilizatorului desemnat specificat în raport - Sectorul 1 al Municipiului București.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.

(p) Conformitatea cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR. Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100 Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Utilizarea desemnată, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 16).

București, capitala României și cel mai mare oraș al țării, reprezintă centrul politic, administrativ, economic și cultural al națiunii. Situat în sud-estul României, pe malurile râului Dâmbovița, Bucureștiul are o populație de aproximativ 1,7 milioane de locuitori, iar zona metropolitană depășește două milioane, ceea ce îl plasează printre cele mai mari aglomerări urbane din Europa de Est.

Fondat în Evul Mediu, Bucureștiul apare menționat documentar pentru prima dată în anul 1459, în timpul domniei lui Vlad Țepeș. De-a lungul timpului, orașul s-a dezvoltat ca reședință a domnitorilor Țării Românești și, ulterior, ca centru al administrației moderne. În a doua jumătate a secolului al XIX-lea și începutul secolului XX, Bucureștiul a cunoscut o perioadă de modernizare accelerată, inspirată de modelul urbanistic parizian, motiv pentru care a primit supranumele de „Micul Paris”. Bulevardele largi, clădirile în stil eclectic și arhitectura de inspirație franceză se regăsesc și astăzi în zonele centrale ale orașului.

Capitala adăpostește numeroase repere istorice și culturale. Printre cele mai cunoscute se află Palatul Parlamentului, una dintre cele mai mari clădiri administrative din lume, Ateneul Român – simbol al culturii și muzicii clasice, Arcul de Triumf, Palatul Regal, precum și numeroase biserici și mănăstiri vechi, care amintesc de tradiția religioasă a zonei. Bucureștiul găzduiește, de asemenea, muzee importante precum Muzeul Național de Artă al României, Muzeul Satului „Dimitrie Gusti” și Muzeul Național de Istorie.

Orașul se remarcă și prin spațiile verzi generoase, precum Parcul Herăstrău (astăzi Parcul „Regele Mihai I”), Parcul Cișmigiu – cel mai vechi parc public din capitală – sau Parcul Carol. Acestea oferă locuitorilor și vizitatorilor o alternativă de relaxare în mijlocul agitației urbane. Bucureștiul este, totodată, un centru universitar de prim rang, unde funcționează unele

dintre cele mai prestigioase instituții de învățământ superior din România, inclusiv Universitatea din București și Academia de Studii Economice.

Din punct de vedere economic, capitala este motorul României, concentrând cea mai mare parte a investițiilor străine, sediile companiilor multinaționale și cele mai importante instituții financiare. Tot aici se află principala rețea de transport și infrastructură a țării, cu Aeroportul Internațional „Henri Coandă” și nodurile feroviare și rutiere majore.

Bucureștiul este un oraș al contrastelor, unde clădirile moderne din sticlă și oțel se ridică lângă case boierești de secol XIX, iar zonele istorice conviețuiesc cu ansambluri socialiste ridicate în perioada comunistă. Viața culturală și de divertisment este intensă, orașul fiind animat de festivaluri, teatre, săli de concerte, galerii de artă și o scenă vibrantă a vieții de noapte.

Astăzi, Bucureștiul continuă să se reinventeze, păstrându-și totodată moștenirea istorică și culturală. Este un oraș dinamic, plin de energie, care atrage turiști prin diversitatea sa, dar și prin amestecul unic de tradiție și modernitate.

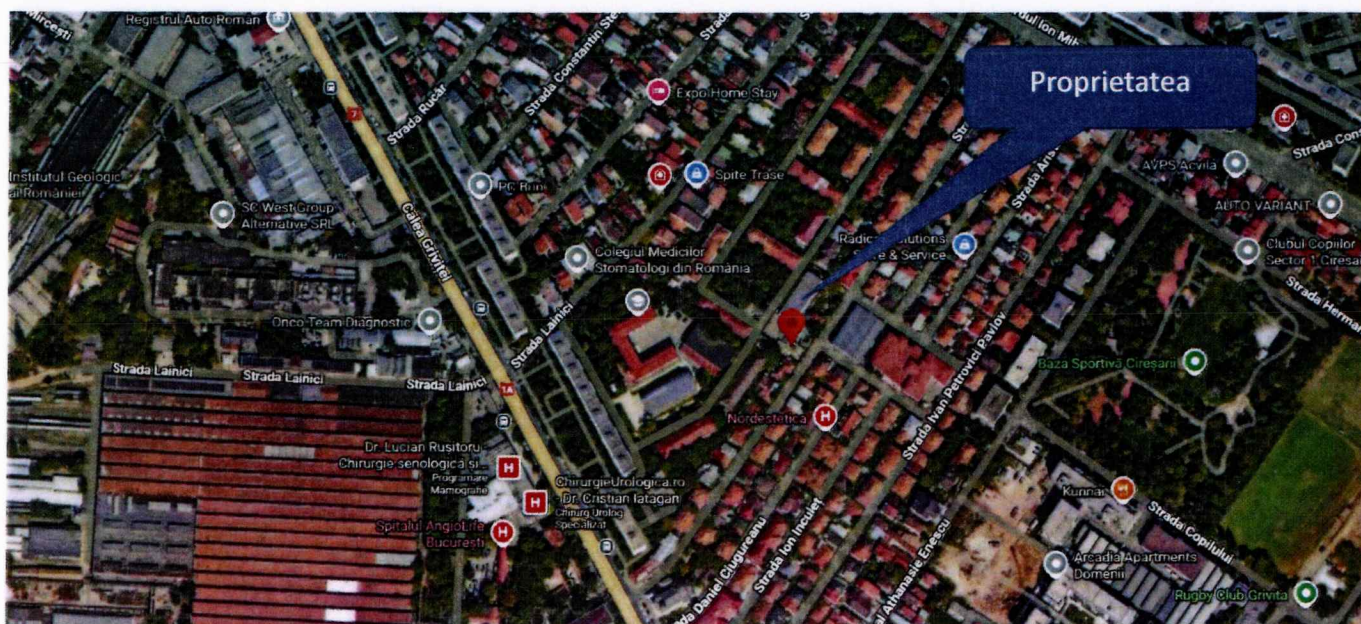
Datele specifice proprietății evaluate sunt obținute în urma efectuării inspecției de către evaluator.

Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în zona centrala a localitatii Bucuresti, in apropierea Bazei Sportive Ciresarii. Cladirea se afla pe strada Feroviarilor nr.37B. Accesul la imobilele subiect este facil putand fi facut atat cu autovehiculele personale cat si cu transportul in comun (Tramvai; Autobuz si Statii de Metrou Grivita / 1 Mai). Zona in care se afla imobilul subiect este o zona cu numeroase imobile avand destinatia Rezidentiala; Comerciala dar si Cladiri de Birouri, fiind o zona cu trafic mediu (auto / pietonal) datorita activitatilor desfasurate in zona .

Proprietatea este avantajată din punct de vedere al pozitionarii, aceasta având acces imediat la Calea Grivitei.

Distanța față de proprietățile complementare (magazine, instituții de învățământ, unitati medicale, etc.) este relativ mică.

Accesul este facil, existand mijloace de transport în comun. Strada la care are acces proprietatea este asfaltata. Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, TV cablu, Internet..



CONFORM CU
ORIGINALUL



Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL asupra proprietății imobiliare evaluate.

Actualul proprietar al terenului intravilan pe care este edificata constructia cu destinatia administrativ social culturala, este Statul Roman, fiind domeniu Public – cota de 1/1 parte.

Limitele și configurația imobilului sunt stabilite prin schița de plan înregistrată la O.C.P.I. București, Sector 1.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport.

- Extras de carte funciara nr. 222175 Sectorul 1, București, nr. cerere 137521 din 11.11.2025
- Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1079 din 28.11.2022 emis de BNP Hurdud Teodora-Evelin
- Documentatii cadastrale nr.146673 din 08.12.2022;

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente.

Extras de Carte Funciara:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciara din data de 11.11.2025 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexate prezentului raport și considerat parte integrantă.

Descrierea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară nerezidențială supusă descrierii, se află în localitatea Loc. Bucuresti, Str FERVIARILOR, Nr. 37B, jud. Bucuresti, cod postal 12206, unde gradul de intensitate seismică este 8 și dintr-o singura constructie C1.

Proprietatea se afla în localitatea Bucuresti, Sector 1 cu acces din drumul public asfaltat. Accesul auto se face din Str. Feroviarilor, strada asfaltata.

Proprietatea se afla într-o zona cu ambient linistit / trafic auto mediu / zona preponderent rezidentiala neavand în vecintatea sa terenuri libere.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Descrierea și analiza amplasamentului – terenul nu face obiectul evaluării, aparținând domeniului Public.

Caracteristici ale amplasamentului:

Suprafață teren: 1.893 mp din acte, 1.893 mp real măsurată;

Destinație: Teren cu destinație nerezidențială – 1.893 mp categoria de folosință curți construcții;

Topografie: Teren plan;

Formă: considerată neregulată;

Utilități:

- ✓ Retea urbană de energie electrică: da
- ✓ Retea urbană de apă: da
- ✓ Retea urbană de canalizare: da
- ✓ Retea urbană de gaze: da

Amenajările externe: Există liniile de racordare la rețelele edilitare;

Acces: Accesul auto se face din Strada Feroviarilor, strada asfaltată. Nu există nicio informație cu privire la drumul din care se face accesul cu privire la faptul că nu este public.

Deschidere: Deschiderea amplasamentului este de 17.167 ml, conform extrasului de carte funciară prezentat;

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona centrală a localității București, zonă rezidențială;

În prezent, pe terenul studiat se află o construcție autorizată.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții bune de fundare, formațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în județul București.

Aceasta reprezintă doar o descriere a amplasamentului, dar nu face obiectul evaluării prezente, acesta fiind teren aparținând domeniului Public.

Descrierea și analiza construcției

Construcția 263534 – C1

- **Tipul construcției:** Construcție nerezidențială – Școală;
- **Utilizarea curentă:** Școală
- **Regim de înălțime:** P+3E;

Suprafață: - Sc sol (suprafața construită la sol) = 649.78 mp, respectiv Scd (suprafața construită totală) = 2.622 mp, identificată cu nr. cad. 222175-C1.

- **An construcție:** Aproximativ 1980
- **Vârstă cronologică construcție:** 45 ani.
- **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – infrastructura cu planșeu de beton armat.
 - **Suprastructura** – zidărie portantă de cărămidă.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** zidărie portantă de cărămidă
- ✓ **Învelitoarea:** Terasă necirculabilă.
- ✓ **Finisajele interioare:** finisaj interior obișnuit, cu geamuri din PVC cu geam termopan.
 - ✓ **Finisajul exterior:** fatadă izolată.
 - ✓ **Instalația electrică:** prezintă instalație electrică îngropată.
 - ✓ **Instalația sanitară:** la fiecare nivel al clădirii, sunt prezente minim două grupuri sanitare pentru elevi.
 - ✓ **Instalația de încălzire și de gaz metan:** clădirea prezintă o instalație cu centrală termică pe gaz.

CONFORM CU
ORIGINALUL

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

Analiza productivității proprietății

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea subiect poate fi clasificată pe piața locală ca fiind o construcție de tip rezidențial, situată în zona centrală a localității. Aceasta poate fi definită ca o incintă rezidențială de locuit în funcție de localizarea geografică a spațiului rezidențial, drumurile de acces, suprafață, înălțime, dotările, gradul de finisare și starea în care se află, face parte din categoria clădirilor rezidențiale.

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietății, atât a amplasamentului, cât și a clădirilor.

Amplasamentul are forma neregulată. Acesta are acces la Călea Grivitei. Utilitățile zonei: de energie electrică, apă, canalizare, gaz metan.

Clădirile au vârsta cronologică– 45 ani, anul construirii fiind aproximativ 1980. Finisajele sunt specifice clădirilor monumentale.

În urma analizei caracteristicilor de natură juridică ale proprietății, aceasta este conformă cu reglementările actuale de urbanism. Nu există restricții ale dreptului de proprietate.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona centrală a localității București.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilități, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru potențiali cumpărători cu posibilități.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața studiată este cea a construcțiilor rezidențiale de locuit din zona centrală a municipiului București.

CONFORM CU
ORIGINALUL

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - SEV 102 „Tipuri ale valorii”, paragraful A90: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piața, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața rezidențială a terenurilor libere și construite cu case noi și vechi.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

1.Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construcție, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale construcției evaluate. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Construcția evaluată este o clădire nerezidențială. Are acces la o stradă cu o bandă pe sens, cu trafic auto mediu . Caracteristicile tehnice ale construcției și dimensiunile acesteia, duc la concluzia că nu poate avea o altă utilizare decât cea actuală, motiv pentru care singura utilizare probabilă, este cea de proprietate nerezidențială, cea administrativă.

Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezulta ca o astfel de construcție este maxim productivă, ținând cont de:

- tipul proprietății (clădire nerezidențială – asimilată cu cea de birouri)
- amplasarea acesteia - având vecinătăți alte cladiri rezidențiale și nerezidențiale.
- documentele ce atestă destinația actuală a imobilului și legalitatea construcției

Estimările de mai sus conduc la o maximizare a valorii pentru alternativa de clădire nerezidențială. Astfel în opinia evaluatorului cea mai bună alternativă posibilă, pentru proprietatea analizată este cea actuală, respectiv proprietate imobiliară având destinație administrativă.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate nerezidențială;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil poate fi o firmă comercială sau o persoană fizică cu posibilități financiare mari;
- ✓ nu sunt necesare amenajări ale terenului.

CONFORM CU
ORIGINALUL

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnata, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proporția);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a)tehnice cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b)tehnice calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
 - analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
 - analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
 - interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.
- Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;

CONFORM CU
ORIGINALUL

- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre amenajări, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație enumerate anterior. Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele indicate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Astfel, au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și cinci elemente de comparație aferente tranzacționării. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan, cu suprafața totală de 1.893 mp, pe care este construită o construcție, imobil situat în localitatea București, Sector 1, jud. București.

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Topografie: teren plan;
- Formă: neregulată;
- Utilități: - sunt prezente, clădirea C1, fiind bransată la utilități;

Acces: Accesul se realizează din str. Feroviarilor, printr-un drum asfaltat;

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona centrală a localității București, Sector 1, zonă preponderent rezidențială;

Evaluarea proprietății se face prin metoda comparației directe.

Grila datelor de piață este prezentată în Anexa. Aceasta include 3 proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect oferite spre vânzare, verificate și documentate, cu prețuri de vânzare cuprinse între 425 euro/mp și 502.79 euro/mp, ce vor fi utilizate ca proprietăți comparabile în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect-teren considerat liber.

Acest calcul a fost realizat, doar pentru estimarea valorii de piață a terenului, pentru a ne ajuta la extragerea din valoarea totală a proprietății, valoarea clădirii, folosind abordarea prin venit, terenul facând parte din domeniul Public al Statului Român și nefiind subiect prezentei evaluări.

EVALUARE TEREN INTRAVILAN: ABORDAREA PRIN PIATA

	Elemente de comparatie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		433.43	425.00	502.79
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		10%	10%	10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
	Preț ajustat			390.09	382.50	452.51
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			390.09	382.50	452.51
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			390	383	453
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
5	Condițiile pieței		data evaluării: 11.11.2025	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
6	Tip / Localizare / Zonare		Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERROVIARILOR, Nr. 37B, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, Zona Calea Grivitei, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, zona Chibrit-Podul Constanta, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, Zona I Mai, Jud. Bucuresti
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0%	0%	0%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1,893.00	1,360.00	565.00	358.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		1%	5%	7%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		2.97	17.84	32.54
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	485.05
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, forma neregulata, raport laturi favorabil	similar	similar	similar
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	485.05
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	485.05
8	Destinație		Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii) - constructie demolabila pe amplasament
	Ajustare pentru destinație (procentual)	%		0.00%	0.00%	-21.00%
	Ajustare pentru destinație (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	-101.86
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	383.19
9	CMBU	mp	Rezidentiala, Comerciala	Similar	Similar	Similar
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
10	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	383.19
	Ajustare totală brută	EUR/mp		2.97	17.84	134.41
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		0.76	4.66	29.70

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR/mp)	393.06
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	744,066
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	3,783,871

CONFORM CU ORIGINALUL

Raport evaluare Cladire Scoala 222175-C1 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Acest calcul a fost realizat, doar pentru estimarea valorii de piata a terenului, pentru a ne ajuta la extragerea din valoarea totala a proprietatii, valoarea cladirii, folosind abordarea prin venit, terenul facand parte din domeniul Public al Statului Roman si nefiind subiect prezentei evaluari.

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață este de :

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ PRIN ANALIZA COMPARȚIILOR DIRECTE	3.783.871 lei echivalent a 744.066 €
---	---

Abordarea prin piață

Conform SEV 103 – Abordari in evaluare, paragraf 10.1 – „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor (GEV 630, paragraf 43) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, paragraf 41) ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor.

Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferență statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- finisaje;
- vechimea;
- zonarea.

Această abordare nu a fost utilizată, datorită lipsei comparabilelor de pe piața pentru proprietăți similare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei locuințe unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF - *Discounted Cash Flow (engl.)*), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

$$\text{Valoarea proprietății (Vp)} = \text{Venit net din exploatare} / \text{Rata de capitalizare}$$

$$\text{Rata de capitalizare totală (c)} = \text{Venit net din exploatare} / \text{Preț (Valoarea proprietății)}$$

$$\text{Multiplicator (Mv)} = \text{Valoarea proprietății} / \text{Venit} = 1 / \text{Rata de capitalizare}$$

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Pentru obținerea valorii proprietății subiect, în cadrul metodei prin capitalizarea venitului se determină venitul brut potențial (VBP) și rata de capitalizare totală în urma aplicării analizei comparațiilor relative a comparabilelor din punctul de vedere al veniturilor obținute de către acestea în cazul închirierii lor.

A.		Venit brut inchiriere		
	Spatiu / Utilizare	S. utila (mp)		Chirie (EUR)
	Administrativ, social cultural	2097	EUR/mp	EUR/luna
			15.0	31455
				EUR/an
				377460
VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)				377460
Grad de neocupare		10%		37746
VENIT BRUT EFECTIV (VBE)				339714
B.		Cheltuieli exploatare estimate		
	Chelt. Fixe estimate	% din valoarea constr.		
	Impozit pe proprietate	1.30%		6646.484
	Asigurare	0.20%		1022.536
Total cheltuieli fixe				7669.02
	Cheltuieli variabile estimate	%VBE		EUR/an
	Management mentenanta	2%		6794.28
	Reparatii			0
Total cheltuieli variabile				6794.28
C	Venit net din exploatare			325250.7
D	Rata de capitalizare			7.0%
E	Valoare de piata proprietate imobiliara (EUR)			4,646,439
F	Valoare de piata proprietate imobiliara (LEI)			23,628,999
	Cheltuieli amenajare dupa comparare			
Valoare estimata Constructie + Teren (lei)		23,628,999		
Valoare estimata Teren (lei)		3,783,871		
Valoare Constructie C1 (lei)		19,845,128		

CONFORM CU
ORIGINALUL

Raport evaluare Cladire Scoala 222175-C1 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

*Chiria medie pe mp, a fost sustrasa din Revista „Valoara oriunde este ea” nr.48 din 09.2025, Studiul Knight Frank, pagina 68.

Sursa : <https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-48.pdf>

ABORDAREA PRIN VENIT	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	LEI	EUR
CLADIRE C1 aferenta nr. cad. 222175	19.845.000 lei	3.902.000 €

CONFORM CU
ORIGINALUL

Abordarea prin cost

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însușirea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** („costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou” - *Glosarului 2025 din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025*) al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – depreciera fizică, depreciera funcțională și depreciera externă, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** – este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
2. **metoda costurilor segregate** – costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției;
3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

1. **metoda preluării de pe piață** – presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
2. **metoda vârstă-durată de viață** – costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
3. **metoda segregării** – evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă**: temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirii evaluate:

Etapă 1 - Evaluarea terenului

Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior prin metoda comparației.

Etapă 2 - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Etapă 3 - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit "*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire*" de Corneliu Șchiopu reeditat de Iroval Bucuresti 2020, Reeditat.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme.

Subsistemele pot fi de următoarele tipuri:

- Structura **SAU** infrastructura și suprastructura
- Acoperișul
- Închiderile și compartimentările
- Finisajele interioare și exterioare
- Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului III de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 10 km distanță față de punctul de lucru.

Valoarea de piață estimată abordarea prin cost	19.248.000 lei echivalent a 3.785.000 €
---	--

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind două abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vanzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere, pentru imobil.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	LEI	EUR
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	-	-
ABORDAREA PRIN VENIT	19.845.000 lei	3.902.000 €
ABORDAREA PRIN COST	19.248.000 lei	3.785.000 €

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

Pentru proprietățile nerezidentiale de acest tip, **abordarea prin venit** este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin cost, face parte dintr-o zonă de tip nerezidențial unde informațiile regasite pe piața sunt limitate.

Așadar, am ales valoarea de piață obținută prin abordarea prin venit datorită volumului informațiilor puse la dispoziție și a lipsei informațiilor regasite pe piața, în cazul abordării prin piața, pentru proprietatea subiect.

Abordarea prin cost este mai puțin adecvată în cazul proprietății subiect.

În ceea ce privește precizia rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin venit am găsit informații relevante, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări decât celei prin cost.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin venit, cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celeilalte abordări.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	LEI	EUR
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	-	-
ABORDAREA PRIN VENIT	19.845.000 lei	3.902.000 €
ABORDAREA PRIN COST	19.248.000 lei	3.785.000 €

Valoarea de piață recomandată 19.845.000 lei echivalent a 3.902.000 €

Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin venit

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 19180,
Baltatu Bogdan Sebastian



9. ANEXE

Anexa 1 – Grila teren

Anexa 2 – Oferte teren

Anexa 3 – Grila de piata (abordarea prin venit)

Anexa 4 – Oferte chirii de piata - orientative

Anexa 5 – Abordarea prin cost

Anexa 6 – Documentar fotografic

Anexa 7 - Documente

Anexa 1 – Grila teren

EVALUARE TEREN INTRAVILAN: ABORDAREA PRIN PIATA

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		433.43	425.00	502.79
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		10%	10%	10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
1	Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
	Preț ajustat			390.09	382.50	452.51
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			390.09	382.50	452.51
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			390	383	453
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
5	Condițiile pieței		data evaluării: 11.11.2025	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
6	Tip / Localizare / Zonare		Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERROVIARILOR, Nr. 37B, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, Zona Calea Grivitei, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, zona Chibrit-Podul Constanta, Jud. Bucuresti	Loc. Bucuresti, Zona 1 Mai, Jud. Bucuresti
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0%	0%	0%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		390.09	382.50	452.51
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărima terenului	mp	1,893.00	1,360.00	565.00	358.00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		1%	5%	7%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		2.97	17.84	32.54
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	485.05
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi		teren plan, forma neregulata, raport laturi favorabil	similar	similar	similar
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	485.05
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	485.05
8	Destinație/Construcții pe teren		Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii)	Intravilan (Curti Constructii) - constructie demolabila pe amplasament
	Ajustare pentru destinație (procentual)	%		0.00%	0.00%	-21.00%
	Ajustare pentru destinație (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	-101.86
	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	383.19
9	CMBU	mp	Rezidentiala, Comerciala	Similar	Similar	Similar
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
10	Preț ajustat	EUR/mp		393.06	400.34	383.19
	Ajustare totală brută	EUR/mp		2.97	17.84	134.41
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		0.76	4.66	29.70
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR/mp)				393.06		
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)				744.066		
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)				3,783.871		

CONFORM CU
ORIGINALUL

Explicatii ajustari:

Pret de oferta - Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate, in prezent este de -10%.

Localizare: Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de preț datorata amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). Nu au fost aplicate ajustari, deoarece comparabilele sunt situate in aceeași zona cu .

Ajustarea pentru suprafata: Ajustarea ține cont de diferenta de cotație de preț datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafața de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde sa scadă. S-au aplicat ajustari pozitive intre 1% si 7%.

Destinatie/Constructii pe teren: S-a aplicat ajustare asupra comparabilei 3, aceasta avand o constructie demolabila pe teren. Ajustarea s-a efectuat astfel:

$$(C2-C3)/C2 = (400.34-485.05)/400.34=-21\%$$

CONFORM CU
ORIGINALUL

Anexa 2 – Oferte teren

Comparabila 1

Oferta de teren

589.900 €
423.40 € / mp

Rate de la 13.564 RON/lună [Simulează credit](#)

Teren intravilan sector 1 de vanzare, Calea Grivitei
Titulescu, București - [Vezi Hartă](#)

Proprietate reprezentată exclusiv
Locație Verificată

Savează 28

bi Birau Ionut
North Imobiliare [P&U](#)

0766223223
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

[Raportează anunț](#)

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
[Activează Notificările](#)

Sup. teren: 1.361 mp
Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Northimobiliare va propune spre vanzare un teren 1360mp in sectorul 1, in imediata apropiere a Garii de Nord si podului Basarab. Pentru acest teren exista si un certificat de urbanism emis in 2021.

Pentru mai multe detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati.

PI OLX PIESE AUTO VORBESTI SI VINZI DE LA ȘOFER LA ȘOFER
Opiniă renovatoare
Publicat la 14.08.17
OLX Piese auto

PI OLX PIESE AUTO VORBESTI SI VINZI DE LA ȘOFER LA ȘOFER

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-titulescu-1361mp-57129005>

Comparabila 2

Chibrit - Teren de vanzare - oportunitate de investitie - Chibrit - Podul Constanta

240.125 €
425 €/mp

Rate de la 5.440 RON/luna [Simulează credit](#)

Teren de vanzare - oportunitate de investitie - Chibrit - Podul Constanta
Chibrit - Bucuresti - [Vezi harta](#)

Comision 0% cumpărător
Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează 25

Ionut Petianu
BestEstates (PRO)

0736 111 000
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

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

Activează Notificările

Sup. teren: 565 mp
Tip: Construcții

Vezi Hartă

Descriere teren

Teren de vanzare - oportunitate de investitie intr-o zona in dezvoltare - UTR 5_32, P+4, CUT 2.5, POT 50%

Suprafata teren: 565mp
Regim de inaltime aprobat: P+4 (max. 17 m)
POT: 50%
CUT: 2.5

Va propunem spre vanzare un teren situat intr-o zona cu potential ridicat de dezvoltare urbana, parte a P.U.Z. - Inchiide...

Cea mai buna oferta de finanta pentru afacerea ta

0% DOBANDA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-1-chibrit-565mp-93330>

CONFORM CU
ORIGINALUL

Cele mai bune oferte de finanțare pentru afacerea ta

0% DOBÂNDĂ

LA ÎNCHIRIERE

Finanțare specială la rate fixe pentru toate modelele de vehicule Dacia

CONFORM CU
ORIGINALUL

Anexa 3 – Grila de piata (venit)

A.	Venit brut inchiriere				
	Spatiu / Utilizare	S. utila (mp)	Chirie (EUR)		
	Administrativ, social cultural	2097	EUR/mp	EUR/luna	EUR/an
			15.0	31455	377460
VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)					377460
Grad de neocupare		10%			37746
VENIT BRUT EFECTIV (VBE)					339714
B.	Cheltuieli exploatare estimate				
	Chelt. Fixe estimate	% din valoarea constr.			
	Impozit pe proprietate	1.30%			6646.484
	Asigurare	0.20%			1022.536
Total cheltuieli fixe					7669.02
	Cheltuieli variabile estimate	%VBE			EUR/an
	Management mentenanta	2%			6794.28
	Reparatii				0
Total cheltuieli variabile					6794.28
C	Venit net din exploatare				325250.7
D	Rata de capitalizare				7.0%
E	Valoare de piata proprietate imobiliara (EUR)				4,646,439
F	Valoare de piata proprietate imobiliara (LEI)				23,628,999
	Cheltuieli amenajare dupa cumparare				
Valoare estimata Constructie + Teren (lei)		23,628,999			
Valoare estimata Teren (lei)		3,783,871			
Valoare Constructie C1 (lei)		19,845,128			

*Chiria medie pe mp, a fost sustrasa din Revista „Valoara oriunde este ea” nr.48 din 09.2025, Studiul Knight Frank, pagina 68.

› Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 22	13 - 17	9 - 13
	central: 16-19		
	semicentral: 14.5-16.5		
	periferic: 10-13		

<https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-48.pdf>

Anexa 4 – Oferte chirii piata - orientative

Vila de inchiriat 12 camere Manastirea Casin, Bucuresti 500 mp

Domenii, Bucuresti - Vezi Harta

8.500 € / lună

17 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:

500 mp

Tip prop.

Casă/Vilă

Niv.

1

Vezi Harta

Descriere spațiu comercial

Proprietatea superba oferita spre inchiriere este situata langa Manastirea Casin, in apropiere de mai multe puncte de interes ale orasului, beneficiind de acces facil atat catre zona de Nord cu Baneasa Shopping City si Aeroportul International Otopeni cat si catre centrul orasului Bucuresti, Arcul de Triumf.

Descriere:

Vila reprezentativa, cu o arhitectura deosebita Art Deco, realizat in perioada interbelica: 12 camere, 1 bucatarie, 4 bai, 2 terase 20 locuri de parcare. Vila se preda finisata.

Amenajari/ Finisaje:

- aer conditionat; - porti automate; - garaj; - marmura, mozaic original; - elemente ArtDeco originale

Bogdan Barbu
Residentul / Agentul Imobiliar

REGATTA PRO

0722387907
0212329012

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Cea mai bună ofertă de finanțare pentru afacerea ta.

0% DOBÂNDĂ

van leasing

Hand report: van leasing, van leasing, van leasing

Cea mai bună ofertă de finanțare pentru afacerea ta.

0% DOBÂNDĂ

van leasing

Hand report: van leasing, van leasing, van leasing

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-sector-1-domenii-400-29073288>

CONFORM CU
ORIGINALUL

Floreasca Park - spatii de birouri amenajate si mobilate

Nord, Bucuresti - Vezi Harta

9.600 € + TVA / lună

16 € + TVA / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:

500 mp

Tip prop.:

Clădire de birouri

Niv:

6

An constr.:

2013

Vezi Hartă



Simona Urse

Associate Director - Office

Agency

CROSSPOINT REAL ESTATE

(PRO)



0747222240

0212324540



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Clădirea de birouri Floreasca Park este poziționată strategic, având o accesibilitate excelentă datorită apropierii de nodurile rutiere și mijloacele de transport în comun din nordul Bucureștiului. Fînd situată la doar 100 de metri de intersecția cu Bulevardul Barbu Văcărescu și la 250 de metri de Promenada Mall, locația oferă conexiuni rapide prin intermediul a trei bulevarde importante: Barbu Văcărescu, Calea Floreasca și Șoseaua Pipera. Aceste legături permit un acces facil atât către zona centrală, cât și către nordul capitalei.

De asemenea, zona este bine deservită de transportul public, incluzând stația de metrou Aurel Vlaicu la o distanță de 5 minute de mers pe jos, precum și linii de tramvai și autobuze cu stații situate chiar lângă proiect. Această poziționare face din Floreasca Park un hub excelent pentru afaceri, oferind un echilibru între accesibilitate și facilități comerciale în apropiere...

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-sector-1-nord-47566473>

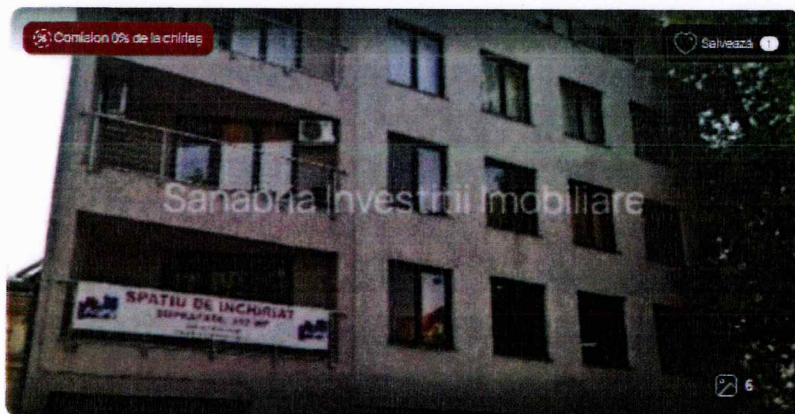
Home > Cladiri > Birouri > Bucuresti > Sector 1 > Dorobanti > Inchiriere spatii birouri Polona 95-99, Sector 1

Inchiriere spatii birouri Polona 95-99, Sector 1

Dorobanti, Bucuresti - Vezi Harta

4.816 € / lună

14 €/mp / lună



Sup. utilă / mp. utili
1.790 mp

Tip prop.
Clădire de birouri

Sanabria Investitii Imobiliare
Proprietar

0774421965
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Inchiriere spatii birouri cladire Polona 95-99, Sector 1, Bucuresti. La 5 min de statia de metrou Stefan cel Mare

Disponibilitate: - spatiu etaj 1 open space- 344 mp

- spatiu etaj 2 compartimentat birouri sticla - 338 mp

Chiria este de 14 euro/mp + tva.

Service charge 4 euro/ mp + tva.

Disponibilitate inchiriere 5 locuri de parcare la subsolul cladirii - 120 euro + TVA/loc.

- Recepție;

- Pază 24/24;

- Curățenie spații comune;..

Citește mai mult

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-sector-1-dorobanti-344-mp-1-240274683>

Anexa 5 – Abordarea prin cost

Beneficiar raport: Cladire Scoala 222175-C1 Destinatari: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
 Proprietate Evaluata: CLADIRE SCOALA 222175-C1
 BUCURESTI, BUCURESTI,

Data evaluarii: 11.11.2025 / Curs la data evaluarii: 50854 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Cladire Scoala 222175-C1

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERNECIRC	Acoperis terasa necirculabila		mp Ad	B	649,78	748.23	486.184,91	100,00	486.185	0	2	130
2	FINSPBD	Finisaj interior		mp Ad	B	2622	3.097,77	8.122.352,94	100,00	8.122.353	0	8	149
3	SASPB	Instalatii sanitare		mp Ad	B	2622	160.72	421.407,84	100,00	421.408	0	2	152
4	INCGRADI	Instalatii incalzire		mp Ad	B	2622	411,93	1.080.080,46	100,00	1.080.080	0	1	37
5	ELSPBA	Instalatii electrice		mp Ad	B	2622	633,53	1.661.115,66	100,00	1.661.116	0	2	130
6	8INFSPBA	Infrastructura cladire		mp Ad	B	649,78	2.648,86	1.721.176,33	100,00	1.721.176	0	2	130
7	SSBIRC48	Suprastructura cladire		mp Ad	B	2622	3.188,82	8.361.086,04	100,00	8.361.086	0	2	130
8	FVINAR	Finisaj exterior		mp	B	2622	320,42	840.141,24	100,00	840.141	0	2	211
		TOTAL FISA						22.693.550		22.693.550	0		

CONFORM CU ORIGINALUL

Note:

Raport evaluare Cladire Scoala 222175-C1 2025 – SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2025-202) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

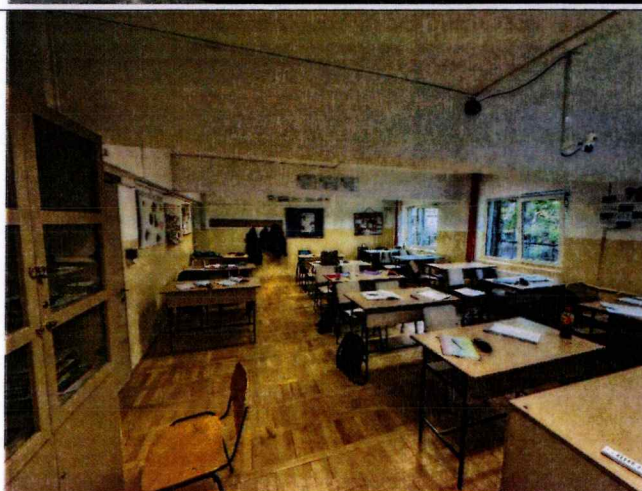
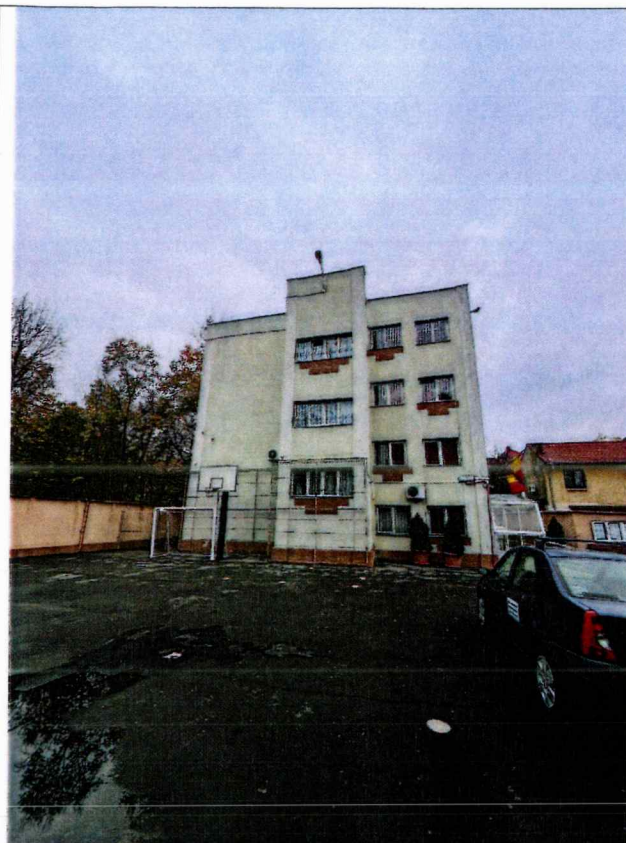
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii

Aprox. 1980		Scd (mp) :		2622	
Nr. Crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Depreciere fizica %	Depreciere fizica (lei)	Cost de inlocuire net CIN (lei)
1	Structura de rezistenta	10082262.37	25%	2520565.593	7561696.778
2	Terasa	486184.91	8%	38894.7928	447290.1172
3	Finisaje	8962494.18	6%	537749.6508	8424744.529
4	Instalatii	3162603.96	11%	347886.4356	2814717.524
Total cost fara TVA (lei)		22693550		3445096.472	19,248,449
Total cost fara TVA (lei/mp)					7341

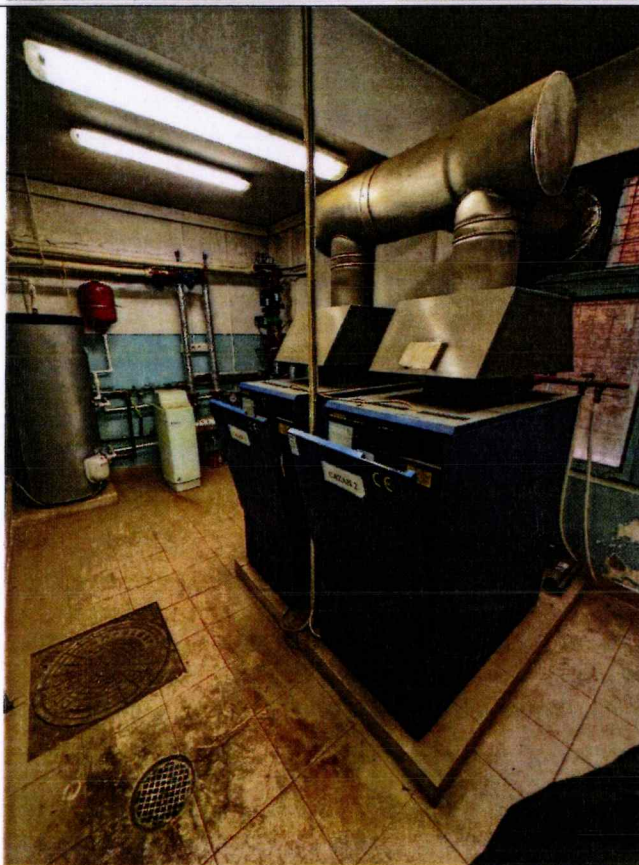
*In urma inspectiei, s-a constatat ca starea cladirii, gradul de finisaje, utilitatile sunt intr-o stare foarte buna. In urma discutiilor purtate cu reprezentantii Sectorului 1 al Municipiului Bucuresti, investitiile in cladire s-au facut de catre chirasul cladirii. Evaluarea s-a efectuat la starea actuala a cladirii.

CONFORM CU ORIGINALUL

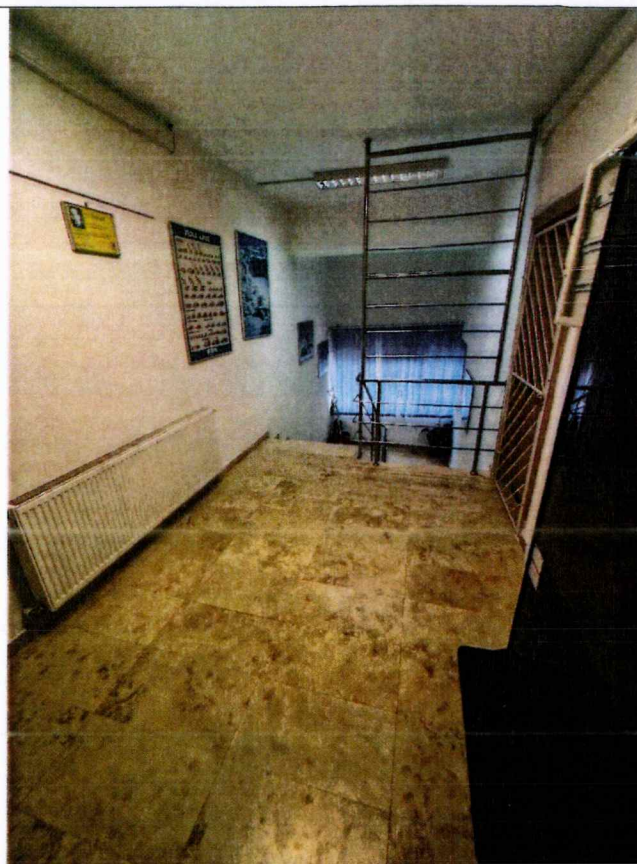
Anexa 6 –Fotografii

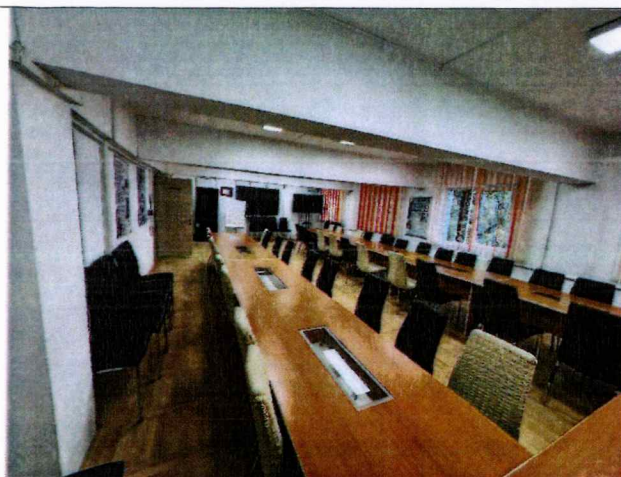


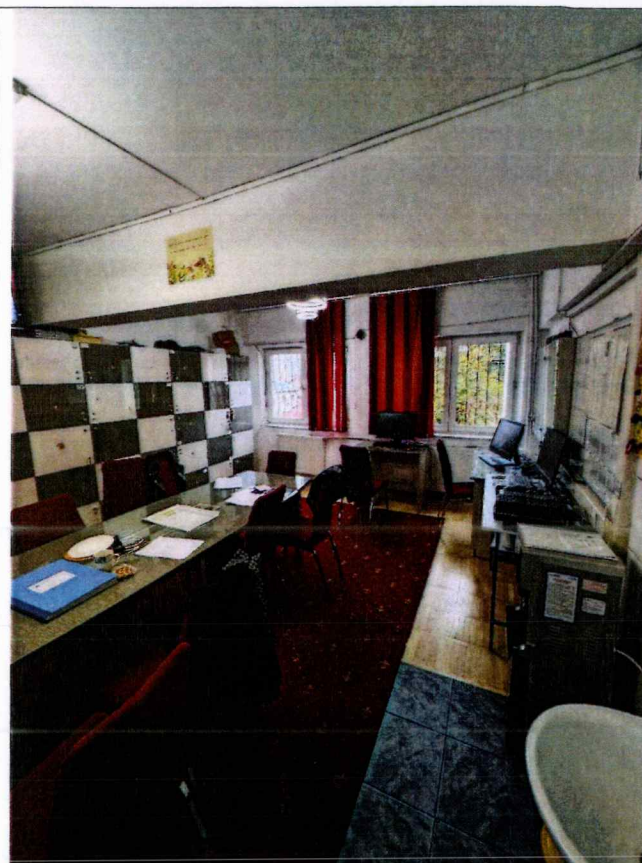
CONFORM CU
ORIGINALUL

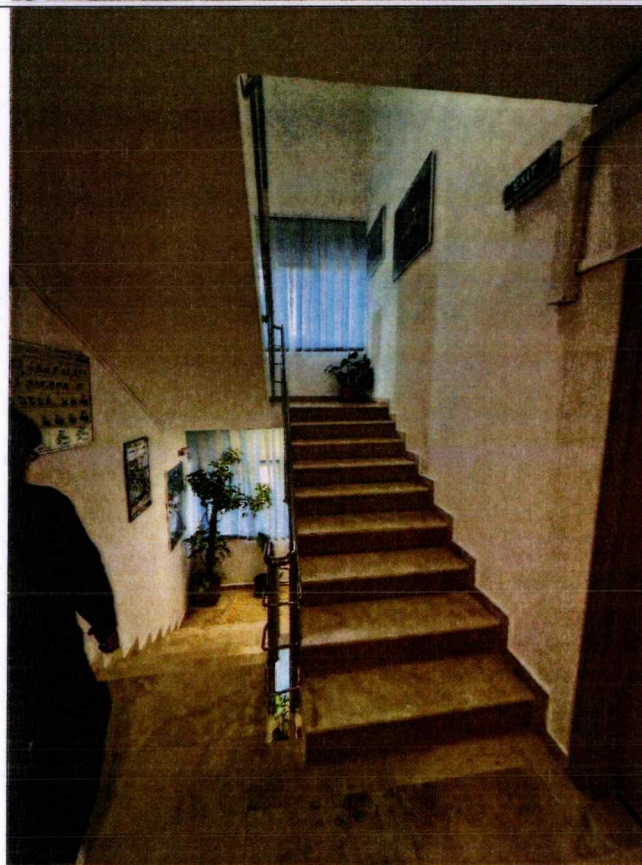


CONFORM CU
ORIGINALUL



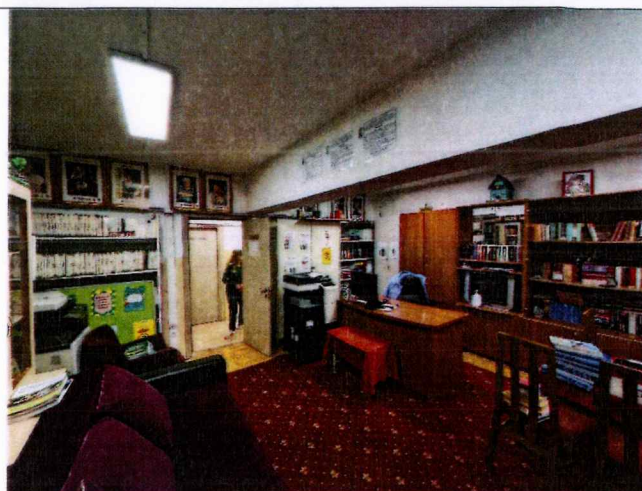






CONFORM CU
ORIGINALUL





CONFORM CU
ORIGINALUL

Anexa 7 - Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 222175 Bucuresti Sectorul 1

Nr. cerere 137521
Ziua 11
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100197005322



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 65628
Nr. cadastral vechi: 22817

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	222175	1.893	Descriere: constructii: teren in proprietate:(imobilul apartine domeniului public)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	222175-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	construita la sol: 650 mp; - C1 - scoala cu o suprafata construita la sol de 649,78 mp (compusa din P+3E);
A1.2	222175-C2	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	construita la sol: 31 mp; - C2 - atelier cu o suprafata construita la sol de 30,99 mp;
A1.3	222175-C3	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	construita la sol: 20 mp; - C3 - atelier cu o suprafata construita la sol de 19,77 mp;
A1.4	222175-C4	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 1, Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str FERVIARILOR, Nr. 37B	construita la sol: 9 mp; - C4 - magazie cu o suprafata construita la sol de 9,00 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83596 / 27/07/2022		
Act Administrativ nr. 43069, din 10/08/2022 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI SECTORUL 1; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI; Act Administrativ nr. 186, din 08/06/2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 291, din 04/12/2020 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 566313/14481, din 23/10/2006 emis de SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 27534, din 16/12/2021 emis de PRIMARIA SECTORULUI 1 BUCURESTI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCURESTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	A1, A1.2, A1.3, A1.4
143531 / 29/11/2022		
Act Notarial nr. 1079, din 28/11/2022 emis de HURDUC TEODORA-EVELIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC CENTIA EQUITY MANAGEMENT SRL	A1.1
95004 / 02/09/2024		
Act Administrativ nr. 83596, din 27/07/2022 emis de O.C.P.I. BUCURESTI - B.C.P.I. SECTOR 1;		
B8	Se indreapta eroarea materiala din prezenta CFNI si din incheierea nr. 83596/27.07.2022 in sensul ca pozitiile B5 si B6 privesc si terenul de sub A1	A1
91351 / 28/07/2025		
Act Notarial nr. 6061, din 25/07/2025 emis de BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;		
B9	se noteaza interdictiei de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare si amenajare	A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

CONFORM
ORIGINALUL

Carte Funciară Nr. 222175 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectori

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
98304 / 11/08/2025	
Act Notarial nr. 6698, din 08/08/2025 emis de NP BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;	
B10se noteaza interdictiei de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare si amenajare	A1.1
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
109629 / 08/09/2025	
Act Notarial nr. 7430, din 05/09/2025 emis de MIREA CRISTIAN MARIAN;	
B11se noteaza interdictiei de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare si amenajare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
91351 / 28/07/2025	
Act Notarial nr. 6061, din 25/07/2025 emis de BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;	
C12Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1.1 / C.14, C.15
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
98304 / 11/08/2025	
Act Notarial nr. 6698, din 08/08/2025 emis de NP BURLUȘ GABRIELA-RALUCA;	
C13Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1.1 / C.14
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
103606 / 25/08/2025	
Act Notarial nr. 7022, din 22/08/2025 emis de MIREA CRISTIAN MARIAN;	
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:150000 EUR,(reprezentând C15majorare de la suma de "450.000 €" la suma de "600.000€" și celelalte obligatii aferente creditului)	A1.1
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	
109629 / 08/09/2025	
Act Notarial nr. 7430, din 05/09/2025 emis de MIREA CRISTIAN MARIAN;	
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:70000 EUR(reprezentând C16majorare de la suma de "600.000 €" la suma de "670.000€" și celelalte obligatii aferente creditului)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1)FONDUL DE CREDITARE IFN S.A.	

Carte Funciară Nr. 222175 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectori
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nrcadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
222175	1.893	Descriere: constructii: teren in proprietate;(imobilul apartine domeniului public)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.893	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	222175-C1	construcții administrative si social culturale	650	Cu acte	S. construita la sol: 650 mp; C1 - scoala cu o suprafata construita la sol de 649,78 mp (compusa din P+3E);
A1.2	222175-C2	construcții anexa	31	Cu acte	S. construita la sol: 31 mp; C2 - atelier cu o suprafata construita la sol de 30,99 mp;
A1.3	222175-C3	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol: 20 mp; C3 - atelier cu o suprafata construita la sol de 19,77 mp;
A1.4	222175-C4	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol: 9 mp; C4 - magazie cu o suprafata construita la sol de 9,00 mp;

Carte Funciară Nr. 222175 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectori

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	73.009
2	3	15.297
3	4	6.851
4	5	4.792
5	6	5.707
6	7	10.637
7	8	6.933
8	9	17.167
9	10	17.526
10	11	5.259
11	12	8.148
12	13	9.881
13	14	5.327
14	15	15.149
15	1	21.726

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

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

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

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

Data și ora generării,

11/11/2025, 11:27

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

CONFORM CU
ORIGINALUL



K2- 373

Nr. M/ 10812 /24.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1
Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a
acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității
Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân

Imobilul situat în București, Sectorul 1, str. Feroviarilor nr. 37B, Corp C1, identificat prin numărul cadastral 222175, reprezintă o clădire utilizată în prezent de Colegiul Tehnic „Mircea cel Bătrân” pentru desfășurarea activităților sale educaționale. Spațiul servește drept locație pentru săli de curs, laboratoare, cabinete, activități administrative și alte funcțiuni necesare procesului de învățământ preuniversitar.

Având în vedere Hotărârea Guvernului României nr. 521/1990 privind organizarea și funcționarea învățământului în România prin care a fost stabilită rețeaua școlară a instituțiilor de învățământ în anul 1990/1991, este menționat faptul că, în cadrul Ministerului Transporturilor a fost înființat Grupul școlar industrial de construcții CF București cu sediul în strada Feroviarilor nr. 37 și Pavlov nr. 1, sector 1, București.

Prin adoptarea H.G.R. nr. 93/1991 s-a înființat Societatea de Construcții CCCF București SA, unde în patrimoniul societății este evidențiat și Grupul Școlar de Construcții Căi Ferate București cu sediul în str. Feroviarilor 37, Sector 1, București.

Prin Hotărârea nr. 151/2001 a Consiliului General al Municipiului București s-a stabilit trecerea unităților de învățământ preuniversitar de stat în administrarea Consiliilor Locale ale Sectoarelor 1 – 6;

Imobilul (construcții+teren) situat, în prezent, pe str. Feroviarilor 37B, Sector 1, București, în care își desfășoară activitatea unitatea de învățământ școlar „Colegiul Tehnic Mircea cel Bătrân” a trecut în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, fiind inventariat și cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului București însoțit prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008, fiind înregistrat la poziția nr. 100.

Ca urmare a acțiunii înaintată de Societatea de Construcții CCCF București SA, prin Sentința Civilă nr. 935/23.06.2009, Tribunalul București constată că acțiunea reclamantei este întemeiată și admite că, Societatea de Construcții CCCF București SA este proprietara construcție P+3 pe str. Feroviarilor 37, Sector 1, București.

În conformitate cu prevederile art. 2 alin (1) lit. j) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, **sunt declarate de utilitate publică și lucrările de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții de învățământ, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora**, motiv pentru care a fost întocmit un proiect privind exproprierea imobilului care face obiectul prezentei materializată în HCLS1 nr.53/2022 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de adoptare a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării



procedurii de expropriere, în vederea realizării lucrărilor de interes public local de reabilitare și modernizare a imobilului având numărul cadastral 222175 – C1, situat pe str. Feroviarilor 37B, Sector 1, București, în care își desfășoară activitatea Colegiului Tehnic „Mircea cel Bătrân”, care nu a produs efecte.

Ulterior a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.100/2022 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în str. Feroviarilor nr. 37 B, Sector 1, București, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, imobil de interes public, respectiv continuarea activității Colegiului Tehnic „Mircea cel Bătrân”.

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 100/14.06.2022 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 București, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, imobil de interes public, respectiv continuarea activității Colegiului Tehnic „Mircea cel Bătrân,, , Consiliul General al Municipiului București a adoptat Hotărârea nr.341/29.08.2025 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 București, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, imobil de interes public, respectiv continuarea activității Colegiului Tehnic „Mircea cel Bătrân,, .

Ulterior a fost adoptată Hotărârea Consiliului Local Sector 1 Nr. 124/29.05.2025 privind constituirea Comisiei mixte pentru identificarea/ închirierea imobilelor/spatiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului chiriei și a Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării, cu modificările și completările ulterioare, care a întocmit procesul-verbal de negociere a prețului privind achiziționarea imobilului care face obiectul prezentei.

Totodată, ținem să precizăm faptul că până la data prezentei nu a fost identificată nicio altă locație pentru desfășurarea în condiții optime și eficiente a procesului de învățământ a Colegiului Tehnic „Mircea cel Bătrân”.

În urma negocierilor realizate de către comisia special constituită a fost întocmit procesul-verbal nr.114/24.11.2025 prin care s-a stabilit de comun acord achiziționarea imobilului la prețul de 3.400.000 euro.

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

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



2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în speță:

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 29 alin (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.100/2022 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Sectorului 1 în vederea achiziționării, pentru și în numele Municipiului București a imobilului situat în str. Feroviarilor nr. 37 B, Sector 1, București, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, imobil de interes public, respectiv continuarea activității Colegiului Tehnic "Mircea cel Bătrân";
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/29.08.2025 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București de a achiziționa pentru și în numele Municipiului București, imobil situat în str. Feroviarilor nr. 37B Sector 1 identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Mircea cel Bătrân.
- Raportul de evaluare nr. 340/12.11.2025 proprietate imobiliară -Scoala C1 (cladire) și Procesul verbal nr. 66/20.11.2025, înregistrat la Serviciul Educație, Sănătate, Sport cu nr. 6176/20.11.2025.
- Procesul verbal nr. 114/24.11.2025 al Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (gradinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării.
- art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3), lit. g) art. 166 alin. (2) lit. g), lit. l) și alin. (3) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

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

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu se**



pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

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

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

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

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

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

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



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

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios avizează :

- FAVORABIL proiectul de hotărâre privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân , se supune spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1 , cu recomandarea eliminării din preambulul proiectului de hotărâre a art. 129 alin. (7) și a lit.p) a alin.(2) din art.166 din O.U.G. nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și introducerea art. 139 alin. (3) lit. g), a art. 166 alin. (2) lit. g) și alin. (3) din același act normativ.

**DIRECTOR GENERAL
GABRIELA FLORESCU**

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Năftănăilă Daiana Elena	Sef serviciu		Avizat	.11.2025
Moja Beatrice Florentina	Consilier juridic		Întocmit	.11.2025



Nr. G/4814/24.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 și Raportul de specialitate întocmit de Direcția Generală Comunitate și Politici Publice - Serviciul Educație, Sănătate, Sport, ținând cont de Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/29.08.2025 privind împuternicirea expresă a Sectorului 1 al Municipiului București de a achiziționa pentru și în numele Municipiului București, imobil situat în str. Feroviarilor nr. 37B Sector 1 identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Mircea cel Bătrân, de Raportul de evaluare nr. 340/12.11.2025 proprietate imobiliară -Scoala C1 (clădire) și Procesul verbal nr. 66/20.11.2025, înregistrat la Serviciul Educație, Sănătate, Sport cu nr. 6176/20.11.2025, luând în considerare Procesul verbal nr. 114/24.11.2025 în urma sedinței de lucru a Comisiei mixte pentru achiziționarea imobilelor/spațiilor pentru desfășurarea activităților educaționale din unitățile de învățământ (grădinițe, școli gimnaziale, licee/colegii) și negocierea prețului achiziționării desemnați prin hotărârea a Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 124/29.05.2025, respectiv nr. 132/30.06.2025 și proprietarii imobilului, impactul financiar asupra bugetului va consta în prețul de achiziție de 3.400.000 Euro, echivalentul în lei la cursul zilei afișat de Banca Națională a României, la care se adaugă sumele necesare achitării taxelor notariale rezultate din valoarea achiziției ce se achită din bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care propunem spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind achiziționarea imobilului din str. Feroviarilor nr. 37 B Sector 1 Corp C 1, identificat cu numărul cadastral nr. 222175, în vederea păstrării destinației actuale a acestuia, respectiv continuarea desfășurării activității Colegiului Tehnic Mircea cel Bătrân.

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

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		24.11.2025

