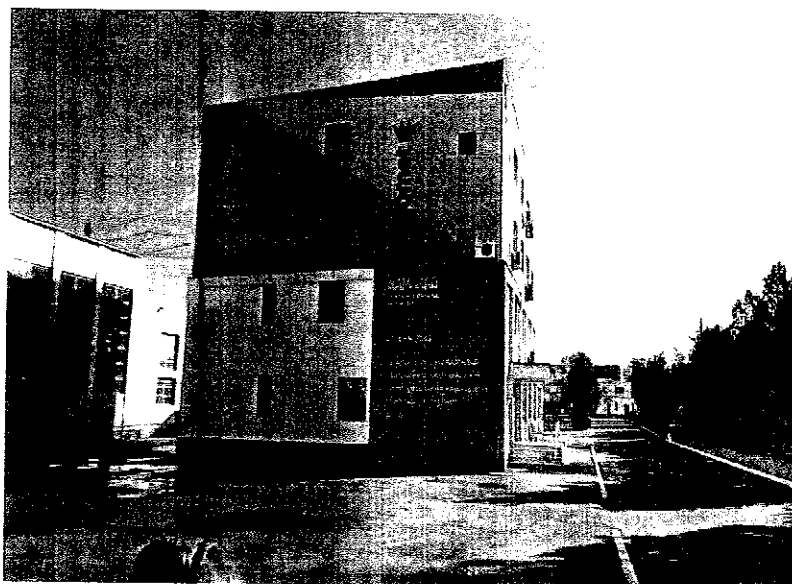


Raport de evaluare

Proprietatile imobiliare ale S.C. GRUP ROMET S.A., in
insolventa



ABE TAYLORDS
VALUATION

Mai 2014



Marti, 13 Mai 2014

In atentie: **S.C GRUP ROMET S.A., in insolventa**
Municipiul Buzau, Sos. Brailei, Nr. 15, Judetul Buzau
CUI 5959639
ONRC J10/790/1994

CC: **RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L.**
Administrator judiciar

Stimati Domni,

Ref: Evaluarea proprietatilor imobiliare S.C. GRUP ROMET S.A, in insolventa

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavostea pentru evaluarea activelor S.C. GRUP ROMET S.A. – in insolventa, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare al proprietatilor imobiliare.

Obiectul evaluarii

Proprietatile imobiliare ale societatii GRUP ROMET S.A, in insolventa detaliate dupa cum urmeaza:

- i. 18 proprietatii imobiliare situate in comuna Stalpu jud. Buzau conform anexei 2A;
- ii. 3 proprietatii imobiliare cu destinatie industriala situate in Municipiul Buzau, Sos. Brailei nr 15 jud. Buzau conform anexei 2B.

Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este estimarea valorilor de piata si a valorilor de lichidare in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2011 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2011) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), editia 2012, Glosarul IVS 2011 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR in vederea informarii Clientului cu respectarea urmatoarelor cerinte:

- i. Evaluarea activelor in ipoteza continuarii activitatii (going concern);

- ii. Evaluarea activelor in bloc, dar si individual pentru estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare;
- iii. Evaluarea garantiilor - estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare;
- iv. Evaluarea si prezentarea distincta a activelor "non-core";

Standardele internationale de evaluare IVS, editia 2011 aplicate in acest raport de evaluare sunt: IVS - Cadru general; IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare; IVS 102 - Implementare; IVS 103 - Raportarea evaluarii; IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Cientul si destinatarul lucrarii

Cientul raportului de evaluare este S.C. GRUP ROMET S.A., in insolventa cu sediul social in Municipiul Buzau, Sos. Brailei, Nr. 15, Judetul Buzau, CUI 5959639 având CUI 5959639, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Buzau sub nr. J10/790/1994.

Destinatarul raportului de evaluare este administratorului judiciar RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L., cod de identificare fiscala 20606819, sediul social: Phoenicia Business Center, Str. Turturelelor, nr.11A, et.4, sector 3, Bucuresti, Numar de înscriere în tabloul practicienilor în insolventa 0104/2006.

Data evaluarii

Prezentul raport a fost intocmit pentru data de 25.02.2014.

Prezentarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este PFA – George Popovici cu sediul social in Bucuresti, Str. Hrisovului nr. 9 bl. B3 sc. C ap. 58, sector 1, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul F40/1094/2012, CIF: 29948106, prin evaluator D-lui. George Popovici, subcontractor, expert evaluator, membru titular ANEVAR, calificat EPI.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la solicitarea S.C. ABE TAYLORDS VALUATION S.R.L., cu sediul in Bucuresti, fax. (031) 814-54-40, email: office@taylorlords.ro.

Inspectia

Inspectia a fost efectuata de Dl. Andronache C. Marius – evaluator, impreuna cu reprezentantul S.C. GRUP ROMET S.A., in insolventa in data de 29.11.2013.

Descrierea ipotezelor de vanzare

La solicitarea administratorului judiciar, Evaluatorul a estimat valorile in urmatoarele ipoteze:

- 1) in ipoteza continuarii activitatii (going-concern) si respectiv in ipoteza opriri activitatii si lichidarii activelor;
- 2) in ipoteza vanzarii individuale si respectiv in ipoteza vanzarii in bloc.

Ipoteza continuarii activitatii: presupunere ca proprietatile sa nu fie lichidate astfel Evaluatorul a estimat doar valoarea de piata a proprietatilor (vanzare individuala).

Ipoteza vanzarii individuale: reprezinta ipoteza in care fiecare/orice activ este vandut in mod individual si nu este conditionata vanzarea unui activ de vanzarea altui activ.

Ipoteza vanzarii in bloc presupune gruparea activelor in functie de cerintele Clientului, existand mai multe scenarii de grupare a activelor. Avand in vedere ca pana la data curenta nu s-a primit raspuns la adresa cu numar de iesire 25 transmisa in 8 Aprilie 2014 prin care solicitam indicatii suplimentare despre aceasta ipoteza, valorile in acesta ipoteza nu au fost estimate si se vor completa ulterior dupa primirea unui raspuns.

Evaluarea activelor "non-core" presupune identificarea proprietatilor care nu prezinta interes in activitatea societatii. Aceste sunt proprietatile din localitatea Stalpu deoarece o parte din aceasta proprietate este inchirata si nu este folosita de societate si este neadecvat utilizarii industriale. (activitatea de baza a societatii GRUP ROMET- in insolventa).

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

- i. Valori in ipoteza continuarii activitatii (going concern):

Valoare de piata in ipoteza continuarii activitatii

	Euro	Lei
Buzau	1.882.000	8.501.559
Stalpu	110.000	496.903
Total	1.992.000	8.998.000

Detaliile sunt prezentate in Anexa 1.

- ii. Evaluarea activelor in bloc dar si individual pentru estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare):

I. Ipoteza vanzarii individuale

	Euro	Lei
Valoarea de piata	1.992.000	8.998.462
Valoarea de lichidare	1.494.000	6.748.846

Detaliile sunt prezentate in Anexa 2.

Nota: la data curenta, din lipsa de informatii, nu s-a estimat si valoarea activelor in ipoteza vanzarii in bloc

iii. Evaluarea garantiilor estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare

Valoarea garantiilor	Euro	Lei
Valoarea de piata	1.882.000	8.501.559
Valoarea de lichidare	1.411.000	6.375.034

Detaliile sunt prezentate in Anexele 3A si 3B.

Nota: Toate informatiile privind garantiile constituite de S.C. GRUP ROMET S.A., in insolventa au fost preluate, fara verificare, din rapoatele transmise de administratorul judiciar. Evaluatorul nu si asuma nicio responsabilitate asupra informatiilor furnizate de catre Administratorul Judiciar.

iv. Evaluarea si prezentarea distincta a activelor "non-core":

Valoarea activelor non-core	Euro	Lei
Valoare de piata	218.000	985.815
Valoare de lichidare	164.000	739.362

Detaliile sunt prezentate in Anexa 4.

George Popovici

Expert Evaluator | Membru ANEVAR



Note :

- 1) Valorile nu includ cota de T.V.A. de 24%
- 2) Curs B.N.R. din data de 25.02.2014 – 4,5137 euro/lei

Argumentarea valorii

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

Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 25.02.2014 este 4,5173 LEI/EUR;

Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul dolarului nu este neaparat liniara;

Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu. Valoarea este subiectiva si evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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



CUPRINS

1. PREMISELE EVALUARII	10
1.1. OBIECTUL EVALUARII.....	10
1.2. SCOPUL EVALUARII.....	10
1.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII.....	10
1.4. DATA EVALUARII.....	11
1.5. PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	11
1.6. INSPECTIA.....	11
1.7. AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	11
1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.....	11
1.9. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII.....	12
1.10. BAZELE EVALUARII.....	12
VALOAREA DE PIATA.....	12
MODALITATI SI TERMENE DE PLATA.....	12
RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI.....	12
1.11. DESCRIEREA IPOTEZELOR DE VANZARE.....	13
1.12. VALOAREA DE LICHIDARE / VANZARE FORTATA.....	13
DEFINITIE.....	13
IPOTEZE.....	14
1.13. IPOTEZE SPECIALE DE EVALUARE.....	14
2. PROCEDURI, ETAPE SI METODE DE EVALUARE	15
2.1. PROCEDURA DE EVALUARE.....	15
2.2. ETAPE PARCURSE.....	15
2.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	15
2.4. ABORDARE PRIN PIATA. METODA COMPARATILOR DE PIATA.....	16
2.5. ABORDARE PRIN COST.....	16
DEPRECIERI.....	17
DEPRECIEREA FIZICA.....	18
DEPRECIEREA FUNCTIONALA.....	18
DEPRECIEREA EXTERNA.....	18
2.6. ABORDARE PRIN VENIT.....	18
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	20
3.1. LOCALIZARE.....	20
3.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	20
3.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	20

3.4.	ECHILIBRUL CERERE-OFERTA	20
3.5.	FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	20
	FACTORI POZITIVI	20
	FACTORI NEGATIVI.....	21
3.6.	PRETURILE PIETEI.....	21
3.7.	CONDITIILE PIETEI IN ZONA	21
3.8.	CONCLUZIE.....	21
4.	<u>EVALUAREA PROPRIETATII DIN INTRAVILANUL COMUNEI STALPU JUDETUL BUZAU</u>	
	<u>22</u>	
4.1.	PREZENTARE GENERALA	22
4.2.	CMBU	22
4.3.	DESCRIERE ANSAMBLE FUNCTIONALE.....	23
4.4.	CONCLUZII INSPECTIE.....	26
4.5.	ABORDARE PRIN COMPARATII. EVALUAREA TERENULUI.....	27
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 1.....	29
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 2.....	29
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 3.....	30
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 4.....	30
4.6.	ABORDARE PRIN COMPARATII. TEREN SI CONSTRUCTII.	30
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 2.....	33
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 3.....	33
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 4.....	34
4.7.	ABORDARE PRIN COST	34
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 2.....	34
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 3.....	35
	ANSAMBLU FUNCTIONAL 4.....	35
4.8.	SURSELE DE INFORMATII	37
4.9.	IPOTEZELE EVALUARII	37
4.10.	HARTA LOCATIEI.....	38
5.	<u>EVALUAREA PROPRIETATII DIN INTRAVILANUL MINICIPIULUI BUZAU- ZONA</u>	
	<u>INDUSTRIALA</u>	39
5.1.	PREZENTARE GENERALA	39
5.2.	TERENUL.....	39
5.3.	DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR.....	41
5.4.	CONCLUZII INSPECTIE.....	43
5.5.	CMBU	44
5.6.	ABORDAREA PRIN COMPARATII - EVALUAREA TERENULUI	44
5.7.	ABORDARE PRIN COST	46



5.8.	SURSELE DE INFORMATII	47
5.9.	IPOTEZELE EVALUARII	48
5.10.	HARTA LOCATIEI.....	48
6.	RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA	49
6.1.	ANALIZA VALORILOR	49
6.2.	CRITERII VALORII FINALE	49
	ADECVAREA	49
	PRECIZIA.....	49
	CANTITATEA INFORMATIILOR.....	49
6.3.	OPINIE FINALA.....	50
7.	<u>PRECIZARI FINALE</u>	<u>52</u>
7.1.	SERVICIILE FURNIZATE	52
7.2.	ARGUMENTAREA VALORII.....	52
7.3.	DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE	53
7.4.	CERTIFICARE.....	53
7.5.	CLAUZE SPECIALE: PUBLICITATE, CONFIDENTIALITATE SI RESPONSABILITATI.....	54
7.6.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE	55
7.7.	CONDITIILE LIMITATIVE	55
8.	<u>LISTA ANEXELOR</u>	<u>57</u>

1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Proprietatile imobiliare ale societatii GRUP ROMET S.A, in insolventa detaliate dupa cum urmeaza:

- i. 18 proprietatii imobiliare situate in comuna Stalpu jud. Buzau conform anexei 2A;
- ii. 3 proprietatii imobiliare cu destinatie industriala situate in Municipiul Buzau, Sos. Brailei nr 15 jud. Buzau conform anexei 2B.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este estimarea valorilor de piata si a valorilor de lichidare in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2011 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2011) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), editia 2012, Glosarul IVS 2011 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR in vederea informarii Clientului cu respectarea urmatoarelor cerinte:

- i. Evaluarea activelor in ipoteza continuarii activitatii (going concern);
- ii. Evaluarea activelor in bloc, dar si individual pentru estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare;
- iii. Evaluarea garantiilor - estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare;
- iv. Evaluarea si prezentarea distincta a activelor "non-core";

Standardele internationale de evaluare IVS, editia 2011 aplicate in acest raport de evaluare sunt: IVS - Cadru general; IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare; IVS 102 - Implementare; IVS 103 - Raportarea evaluarii; IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

1.3. Clientul si destinatarul lucrarii

Clientul raportului de evaluare este S.C. GRUP ROMET S.A., in insolventa cu sediul social in Municipiul Buzau, Sos. Brailei, Nr. 15, Judetul Buzau, având CUI 5959639, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Buzau sub nr. J10/790/1994.

Destinatarul raportului de evaluare este administratorului judiciar RVA INSOLVENCY SPECIALISTS S.P.R.L., cod de identificare fiscala 20606819, sediul social: Phoenicia

Business Center, Str. Turturelelor, nr.11A, et.4, sector 3, Bucuresti, Numar de înscriere în tabloul practicienilor în insolventa 0104/2006.

1.4. Data evaluării

Prezentul raport a fost întocmit pentru data de 25.02.2014.

1.5. Prezentarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrări este PFA – George Popovici cu sediul social în București, Str. Hrisovului nr. 9 bl. B3 sc. C ap. 58, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul F40/1094/2012, CIF: 29948106, prin evaluator D-lui. George Popovici, subcontractor, expert evaluator, membru titular ANEVAR, calificat EPI. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la solicitarea S.C. ABE TAYLORDS VALUATION S.R.L., cu sediul în București, fax. (031) 814-54-40, email: office@taylorlords.ro. Raportul de evaluare a fost întocmit pe secțiuni, în mod individual pentru fiecare proprietate în parte.

1.6. Inspectia

Inspectia a fost efectuată de Dl. Andronache C. Marius – evaluator, împreună cu reprezentantul S.C. GRUP ROMET S.A., în insolvență în data de 29.11.2013.

1.7. Amploarea investigației

Proprietatea a fost inspectată vizual de Dl. Andronache C. Marius. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi făcut responsabil pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

1.8. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului (dacă există). Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

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



1.9. Declararea conformitatii evaluarii

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de ANEVAR.

1.10. Bazele evaluarii

Valoarea de piata

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata definita in standardele de evaluare dupa cum urmeaza:

Definitia valorii de piata: suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât și un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat și în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent și fara constrângere.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze și conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte alte estimari facute de Evaluator.

Pentru determinarea valorilor, in functie de disponibilitatea datelor și informatiilor și de relevanta acestora, s-au folosit toate cele 3 abordari: abordarea prin comparatii de piata, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Modalitati și termene de plata

Valoarea de piata estimata presupune calcule bazate pe practicile curente de piata fara facilitati sau termene speciale de plata.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate și a informatiilor furnizate de catre Client. Corectitudinea și precizia datelor furnizate este responsabilitatea Clientului.

Valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata in raport și inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare și scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile și cunoscute la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

1.11. Descrierea ipotezelor de vanzare

La solicitarea administratorului judiciar, Evaluatorul a estimat valorile in urmatoarele ipoteze:

- 1) in ipoteza continuarii activitatii (going-concern) si respectiv in ipoteza opriri activitatii si lichidarii activelor;
- 2) in ipoteza vanzarii individuale si respectiv in ipoteza vanzarii in bloc.

Ipooteza continuarii activitatii: presupunere ca proprietatile sa nu fie lichidate astfel Evaluatorul a estimat doar valoarea de piata a proprietatilor (vanzare individuala).

Ipooteza vanzarii individuale: reprezinta ipoteza in care fiecare/orice activ este vandut in mod individual si nu este conditionata vanzarea unui activ de vanzarea altui activ.

Ipooteza vanzarii in bloc: presupune vanzarea tuturor proprietatilor imobiliare, inclusiv activele considerate a fi "non-core" intr-o singura tranzactie. S-a considerat un procent de -10% aplicat la proprietatea din Stalpu si la proprietatea din Buzau cu numarul cadastral 52504. Evaluatorul a considerat ca proprietatea industrial din Municipiul Buzau este cea mai atractiva proprietate din activele societatii si poate prezenta cel mai mare interes pentru vanzare.

Evaluarea activelor "non-core" presupune identificarea proprietatilor care nu prezinta interes in activitatea societatii. Aceste sunt proprietatile din localitatea Stalpu deoarece o parte din aceasta proprietate este inchiriata si nu este folosita de societate si este neadecvat utilizarii industriale. (activitatea de baza a societatii GRUP ROMET- in insolventa).

1.12. Valoarea de lichidare / vanzare fortata

Definitie

Termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

De asemenea, acesta ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Prețul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția valorii de piață. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Ipoteze

Având în vedere situația Clientului (insolvență) și eventuala necesitate de valorificare într-un timp foarte limitat, Evaluatorul a considerat că valoarea de lichidare / vânzare forțată într-un interval de 3-6 luni este redusă în comparație cu valoarea de piață cu 25%.

1.13. Ipoteze speciale de evaluare

1. Evaluarea nu a ținut cont de situația juridică respectiv de sarcinile, privilegiile, interdicțiile etc înscrise în cartea funciara. Ipoteza evaluării este fiecare imobil liber de orice sarcini, litigii, drepturi de suprafață, interdicții, notari etc.
2. Evaluarea s-a făcut pentru fiecare imobil (proprietate imobiliară) în întregime compus din teren plus construcție, după caz. Estimarea unor valori pe componente de imobil nu reprezintă în mod necesar și valoarea de piață sau de lichidare a acestora.
3. Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate.

În lipsa documentelor care nu au fost puse la dispoziție, Evaluatorului a făcut o serie de ipoteze și estimări pe care le-a considerat corecte și conforme cu situația de fapt.

Raportul de evaluare este întocmit pe baza documentelor puse la dispoziție de Client și a estimărilor și ipotezelor făcute de Evaluator.

4. Toate suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator.
5. Evaluarea s-a făcut în ipoteza utilizării actuale a proprietăților subiect care nu reprezintă cea mai bună utilizare.

2. PROCEDURI, ETAPE SI METODE DE EVALUARE

2.1. Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate **metoda comparatiei de piata, metoda costului.**

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre Evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piata.

2.2. Etape parcurse

- i. documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre Client;
- ii. inspectia amplasamentului si al zonei;
- iii. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- v. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii.
- vii. procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

2.3. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "îi maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:



- i. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- ii. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

2.4. Abordare prin piata. Metoda comparatilor de piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati care influenteaza valoarea.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

2.5. Abordare prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi si pentru acele proprietati ce nu se vand frecvent pe piata. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscuta si sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. In general, se incearca sa se stabileasca pretul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiata de original in ceea ce priveste material de constructie, arhitectura, finisaje, intalatiile proprietatii subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproductie (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut – Depreciere totala = Valoare/CIN (costul de inlocuire net)

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face ca proprietatea sa fie mai putin atragatoare fata de situatia când ar fi fost noua.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvuri in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

2.6. Abordare prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate

comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea *valorii de piata*, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra *proprietatii imobiliare* tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc” a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra *proprietatii imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

3.1. Localizare

Proprietatile supuse evaluarii sunt amplasate in Judetul Buzau, la intrare in comuna Stalpu, dinspre Merei si in Municipiul Buzau pe Sos. Brailei la nr 15 in Judetul Buzau.

3.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la <5% in comuna Stalpu.

In Municipiul Buzau apreciem gradul de construire al zonei la > 50 % .

3.3. Evolutia valorilor imobiliare

Scadere continua datorita crizei economice existente atat in tara cat si la nivel European. Totodata, profilul cumparatorului s-a schimbat dupa anul 2008, fiind preferate imobilele eficiente atat ca spatiu cat si ca intretinere.

Trendul valorilor imobiliare este negativ in ultimii anii 2011-2013 fiind inregistrare corectii negative estimate intre -5% si -10% per an.

3.4. Echilibrul cerere-oferta

Nivelul cererii este estimat ca fiind foarte redus, in special pe segmentele unde se incadreaza proprietatile subiect. Oferta, la data evaluarii, se estimeaza ca depaseste cu mult cererea ceea ce conduce la scaderea in continuare a preturilor de vanzare.

3.5. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare intr-o zona traditional industrialala cu deschidere la DN2B.
2. Amplasamentul favorabil al proprietatii industriale fata de cartierele municipiului Buzau.
3. Existenta in zona a catorva investitii realizate in ultimii 10 ani.
4. Proprietatile din Stalpu sunt localizare intr-o zona preponderent agricola relativ aproape de Municipiul Buzau.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania.
2. Cererea scazuta pentru tipul de proprietatii imobiliare subiect.
3. Neomogenitatea proprietatilor subiect si fragmentarea cadastrala ilogica pe functiuni: drumuri, post trafo, hale, cladiri de birouri etc.
4. Starea de intretinere foarte slaba a majoritatii cladirilor si deprecierea functionala data solutiile constructive specific anilor '80.
5. Ampsamentul in zona industriala care nu permite reconversii sau alternative la utilizarea industriala.
6. Starea generala avansata de degradare a proprietatilor din comuna Stalpu.

3.6. Preturile pietei

Preturi de oferta pentru terenuri intravilane din zona comunei Stalpu se situeaza in intervalul 5-10 euro/mp. Preturile de oferta pentru terenurile intravilane din zona industriala a Municipiului Buzau se situeaza in intervalul 10-50 euro/mp.

3.7. Conditiiile pietei in zona

Oferta relativ scazuta si o cerere estimata inferiorara ofertei.

3.8. Concluzie

Estimam in continuare un trend negativ al valorilor imobiliare cu corectii sub 10% per an si oferta depasind cererea. Estimam un timp de promovare necesar vanzarii cuprins intre min. 6-9 luni si 12-18 luni.

4. EVALUAREA PROPRIETATII DIN INTRAVILANUL COMUNEI STALPU JUDETUL BUZAU

4.1. Prezentare generala

Proprietatiile evaluate apartin SC GRUP ROMET SA in insolventa, societate care are ca principal obiect de activitate industria metalurgica .

Proprietatile sunt identificate prin numere cadastrale: 14/1; 14/5; 14/6; 14/7; 14/8; 14/9; 14/10; 14/11; 14/12; 14/13; 14/14; 14/15; 14/16; 14/17; 14/18; 14/20; 14/21; 14/22 14/23.

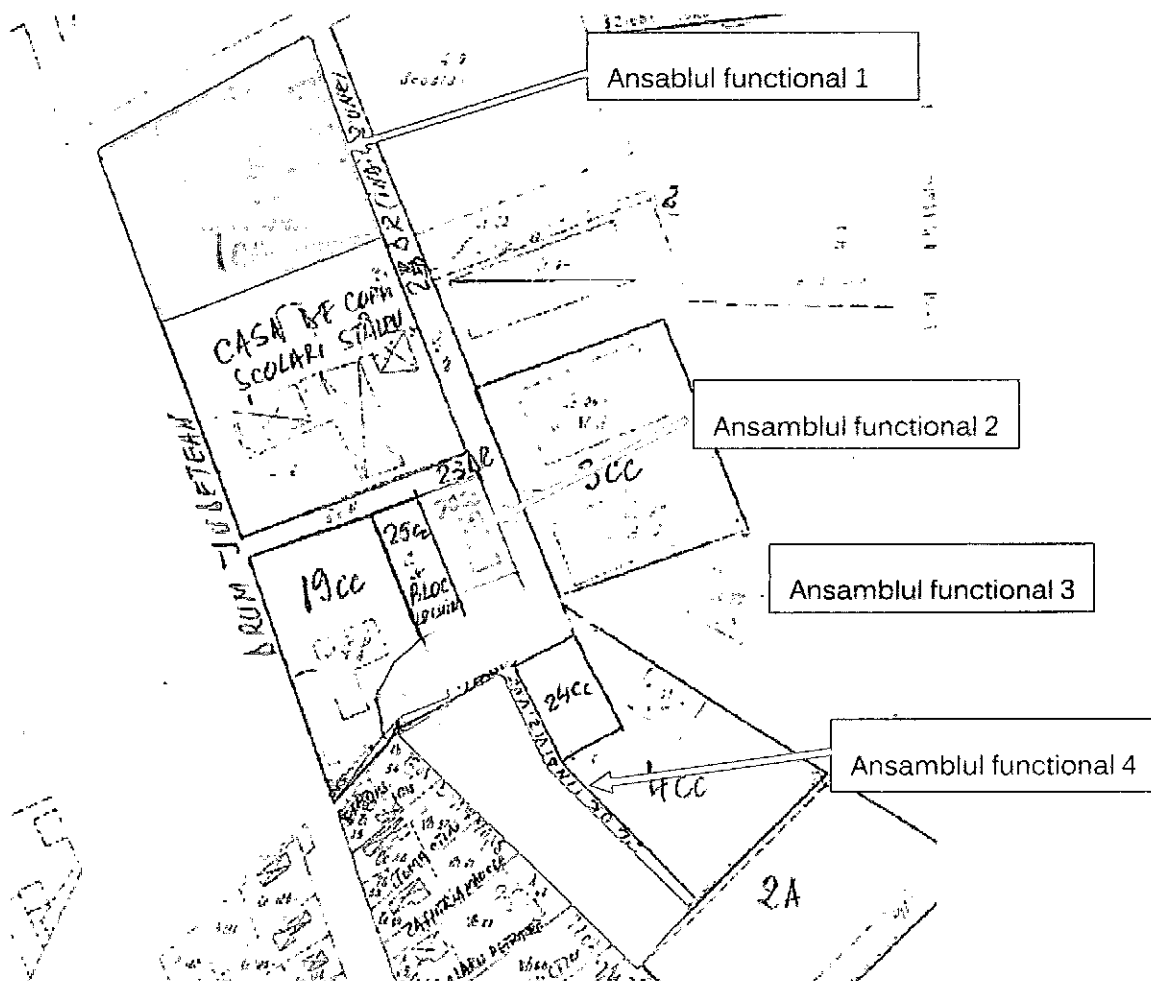
Proprietatile sunt amplasate la intrarea in comuna Stalpu dinspre Merei. Accesul se face din DJ203G (drum asfaltat cu doua benzi pe sens) apoi pe un drum comunal pietruit si apoi din drumul in indiviziune pietruit

Proprietatile sun prezentata pe larg in anexa 2A- Identificarea cadastrala a proprietatii.

4.2. CMBU

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect se estimeaza ca utilizarea actuala nu este cea mai buna utilizare.

Avand in vedere caracteristicile fizice ale proprietatilor si faptul ca acestea sunt alipite fizic, nu si din punct de vedere cadastral, Evaluatorul a considerat ca CMBU a proprietatiilor subiect este gruparea acestora in 4 ansamble functionale prezentate in anexa 5A si in figura de mai jos:



4.3. Descriere ansamble functionale

In conformitate cu C.M.B.U. terenurile supuse evaluarii sunt descrise mai jos dupa cum urmeaza:

Ansamblu functional 1

Teren - Are suprafata exclusiva de 7.829.00 mp, cu trei deschideri (de aprox 67 m la DJ203G, aprox 93 m la drum pietruit si aprox 83 la drum in indiviziune), cu forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la teren se realizeaza din DJ203G (drum asfaltat cu doua benzi pe sens) apoi pe un drum comunal pietruit si apoi din drumul in indiviziune pietruit. Accesul se mai poate realiza si direct din DJ203G. Terenul este imprejmuit cu gard din placi prefabricate de beton. Dispune ca si utilitati doar de curent electric. Pe teren sunt edificate trei constructii (anexa pompe, magazine ulei, magazine) aflate intr-o stare avansata de degradare. Din informatiile furnizate de catre client pe teren a existat, in trecut, un rezervor de combustibil. Clientul l-a informat pe Evaluator ca terenul nu este contaminat.



Constructii:

- C11-** Constructie tip parter, cu suprafata construita la sol de 14 mp si suprafata desfasurata de 14 mp avand structura de rezistenta din caramida portanta pe o fundatie de suprafata acoperis din beton invelitoare din carton bituminos. Tamplarie din lemn fara geamuri. Constructia are un grad ridicat de degradare si este nefunctionala. Constructia dateaza din anul 1960. Constructia este demolabila, nu se evalueaza.
- C12-** Constructie tip parter, cu suprafata construita la sol de 81 mp si suprafata desfasurata de 81 mp avand structura de rezistenta din caramida portanta pe o fundatie de suprafata acoperis din beton invelitoare din carton bituminos. Tamplarie din lemn fara geamuri. Constructia are un grad ridicat de degradare si este nefunctionala. Constructia dateaza din anul 1960. Constructia este demolabila, nu se evalueaza.
- C13-** Constructie tip parter, cu suprafata construita la sol de 44 mp si suprafata desfasurata de 44 mp avand structura de rezistenta din caramida portanta pe o fundatie de suprafata acoperis din beton invelitoare din carton bituminos. Tamplarie din lemn fara geamuri. Constructia are un grad ridicat de degradare si este nefunctionala. Constructia dateaza din anul 1960. Constructia este demolabila, nu se evalueaza.

Ansamblu functional 2

Teren - In suprafata exclusiva de 609.00 mp, cu o singura deschidere (de aprox 28 m la drum in indiviziune, cu forma aproximativ, dreptunghiulara, dispune de teren in indiviziune de 56 mp. Accesul la teren se realizeaza din DJ203G apoi pe un drum comunal pietruit si apoi din drumul in indiviziune. Terenul este imprejmuit cu gard din plasa de sarma. Dispune ca si utilitati doar de curent electric. Pe teren este edificata o constructie (magazie).

Constructii

- C4-** Constructie tip parter, cu suprafata construita la sol de 55 mp si suprafata desfasurata de 55 mp avand structura de rezistenta din caramida portanta, pe o fundatie de beton, sarpanta este din lemn invelitoarea este din tigla tamplaria interioara si exterioara este din lemn finisaje calitate inferioara. Constructia are un grad foarte mare de uzura stare este proasta si este functionala, dateaza din anul 1970.

Ansamblu functional 3

Teren- In suprafata exclusiva de 1.044.00 mp, cu doua deschideri (de aprox 37 m la drum in indiviziune si 36 m la drum in indiviziune), cu forma aproximativ dreptunghiulara, dispune de teren in indiviziune de 97 mp. Accesul la teren se realizeaza din DJ203G (drum asfaltat cu doua benzi pe sens) apoi pe un drum comunal pietruit si apoi din drumul in indiviziune pietruit. Terenul este imprejmuit cu gard din plasa de sarma. Dispune ca si utilitati doar de curent electric. Pe teren este edificata o constructie (magazin+club) si inca doua magazine neautorizate (nu fac obiectul prezentului raport de evaluare acestea apartin chiriasului).

Constructii:

C6- Constructie tip parter, cu suprafata construita la sol de 209 mp si suprafata desfasurata de 209 mp avand structura de rezistenta din caramida portanta, pe o fundatie de beton, acoperisul este din beton invelitoarea este tip carton bituminos. Tamplaria interioara si exterioara este din lemn si PVC finisaje calitate medii. Constructia are un grad relativ mare de uzura, stare este relativ buna si este functionala, utilizarea actuala este sifonarie, dateaza din anul 1965. La data evaluarii constructia este inchiriata.

Altele pe teren mai este edificata o alta constructie cu destinatia de magazie (constructie din fier cu inchideri perimetrare din tabla zincate). Aceasta constructie nu apartin Clientului conform declaratiei acestuia (apartin chiriasului!). Acestea nu au fost evaluate neexistand documente care sa demonstreze dreptul de proprietate.

Ansamblu functional 4

Teren- In suprafata exclusiva de 3.901 mp, cu doua deschideri (de aprox 19 m la drum in indiviziune si 120 m la drum in indiviziune), cu forma aproximativ dreptunghiulara, dispune de teren in indiviziune de 177 mp. Accesul la teren se realizeaza din DJ203G (drum asfaltat cu doua benzi pe sens) apoi pe un drum comunal pietruit si apoi din drumul in indiviziune pietruit. Terenul este imprejmuit cu gard din plasa de sarma. Dispune ca si utilitati doar de curent electric. Pe teren sunt edificata 3 constructii (Spalator, Anexa Gospodareasca). Ansamblul include si un teren in suprafata de 454,00 mp care nu este alipit pe acest teren este edificata o constructie cu functia de beci alimentare.

Constructii:

- C5-** Constructie tip parter, cu suprafata construita la sol de 181 mp si suprafata desfasurata de 181 mp avand structura de rezistenta din caramida, pe o fundatie din beton acoperis tip sarpana de lemn invelitoare din tigla, finisaje calitate inferioara. Tamplaria este din lemn. Constructia are un grad mare de uzura, stare este relativ buna si este functionala, utilizarea actuala este rezidentiala, dateaza din anul 1965. La data evaluarii constructia este inchiriata.
- C14-** Constructie tip parter, cu suprafata construita la sol de 39 mp si suprafata desfasurata de 39 mp avand structura de rezistenta din de caramida portanta, pe o fundatie de beton, sarpana este din lemn invelitoarea este din azbociment tamplaria interioara si exterioara este din lemn finisaje calitate inferioara. Constructia are un grad foarte mare de degradare starea este proasta dateaza din anul 1965. Utilizarea actuala este de anexa gospodareasca. Nu este functionala la data evaluarii.
- C15-** Constructie tip parter si demisol, cu suprafata construita la sol de 170 mp si suprafata desfasurata de 170 mp Constructia (la demisol) este din beton armat, la nivelul parterului sarpana este din lemn acoperita cu azbociment.

4.4. Concluzii inspectie

Inspectia a fost efectuata in data de 29 noiembrie 2013 impreuna cu reprezentantul S.C. Grup Romet SA., societate in insolventa. Cu aceasta ocazie Evaluatorul a inspectat proprietatile doar pe exterior deoarece nu i-a fost permis accesul in interior avand in vedere faptul ca toate constructiile sunt inchiriate:

- Constructiile de pe teren sunt intr-o stare ridicata de deteriorare. Constructiile C11, C12, C13 sunt foarte degradate si nefunctionale acestea sunt considerate demolabile si nu se evalueaza in prezentul raport de evaluare.
- La inspectie s-au mai constatat o constructie anexa neautorizata cu destinatia de magazie. Aceasta constructie nu apartine Clientului, din declaratiile acestuia constructia apartine chirasului. Evaluarea nu a luat in calcul acesta constructie deoarece nu apartin Grup Romet in insolventa (acestea apartin chirasilor!).
- Proprietatea la data inspectiei era inchiriata, Evaluatorul neavand date despre conditiile de inchiriere.

4.5. Abordare prin comparatii. Evaluarea terenului

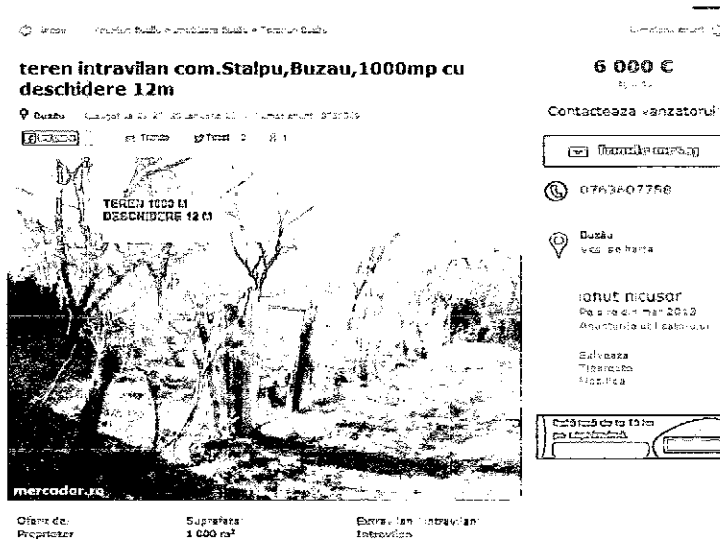
Pentru evaluarea terenurilor s-au folosit urmatoarele comparabile:

Comparabila	Descriere
-------------	-----------

1

Teren intravilan com. Stalpu, jud. Buzau, 1000 mp cu deschidere 12m, fara utilitati, posibilitate racordare retea electrica. Utilizare - agricol, gradina .

Nota: Proprietarul a fost contactat telefonic de catre evaluator, evaluatorul s-a bazat in evaluare pe informatiile din prezentul anunt si cele oferite de catre vanzator.



teren intravilan com.Stalpu,Buzau,1000mp cu deschidere 12m

6 000 €

Contacteaza vanzatorul

0763607768

Buzau

IONUT NICUSOR

De la 10 martie 2013

Salveaza

Terenul

1000 mp

12 m

Oferta de: Proprietar

Suprafata: 1000 mp

Tip teren: Intravilan Intervilan

Pret cerut: 6.00 € / m.p. teren

Link: <http://mercador.ro/oferta/teren-intravilan-com-stalpu-buzau-1000mp-cu-deschidere-12m-IDAipJ.html#76c966320>

Comparabila	Descriere
-------------	-----------

2

Teren intravilan amplasat in comuna Stalpu, Jud Buzau in sup. 1.700 mp. cu deschidere de 15 m la drum pietruit. Utilitati curent electric in apropiere, apa nu este trasa

Nota: Proprietarul a fost contactat telefonic de catre evaluator, evaluatorul s-a bazat in evaluare pe informatiile din prezentul anunt si cele oferite de catre vanzator.



21 Octombrie 2012



Pret Vanzare: 6 €

Suprafata Totala 1700 m²

Telefon: 0733072367

Stalpu, buzau - teren, suprafete: totala: 1700 mp, - teren intravilan, satul nou: 1700mp + 15 m deschidere, pret pentru vanzare 6 euro

Pret cerut: 6.00 € / m.p. teren

Link: http://www.multecase.ro/vanzare-teren-stalpu-buzau_i239908

Comparabila

3

Descriere

Teren intravilan amplasat in comuna Stalpu in supr. de 7.000 de mp cu deschidere de aprox 50 m la DJ 203G . Are ca utilitati apa, electricitate 360.Pe teren se afla 2 hale demolabile.

Nota: Proprietarul a fost contactat telefonic de catre evaluator, evaluatorul s-a bazat in evaluare pe informatiile din prezentul anunt si cele oferite de catre vanzator.

11 Octombrie 2013

07 Octombrie 2013



Pret Vanzare: 70000 €

Suprafata Totala 7000 m²

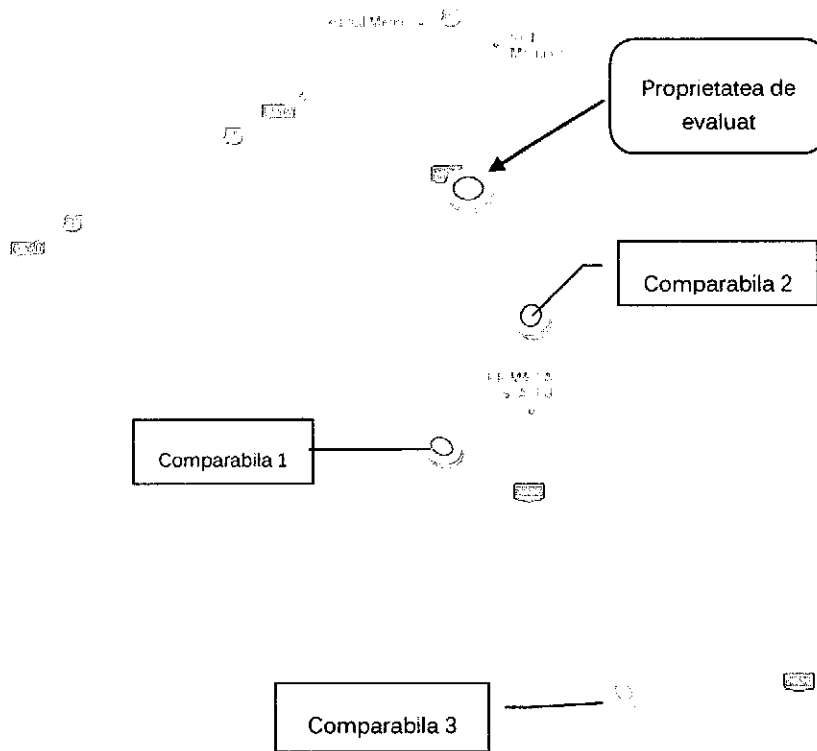
Telefon: 0785940044

Teren + hala, terenul are 7000 de mp2.pe suprafata acestuia se afla 2 hale.utilitati apa, electricitate 360.hala este situata in satul stalpu la iesirea spre costesti.

Pret cerut: 10.00 € / m.p. teren

Link: http://www.multecase.ro/vanzare-teren-stalpu-stalpu-buzau_i1180361

Harta comparabile teren liber:



Ansamblu functional 1

Valoarea terenului obtinuta prin aceasta abordare este de 46.974,00 euro respectiv 6.00 euro/mp si nu include T.V.A.

Detaliile sunt prezentate in anexele A 8

Ansamblu functional 2

Pentru evaluarea terenului in suprafata de 609,00 mp s-au folosit aceeasi grila de comparatii de piata ca la ansamblu functional 1. Valoarea unitara euro/m.p. obtinuta la ansamblu functional 1 a fost ajustata in minus cu 25% datorita drumului de acces (drum de servitute), a suprafetei precum si a numarului de deschideri (o singura deschidere fata de trei deschideri).

Valoarea de piata a terenului este de 2.740,50 euro respectiv 4,50 euro/ m psi nu include T.V.A.

Detaliile sunt prezentate in anexa A 9.



Ansamblu functional 3

Pentru evaluarea terenului in suprafata de 1.044 mp s-au folosit aceeasi grila de comparatii de piata ca la ansamblu functional 1. Valoarea unitara euro/m.p. obtinuta la anasmbly functional 1 a fost ajustata in minus cu 25% datorita drumului de acces (drum de servitute), suprafetei precum si a numarului de deschideri, (doua deschideri fata de trei deschideri).

Valoarea de piata a terenului este de 4.698,00 euro respectiv 4,50 euro/ m psi nu include T.V.A

Detaliile sunt prezentate in anexa A 9.

Ansamblu functional 4

Pentru evaluarea terenului in suprafata de 1.044 mp s-au folosit aceeasi grila de comparatii de piata ca la ansamblu functional 1. Valoarea unitara euro/m.p. obtinuta la anasmbly functional 1 a fost ajustata in minus cu 25% datorita drumului de acces (drum de servitute), suprafetei precum si a numarului de deschideri (doua deschideri fata de trei deschideri).

Valoarea de piata a terenului este de 17.554,50 euro respective 4,50 euro/ m psi nu include T.V.A

Detaliile sunt prezentate in anexa A 9.

4.6. Abordare prin comparatii. Teren si constructii.

Pentru evaluarea ansamblurilor functionale formate din teren plus constructii s-au folosti urmatoarele comparabile:

Comparabila	Descriere:
-------------	------------

1

Proprietate formata din teren in supr de 1200 mp si casa cu supr utila de 100 mp , constructie de caramida acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din tigla. Construita aproximativ in anul 1975. Amplasata in comuna Stalpu.

Nota: Proprietarul a fost contactat telefonic de catre evaluator, evaluatorul considera credibile informatiile oferite de catre proprietar.

Pret cerut: 20.000 € / proprietate.



Comanda: casa din Moldova
ID: #X5DD01004

20.000 EUR (negociabil) - Comision: 2%
ID: #X5DD01004

Localizare

Stelpu, Buzau
Lat: 45.0826648° nordică Long: 26.7103943° estică

Caracteristici

Caracteristici

Caracteristici

Nr. camere:	3	Suprafață teren:	1200 mp
Suprafață utilă:	100 mp	Nr. fronturi stradale:	20
Suprafață construită:	---	Front stradal:	---
Suprafață desfășurată:	---	Acoperiș:	Tigla
Nr. bucătării:	1	An construcție:	Înainte de 1990
Nr. băi:	---	Structură rezistență:	caramida
Nr. balcoane:	---	Regim înălțime:	---
Nr. terase:	---	Nr. garaje:	---
Suprafață terase:	---	Nr. locuri parcare:	---

Link: <http://www.imobiliare.ro/corandoimob/vanzari/casa-vila / X 5 D D 01004>

Comparabila Descriere:

2

Proprietate formata din teren in supr de 700 mp si casa cu supr utila de 86 mp , constructie de paianta acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din tigla. Construita aproximativ in anul 1960. Amplasata in comuna Merii.

Nota: Proprietarul nu a fost contactat telefonic (nu a raspuns) de catre evaluator, evaluatorul s-a bazat in evaluare doar pe informatiile din prezentul anunt.

Pret cerut: 15.600 € / proprietate



70.000 RON (negotabil) - Comision 3%
ID: #X5DD0100R

Localizare

MONTEORU, Marea Buzau
Lat: 45.1467857 nordică Long: 26.4350021 estică



Caracteristici

Caracteristici

Nr.camere:	3	Suprafață teren:	700 mp
Suprafață utilă:	85 mp	Nr. fronturi stradațe:	...
Suprafață construită:	---	Front stradaț:	5 m
Suprafață desăsurată:	---	Acoperți:	Tigla
Nr.bucătări:	---	An construcție:	înainte de 1990
Nr.băi:	---	Structură rezistență:	caramida
Nr.balcoane:	---	Regim înălțime:	---
Nr.terase:	---	Nr. garaje:	---
Suprafață terase:	---	Nr. locuri parcare:	---

Link:<http://www.imobiliare.ro/corandoimob/vanzari/casa-vila/X5DD0100R>

Comparabila

3

Descriere:

Proprietate formata din teren in supr de 1100 mp si casa cu supr utila de aprox 50 mp , constructie dev paianta renovata Construita aproximativ in anul 1960,Amplasata in comuna Stalpu.

Nota: Proprietarul a fost contactat telefonic de catre evaluator, evaluatorul considera credibile informatiile oferite de catre proprietar.

Pret vanzare: 10.000 € / proprietate

Casa la sosea .asfalt, 8 km de Buzau

55.000 RON (Comision 3%)
CASA LA SOSEA - Retea la 268 RON/Lună - [Vezi Casa!](#)

Suprafata teren: 700 mp An constructie: înainte de 1990

[Prezentare](#) [Galerie](#) [Descrierea agentului](#) [Informatii detaliate](#)



Date agent/agent

CORANDO IMOBILIARE
Estr. St. Dom N. F. B. S.
- Serviciu de evaluare imobiliara

Contactează prin telefon
031 814 54 40

0766 453 299 - Agentul de evaluare X5DD0100R

Contactează prin email

Numele tău

Telefonul tău

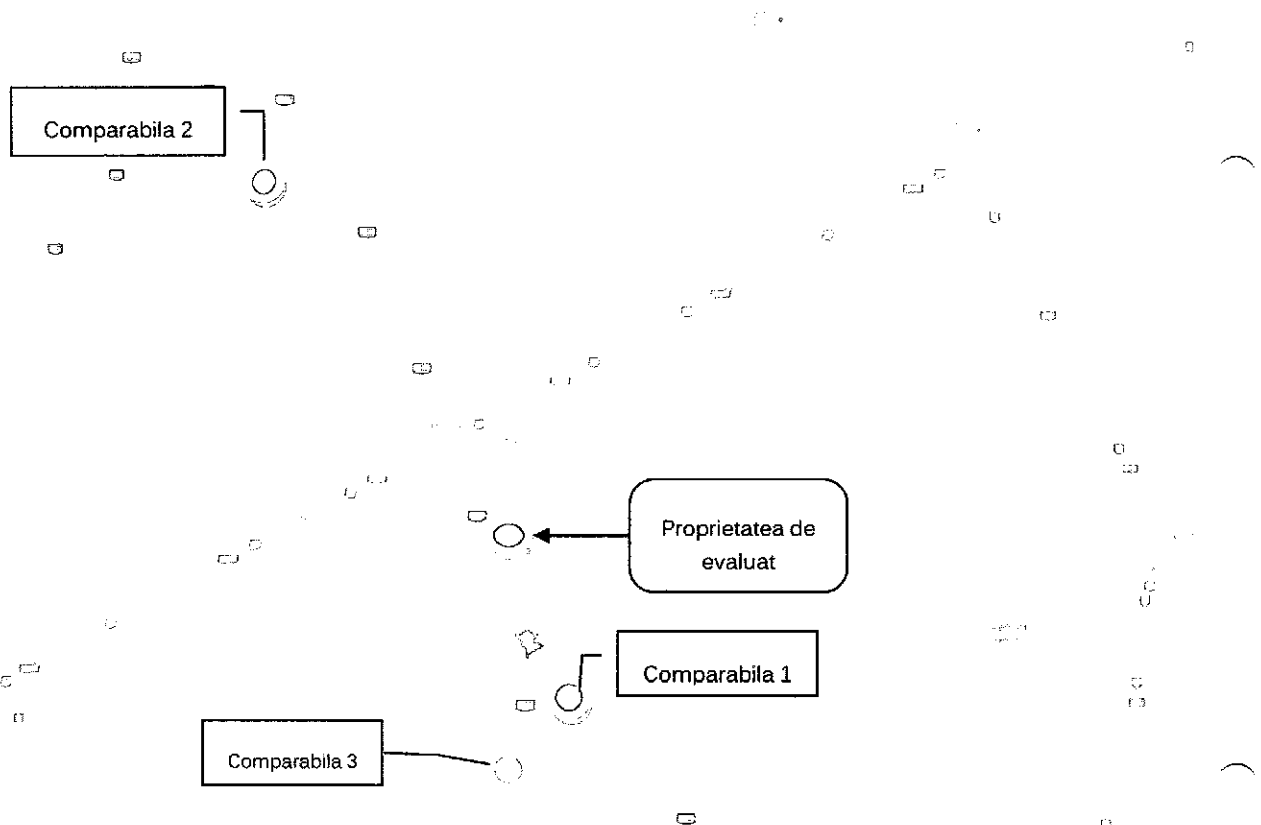
Emailul tău

Message tău

Te rugăm să completezi
toate câmpurile obligatorii

Link: http://www.multecase.ro/vanzare-casa-2-camere-stalpu-stalpu-buzau_i1239835

Harta comprabile proprietate :



Ansamblu functional 2

Au fost folosite urmatoarele comparabile :

Valoarea obtinuta pentru intreaga proprietate, prin aceasta abordare este de 8.800 euro si nu include T.V.A

Valorile obtinute sunt prezentate pe larg in anexa 10 A.

Ansamblu functional 3

Pentru evaluarea ansamblului functional 3 au fost folosite aceleasi comparabile ca la ansamblul functional 2.



Valoarea obtinuta pentru intreaga proprietate, prin aceasta abordare este de 26.300 euro si nu include T.V.A

Valorile obtinute sunt prezentate pe larg in anexa 11 A.

Ansamblu functional 4

Pentru evaluarea ansamblului functional 4 au fost folosite aceleasi comparabile ca la ansamblul functional 2.

Valoarea obtinuta pentru intreaga proprietate, prin aceasta abordare este de 27.900 euro si nu include T.V.A

Valorile obtinute sunt prezentate pe larg in anexa 12 A.

4.7. Abordare prin cost

Ansamblu functional 2

In cazul constructiilor subiect, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza catalogului "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric", Sorin Turcus si Aurel Cristian, Editura MatrixRom 2013, care presupune calculul valorii de nou din care urmeaza sa se scada deprecierea pentru calculul CIN. Avand in vedere solutia constructiva si nivelul inferior al finisajelor, Evaluatorul a aplicat corectii fisei de cost.

Costul de inlocuire brut (CIB)

Pentru subiectul evaluarii, C4-Magazie, CIB a fost estimat individual, la valoarea totala de 11.372 € respectiv 207 €/m.p. Modul de calcul fiind prezentat in anexele 6.3 A. CIB reprezinta produsul intre arie desfasurata estimata si costul unitar conform fisei specificate.

Deprecierea fizica

Pentru subiectul evaluarii deprecierea fizica (uzura) a fost estimata la valoarea de 61 % conform GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURA FIZICA NORMALA LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCTII” indicativ P-135 / 99 elaborat de INCERC – fisa nr. 34 pag.203.

Deprecierea functionala

Pentru subiectul evaluarii deprecierea functionala a fost estimata la valoarea de 10 %.

Deprecierea externa

in cazul de fata s-a estimat o depreciere externa de 15%.

Valoarea totala a constructiilor estimata prin metoda C.I.N este de 3.254 € respectiv 59 €/m.p.

Calculule detaliate sunt prezentate in anexa 7 A.

Ansamblu functional 3

In cazul constructiilor subiect, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza catalogului "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric", Sorin Turcus si Aurel Cristian, Editura MatrixRom 2013, care presupune calculul valorii de nou din care urmeaza sa se scada deprecierea pentru calculul CIN. Avand in vedere solutia constructiva si nivelul inferior al finisajelor, Evaluatorul a aplicat corectii fisei de cost.

Costul de inlocuire brut (CIB)

Pentru subiectul evaluarii, C6-Magazie+Club, CIB a fost estimat individual, la valoarea totala de 69.898 € respective 334 €/m.p. Modul de calcul fiind prezentat in anexele 6.4 A CIB reprezinta produsul intre aria desfasurata estimata si costul unitar conform fisei specificate.

Deprecierea fizica

Pentru subiectul evaluarii deprecierea fizica (uzura) a fost estimata la valoarea de 50 % conform GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURA FIZICA NORMALA LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCTII” indicativ P-135 / 99 elaborat de INCERC – fisa nr. 34 pag.203.

Deprecierea functionala

Pentru subiectul evaluarii deprecierea functionala a fost estimata la valoarea de 10 %.

Deprecierea externa

In cazul de fata s-a estimat o depreciere externa de 15%.

Valoarea totala a constructiilor estimata prin metoda C.I.N pentru ansamblul functional 3. este de 26.736 € respectiv 128 €/m.p.

Calculule detaliate sunt prezentate in anexa 7 A.

Ansamblu functional 4

In cazul constructiilor subiect, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza catalogului "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric", Sorin Turcus si Aurel Cristian, Editura MatrixRom 2013, care presupune calculul valorii de nou din care urmeaza sa se scada

deprecierile pentru calculul CIN. Avand in vedere solutia constructiva si nivelul inferior al finisajelor, Evaluatorul a aplicat corectii fisei de cost.

Costul de inlocuire brut (CIB)

Pentru subiectul evaluarii CIB a fost estimat individual astfel:

1. Pentru C15- Beci alimente la valoarea totala de 35.259 € respective 207 €/m.p. Modul de calcul fiind prezentat in anexele 6.5 A. CIB reprezinta produsul intre arie desfasurata estimata si costul unitar conform fisei specificate.
2. Pentru C14- Anexa Gospodareasca la valoarea totala de 8.064 € respective 207 €/m.p. Modul de calcul fiind prezentat in anexele 6.1 A. CIB reprezinta produsul intre arie desfasurata estimata si costul unitar conform fisei specificate.
3. Pentru C5- Spalator la valoarea totala de 64.908 € respective 359 €/m.p. Modul de calcul fiind prezentat in anexele 6.2 A. CIB reprezinta produsul intre arie desfasurata estimata si costul unitar conform fisei specificate

Deprecierea fizica

Pentru subiectul evaluarii deprecierea fizica (uzura) conform GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURA FIZICA NORMALA LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCTII” indicativ P-135 / 99 elaborat de INCERC – fisa nr. 34 pag.203 astfel:

1. Pentru C15- Beci alimente- 80%.
2. Pentru C14-Anexa Gospodareasca-65 %.
3. Pentru C5- Spalator- 65%.

Deprecierea functionala

Pentru subiectul evaluarii deprecierea functionala a fost estimata la valoarea de 10 %.

Deprecierea externa

In cazul de fata s-a estimat o depreciere externa de 15%.

Valoarea totala a constructiilor estimata prin metoda C.I.N pentru ansamblul functional 3. este de 17.786 € respectiv 46 €/ m.p.

Calcululele detaliate sunt prezentate in anexa 7 A.

4.8. Sursele de informatii

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

- Documente privind situatia juridica a proprietatilor imobiliare puse la dispozitie de Client. Lista acestor documente se regaseste in Anexa 1A.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Lista documentelor care **NU** au fost puse la dispozitia Evaluatorului sunt:

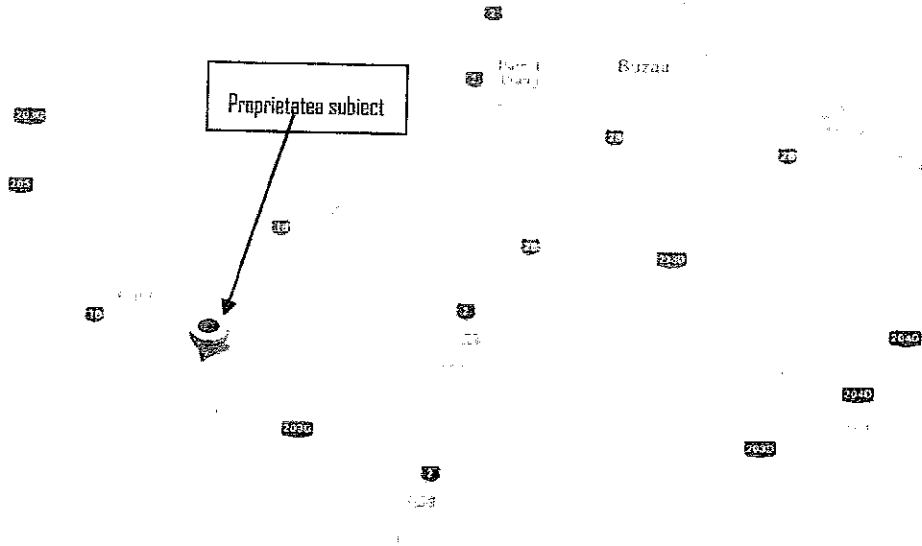
Nr.	Descriere
1	Releveele constructiilor
2	Extrase de carte funciara
3	Certificat de urbanism.

4.9. Ipotezele evaluarii

1. La inspectia proprietatilor Evaluatorul a s-a observat ca pe amplasament exista cladiri anexe neautorizate care conform declaratiei reprezentatilor proprietarilor sunt construite de actualii chiriasi (magazie). Evaluarea nu a luat in calcul aceste constructii deoarece nu apartin Grup Romet SA in insolventa (acestea apartin chiriasilor).
2. Din informatiile furnizate de catre Client pe terenul ansamblului functional 1 a existat, in trecut, un rezervor de combustibil. Clientul l-a informat pe Evaluator ca terenul nu este contaminat. Evaluarea se face in ipostaza ca terenul nu este contaminat.
3. Evaluarea a fost facuta in conformitate cu C.M.B.U.- proprietatile care din punct de vedere fizic sunt alipite sau au aceeasi destinatie au fost grupate de catre evaluator in patru ansamble functionale pentru a maximiza astfel valoarea proprietatilor.



4.10. Harta locatiei



5. EVALUAREA PROPRIETATII DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BUZAU- ZONA INDUSTRIALA

5.1. Prezentare generala

Proprietatile imobiliare evaluate sunt situate la iesirea din Municipiul Buzau spre Braila pe Soseaua Brailei la numarul 15 in planul 2 fata de Sos. Brailei.

Accesul la proprietate se face din sos. Buzau Braila (sosea cu o band pe sens) si apoi pe drumurile private din incinta platformei industriale, foste drumuri uzinale, proprietatea societatii Aromet S.A., in insolventa societatea din acelasi grup. Accesul pe aceste drumuri nu este reglementat juridic respectiv nu exista servituti inscrise in favoarea S.C. Grup Romet S.A., in insolventa.

Proprietatea este formata din urmatoarele numere cadastrale :

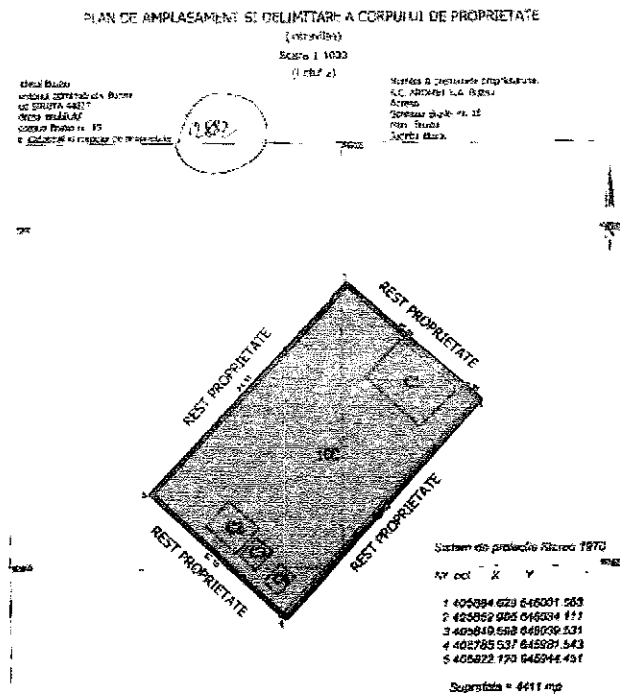
- i. **52504**- compus din teren intravilan cu destinatia curti constructii in suprafata totala de 4.411,00 m.p. si 4 constructii (magazine, post trafo, garaj si magazine) in suprafata totala construita la sol de aproximativ 545 mp si suprafata desfasurata totala de aproximativ 545 mp. Proprietatea este inscrisa in cartea funciara numarul 52504 a Municipiului Buzau.
- ii. **52513**- compus din teren intravilan cu destinatia curti constructii in suprafata totala de 8.920,00 m.p. si 2 constructii (hala productie, anexa) in suprafata totala construita la sol de aproximativ 7.143,16 mp si suprafata desfasurata totala de aproximativ 7.487,32 mp. Proprietatea este inscrisa in cartea funciara numarul 52513 a Municipiului Buzau.
- iii. **52519**- compus din teren intravilan cu destinatia curti constructii in suprafata totala de 1.636,00 m.p. si 2 constructii (cantina, birouri) in suprafata totala construita la sol de aproximativ 448,00 mp si suprafata desfasurata totala de aproximativ 1.271,00 mp. Proprietatea este inscrisa in cartea funciara numarul 52519 a Municipiului Buzau.

Detaliile sunt prezentate in anexa 2 B- identificarea cadastrala a proprietatii.

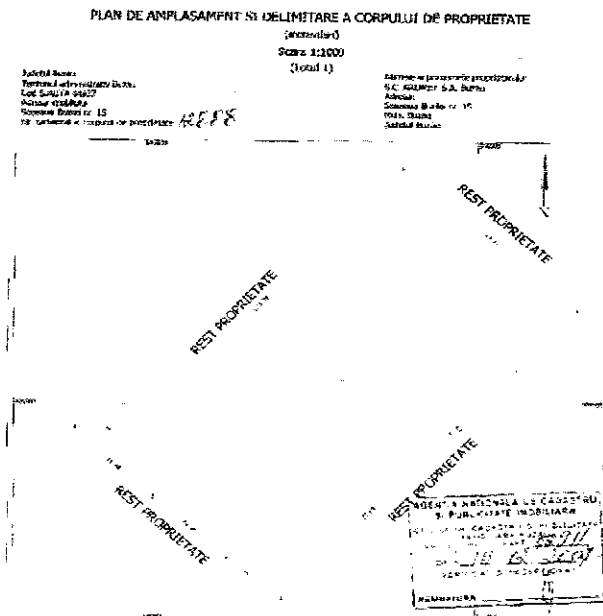
5.2. Terenul

Asa cum s-a mentionat anterior proprietatea este compusa din 3 numere cadastrale care au suprafete de teren diferite. Mai jos sunt prezentate terenurile pe fiecare numar cadastral:

- i. Numarul cadastral 52504: teren in suprafata totala de 4.411,00 mp cu destinatia curti-constructii, are forma dreptunghiulara, nu este imprejmuit si are pe toate cele 4 laturi deschidere la drumurile de servitute ale platformei industriale. Dispune ca si utilitati de retea de apa, canalizare si curent electric. Pe teren sunt edificate 3 constructii.



- ii. Numarul cadastral 52513: teren in suprafata totala de 8.920,00 mp cu destinatia curti-constructii, are forma aproximativ dreptunghiulara, nu este imprejmuit si are pe 3 laturi deschidere la drumurile de servitute ale platformei industriale. Dispune ca si utilitati de retea de apa, canalizare si curent electric. Pe teren sunt edificate 2 constructii.



- iii. Numarul cadastral 52519: teren in suprafata totala de 1.636,00 mp cu destinatia curti-constructii, are forma aproximativ dreptunghiulara, nu este imprejmuit si are pe 3 laturi deschidere la drumurile de servitute ale platformei industriale. Dispune ca si utilitati de retea de apa, canalizare si curent electric. Pe teren sunt edificate 2 constructii.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

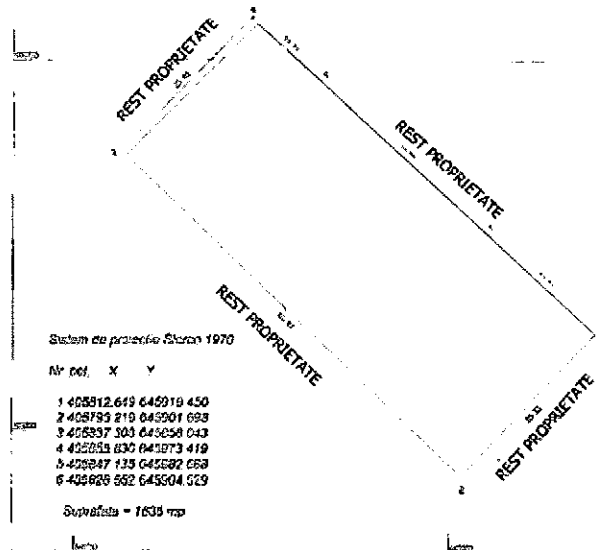
(planșă)

Scara 1:500

(Lotul 7)

Județul Buzău
Teritoriul administrativ: Buzău
Cod SISE/IE: 40247
Adresa localității:
Sectorul 02/311 ca. 14
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 52504

Statutul de proprietate: proprietate
S.C. ROMET S.A. Buzău
441000
Inchiriere nr. 15
Plan. D.221
Județul Buzău



5.3. Descrierea construcțiilor

Mai jos sunt prezentate construcțiile pe fiecare număr cadastral:

Numarul cadastral 52504:

- C1** Post trafo in suprafata construita la sol de 117,00 mp si suprafata desfasurata de 117,00 mp, structura de rezistenta din pereti din zidarie portanta de caramida cu fundatie din beton armat, pardoseli din beton armat, tamplarie din fier si geamuri de sticla, usa de intrare este din lemn acoperis din placa de beton armat, invelitoare covor bituminos. Contine o singura incapere cu destinatie de post trafo.Data P.I.F aproximativ 1985. Starea constructiei este buna. Utilitatea actuala – post trafo.Deprecieri identificate: crapaturi ale fatadei exterioare; exfoliere a vopselei lavabile pe fatada exterioara.
- C2** Magazie in suprafata construita la sol de 47,00 mp si suprafata desfasurata de 47,00 mp, Structura de rezistenta din fier inchiderile perimetrare din tabla acoperis din tabla. Data P.I.F aproximativ 1985. Starea constructiei este relativ buna. Utilitatea actuala – magazie. Deprecieri identificate: structura de rezistenta si inchiderile perimetrare sunt ruginite.



- C3 Garaj in suprafata construita la sol de 41,00 mp si suprafata desfasurata de 41,00 mp. Structura de rezistenta din pereti din zidaria portanta din caramida pe fundatie din beton armat, pardoseli de beton, tamplarie din fier cu geam simplu usi acces din fier, acoperis din placa de beton armat invelitoare covor bituminos. Data P.I.F aproximativ 1988. Starea constructiei este relativ buna. Utilitatea actuala – garaj. Deprecieri identificate: crapaturi/fisuri in zidaria portanta de caramida, urme de infiltratii de apa. Nu a fost renovata recent. Necesita renovari stare degradata.
- C4 Magazie in suprafata construita la sol de 340,00 mp si suprafata desfasurata de 340,00 mp are structura de rezistenta din fier pe o fundatie din beton armat, inchideri perimetrare din tabla ondulata grunduita si vopsita, sarpanta din fier, invelitoarea este de tabla ondulata. Tamplaria este din fier cu geam simplu. Usa de intrare este din fier si tabla ondulata. Constructia este asimetrica are 2 deschideri de 9m respectiv 6 m inaltimea este de 5,5 m traveele sunt la o distanta de 4m. Data P.I.F aproximativ 1990. Starea constructiei este relativ buna. Utilitatea actuala – magazine piese pentru productie. Deprecieri identificate : tabla si structura de rezistenta prezinta urme de rugina.

Numarul cadastral 52513:

- C1 Hala de productie cu deschideri multiple de 17 m inaltime utila de 4 m, traveele sunt la 11 m distanta intre ele in suprafata construita la sol de 6.799,00 mp si suprafata desfasurata de 6.799,00 mp. Structura de rezistenta este pe stalpi prefabricati din beton armat incastrati in fundatie de beton armat, pe capetele stalpilor se rezeama grinzi prefabricate din beton armat, acoperisul este din chesoane de beton armat, are lumnatoare invelitoare este din covor bituminos. Pardoseala este din beton simplu vopsit cu vopsea epoxilica. Inchiderile perimetrare sunt din parapet de zidarie portanta de inaltime aproximativa de 1-1,5 m si apoi se continua cu o structura metalica pe care sunt fixate placi de policarbonat. In interiorul cladirii este o structura din policarbonat. Data P.I.F aproximativ 1980. Starea constructiei este relativ buna. Utilitatea actuala – Hala productie- fostul M.A.I. Deprecieri identificate: crapaturi/fisuri in zidaria portanta de caramida. Urme de infiltratii de apa. Nu a fost renovata recent. Necesita renovare.
- C2 Anexa, constructie de tip P+1E in suprafata construita la sol de 344,16 mp si suprafata desfasurata de 688,32 mp are structura de rezistenta pe stalpi din beton armat inchideri, perimetrare din caramida pe fundatie din beton armat; intre parter si etaj este placa din beton armat pardoselile sunt din beton armat acoperisul de tip sarpanta din lemn invelitoare este din tabla. Data P.I.F aproximativ 1980. Starea constructiei este relativ buna. Utilitatea actuala – laboratoare pentru sistemele de tratare a apei. Deprecieri identificate: Vopseaua exterioara este deteriorata. Finisajele interioare prezinta urme de crapaturi/fisuri si sunt de calitate medie.

Numarul cadastral 52519:

- C6** Cantina in suprafata construita la sol de 174,00 mp si suprafata desfasurata de 174,00 mp are structura de rezistenta pe cadre din beton armat pe fundatie din beton armat, inchiderile perimetrare sunt din caramida, acoperisul tip terasa necirculata invelitoarea este din covor bituminos. Pardoselile sunt din gresie pe holuri si in grupurile sanitare si parchet laminat in birouri. Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termopan tamplaria interioara (usile) din lemn. Feinisajele interioare sunt de calitate medie. Incalzirea se realizeaza cu ajutorul corpurilor de incalzit atat din aluminiu. Instalatia electrica este functionala. Constructia este o extindere a constructiei C7. Data P.I.F aproximativ 1990. Starea constructiei este buna. Utilitatea actuala – spatii de birouri. Deprecieri identificate: Fatada exterioara prezinta fisuri/ crapaturi.
- C7** Birouri constructie de tip P+3E in suprafata construita la sol de 274,00 mp si suprafata desfasurata de 1.097,00 mp, structura de rezistenta pe cadre din beton armat pe fundatie din beton armat, plansele sunt din beton armat, acoperisul tip terasa necirculata invelitoarea este din covor bituminos inchiderile perimetrare sunt din caramida. Pardoselile sunt din gresie pe holuri si in grupurile sanitare si parchet laminat in birouri. Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termopan tamplaria interioara (usile) din lemn. Feinisajele interioare sunt de calitate medie. Tavanul pe fiecare planseu este din beton armat. Incalzirea se realizeaza cu ajutorul corpurilor de incalzit atat din fonta cat si din aluminiu. Instalatia electrica este functionala. Cladirea contine 22 de incaperi si este racordata la reseaua de electricitate, gaze, apa curenta si canalizare. Data P.I.F aproximativ 1985. Starea constructiei este buna. Utilitatea actuala – spatii de birou aferente activitatilor desfasurare din incinta parcului industrial. Deprecieri identificate: Fatada exterioara pe o latura a cladirii este nefinisata. In interior finisajele in special vopseaua lavabila prezinta urme de exfolieri.

5.4. Concluzii inspectie

Inspectia a fost efectuata in data de 29 noiembrie 2013 impreuna cu reprezentantul S.C. Grup Romet SA., societate in insolventa. Cu aceasta ocazie Evaluatorul a inspectat proprietatile – atat pe interior cat si pe exterior. La inspectia s-au constatat urmatoarele:

- Constructiile se afla intr-o stare avansata de degradare fizica datorita vechimii, Constructiile nu au fost renovate recent si necesita renovari.



5.5. CMBU

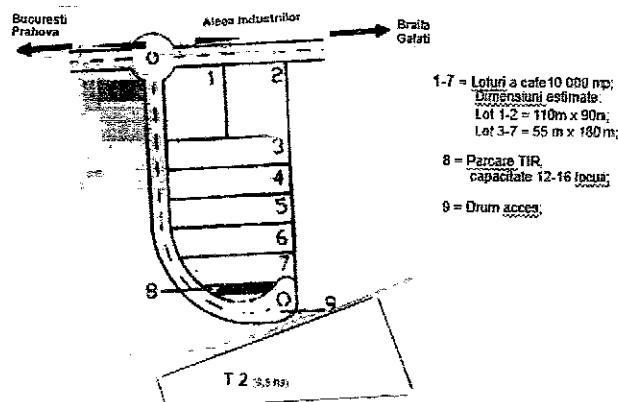
Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect se estimeaza ca utilizarea industriala este cea mai buna utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza utilizarii actuale care nu reprezinta cea mai buna utilizare a proprietatii datorita neoptimizarii constructiilor.

5.6. Abordarea prin comparatii - Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului s-au folosit urmatoarele comparabile:

Comparabila	Descriere
1	Vand teren zona industriala 78000 mp parcelati in loturi a cate 10000 mp cu utilitati in Aleea Industriilor.



Pret cerut: 25,00 euro/ mp

Link: <http://www.anunturidinbuzau.ro/imobiliare-vanzari/terenuri/vanzare-teren-zona-industrial-a13-130336.html>

Comparabila	Descriere
2	

Proprietar, vand teren intravilan 4100 mp, locul este situat pe Str horticoalei, in spatele D.S.V - buzau, terenul are cale de acces proriu este imprejmuit posibilitate de curent 220-380 V canalizare , apa , gaze naturale +carte funciara. Terenul se vinde si parcelat parcela minima de 300 mp, pret pe mp 50 euro negociabil. Pentru mai multe detalii 0762360268

Localitatea: BUZAU

Pret: 50 Euro

Contact:
0762360268
iubaretzul_4you@yahoo.com



Pret cerut: 50,00 euro /mp

Link: <http://www.anunturidinbuzau.ro/immobiliare-vanzari/terenuri/teren-intravilan-4100-mp-buzau-oras-a13-125771.html>

Comparabila

3

Descriere

Buzau, proprietar vand teren (2,7 ha) pe soseaua Buzau- Braila, zona industriala langa ferma de pui de carne (vis- a-vis de Unisem) lotul are front la sosea, carte funciara fara sarcini (Proprietarul a fost contactat telefonic. Tranzactia nu implica TVA).

Vand teren 2,7 ha zona industriala Buzau 10 €

☑️ Buzau · Calea nr. 10 · Zona industrială · 27000 mp

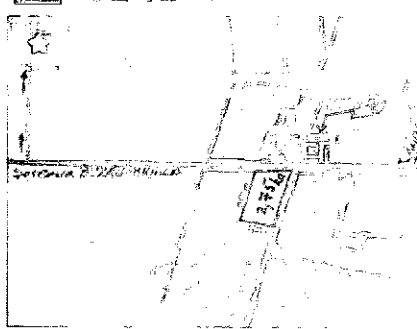
☎️ Contactează vânzătorul:
0740511460

📍 Buzau, Strada Buzau
Buzau · Calea nr. 10

🕒 **o'tean idan**
14.05.2017 12:03
Inchiriere de teren industrial

📄 Se afla
Terenul
Industria

📄 **Realizator**
Realizator



📄 **Proprietar**
Proprietar

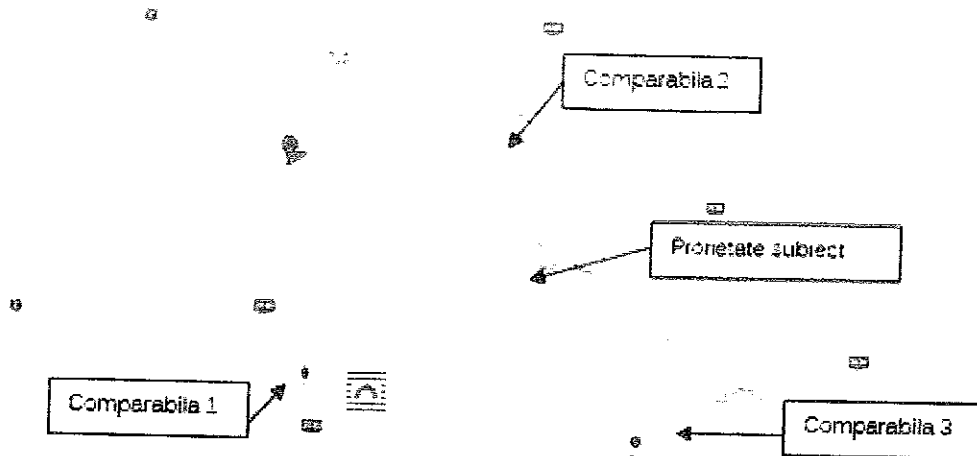
📄 **27 000 mp**
27 000 mp

📄 **Industria**
Industria

Pret cerut: 10,00 euro/ mp

Link: <http://mercador.ro/oferta/vand-teren-2-7-ha-zona-industriala-buzau-IDHcyn.html#ab328203a8>

Harta comparabile



Valoarea unitara a terenului obtinuta prin aceasta abordare este de 19 euro/mp si nu include T.V.A

Detaliile de calcul sunt prezentate pe larg in anexa 7B.

5.7. Abordare prin cost

In cazul constructiilor subiect, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza cataloagelor "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire", Corneliu Schiopu, Editura Iroval 2010 si care presupune calculul valorii de nou din care urmeaza sa se scada deprecierea pentru calculul CIN. Avand in vedere solutia constructiva si nivelul inferior al finisajelor, Evaluatorul a aplicat corectii fisei de cost.

Costul de inlocuire brut (CIB)

Pentru subiectul evaluarii, CIB a fost estimat individual, la valoarea totala de 3.085.727 € respectiv 332 €/m.p. Modul de calcul fiind prezentat in anexele 5.1 B-5.7 B. CIB reprezinta produsul intre aria desfasurata estimata si costul unitar conform fisei specificate.

Deprecierea fizica

Pentru subiectul evaluarii deprecierea fizica (uzura) a fost estimata GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURA FIZICA NORMALA LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCTII” indicativ P-135 / 99 elaborat de INCERC – astfel :

Numarul cadastral 52504

- Pentru C1- estimata la valoarea de 41 %-conform fisei nr. 1.
- Pentru C2- estimata la valoarea de 37 %-conform fisei nr. 2.
- Pentru C3- estimata la valoarea de 81 %-conform fisei nr. 30.

- Pentru C4- estimata la valoarea de 90%-conform fisei nr. 34.

Numarul cadastral 52513

- Pentru C1- estimata la valoarea de 42 %-conform fisei nr. 1.

- Pentru C2- estimata la valoarea de 46 %-conform fisei nr. 1.

Numarul cadastral 52519

- Pentru C6- estimata la valoarea de 18 %-conform fisei nr.34.

- Pentru C7- estimata la valoarea de 18 %-conform fisei nr. 34.

Deprecierea functionala

In cazul de fata s-a estimat o depreciere externa de 5%.

Deprecierea externa

In cazul de fata s-a estimat o depreciere externa de 10%.

Valoarea totala a constructiilor estimata prin metoda C.I.N. este de 1.596.000 € respectiv 172 €/mp.

Calcululele detaliate sunt prezentate in anexa 6 B.

5.8. Sursele de informatii

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

- Documente privind situatia juridica a proprietatilor imobiliare puse la dispozitie de Client. Lista acestor documente se regaseste in Anexa 1B.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Lista documentelor care **NU** au fost puse la dispozitia Evaluatorului sunt:

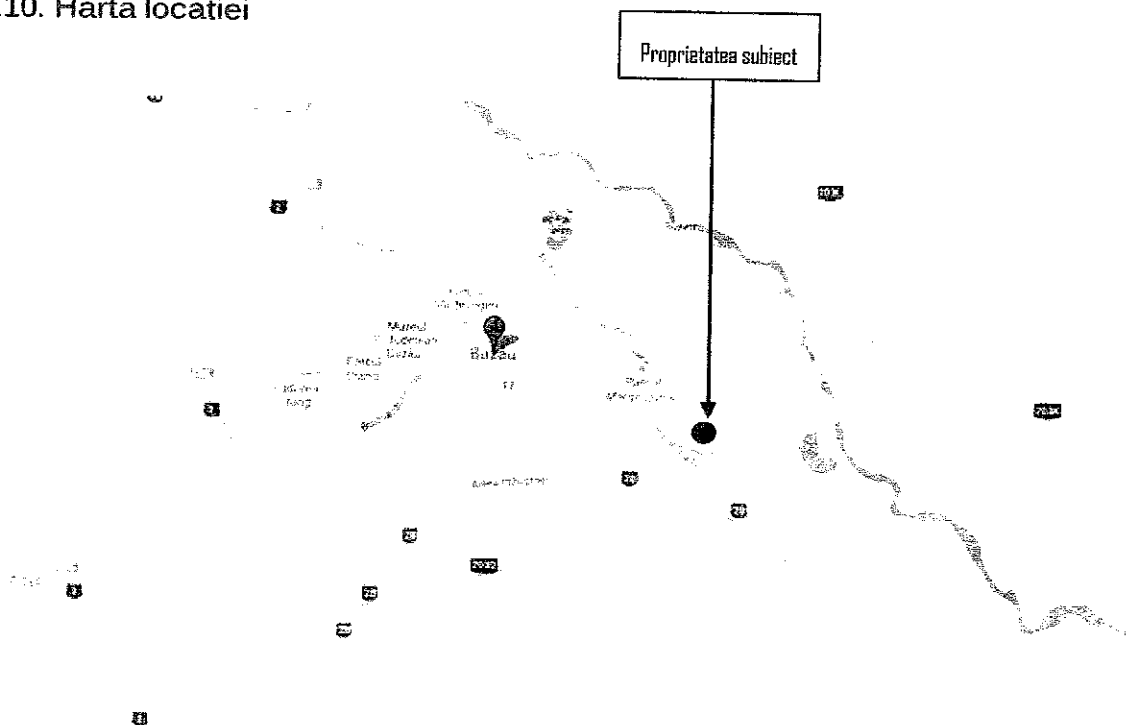
Nr.	Descriere
1	Releveele constructiilor
2	Extras de carte funciara recenta
3	Fisa bunului imobil
4	Autorizatii de construire si procese verbale de punere in functiune a constructiilor

5 Certificate de urbanism

5.9. Ipotezele evaluarii

1. Evaluarea s-a facut in ipoteza utilizarii actuale a proprietatilor si nu s-a luat in considerare cea mai buna utilizare.

5.10. Harta locatiei



6. RECONCILIERA VALORILOR. OPINIA FINALA

6.1. Analiza valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori pentru fiecare proprietate in parte conform Anexa 1.

6.2. Criterii valorii finale

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinie finala

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru urmatoarele valori:

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

i. Valori in ipoteza continuarii activitatii (going concern):

Valoare de piata in ipoteza continuarii activitatii

	Euro	Lei
Buzau	1.882.000	8.501.559
Stalpu	110.000	496.903
Total	1.992.000	8.998.000

Detaliile sunt prezentate in Anexa 1.

ii. Evaluarea activelor in bloc dar si individual pentru estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare):

I. Ipoteza vanzarii individuale

	Euro	Lei
Valoarea de piata	1.992.000	8.998.462
Valoarea de lichidare	1.494.000	6.748.846

Detaliile sunt prezentate in Anexele 2.

Nota: la data curenta, din lipsa de informatii, nu s-a estimat si valoarea activelor in ipoteza vanzarii in bloc

iii. Evaluarea garantiilor estimarea valorii de piata si a valorii de lichidare

Valoarea garantiilor

	Euro	Lei
Valoarea de piata	1.882.000	8.501.559
Valoarea de lichidare	1.411.000	6.375.034

Detaliile sunt prezentate in Anexele 3A si 3B.

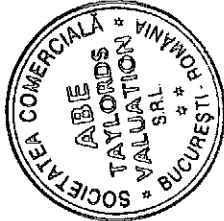
Nota: Toate informatiile privind garantiile constituite de S.C. GRUP ROMET S.A., in insolventa au fost preluate, fara verificare, din rapoatele transmise de administratorul judiciar. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate asupra informatiilor furnizate de catre Administratorul Judiciar.

iv. Evaluarea si prezentarea distincta a activelor "non-core":

Valoarea activelor non-core

	Euro	Lei
Valoare de piata	218.000 €	985.815
Valoare de lichidare	164.000 €	739.362

Detaliile sunt prezentate in Anexa 4.



George Popovici

Expert Evaluator | Membru ANEVAR



Note:

1) Valorile nu includ cota de T.V.A. de 24%

2) Curs B.N.R. din data de 25.02.2014 – 4,5137 euro/ lei

7. PRECIZARI FINALE

7.1. Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de ABE TAYLORDS VALUATION S.R.L. au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent.

Compensatia nu a depins de concluziile asupra valorii opinata.

Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport. Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Conditiiile actuale de piata in opinia noastra sunt diferite de conditiile unei pietee normale in special datorita scaderii economice generale. Principala influenta negativa este lipsa lichiditatii pietee care creste substantial timpul de promovare si marketabilitate a oricarei proprietati aflate spre vanzare. Evaluarile prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi considerabil mai mica decat valoarea de piata estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul evaluarii.

7.2. Argumentarea valorii

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;

- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva si se bazeaza exclusiv pe planul de investiei furnizat de Client;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

7.3. Declaratia privind conditiile limitative

- Evaluarea a fost efectuata de catre George Popovici in calitate de expert evaluator, avand la dispozitie informatiile furnizate de catre Client, pe care evaluatorul le considera corecte;
- La elaborarea raportului de evaluare au fost luati in luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care sa influenteze in vreun fel rezultatele evaluarii;
- Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) care ar putea influenta in vreun fel valoarea calculata.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in imobilul ce constituie obiectul prezentului raport;
- Prezentul raport nu poate fi utilizat in justitie;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

7.4. Certificare

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- i. Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ii. Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;
- iii. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;



- iv. Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- v. Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;
- vi. Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) sau a Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al evaluatorului";
- vii. Utilizarea prezentului raport poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de verificare;
- viii. In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

7.5. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati

- i. Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii Destinatarului.
- ii. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al Clientului si al Evaluatorului.
- iii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

7.6. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

7.7. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectia; 2) data raportului;



10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatiilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;
14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

8. LISTA ANEXELOR

ANEXE COMUNE PROPRIETATI

Anexa 1	Valoarea activelor in ipoteza continuarii activitatii
Anexa 2	Valori active evaluate individual
Anexa 3 A	Evaluarea garantiilor
Anexa 3 B	Valoarea garantiilor
Anexa 4	Valori active "non-core"
Anexa 5	Poze proprietate
Anexa 6	Documentele proprietatilor si poze inspectie (CD)

PROPRIETATEA STALPU

Anexa 1A:	Lista documentelor
Anexa 2A:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 3A:	Bilantul constructiilor
Anexa 4A:	Bilantul terenurilor
Anexa 5A:	Prezentare anasmble functionale
Anexa 6.1A- 6.5:	Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstructie sau de inlocuire
Anexa 7A:	Abordare prin cost. Costul de inlocuire net al constructiilor
Anexa 8A:	Metoda comparatiilor de piata. Evaluarea terenului considerat liber
Anexa 9A:	Alocare valoarea de piata a terenurilor ansamblelor functionale 2,3,4
Anexa 10A:	Metoda comparatiilor - Evaluare casa si teren. Ansablul functional 2
Anexa 11A:	Metoda comparatiilor - Evaluare casa si teren. Ansablul functional 3
Anexa 12A:	Metoda comparatiilor - Evaluare casa si teren. Ansablul functional 4
Anexa 13A:	Valori finale din evaluare

PROPRIETATEA INDUSTRIALA BUZAU

Anexa 1B:	Lista documentelor
Anexa 2B:	Identificarea cadastrala a proprietatii
Anexa 3B:	Bilantul constructiilor
Anexa 4B:	Bilantul terenurilor
Anexa 5.1B-5.7B:	Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstructie sau de inlocuire
Anexa 6B:	Abordare prin cost. Costul de inlocuire net al constructiilor
Anexa 7B:	Metoda comparatiilor de piata. Evaluarea terenului considerat liber
Anexa 8B:	Valori finale din evaluare

ANEXA 1: VALOAREA ACTIVELOR IN IPOTEZA CONTINUARII ACTIVITATII

Nr. Crt.	Numar cadastral / Ansamblu functional	Descriere	Arie		Valoare de piata	
			Teren mp	desfasurata mp	euro	ron
BUZAU						
1	52504	Teren intravilan	4.411,00	-	84.149,5 €	380.128
		C1-Magazie	-	340,00	3.861,9 €	17.445
		C2 -Post trafo	-	117,00	15.624,0 €	70.578
		C3- Magazie	-	47,00	2.858,8 €	12.914
		C4- Garaj	-	41,00	1.736,9 €	7.846
Subtotal nr. cadastral 52504			4.411	545,00	108.231 €	488.912
2	52513	Teren intravilan	8.920,00	-	170.168,5 €	768.702,2 €
		C1 - Hala productie	-	6.799,00	1.150.181,8 €	5.195.716,2 €
		C2-Anexa	-	688,32	110.976,2 €	501.312,8 €
Subtotal nr. cadastral 52513			8.920	7487,32	1.431.327 €	6.465.731
3	52519	Teren intravilan	1.636,00	-	31.210,3 €	140.986
		C6-Cantina	-	174,00	42.561,9 €	192.265
		C7-Birouri	-	1.097,00	268.335,4 €	1.212.151
Subtotal nr. cadastral 52519			1.636	1271,00	342.107 €	1.545.402
SUBTOTAL BUZAU			14.967	9303,32	1.882.000 €	8.501.559
STALPU						
Ansamblul functional 1						
1	14/1	Teren intravilan	7.829,00	-	46.974,0 €	212.196
		C11- Anexa pompe	0	14	0 €	0,00
		C12-Magazie Ulei	0	81	0 €	0,00
		C13-Magazie	0	44	0 €	0,00
Subtotal ansamblul functional 1			7.829	139,00	47.000 €	212.313
Ansamblu functional 2						
2	14/20	Teren intravilan	609	0		
		C4-Magazie	0	55		
Subtotal ansamblul functional 2			609	55,00	8.800,00 €	39.752
Ansamblu functional 3						
3	14/20	Teren intravilan	1044	0		
		C6- Magazie + Club	0	209		
Subtotal ansamblul functional 3			1.044	209,00	25.300,00 €	118.805

Ansamblu functional 4

4	14/22	Teren intravilan	454	0		
		C15- Beci Alimente	0	170		
5	14/17	Teren intravilan	977	0		
		C14-Anexa gosp	0	39		
6	14/18	Teren intravilan	476	0		
		C5-Spalator	0	181		
7	14/5	Teren intravilan	166	0		
8	14/6	Teren intravilan	166	0		
9	14/7	Teren intravilan	166	0		
10	14/8	Teren intravilan	166	0		
11	14/9	Teren intravilan	166	0		
12	14/10	Teren intravilan	166	0		
13	14/11	Teren intravilan	166	0		
14	14/12	Teren intravilan	166	0		
15	14/13	Teren intravilan	166	0		
16	14/14	Teren intravilan	165	0		
17	14/15	Teren intravilan	165	0		
18	14/16	Teren intravilan	170	0		
Subtotal ansamblul functional 4			3.901	390,00	27.900,00 €	126.033
SUBTOTAL STALPU			13.383	793,00	110.000,00 €	496.903
GRAND TOTAL			28.350	10.096,32	1.992.000,00 €	8.998.462

ANEXA 2: VALORI ACTIVE EVALUATE INDIVIDUAL

Nr. Crt.	Numar cadastral	Descriere	Arie		Valoare de piata		Valoare de lichidare	
			Teren mp	desfasurata mp	euro	ron	euro	ron
BUZAU								
1	52504	Teren intravilan	4.411,00	-	84.149 €	380.128	63.112,1 €	285.096
		C1-Magazie	-	340,00	3.862 €	17.445	2.896,4 €	13.084
		C2 -Post trafo	-	117,00	15.624 €	70.578	11.718,0 €	52.934
		C3- Magazie	-	47,00	2.859 €	12.914	2.144,1 €	9.685
		C4- Garaj	-	41,00	1.737 €	7.846	1.302,7 €	5.885
Subtotal nr. cadastral 52504			4.411	545,00	108.231 €	488.912	81.173 €	366.684
2	52513	Teren intravilan	8.920,00	-	170.169 €	768.702	127.626,4 €	576.527
		C1 - Hala productie	-	6.799,00	1.150.182 €	5.195.716	862.636,3 €	3.896.787
		C2-Anexa	-	688,32	110.976 €	501.313	83.232,2 €	375.985
Subtotal nr. cadastral 52513			8.920	7487,32	1.431.327 €	6.465.731	1.073.495 €	4.849.298
3	52519	Teren intravilan	1.636,00	-	31.210 €	140.986	23.407,7 €	105.740
		C6-Cantina	-	174,00	42.562 €	192.265	31.921,4 €	144.198
		C7-Birouri	-	1.097,00	268.335 €	1.212.151	201.251,5 €	909.113
Subtotal nr. cadastral 52519			1.636	1271,00	342.107 €	1.545.402	256.581 €	1.159.052
SUBTOTAL BUZAU			14.967	9303,32	1.882.000 €	8.501.559	1.412.000 €	6.376.169
STALPU								
Ansablul functional 1								
1	14/1	Teren intravilan	7829	0	46.974 €	212.196	35.230,5 €	159.147
		C11- Anexa pompe	0	14	0 €	-	0,0 €	0,0 €
		C12-Magazie Ulei	0	81	0 €	-	0,0 €	0,0 €
		C13-Magazie	0	44	0 €	-	0,0 €	0,0 €
Subtotal ansamblul functional 1			7.829	139,00	47.000 €	212.313	35.300 €	159.235
Ansamblu functional 2								
2	14/20	Teren intravilan	609	0				
		C4-Magazie	0	55				
Subtotal ansamblul functional 2			609	55,00	8.800 €	39.752	6.600 €	29.814
Ansamblu functional 3								
3	14/21	Teren intravilan	1044	0				
		C6- Magazie + Club	0	209				
Subtotal ansamblul functional 3			1.044	209,00	26.300 €	118.804,99 €	19.700 €	89.104

Ansamblu functional 4

4	14/22	Teren intravilan	454	0				
		C15- Beci Alimente	0	170				
5	14/17	Teren intravilan	977	0				
		C14-Anexa gosp	0	39				
6	14/18	Teren intravilan	476	0				
		C5-Spalator	0	181				
7	14/5	Teren intravilan	166	0				
8	14/6	Teren intravilan	166	0				
9	14/7	Teren intravilan	166	0				
10	14/8	Teren intravilan	166	0				
11	14/9	Teren intravilan	166	0				
12	14/10	Teren intravilan	166	0				
13	14/11	Teren intravilan	166	0				
14	14/12	Teren intravilan	166	0				
15	14/13	Teren intravilan	166	0				
16	14/14	Teren intravilan	165	0				
17	14/15	Teren intravilan	165	0				
18	14/16	Teren intravilan	170	0				
Subtotal ansamblul functional 4			3.901	390,00	27.900 €	126.033	20.900 €	94.525
SUBTOTAL STALPU			13.383	793,00	110.000 €	496.903	82.500 €	372.677
GRAND TOTAL PROPRIETATI			28.350	10.096,32	1.992.000 €	8.998.462	1.494.000 €	6.748.846

Curs eur/leu 25.02.2014

4,5173

ANEXA 3A. EVALUAREA GARANTIILOR

Asupra subiectului evaluării sunt constituite diverse ipoteci, interdicții care, pentru scopul evaluării, nu au fost luate în considerare în estimarea valorilor.

La cererea și în baza informațiilor puse la dispoziție reprezentantului legal al Clientului, SERVICII REORGANIZARE ȘI LICHIDARE IPURL, pentru îndeplinirea procedurii de insolvență Evaluatorul a estimat valorile de piață și de lichidare pentru proprietățile GRUP ROMET S.A., în insolvență.

Toate informațiile privind garanțiile constituite de S.C. GRUP ROMET S.A., în insolvență au fost preluate, fără verificare, din rapoartele transmise de administratorul judiciar. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate asupra informațiilor furnizate de către Administratorul Judiciar.

Modul de calcul al evaluării garanțiilor este prezentat în Anexa 3B.

ANEXA 3B: VALOAREA GARANTIILOR

Nr Crt	Garant	Numar cadastral	Valoare de piata		Valoare de lichidare	
			euro	ron	euro	ron
1	CREDIT AGRICOLE	52504	84.149,5 €	380.128	63.112,1 €	285.096
	CREDIT AGRICOLE		3.861,9 €	17.445	2.896,4 €	13.084
	CREDIT AGRICOLE		15.624,0 €	70.578	11.718,0 €	52.934
	CREDIT AGRICOLE		2.858,8 €	12.914	2.144,1 €	9.685
	CREDIT AGRICOLE		1.738,9 €	7.846	1.302,7 €	5.885
	Subtotal numar cadastral 52504		108.231,1 €	488.912	81.173,3 €	366.684
2	CREDIT AGRICOLE	52513	170.168,5 €	768.702	127.626,4 €	576.527
	CREDIT AGRICOLE		1.150.181,8 €	5.195.716	862.636,3 €	3.896.767
	CREDIT AGRICOLE		110.976,2 €	501.313	83.232,2 €	375.985
	Subtotal numar cadastral 52513		1.431.326,5 €	6.465.731	1.073.494,9 €	4.849.298
3	CREDIT AGRICOLE	52519	31.210,3 €	140.986	23.407,7 €	105.740
	CREDIT AGRICOLE		42.561,9 €	192.265	31.921,4 €	144.198
	CREDIT AGRICOLE		268.335,4 €	1.212.151	201.251,5 €	909.113
	Subtotal numar cadastral 52519		342.107,5 €	1.545.402	256.580,6 €	1.159.052
	GRAND TOTAL		1.882.000 €	8.501.559	1.411.000 €	6.375.034

Curs de schimb eur/ ron la 25.02.2014

4,5137

Anexa 4 - VALORI ACTIVE "NON-CORE"

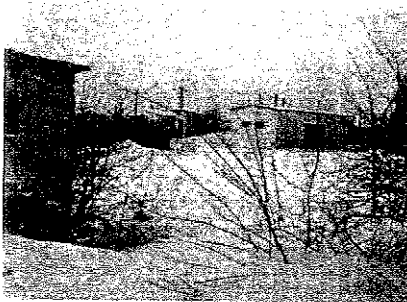
Nr Crt	Numar cadastral	Descriere	Ane desfasurata		Valoare de piata		Valoare de lichidare	
			Teren mp	mp	euro	lei	euro	lei
BUZAU								
1	52504	Teren intravilan	4.411,00	-	84.149 €	380.128	63.112 €	285.096
		C1-Magazie	-	340,00	3.862 €	17.445	2.896 €	13.084
		C2-Post trafo	-	117,00	15.624 €	70.578	11.718 €	52.934
		C3- Magazie	-	47,00	2.859 €	12.914	2.144 €	9.685
		C4- Garaj	-	41,00	1.737 €	7.846	1.303 €	5.885
Subtotal nr. cadastral 52504			4.411	545,00	108.231 €	488.912	81.173 €	366.684
STALPU								
Ansamblul functional 1								
1	14/1	Teren intravilan	7.829	-	46.974 €	212.195,65	35.231 €	159.146,7 €
		C11- Anexa pompe	-	14	0 €	0,00	0 €	0,0 €
		C12-Magazie Ulei	-	81	0 €	0,00	0 €	0,0 €
		C13-Magazie	-	44	0 €	0,00	0 €	0,0 €
Subtotal ansamblul functional 1			7.829	139,00	47.000 €	212.313	35.200 €	159.147
Ansamblu functional 2								
2	14/20	Teren intravilan	609	0	0 €	0,00	0 €	0,00
		C4-Magazie	0	55	0 €	0,00	0 €	0,00
Subtotal ansamblul functional 2			609	55,00	8.800 €	39.752	6.600 €	29.814
Ansamblu functional 3								
3	14/21	Teren intravilan	1044	0	0 €	0,00	0 €	0,00
		C6- Magazie + Club	0	209	0 €	0,00	0 €	0,00
Subtotal ansamblul functional 3			1.044	209,00	26.300 €	118.805	19.700 €	89.104
Ansamblu functional 4								
4	14/22	Teren intravilan	454	0	0 €	0,00	0 €	0,00
		C15- Beci Alimente	0	170	0 €	0,00	0 €	0,00
5	14/17	Teren intravilan	977	0	0 €	0,00	0 €	0,00
		C14-Anexa gosp	0	39	0 €	0,00	0 €	0,00
6	14/18	Teren intravilan	476	0	0 €	0,00	0 €	0,00
		C5-Spalator	0	181	0 €	0,00	0 €	0,00
7	14/5	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
8	14/6	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
9	14/7	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
10	14/8	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
11	14/9	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
12	14/10	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
13	14/11	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
14	14/12	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
15	14/13	Teren intravilan	166	0	0 €	0,00	0 €	0,00
16	14/14	Teren intravilan	165	0	0 €	0,00	0 €	0,00
17	14/15	Teren intravilan	165	0	0 €	0,00	0 €	0,00
18	14/16	Teren intravilan	170	0	0 €	0,00	0 €	0,00
Subtotal ansamblul functional 4			3.901	390,00	27.900 €	126.033	20.900 €	94.525
SUBTOTAL STALPU			13.383	793,00	110.000 €	496.903	82.500 €	372.677
GRAND TOTAL PROPRIETATI NON-CORE			17.794	1.338,00	218.000 €	985.815	164.000 €	739.362



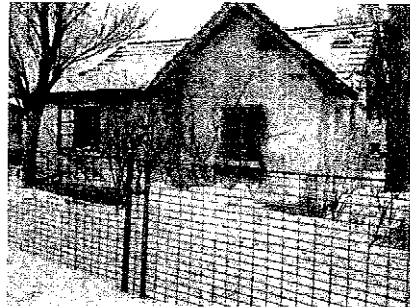
Anexa 5. Poze proprietate

POZE STALPU

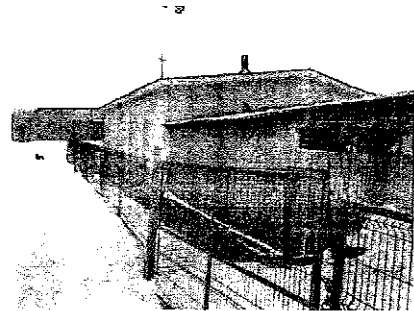
Ansamblul functional 1



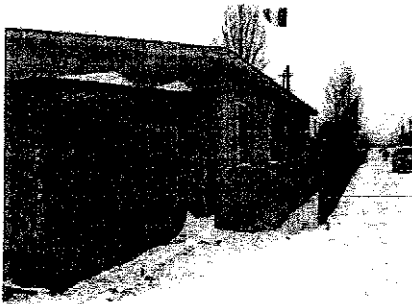
Ansamblul functional 2



Ansamblul functional 3



Ansamblul functional 3



Ansamblul functional 4



Ansamblul functional 4

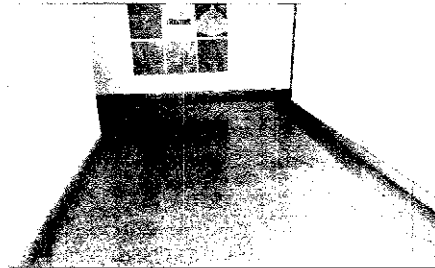


POZE BUZAU PROPRIETATE INDUSTRIALA

52519-C1



52519-C1



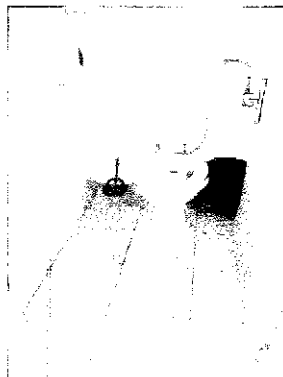
52519-C1



52519-C1



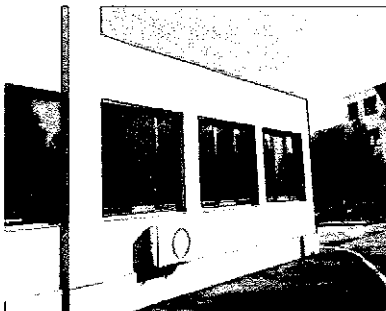
52519-C1



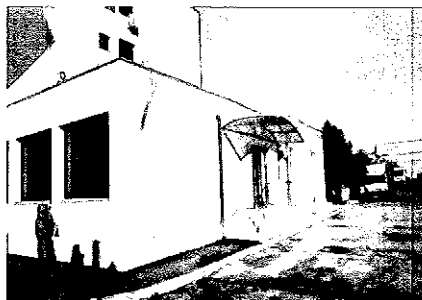
52519-C1



52519-C2



52519-C2



52519-C2





52513-C1



52513-C1



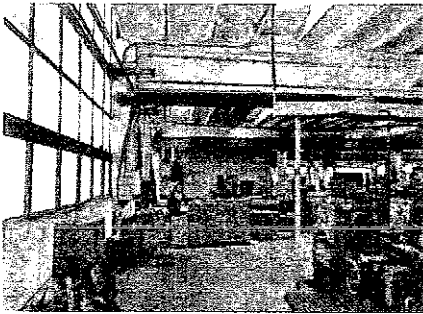
52513-C1



52513-C2



52513-C1



52513-C1



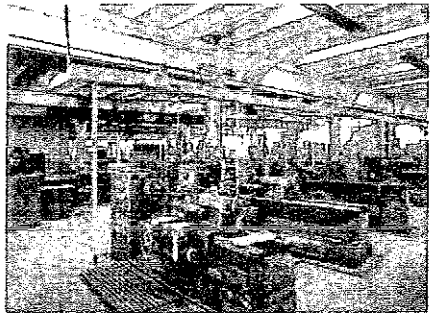
52513-C2



52513-C2



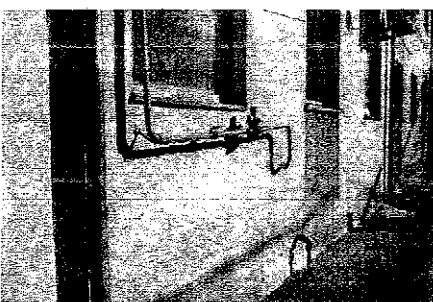
52513-C1



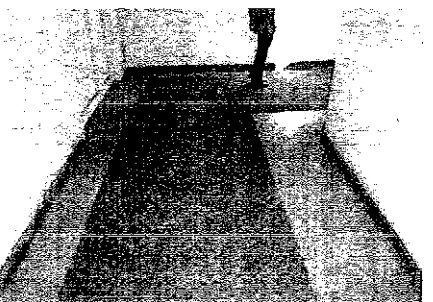
52519-C1



52513-C2

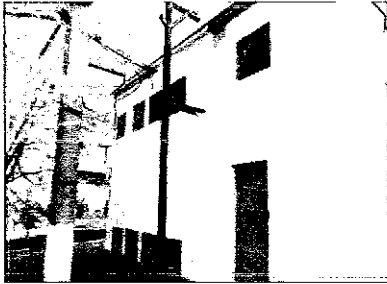


52513-C2

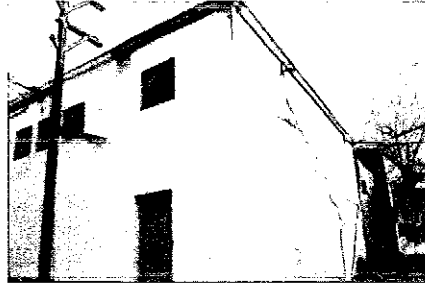




52504-C1



52504-C1



52504-C2



52504-C3



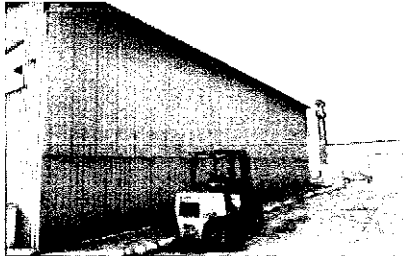
52504-C3



52504-C4



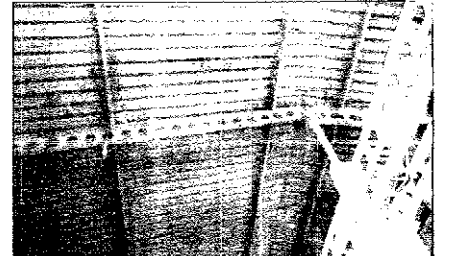
52504-C4



52504-C4



52504-C4



Anexa 1 A - Lista documentelor

Id	Data	Modul cadastru	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	15.04.2003	14/1, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/23	Incheierea de intabulare	Biroul de carte funciara Bucau	3479 din 15.04.2003	Se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlu de drept cumparare asupra imobilelor in favoarea SC GRUP ROMET SA sub AL-1 din C.I nr. 11 a localitatii-sat-comuna Stalpu.
2	14.04.2003	14/1, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/23	Contract de vanzare cumparare	B.M.P. Stoicescu Micara Carmen	Incheiere 1214 din 14.04.2003	SC AgriGlobal Sa vinde catre SC Grup Romet...
3	19.02.2002	n/a	Proiect pentru instalare si inscriere la Biroul de Carte Funciara corpuri de proprietate corn. Stalpu - Dezmembrare corp de proprietate			Beneficiar AgriGlobal SA
4	14/1	14/1	Memento tehnic	Spiru Stelian		Instalare portune din corp de proprietate teren(1 CC) - Beneficiar AgriGlobal
5	14/1	14/1	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 :1000	Spiru Stelian	223/	Beneficiar AgriGlobal SA
6	01.02.2002	14/1	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	n/a	
7	01.02.2002	14/5	Memento tehnic	Spiru Stelian	n/a	Instalare portune din corp de proprietate teren (5 CC) - Beneficiar AgriGlobal
8	01.02.2002	14/5	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 :500	Spiru Stelian	n/a	
9	05.02.2002	14/5	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	n/a	
10	01.02.2002	14/6	Memento tehnic	Spiru Stelian	n/a	Instalare portune din corp de proprietate teren(6 CC) - Beneficiar AgriGlobal
11	01.02.2002	14/6	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a	
12	05.02.2002	14/6	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	n/a	teren catreg de folosinta culti-construcii supraata 166,00 mp
13	01.02.2002	14/7	Memento tehnic	Spiru Stelian	n/a	Instalare portune din corp de proprietate teren (7 CC) - Beneficiar AgriGlobal
14	01.02.2002	14/7	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a	
15	05.02.2002	14/7	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	n/a	teren catreg de folosinta culti-construcii supraata 166,00 mp
16	01.02.2002	14/8	Memento tehnic	Spiru Stelian	n/a	Instalare portune din corp de proprietate teren (8 CC) - Beneficiar AgriGlobal
17	01.02.2002	14/8	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a	
18	05.02.2002	14/8	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	n/a	teren catreg de folosinta culti-construcii supraata 166,00 mp
19	01.02.2002	14/9	Memento tehnic	Spiru Stelian	n/a	Instalare portune din corp de proprietate teren (9 CC) - Beneficiar AgriGlobal
20	01.02.2002	14/9	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a	
21	05.02.2002	14/9	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	n/a	teren catreg de folosinta culti-construcii supraata 166,00 mp
22	01.02.2002	14/10	Memento tehnic	Spiru Stelian	n/a	Instalare portune din corp de proprietate teren (10 CC) - Beneficiar AgriGlobal
23	01.02.2002	14/10	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a	

24	05.02.2002	14/10;	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren catreg de folosinta curt-constructii suprafata 165,00 mp	Beneficiar
25	01.02.2002	14/11,	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	Instaninare portiune din corp de proprietate teren (11 CC) - Agrioglobol	Beneficiar
26	01.02.2002	14/11;	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:500	Spiru Stelian	n/a	
27	05.02.2002	14/11,	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren catreg de folosinta curt-constructii suprafata 165,00 mp	Beneficiar
28	01.02.2002	14/12;	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	Instaninare portiune din corp de proprietate teren(22CC) - Agrioglobol	Beneficiar
29	01.02.2002	14/12;	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:500	Spiru Stelian	n/a	
30	05.02.2002	14/12;	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren catreg de folosinta curt-constructii suprafata 165,00 mp	Beneficiar
31	01.02.2002	14/13;	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	Instaninare portiune din corp de proprietate teren (13 CC) - Agrioglobol	Beneficiar
32	01.02.2002	14/13;	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:500	Spiru Stelian	n/a	
33	05.02.2002	14/13;	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren catreg de folosinta curt-constructii suprafata 165,00 mp	Beneficiar
34	01.02.2002	14/14;	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	Instaninare portiune din corp de proprietate teren(14CC) - Agrioglobol	Beneficiar
35	01.02.2002	14/14;	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:500	Spiru Stelian	n/a	
36	05.02.2002	14/14,	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren catreg de folosinta curt-constructii suprafata 165,00 mp	Beneficiar
37	01.02.2002	14/15,	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	Instaninare portiune din corp de proprietate teren (15 CC) - Agrioglobol	Beneficiar
38	01.02.2002	14/15,	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:500	Spiru Stelian	n/a	
39	05.02.2002	14/15,	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren catreg de folosinta curt-constructii suprafata 165,00 mp	Beneficiar
40	01.02.2002	14/16,	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	Instaninare portiune din corp de proprietate teren(16 CC) - Agrioglobol	Beneficiar
41	01.02.2002	14/16;	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:500	Spiru Stelian	n/a	
42	05.02.2002	14/16,	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren catreg de folosinta curt-constructii suprafata 170,00 mp	Beneficiar
43	06.02.2002	14/17,	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	Instaninare portiune din corp de proprietate teren(17 CC) si constructia C14- anexa gospodareasca - Beneficiar Agrioglobol	Beneficiar
44	05.02.2002	14/17,	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:500	Spiru Stelian	n/a	

45	06.02.2002	14/17	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren categ de folosinta curti-construcii suprafata 977.00 mp, drum 81 mp si constructia (C14) cu suprafata construita la sol de 39 mp
46	06.02.2002	14/18	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	n/a
47	06.02.2002	14/18	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a
48	06.02.2002	14/18	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren categ de folosinta curti-construcii suprafata 476.00 mp, drum 44 mp si constructia (C5) cu suprafata construita la sol de 181 mp
49	06.02.2002	14/20	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	n/a
50	06.02.2002	14/20	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a
51	06.02.2002	14/20	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren categ de folosinta curti-construcii suprafata 609.00 mp, drum 56 mp si constructia (C4) cu suprafata construita la sol de 55 mp
52	06.02.2002	14/21	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	n/a
53	06.02.2002	14/21	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a
54	06.02.2007	14/21	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren categ de folosinta curti-construcii suprafata 1044.00 mp, drum 97 mp si constructia (C6) cu suprafata construita la sol de 208 mp
55	06.02.2002	14/22	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	n/a
56	06.02.2002	14/22	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a
57	06.02.2002	14/22	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren categ de folosinta curti-construcii suprafata 454.00 mp, drum 42 mp si constructia (C15) cu suprafata construita la sol de 170 mp
58	06.02.2002	14/23	Memoriu tehnic	Spiru Stelian	n/a
59	06.02.2002	14/23	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 : 500	Spiru Stelian	n/a
60	06.02.2002	14/23	Fisa corpului de proprietate	Spiru Stelian	teren categ de folosinta drum suprafata 3300.00 mp.
61	15.06.2007	14/19	Contract de vanzare cumparare	B.N.P. Stoicescu Mioara Carmen	SC GRUP ROMET SA vinda in baza Proiectului General Extraordinar a Actiunilor din data de 12.06.2007 (inobilul cu numarul cadastral 14/19 inscrite in CF nr. 1061 a localitatii Stalpu lui Dragulina Florina- Iustin .

Lista documentelor lipsa

1. Orasul

1	Relievelle construciilor
2	Extrase de carte funebra
3	Certificat de urbanism

Anexa 2A: Identificarea cadastrală a proprietatii

No. cadastral	Carte funciara	Adresa	Descriere	Cota exclusiva		Cota indiviza		TOTAL		Construcii (cota exclusiva)				TOTAL		
				mp	%	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	14/1	Jud Buzau Comuna Sialpu	Teren intravilan	7 829,00	0%	726	0%	8 555,00	14,00	11,20	14,00	8 555,00	11,20	14,00	-	-
			C11-Anexa pompe	81,00				81,00	64,80	81,00	64,80					
			C12-Magazie Ulei	44,00				44,00	35,20	44,00	35,20					
			C13-Magazie	139,00				139,00	111,20	139,00	111,20					
			Subtotal numar cadastral 14/1	7829,00		726,00		8555,00	139,00	111,20	139,00	8555,00	111,20	139,00		
2	14/20		Teren intravilan	609,00	0%	56	0%	665,00	55,00	44,00	55,00	665,00	44,00	55,00	-	-
			C4-Magazie	608,00		56,00		665,00	55,00	44,00	55,00	665,00	44,00	55,00		
			Subtotal numar cadastral 14/20	609,00		56,00		665,00	55,00	44,00	55,00	665,00	44,00	55,00		
3	14/21		Teren intravilan	1 044,00	0%	97	0%	1 141,00	209,00	167,20	209,00	1 141,00	167,20	209,00	-	-
			C6-Magazie + Club	1 044,00		97,00		1 141,00	209,00	167,20	209,00	1 141,00	167,20	209,00		
			Subtotal numar cadastral 14/21	1044,00		97,00		1141,00	209,00	167,20	209,00	1141,00	167,20	209,00		
4	14/22		Teren intravilan	454,00	0%	42	0%	496,00	170,00	136,00	170,00	496,00	136,00	170,00	-	-
			C15-Baci Alimente	454,00		42,00		496,00	170,00	136,00	170,00	496,00	136,00	170,00		
			Subtotal numar cadastral 14/22	454,00		42,00		496,00	170,00	136,00	170,00	496,00	136,00	170,00		
5	14/17		Teren intravilan	977,00	0%	91	0%	1 068,00	39,00	31,20	39,00	1 068,00	31,20	39,00	-	-
			C14-Anexa gosp	977,00		91,00		1 068,00	39,00	31,20	39,00	1 068,00	31,20	39,00		
			Subtotal numar cadastral 14/17	977,00		91,00		1068,00	39,00	31,20	39,00	1068,00	31,20	39,00		
6	14/18		Teren intravilan	476,00	0%	44	0%	520,00	181,00	144,80	181,00	520,00	144,80	181,00	-	-
			C5-Spalator	476,00		44,00		520,00	181,00	144,80	181,00	520,00	144,80	181,00		
			Subtotal numar cadastral 14/18	476,00		44,00		520,00	181,00	144,80	181,00	520,00	144,80	181,00		
7	14/5		Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	166,00	0%		0%	166,00				166,00			-	-
			Teren intravilan	165,00	0%		0%	165,00				165,00			-	-
			Teren intravilan	170,00	0%		0%	170,00				170,00			-	-
			GRANDTOTAL	13.383	0,00	1.056	0,00	14.439	793	634	793	14.439	634	793		

* estimate

Anexa 3A: Bilantul constructiilor

Nr. cadastral	Utilitate actuala	Nr. nivele	Amprenta mp	Arie utila* mp	Arie desfasurata* mp	Data P.I.F.	Descrierea constructiei mp	Olus mp	State mp
14/1-C11	CL1- Anexa pompe	P	14.00	11.20	14.00	1960	Constructie din caramida, portanta pe o fundatie de suprafata acoperis din beton invelitoare din carton bituminos. Tamplarie din lemn fara geamuri.	Demolabila	Grad foarte mare de uzura
14/1-C12	C12-Magazie Ulei	P	81.00	64.80	81.00	1960	Constructie din caramida portanta pe o fundatie de suprafata acoperis din beton invelitoare din carton bituminos. Tamplarie din lemn fara geamuri.	Demolabila	Grad foarte mare de uzura
14/1-C13	C13-Magazie	P	44.00	35.20	44.00	1960	Constructie din caramida portanta pe o fundatie de suprafata acoperis din beton invelitoare din carton bituminos. Tamplarie din lemn fara geamuri.	Demolabila	Grad foarte mare de uzura
14/17-C14	C14-Anexa gosp	P	39.00	31.20	39.00	1965	Constructie de caramida portanta, pe o fundatie de beton, sarpanta este din lemn invelitoare este din azbociment tamplaria interioara si exterioara este din lemn finisaje calitate medii.	Grad mare de uzura	Relativ buna
14/18-C5	C5-Spalator	P	181.00	144.80	181.00	1965	Constructie din caramida, pe o fundatie din beton acoperis tip sarpanta de lemn invelitoare din tigle.	Grad mare de uzura	Relativ buna
14/20-C4	C4-Magazie	P	55.00	44.00	55.00	1970	Constructie din fier, inchidurile perimetrice sunt din tabla ondulata, acoperisul este tip sarpanta din fier si invelitoare este din tabla ondulata.	Grad mare de uzura	Relativ buna
14/21-C6	C6- Magazie + Club	P	209.00	167.20	209.00	1965	Constructie de caramida, portanta, pe o fundatie de beton sarpanta este din lemn invelitoare este din tigla tamplaria interioara si exterioara este din PVC cu geam termopan. Acoperisul este din placa de beton armat invelitoare este din carton bituminos.	Nu a fost renovata recent	Relativ buna
14/22-C15	C15- Beci Alimente	S	170.00	136.00	170.00	1965	Constructie de caramida portanta, pe o fundatie de beton. Acoperisul este tip sarpanta invelitoare este din carton bituminos.		
TOTAL			793.00	634.40					

Nota:

* suprafete estimate orientative

Anexa 4A: Bilantul terenurilor

Nr. cadastral	Utilitate actuala	Cota exclusiva		Cota indiviza		TOTAL
		mp	mp	mp	mp	
14/1	Teren intravilan	7.829,00	726,00	-	-	8.555,00
14/20	Teren intravilan	609,00	56,00	-	-	665,00
14/21	Teren intravilan	1.044,00	97,00	-	-	1.141,00
14/22	Teren intravilan	454,00	42,00	-	-	496,00
14/5	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/6	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/7	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/8	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/9	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/10	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/11	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/12	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/13	Teren intravilan	166,00	-	-	-	166,00
14/14	Teren intravilan	165,00	-	-	-	165,00
14/15	Teren intravilan	165,00	-	-	-	165,00
14/16	Teren intravilan	170,00	-	-	-	170,00
14/17	Teren intravilan	977,00	91,00	-	-	1.068,00
14/18	Teren intravilan	476,00	44,00	-	-	520,00
TOTAL		13.383,00	1.056,00			14.439,00

Nota:

** suprafete estimate orientative*

Anexa 5A Prezentare ansamble funcționale

No	Numar cadastral	Descriere	Terent			Construcții (supr. exclusivă)			TOTAL			
			Supr. exclusivă	Conținut	TOTAL	Amplasanta	Supr. utilă*	Supr. desfasurată*	Terent*	Supr. utilă	Supr. desfasurată	
			mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
Ansamblu funcțional 1												
1	14/1	Terent intravilan	7.828,00	0%	726,00	8.555,00				8.555,00	-	-
		C11- Anexa pompe					14,00	11,20	14,00		11,20	14,00
		C12-Magazie Ulei					81,00	64,80	81,00		64,80	81,00
		C13-Magazie					44,00	35,20	44,00		35,20	44,00
Subtotal ansamblu funcțional 1			7.828,00	0,00	726,00	8.555,00	139,00	111,20	139,00	8.555,00	111,20	139,00
Ansamblu funcțional 2												
2	14/20	Terent intravilan	609,00	0%	56,00	665,00				665,00	-	-
		C4-Magazie					55,00	44,00	55,00		44,00	55,00
Subtotal ansamblu funcțional 2			609,00	0,00	56,00	665,00	55,00	44,00	55,00	665,00	44,00	55,00
Ansamblu funcțional 3												
3	14/21	Terent intravilan	1.044,00	0%	97,00	1.141,00				1.141,00	-	-
		C6- Magazie + Club					209,00	167,20	209,00		167,20	209,00
Subtotal ansamblu funcțional 3			1.044,00	0,00	97,00	1.141,00	209,00	167,20	209,00	1.141,00	167,20	209,00
Ansamblu funcțional 4												
4	14/22	Terent intravilan	454,00	0%	42,00	496,00				496,00	-	-
		C15- Beci Alimente					170,00	136,00	170,00		136,00	170,00
5	14/17	Terent intravilan	977,00	0%	91,00	1.068,00				1.068,00	-	-
		C14-Anexa gosp					39,00	31,20	39,00		31,20	39,00
6	14/18	Terent intravilan	476,00	0%	44,00	520,00				520,00	-	-
		C5-Spalator					181,00	144,80	181,00		144,80	181,00
7	14/5	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
8	14/6	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
9	14/7	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
10	14/8	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
11	14/9	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
12	14/10	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
13	14/11	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
14	14/12	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
15	14/13	Terent intravilan	166,00	0%	-	166,00				166,00	-	-
16	14/14	Terent intravilan	165,00	0%	-	165,00				165,00	-	-
17	14/15	Terent intravilan	165,00	0%	-	165,00				165,00	-	-
18	14/16	Terent intravilan	170,00	0%	-	170,00				170,00	-	-
Subtotal ansamblu funcțional 4			3.901,00	177,00	4.078,00	390,00	312,00	390,00	4.078,00	312,00	390,00	
GRANT TOTAL			13.383,00	1.056,00	14.439,00	793,00	634,40	793,00	14.439,00	634,40	793,00	

* estimată

Anexa 6.1A: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE INLOCUIRE

Numar cadastral 14/17-C14
 Utilizare actuala C14-Anexa gosp
 Nr. nivele P
 Anul constructiei 1965
 Descriere Constructie de caramida portanta, pe o fundatie de beton, sarpanta este din lemn invelitoarea este din azbociment tamplaria interioara si exterioara este din lemn finisaje calitate medii

Suprafata construita Sc(mp)= 39,00
 Suprafata desfasurat construita Sdc (mp) = 39,00

Sumar

	8.064	Structura &			Instalatii	Total
		Defalcare	anvelopa	Finisaje		
Total cost cf. calculatie	8.064	%	57,0%	25,0%	18,0%	100,0%
Corectie estimata fata de fisa	0,0%	u.m.	118	52	37	207
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro)	8.064					
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	207					

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare	% in total
				(lei/mpAd) fara TVA	cost
				Ron	%
Fundatie usoara	m ²	0,3800	149,19	2211,05	6,07%
Zidarii din caramida	m ²	0,5100	802,42	15960,12	43,82%
Geamuri	mp	0,1000	30,24	117,94	0,32%
Tencuiele interioare	mp	1,9000	37,74	2796,68	7,68%
Zugraveli interioare	mp	2,8000	7,50	819,00	2,25%
Spoilel exterioare	mp	1,5000	7,50	438,75	1,20%
Vopsit tamplarie	mp	0,8000	16,29	508,26	1,40%
Tencuielel exterioare	mp	1,5000	51,05	2986,33	8,20%
Ferestre simple	mp	0,1000	231,45	902,66	2,48%
Usi simple	mp	0,2000	324,19	2528,71	6,94%
Tavanuitul planseului	mp	1,0000	36,29	1415,32	3,89%
Sarpanta	mp	1,2000	40,08	1875,77	5,15%
Invelitoare din tabla neagra	mp	1,2000	36,29	1698,39	4,66%
Astereala din scandura bruta	mp	1,2000	23,63	1105,84	3,04%
Diverse	%	3,0000	27,20	1060,86	2,91%
TOTAL				36.425,7	100,00%
				EUR	8.064
				EUR/MP	206,76

Preturile au fost exprimate in euro si nu contin TVA.

Ref fisa: Fisa nr 60 pg 172

Sursa 1: Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric- Decembrie 2013, autori ing. Sorin Turcus si ing. Aurel Cristian, editura MatrixRom Bucuresti.

Anexa 6.2A TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE INLOCUIRE

Numar cadastral 14/18-C5
 Utilizare actuala C5-Spalator
 Nr. nivele P
 Anul constructiei 1965
 Descriere Constructie din caramida, pe o fundatie din beton acoperis tip sarpana de lemn invelitoare din tigla Tamplaria din lemn

Suprafata construita Sc(mp)= 181,00
 Suprafata desfasurat construita Sdc (mp) = 181,00

Sumar

Total cost cf. calculatie	72.120	Structura &			Instalatii	Total
		Defalcare	anvelopa	Finisaje		
Corectie estimata fata de fisă	-10,0%	%	57,0%	25,0%	18,0%	100,0%
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro)	64.908	u.m.	204	90	65	359
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	359					

Denumirea lucrării	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare	% in total cost
				(lei/mpAd) fara TVA	
				Ron	%
Excavatii	mc	0,3600	52,42	3,416	1,05%
Umpluturi si compactari	mc	0,1100	27,10	539	0,17%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,2500	50,00	2,263	0,69%
Beton armat	mc	0,0300	588,71	3,197	0,98%
Beton simplu	mc	0,3000	266,13	14,451	4,44%
Scari din lemn	ml	-	0,00	0	0,00%
Zidarii	mc	0,6100	697,58	77,020	23,64%
Confectii metalice	kg	0,3000	10,48	569	0,17%
Tamplarie din lemn	mp	0,3500	283,06	17,932	5,50%
Geamuri simple	mp	0,2000	30,24	1,095	0,34%
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1370	79,84	1,980	0,61%
Pardoseli din dusumea	mp	0,5600	120,97	12,261	3,76%
Tencuiele interioare	mp	3,5000	50,97	32,288	9,91%
Zugraveli interioare	mp	3,3240	14,35	8,637	2,65%
Vopsitorii interioare	mp	0,1760	21,77	694	0,21%
Tencuiele exterioare	mp	0,9000	70,81	11,534	3,54%
Trotuare din beton simplu	mp	-	0,00	0	0,00%
Planseu din lemn	mp	1,0000	185,48	33,573	10,31%
Podina din lemn pod	mp	1,0000	72,90	13,195	4,05%
Sarpanta	mp	1,0000	58,31	10,553	3,24%
Invelitoare inclusiv astereala	mp	1,7920	70,16	22,757	6,99%
Jgheaburi si burtane	ml	0,5000	25,00	2,263	0,69%
Streasina infundata	mp	0,2670	81,85	3,956	1,21%
Tabachere si lucame	mp	-	0,00	0	0,00%
Sobe de teracota	cahle	3,0000	29,94	16,202	4,97%
Alte lucrari de constructii	%	2,0000	32,69	5,916	1,82%
Bransament electric	lei	1,0000	46,29	8,379	2,57%
Cabluri conducte tevi electrice	ml	1,5000	5,48	1,489	0,46%
Aparate electrice	lei	1,0000	15,65	2,832	0,87%
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	4,19	759	0,23%
Alte instalatii comune	%	2,0000	1,48	269	0,08%
Diverse, organizare proiectare	%	5,0000	87,13	15,770	4,84%
TOTAL				325.787	100,00%
				EUR	72.120
				EUR/MP	398,45

Preturile au fost exprimate in euro si nu contin TVA.

Ref. fisă Fisa nr. 55 pg. 165

Sursa 1. Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - Decembrie 2013; autor ing. Sonn Turcus si ing. Aurel Cristian editura MatrixRom Bucuresti

Anexa 6.3A: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE INLOCUIRE

Numar cadastral 14/20-C4
 Utilizare actuala C4-Magazie
 Nr. nivele P
 Anul constructiei 1970
 Descriere Constructie din fier, inchiderile perimetrare sunt din tabla ondulata , acoperisul este tip sarpanta din fier si invelitoarea este din tabla ondulata.

Suprafata construita Sc(mp)= **55,00**
 Suprafata desfasurat construita Sdc (mp) = **55,00**

Sumar

			<u>Structura &</u>				
			Defalcare	anvelopa	Finisaje	Instalatii	Total
Total cost cf. calculatie	11.372						
Corectie estimata fata de fisa	0,0%	%		57,0%	25,0%	18,0%	100,0%
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro)	11.372	u.m.		118	52	37	207
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	207						

Denumirea lucrarii	UM	Cant./m p ADC	Cost/UM	Cost lucrare	
				total	% in total
				Ron	%
Fundatie usoara	mc	0,3800	149,19	3.118	6,07%
Zidarii din caramida	mc	0,5100	802,42	22.508	43,82%
Geamuri	mp	0,1000	30,24	166	0,32%
Tencuieli interioare	mp	1,9000	37,74	3.944	7,68%
Zugraveli interioare	mp	2,8000	7,50	1.155	2,25%
Spoieli exterioare	mp	1,5000	7,50	619	1,20%
Vopsit tamplare	mp	0,8000	16,29	717	1,40%
Tencuieli exterioare	mp	1,5000	51,05	4.211	8,20%
Ferestre simple	mp	0,1000	231,45	1.273	2,48%
Usi simple	mp	0,2000	324,19	3.566	6,94%
Tavanuitul planseului	mp	1,0000	36,29	1.996	3,89%
Sarpanta	mp	1,2000	40,08	2.645	5,15%
Invelitoare din tabla neagra	mp	1,2000	36,29	2.395	4,66%
Astereala din scandura bruta	mp	1,2000	23,63	1.560	3,04%
Diverse	%	3,0000	27,20	1.496	2,91%
TOTAL				51.370	100,00%
				EUR	11.372
				EUR/MP	207

Preturile au fost exprimate in euro si nu contin TVA.

Ref fisa. Fisa nr. 60 pg 172

Sursa 1. Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric- Decembrie 2013; autori ing. Sorin Turcus si ing. Aurel Cristian , editura MatrixRom Bucuresti.

Anexa 6.4 A: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE INLOCUIRE

Numar cadastral 14721-C6
 Utilizare actuala C6- Magazie + Club
 Nr. nivele P
 Anul constructiei 1965
 Descriere Constructie de caramida portanta, pe o fundatie de beton , sarpanta este din lemn invelitoarea esie din rigla tamplaria interioara si exteriora este din PVC cu geam termopan. Acoperusul este din placa de beton armat

Suprafata construita Sc(mp)= 209,00
 Suprafata desfasurat construita Sdc (mp) = 209,00

Sumar

Total cost cf. calculatie	77.665	Structura &				Total
		Defalcare	anvelopa	Finisaje	Instalatii	
Corectie estimata fata de fisa	-10,0%	%	57,0%	25,0%	18,0%	100,0%
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro)	69.898	u.m.	191	84	60	334
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	334					

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare	
				(lei/mpAd) fara TVA	% in total cost
Excavatii	mc	0,3600	52,42	3.944	1,12%
Umpluturi si compactari	mc	0,1100	27,10	623	0,18%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,2500	50,00	2.613	0,74%
Beton armat	mc	0,0300	588,71	3.691	1,05%
Beton simplu	mc	0,3000	266,13	16.686	4,76%
Scari din lemn	ml	-	0,00	0	0,00%
Zidarii	mc	0,6100	697,58	88.935	25,35%
Confectii metalice	kg	0,3000	10,48	657	0,19%
Tamplarie din lemn	mp	0,3500	283,06	20.706	5,90%
Gearmuri simple	mp	0,2000	30,24	1.264	0,36%
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1370	79,84	2.286	0,65%
Pardoseli din dusumea	mp	0,5600	120,97	14.158	4,04%
Tencuieli interioare	mp	3,5000	50,97	37.283	10,63%
Zugraveli interioare	mp	3,3240	14,35	9.973	2,84%
Vopsitorii interioare	mp	0,1760	21,77	801	0,23%
Tencuieli exterioare	mp	0,9000	70,81	13.319	3,80%
Trotuare din beton simplu	mp	-	0,00	0	0,00%
Planseu din lemn	mp	1,0000	185,48	38.766	11,05%
Podina din lemn pod	mp	1,0000	72,90	15.237	4,34%
Sarpanta	mp	1,0000	58,31	12.186	3,47%
Invelitoare inclusiv astereala	mp	1,7920	70,16	26.277	7,49%
Jgheaburi si burlane	ml	0,5000	25,00	2.613	0,74%
Streasina infundata	mp	0,2670	81,85	4.568	1,30%
Tabachere si lucrari	mp	-	0,00	0	0,00%
Sobe de teracota	cahe	3,0000	29,84	18.709	5,33%
Alte lucrari de constructii	%	2,0000	0,00	0	0,00%
Bransament electric	lei	1,0000	46,29	9.675	2,76%
Cabluri conducte tevi electrice	ml	1,5000	5,48	1.719	0,49%
Aparate electrice	lei	1,0000	15,65	3.270	0,93%
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	4,19	876	0,25%
Alte instalatii comune	%	2,0000	0,00	0	0,00%
Diverse, organizare proiectare	%	5,0000	0,00	0	0,00%
TOTAL				350.834	100,00%
				EUR 77.665	
				EUR/MP 371,60	

Prețurile au fost exprimate în euro și nu conțin TVA.

Ref. lista Fisa nr. 55 pg. 165

Sursa 1: Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - Decembrie 2013
 autori: ing. Sorin Turcus si ing. Aurel Cristian - editura MatrixRom Bucuresti

Anexa 6.5 A: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE INLOCUIRE

Numar cadastral 14/22-C15
 Utilizare actuala C15- Beci Alimente
 Nr. nivele 5
 Anul constructiei 1965
 Descriere Constructie de caramida portanta, pe o fundatie de beton. Acoperisul este tip sarpanta invelitoarea este din carton bituminos.

Suprafata construita Sc(mp)= 170,00
 Suprafata desfasurat construita Sdc (mp) = 170,00

Sumar

Total cost cf. calculatie	39.176	Structura &				Total
		Defalcare	anvelopa	Finisaje	Instalatii	
Corectie estimata fata de fisa	-10,0%	%	57,0%	25,0%	18,0%	100,0%
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro)	35.259	u.m.	118	52	37	207
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	207					

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost	% in total cost
				lucrare total	%
				Ron	%
Excavatii	mc	0,4460	63,71	4 830	2,73%
Umpluturi si compactari	mc	0,1200	45,97	938	0,53%
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,2250	98,31	3 760	2,12%
Beton armat	mc	0,1370	588,71	13 711	7,75%
Beton simplu	mc	0,1520	362,90	9 377	5,30%
Scari din beton armat	mc	0,2030	77,42	2 672	1,51%
Confectii metalice	mp	0,6000	13,63	1 390	0,79%
Termoizolatii	mp	0,4050	29,84	2 054	1,16%
Tamplarie din lemn	mp	0,3300	310,48	17 418	9,84%
Tamplarie metalica	kg	0,4000	15,89	1 080	0,61%
Geamuri simple	mp	0,2500	30,24	1 285	0,73%
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1110	79,84	1 507	0,85%
Tencuieli interioare	mp	4,3000	66,85	48 871	27,62%
Zugraveli interioare	mp	4,0300	16,53	11 326	6,40%
Vopsitori interioare	mp	0,2700	30,74	1 411	0,80%
Sarpanta	mp	0,4310	103,87	7 611	4,30%
Invelitori inclusiv astereala	mp	0,5670	111,29	10 727	6,06%
Jgheaburi si burlane	ml	0,2000	36,77	1 250	0,71%
Streasina infundata	mp	0,1670	124,19	3 526	1,99%
Bransament electric	lei	1	13,79	2 344	1,32%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0500	5,48	2 843	1,61%
Corpuri de iluminat	lei	1	7,74	1 316	0,74%
Alte instalatii comune	%	3%	1,75	298	0,17%
Diverse , organizare, proiectare	%	9%	149,56	25 425	14,37%
TOTAL				176.971,7	100,00%
				EUR 39.176	
				EUR/MP 230	

Preturile au fost exprimate in euro si nu contin TVA.

Ref. fisa: Fisa nr 45 pg 139

Sursa 1: Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric- Decembrie 2013; autori ing. Sorin Turcus si ing. Aurel Cristian , editura MatrixRom Bucuresti.

Anexa 7A: Abordare prin cost. Calculul costului de inlocuire net (CIN)

Nr nr	Cod clădire	Utilizare actuală	Suprafața dăslăsurată *	mp	Cost de inlocuire brut (CIB)		CIB		Minus depreciere: (*)		Depreciere funcțională	Depreciere fizică **	Depreciere externă	TOTAL CORECTII	Cost de inlocuire net (CIN)	
					euro/imp	euro	%	euro	%	euro					%	euro
Ansamblu functional 1																
1	14/1-C11	C11- Anexa pompe	14,00	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €
2	14/1-C12	C12-Magazie Ulei	81,00	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €
3	14/1-C13	C13-Magazie	44,00	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €
Subtotal ansamblu functional 1																
			139,00	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €	0 €
Ansamblu functional 2																
6	14/20-C4	C4-Magazie	55,00	207 €	11.372 €	61%	6.908 €	0%	0 €	15%	1.210 €	71%	8.118 €	3.254 €	59 €	59 €
Subtotal ansamblu functional 2																
			55,00	207 €	11.372 €		6.908 €	0 €	0 €	15%	1.210 €		8.118 €	3.254 €	59 €	59 €
Ansamblu functional 3																
7	14/21-C6	C6- Magazie + Club	209,00	334 €	69.898 €	50%	34.949 €	10%	3.495 €	15%	4.718 €	62%	43.162 €	26.736 €	128 €	128 €
Subtotal ansamblu functional 3																
			209,00	334 €	69.898 €		34.949 €	3.495 €	3.495 €	15%	4.718 €	61,75%	43.162 €	26.736 €	128 €	128 €
Ansamblu functional 4																
8	14/22-C15	C15- Beci Alimente	170,00	207 €	35.259 €	80%	28.031 €	10%	723 €	15%	976 €	84%	29.729 €	5.529 €	33 €	33 €
4	14/17-C14	C14-Anexa gosp	39,00	207 €	8.064 €	65%	5.261 €	10%	280 €	15%	1.168 €	83%	6.709 €	1.354 €	35 €	35 €
5	14/18-C5	C5-Spalator	181,00	359 €	64.908 €	65%	42.352 €	10%	2.256 €	15%	9.398 €	83%	54.006 €	10.902 €	60 €	60 €
Subtotal ansamblu functional 4																
			390,00	278 €	108.230 €		75.645 €	3.259 €	3.259 €	15%	11.541 €		90.444 €	17.786 €	46 €	46 €
GRAND TOTAL																
			793,00	238,97	169.500,12		117.502 €	8.753 €	8.753 €	15%	17.469 €		141.724 €	47.776 €	60 €	60 €

* estimate

**estimate cf Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normata a Miiloaceelor Fixe din Grupa 1 „Constructiv” Indicativ P135-99- Anexa nr.34 pag.203

Anexa 8A: Metoda comparatiilor de piata. Evaluarea terenului considerat liber

Nr. Crt	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabile Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan in supr de 7.829 mp forma aproximativ dreptunghiulara cu 3 deschideri de aprox 67 m la DJ203G, aprox 93 m la drum pietruit si aprox 83 la drum in indiviziune. Ca si Utilitat are curent electric, apa in apropiere	Teren intravilan com. Stalpu, jud Buzau, 1000 mp cu deschidere 12m, fara utilitati, posibilitate racordare reseaua electrica. Utilizare - agricol, gradina	Stalpu, Jud Buzau - teren, intravilan in supr 1 700 mp. cu deschidere de 15 m la drum pietruit. Utilitat: curent electric in apropiere, apa nu este masa	Teren intravilan in supr de 7000 de mp cu deschidere de aprox 50 m la DJ 203G Are ca utilitat apa, electricitate 360. Pe teren se afla 2 hale demontabile
	Suprafata (in mp):	7 829	1 000	1 700	7 000
	CUT cf. zona protejata:	n/a	n/a	n/a	n/a
	PQT cf. zona protejata:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:	6.00 €	6.00 €	6.00 €	10.00 €
	Link		http://www.stalpu.ro/proprietate/teren-1000-mp-comuna-stalpu-jud-buzau	http://www.stalpu.ro/proprietate/teren-1700-mp-comuna-stalpu-jud-buzau	http://www.stalpu.ro/proprietate/teren-7000-mp-comuna-stalpu-jud-buzau
1	Trenzactie/Pret Oferita		6,00 €	6,00 €	10,00 €
	in %		-15%	-15%	-15%
	in €		-0,90 €	-0,90 €	-1,50 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,10 €	5,10 €	8,50 €
2	Data ofertei:		20.01.2014	07.10.2013	16.01.2014
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,10 €	5,10 €	8,50 €
3	Corecție pt. drepturile transmise	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,10 €	5,10 €	8,50 €
4	Corecție pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,10 €	5,10 €	8,50 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,10 €	5,10 €	8,50 €
	Localizare	intrare dinspre Merii in comuna Stalpu, aproape de linia ferata	comuna Stalpu	comuna Stalpu	comuna Stalpu iesire spre Costesti
6	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,10 €	5,10 €	8,50 €
7	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Destinatie	Curti-construcții	Curti-construcții	Curti-construcții	Curti-construcții
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,10 €	5,10 €	8,50 €
8	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Agricultural/Rezidential	mai mult agricol	doar residential	Agricultural/Rezidential
	in %		15%	0%	0%
	in €		0,77 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,87 €	5,10 €	8,50 €
9	Utilizari				
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	PQT	n/a	n/a	n/a	n/a
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,87 €	5,10 €	8,50 €
10	Documentatie urbanistica				
	Certificat de urbanism	Nu	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	Nu	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		5,87 €	5,10 €	8,50 €
11	Drum de acces	DJ 203 G asfaltat o banda pe sens	Strada pietruta	Strada pietruta	DJ 203 G asfaltat o banda pe sens
	in %		10%	10%	0%
	in €		0,59 €	0,51 €	0,00 €
	Preț corectat (Euro/mp)		6,45 €	5,61 €	8,50 €
12	Utilitati				
	Curent	Da	La poarta	La poarta	Da
	Apa curenta	Nu	Nu	Nu	Da
	Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu

	Nu	Nu	Nu	Nu
	Da	Da	Da	Da
13				
Caracteristici fizice				
Suprafata teren (mp)	7 029	1 000	1 700	7 000
Forma	aprox. Dreptunghiulara	Neregulata	Neregulata	Dreptunghiulara
Tipul deschiderii	tripla	Simple	Simple	Simple
Deschiderea (m mp)	67	12	15	50
Adancimea (m ml)	98	83	n/a	140
Raportul leturilor	68/100	14/100	n/a	36/100
Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
in %		-10%	10%	-10%
in €		-0,88 €	0,59 €	-0,77 €
Preț corectat (Euro/mp)		6,77 €	5,89 €	7,65 €
14				
Altele - constructii demolabile	constructii demolabile -postaza liber	nu	nu	constructii demolabile
in %		0%	0%	5%
in €		0,00 €	0,00 €	0,34 €
Preț corectat (Euro/mp)		6,10 €	6,48 €	7,23 €

Corectie totala neta	0,10	0,48	-	2,77
Corectie totala neta (% din pret vanz)	2%	8%		-28%
Corectie totala bruta	3,25	2,28		3,46
Corectie totala bruta (% din pret vanz)	54%	38%		35%
Preț corectat (euro/mp)	6,00 €	6,10	6,48	7,23

Anexa 9A: Alocare valoarea de piata a terenurilor ansamblelor functionale 2, 3, 4.

No.	Numar cadastral	Descriere	Suprafata teren exclusiva* mp	Corectie amplasament %	Valoare de piata		Valoare de piata euro
					mp	euro/mp	
Ansamblu functional 1							
1	14/1	Teren intravilan	7.829,00	0,00%	6,00 €		46.974,00 €
Ansamblu functional 2							
2	14/20	Teren intravilan	609,00	25,00%	4,50 €		2.740,50 €
Ansamblu functional 3							
3	14/21	Teren intravilan	1.044,00	25,00%	4,50 €		4.698,00 €
Ansamblu functional 4							
4	14/22	Teren intravilan	454,00	25,00%	4,50 €		2.043,00 €
5	14/17	Teren intravilan	977,00	25,00%	4,50 €		4.396,50 €
6	14/18	Teren intravilan	476,00	25,00%	4,50 €		2.142,00 €
7	14/5	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
8	14/6	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
9	14/7	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
10	14/8	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
11	14/9	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
12	14/10	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
13	14/11	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
14	14/12	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
15	14/13	Teren intravilan	166,00	25,00%	4,50 €		747,00 €
16	14/14	Teren intravilan	165,00	25,00%	4,50 €		742,50 €
17	14/15	Teren intravilan	165,00	25,00%	4,50 €		742,50 €
18	14/16	Teren intravilan	170,00	25,00%	4,50 €		765,00 €
Subtotal ansamblul functional 4			3.901,00				17.554,50 €
GRANT TOTAL			13.383,00				71.967,00 €

Anexa 10 A: Metoda comparatiilor - Evaluare casa si teren. Ansablul functional 2.

Nr:		CASE COMPARABILE			
Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Proprietate formata din teren in suprl de 609 mp si o constructie op parter cu supr. desfasurata de 55 mp din caramida, acoperis op sarpanita din lemn, invelitoare egla data constructiei aprox 1970. Stare foarte proasta.	Proprietate formata din teren in suprl de 1200 mp si casa cu supr utila de 100 mp constructie de caramida acoperis sarpanita din lemn, invelitoare din tigla. Construita aproximativ in anul 1975. Amplasata in comuna Stalpu.	Proprietate formata din teren in suprl de 700 mp si casa cu supr utila de 86 mp constructie de paanta acoperis sarpanita din lemn, invelitoare din tigla. Construita aproximativ in anul 1960. Amplasata in comuna Merea.	Proprietate formata din teren in suprl de 1100 mp si casa cu supr utila de aprox 50 mp constructie dev paanta renovata. Construita aproximativ in anul 1960. Amplasata in comuna Stalpu.
	Suprafata utila totala (in mp):	44,00	100,00	86,00	40,00
	Suprafata desfasurata (in mp):	55,00	125,00	100,00	50,00
	Suprafata teren (in mp):	609,00	1.200,00	700,00	1.100,00
	Pret in euro:	8.800 €	20.000 €	15.600 €	10.000 €
	Link:		http://www.imobiliare.ro/vanzare-imobiliar/casa-ula/5500011904	http://www.imobiliare.ro/vanzare-imobiliar/casa-ula/5500011906	http://www.imobiliare.ro/vanzare-casa-ula/buzau/stalpu/casa-de-vanzare-4...
1	Tranzactie/Pret Oferta		oferta	oferta	vandut
	in %		-10%	-10%	0%
	in €		-2.000 €	-1.560 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
2	Data ofertei		13.01.2014	25.10.2013	14.01.2014
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
4	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
5	Localizare	comuna Stalpu	Comuna Stalpu	Comuna Merea	Comuna Stalpu
	in %		0%	-10%	0%
	in €		0 €	-1.404 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	12.636 €	10.000 €
6	Suprafata teren (mp)	609	1.200,00	700,00	1.100,00
	Diferenta (mp)		-591,00	-91,00	-245,50
	Valoare euro/mp (anexa 2)	4,50 €	4,50 €	4,95 €	4,50 €
	in %		-15%	-6%	-22%
	in €		-2.680 €	-725 €	-2.210 €
	Pret corectat (Euro/mp)		15.341 €	11.912 €	7.791 €
7	Anul constructiei	1970	1975	1960	1960
	in %		0%	5%	5%
	in €		0 €	596 €	380 €
	Pret corectat (Euro/mp)		15.341 €	12.507 €	8.180 €
8	Tipul constructiei	P	P	P	P
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		15.341 €	12.507 €	8.180 €
9	Compartimentare	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		15.341 €	12.507 €	8.180 €
10	Destinatie	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		15.341 €	12.507 €	8.180 €
11	Acces	Drum in indiviziune pietruit	Drum comunal pietruit	Drum comunal pietruit	Drum comunal pietruit
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-1.534 €	-1.251 €	-818 €
	Pret corectat (Euro/mp)		13.806 €	11.256 €	7.362 €
12	Utilitati	Curent electric	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		13.806 €	11.256 €	7.362 €
13	Suprafata desfasurata totala (mp)	55,00	125,00	100,00	50,00
	Diferenta (mp)		70	-45	5
	Valoare euro/mp (CIN)	59	59	59	59
	in %		30%	-24%	4%
	in €		-4.141 €	-2.662 €	296 €
	Pret corectat (Euro/mp)		9.665 €	8.594 €	7.658 €

14	Solutie constructiva				
	<i>Structura</i>	Caramida portanta	Caramida portanta	Paianta	Paianta
	<i>Inchidere</i>	Caramida	Caramida	Paianta	Paianta
	<i>Templare</i>	Lemn	Lemn	Lemn	Lemn
	<i>Acoperis</i>	Tigla	Tigla	Tigla	Tigla
	<i>Finisaje</i>	inferioare	inferioare	inferioare	inferioare
	<i>Tip incalzire</i>	sobe pe lemne	sobe pe lemne	sobe pe lemne	sobe pe lemne
	<i>Altele</i>	Stare foarte proasta	Stare relativ buna	Stare medie	Stare medie
	in %		-15%	15%	15%
	in €		-1.450 €	1.289 €	1.149 €
	Preț corectat (Euro/mp)		8.215 €	9.883 €	8.807 €
15	Anexe (casa oaspeti, zona depozitari)	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		8.215 €	9.883 €	8.807 €
16	Altele				
	<i>Curte amenajata</i>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<i>Mobilier (inclus in pret)</i>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<i>Altele</i>		Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		8.215 €	9.883 €	8.807 €

Corecție totală netă		-11.785 €	-5.717 €	-1.199 €
Corecție totală netă (% din pret vanz)		-59%	-37%	12%
Corecție totală brută		11.785 €	9.486 €	4.862 €
Corecție totală brută (% din pret vanz)		59%	61%	49%
Preț corectat (euro)	8.800 €	8.215 €	9.883 €	8.807 €

Anexa 11A. Metoda comparatiilor - Evaluare casa si teren. Ansablul functional 3.

CASE COMPARABILE					
Crit	Criteria de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Proprietate formata din teren in suprafata de 1.044 mp si o constructie tip parter cu suprafata desfasurata de 209 mp din caramida, acoperis din placi de beton invelitoare din scarpant bituminos, tamplarie din PVC, data constructiei aprox 1970. Starea constructiei este medie.	Proprietate formata din teren in suprafata de 1.200 mp si casa cu suprafata utila de 100 mp, constructie de caramida acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din tigla. Constructia aproximativ in anul 1975. Amplasata in comuna Stalpu.	Proprietate formata din teren in suprafata de 700 mp si casa cu suprafata utila de 86 mp, constructie de panta acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din tigla. Constructia aproximativ in anul 1960. Amplasata in comuna Mera.	Proprietate formata din teren in suprafata de 1100 mp si casa cu suprafata utila de aprox 50 mp, constructie de panta renovata. Constructia aproximativ in anul 1980. Amplasata in comuna Stalpu.
	Suprafata utila totala (in mp):	167,20	100,00	86,00	40,00
	Suprafata desfasurata (in mp):	209,00	125,00	100,00	50,00
	Suprafata teren (in mp):	1.044,00	1.200,00	700,00	1.100,00
	Pret in euro:	26.300 €	20.000 €	15.600 €	10.000 €
	Link:		http://www.stobnare.ro/randomoblivion/ta/sa/sa/250001009	http://www.mobitare.ro/randomoblivion/ta/sa/sa/300001008	http://www.mobitare.ro/randomoblivion/ta/sa/sa/300001009

1	Tranzactie/Pret Oferta				
	in %		-10%	-10%	vandut
	in €		-2.000 €	-1.560 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
2	Data ofertei		13.01.2014	25.10.2013	14.01.2014
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
4	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
5	Localizare	comuna Stalpu	Comuna Stalpu	Comuna Mera	Comuna Stalpu
	in %		0%	-10%	0%
	in €		0 €	-1.404 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	12.636 €	10.000 €
6	Suprafata teren (mp)	1.044	1.200,00	700,00	1.100,00
	Diferenta (mp)		-156,00	344,00	-28,00
	Valoare euro/mp (anexa 2)	4,50 €	4,50 €	5,00 €	4,50 €
	in %		-4%	9%	-3%
	in €		-702 €	1.198 €	-252 €
	Pret corectat (Euro/mp)		17.298 €	13.834 €	9.748 €
7	Anul constructiei	1970	1975	1960	1960
	in %		0%	5%	5%
	in €		0 €	692 €	487 €
	Pret corectat (Euro/mp)		17.298 €	14.526 €	10.235 €
8	Tipul constructiei	P	P	P	P
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		17.298 €	14.526 €	10.235 €
9	Compartimentare	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		17.298 €	14.526 €	10.235 €
10	Destinatia	Residential	Residential	Residential	Residential
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		17.298 €	14.526 €	10.235 €
11	Access	Drum in indiviziune pietruit	Drum comunal pietruit	Drum comunal pietruit	Drum comunal pietruit
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-1.730 €	-1.453 €	-1.024 €
	Pret corectat (Euro/mp)		15.568 €	13.073 €	9.212 €
12	Utilitati	Curent electric	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		15.568 €	13.073 €	9.212 €
13	Suprafata desfasurata totala (mp)	209,00	125,00	100,00	50,00
	Diferenta (mp)		84	109	159
	Valoare euro/mp (CIN)	128	128	77	77
	in %		69%	148%	249%
	in €		10.746 €	19.061 €	22.998 €
	Pret corectat (Euro/mp)		26.314 €	32.134 €	32.110 €

14	Soluite constructiva				
	<i>Structura</i>	Caramida portanta	Caramida portanta	Paianta	Paianta
	<i>Inchidere</i>	Caramida	Caramida	Paianta	Paianta
	<i>Tamplarie</i>	Lemn	Lemn	Lemn	Lemn
	<i>Acoperis</i>	carton bituminos	Tigla	Tigla	Tigla
	<i>Finisaje</i>	infenoare	infenoare	infenoare	infenoare
	<i>Tip incalzire</i>	sobe pe lemne	sobe pe lemne	sobe pe lemne	sobe pe lemne
	<i>Altele</i>	Stare medie	Stare relativ buna	Stare medie	Stare medie
	in %		0%	20%	20%
	in €		0 €	6.427 €	6.422 €
	Preț corectat (Euro/mp)		26.314 €	38.560 €	38.532 €
15	Ănexe (casa oaspeti, zona depozitare)	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		26.314 €	38.560 €	38.532 €
16	Altele				
	<i>Curte amenajata</i>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<i>Mobilier (inclus in pret)</i>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<i>Altele</i>		Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		26.314 €	38.560 €	38.532 €

Corecție totală netă		6.314 €	22.960 €	28.532 €
Corecție totală netă (% din pret vanz)		32%	147%	285%
Corecție totală brută		15.177 €	31.794 €	31.083 €
Corecție totală brută (% din pret vanz)		76%	204%	311%
Preț corectat (euro)	26.300 €	26.314 €	38.560 €	38.532 €

Crit. Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile:	Proprietate formata din teren in suprafata de 3.901 mp si urmatoarele constructii: Constructie tip parter cu suprafata de 191 mp din caramida, acoperis tip sarpanita din lemn, invelitoare tigla. data constructiei aprox 1970. Pe teren mai sunt edificate si alte 2 constructii: Beci alimentare in suprafata de 170 mp din caramida, Anexa gospodareasca in suprafata de 39 mp din caramida. Stare proasta	Proprietate formata din teren in suprafata de 1200 mp si casa cu suprafata de 100 mp, constructie de caramida acoperis sarpanita din lemn, invelitoare din tigla. Constructia aproximativ in anul 1975. Amplasata in comuna Stalpu	Proprietate formata din teren in suprafata de 700 mp si casa cu suprafata de 86 mp, constructie de paianta acoperis sarpanita din lemn, invelitoare din tigla. Constructia aproximativ in anul 1960. Amplasata in comuna Merei.	Proprietate formata din teren in suprafata de 1100 mp si casa cu suprafata de aprox 50 mp, constructie de paianta renovata. Constructia aproximativ in anul 1960. Amplasata in comuna Stalpu
Suprafata utila totala (in mp):	176,00	100,00	86,00	40,00
Suprafata desfasurata (in mp):	220,00	125,00	100,00	50,00
Suprafata teren (in mp):	3.901,00	1.200,00	700,00	1.100,00
Pret in euro:	27.900 €	20.000 €	15.600 €	10.000 €
Link:		http://www.imobiliare.ro/proprietati/comparabile/proprietate-1200-mp-100-mp-constructie-de-caramida-acoperis-sarpanita-din-lemn-invelitoare-din-tigla-constructia-aproximativ-in-anul-1975-amplasata-in-comuna-stalpu	http://www.imobiliare.ro/proprietati/comparabile/proprietate-700-mp-86-mp-constructie-de-paianta-acoperis-sarpanita-din-lemn-invelitoare-din-tigla-constructia-aproximativ-in-anul-1960-amplasata-in-comuna-merei	http://www.imobiliare.ro/proprietati/comparabile/proprietate-1100-mp-50-mp-constructie-de-paianta-renovata-constructia-aproximativ-in-anul-1960-amplasata-in-comuna-stalpu

1	Tranzactii/Pret Oferta				
	in %				vandut
	in €		-10%	-10%	0%
	Pret corectat (Euro/mp)		-2.000 €	-1.560 €	0 €
2	Data ofertei		18.000 €	14.040 €	10.000 €
	in %		13.01.2014	25.10.2013	14.01.2014
	in €		0%	0%	0%
	Pret corectat (Euro/mp)		0 €	0 €	0 €
			18.000 €	14.040 €	10.000 €
3	Drepturi de proprietate transmise	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
4	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	14.040 €	10.000 €
5	Localizare	comuna Stalpu	Comuna Stalpu	Comuna Merei	Comuna Stalpu
	in %		0%	-10%	0%
	in €		0 €	-1.404 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18.000 €	12.636 €	10.000 €
6	Suprafata teren (mp)	3.901	1.200,00	700,00	1.100,00
	<i>Diferenta (mp)</i>		2.701,00	3.201,00	1.400,50
	<i>Valoare euro/mp (anexa 2)</i>	4,50 €	4,50 €	5,00 €	4,50 €
	in %		68%	111%	126%
	in €		12.155 €	14.055 €	12.605 €
	Pret corectat (Euro/mp)		30.155 €	26.691 €	22.605 €
7	Anul constructiei	1970	1975	1960	1960
	in %		0%	5%	5%
	in €		0 €	1.335 €	1.130 €
	Pret corectat (Euro/mp)		30.155 €	28.025 €	23.735 €
8	Tipul constructiei	P	P	P	P
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		30.155 €	28.025 €	23.735 €
9	Compartimentare	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		30.155 €	28.025 €	23.735 €
10	Destinatia	Residential	Residential	Residential	Residential
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		30.155 €	28.025 €	23.735 €
11	Access	Drum in indiviziune pietruit	Drum comunal pietruit	Drum comunal pietruit	Drum comunal pietruit
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-3.015 €	-2.803 €	-2.373 €
	Pret corectat (Euro/mp)		27.139 €	25.223 €	21.361 €
12	Utilitati	Current electric	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		27.139 €	25.223 €	21.361 €
13	Suprafata desfasurata totala (mp)	220,00	125,00	100,00	50,00
	<i>Diferenta (mp)</i>		95	120	170
	<i>Valoare euro/mp (CIN)</i>	56	128	77	77
	in %		-14%	18%	39%
	in €		-3.734 €	4.581 €	8.419 €
	Pret corectat (Euro/mp)		23.405 €	29.804 €	29.780 €

14	Soluite constructiva				
	<i>Structura</i>	Caramida portanta	Caramida portanta	Paianta	Paianta
	<i>Inchidere</i>	Caramida	Caramida	Paianta	Paianta
	<i>Tamplarie</i>	Lemn	Lemn	Lemn	Lemn
	<i>Acoperis</i>	Tigla	Tigla	Tigla	Tigla
	<i>Finisaje</i>	inferoare	inferoare	inferoare	inferoare
	<i>Tip incalzire</i>	sobe pe lemne	sobe pe lemne	sobe pe lemne	sobe pe lemne
	<i>Altele</i>	Stare proasta	Stare relativ buna	Stare medie	Stare medie
	in %		-10%	15%	15%
	in €		-2.341 €	4.471 €	4.467 €
	Preț corectat (Euro/mp)		21.065 €	34.274 €	34.247 €
15	Anexe (casa oaspeti, zona depozitare)	Da	Nu	Nu	Nu
	in %		6%	4%	0%
	in €		1.354 €	1.354 €	0 €
	Preț corectat (Euro/mp)		22.419 €	35.629 €	34.247 €
16	Altele	Beci	Fara beci	Fara beci	Fara beci
	<i>Curte amenajata</i>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<i>Mobilier (inclus in pret)</i>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<i>Altele</i>		Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		5.529 €	5.529 €	5.529 €
	Preț corectat (Euro/mp)		27.948 €	41.158 €	39.776 €
Corecție totală netă			7.948 €	25.558 €	29.776 €
Corecție totală netă (% din pret vanz)			40%	184%	298%
Corecție totală brută			30.128 €	37.091 €	34.523 €
Corecție totală brută (% din pret vanz)			151%	238%	345%
Preț corectat (euro)		27.900 €	27.948 €	41.158 €	39.776 €

Anexa 13 A: Valori finale din evaluare

Numar No. cadastral	Descriere	Suprafata	Arie	Abordare	Abordare	Valoarea de piata	
		teren exclusiva mp	desfasurata mp	prin cost euro	prin comparatie euro	euro	ron
Ansamblu functional 1							
1 14/1	Teren intravilan	7.829,00	-	46.974 €	46.974 €	46.974 €	212.196
	Constructii	-	139,00	0 €	0 €	0 €	-
Subtotal ansamblul functional 1		7.829,00	139,00	46.974 €	46.974 €	46.974 €	212.196
Ansamblu functional 2							
2 14/20	Teren intravilan	609,00	-	2.741 €	0 €	0 €	-
	Constructii	-	55,00	3.254 €	0 €	0 €	-
Subtotal ansamblul functional 2		609,00	55,00	5.994 €	8.800 €	8.800 €	39.752
Ansamblu functional 3							
3 14/21	Teren intravilan	1.044,00	-	4.698 €	0 €	0 €	-
	Constructii	-	209,00	26.736 €	0 €	0 €	-
Subtotal ansamblul functional 3		1.044,00	209,00	31.434 €	26.300 €	26.300 €	118.805
Ansamblu functional 4							
4 14/22	Teren intravilan	454,00	-	17.555 €	0 €	0 €	-
	Constructii	-	390,00	17.786 €	0 €	0 €	-
Subtotal ansamblul functional 4		454,00	390,00	35.340 €	27.900 €	27.900 €	126.033
GRANT TOTAL		9.936,00	793,00	119.743 €	109.974 €	110.000 €	498.903

* estimate

curs BNR 25.02.21 4,5173

Anexa 1B - Lista documentelor

Titlu de proprietate
 Tip de proprietate
 Data de însușirea

Conținut

1	24.11.2010	12882	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	50386724.11.2010	Se inlocuieste dreptul de proprietate cu titlu de drept de comodat asupra imobilului cu număr cadastral 12882 in favoarea SC GRUP ROMET SA sub nr 52 din CI nr. 27210/Buzau
2	29.11.2010	12884	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	50390724.11.2010	Se inlocuieste dreptul de proprietate cu titlu de drept de comodat asupra imobilului cu numărul cadastral 12888 in favoarea SC GRUP ROMET SA sub nr 52 din CI nr. 27210/Buzau
3	01.11.2010	12884	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	6038724.11.2010	Se inlocuieste dreptul de proprietate cu titlu de drept de comodat asupra imobilului cu numărul cadastral 12884 in favoarea SC GRUP ROMET SA sub nr 52 din CI nr. 27210/Buzau
4	12882		Măsurători	Consiliul Județean Iasi		determinarea numărului cadastral 7681 si reabilitarea cuprinsului de proiectare realizate in CI
5	12886		Măsurători	Consiliul Județean Iasi		determinarea numărului cadastral 7682 si reabilitarea cuprinsului de proiectare realizate in CI
6	12884		Măsurători	Consiliul Județean Iasi		determinarea numărului cadastral 7680 si reabilitarea cuprinsului de proiectare realizate in CI
7	08.07.2007	12888	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate pe nr. 1 300	Consiliul Județean Iasi	5201170402.2007	determinarea numărului cadastral 7382 si inlocuirea cuprinsului de proiectare realizate in CI
8	19.02.2007	12888	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate pe nr. 1 300	Consiliul Județean Iasi	5201170402.2007	
9	19.02.2007	12884	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate pe nr. 1 500	Consiliul Județean Iasi	5201170402.2007	
10	19.02.2007	12882	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate pe nr. 1 500	Consiliul Județean Iasi	5201170402.2007	
11	19.02.2007	12882	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate pe nr. 1 500	Consiliul Județean Iasi	5201170402.2007	
12	19.02.2007	12882	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate pe nr. 1 500	Consiliul Județean Iasi	5201170402.2007	
13	23.11.2010	12882	Contract de vânzare cumparare	Consiliul Județean Iasi	70102311.2010	SC PROMET SRL vinda Sectiunea GRUP ROMET SA A) Imobilul cu nr cadastral 12882 compus din teren in suprafata de 44,1 mp si un constructiile CI inregni cu acta de 340 mp. C2 partial cu acta de 117 mp. C3 inregni cu acta de 47 mp. C4 inregni cu acta de 45 mp. B) Imobilul cu nr cadastral 12883 compus din teren in suprafata de 6220 mp. A) din CI Iada productiv si acta de 9760,07 mp. C2 anexa cu regim de inaltimi P+1 cu acta de 344,16 mp si acta de 683,32 mp. C) Imobilul cu nr cadastral 12884 compus din teren in suprafata de 1839 mp si din C 0 continut pe acta de 174 mp. C 7 bucatie cu regim de inaltimi P+3 in acta de 374 mp si acta de 2097 mp
14	24.11.2010	12882	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	50389724.11.2010	se inlocuieste servitute de vecinatate asupra imobilelor avand nr cadastral 12881, 12889, 12819 sub nr 5 din C.F. 27210/Buzau
15	24.11.2010	12882	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	50389724.11.2010	se inlocuieste servitute de vecinatate asupra imobilelor avand nr cadastral 12881, 12889, 12819 sub nr 5 din C.F. 27210/Buzau
16	24.11.2010	12884	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	50389724.11.2010	se inlocuieste servitute de vecinatate asupra imobilelor avand nr cadastral 12881, 12889, 12819 sub nr 5 din C.F. 27210/Buzau
17	11.11.2010	14881	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	2032724.11.2010	se inlocuieste servitute de vecinatate asupra imobilelor avand nr cadastral 12882, 12888, 12889 sub nr 10 din C.F. 27210/Buzau
18	24.11.2010	12889	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	50324724.11.2010	se inlocuieste servitute de vecinatate asupra imobilelor avand nr cadastral 12882, 12888, 12889 sub nr 10 din C.F. 27210/Buzau
19	24.11.2010	12819	Inlocuire de hotarâre	C.C.P.I. Buzau	50322724.11.2010	se inlocuieste servitute de vecinatate asupra imobilelor avand nr cadastral 12882, 12888, 12889 sub nr 10 din C.F. 27210/Buzau
20	23.11.2010	12884	Contract de comodat asupra imobilului	C.C.P.I. Buzau	12822311.2010	se inlocuieste servitute de vecinatate asupra imobilelor avand nr cadastral 12881, 12889, 12819 sub nr 5 din C.F. 27210/Buzau
21	27.02.2007	12887	Act de decontare	Consiliul Județean Iasi		
22	30.08.2011	52812	Act de decontare	Consiliul Județean Iasi		
23	30.08.2011	52813	Act de decontare	Consiliul Județean Iasi		
24	30.08.2011	52814	Act de decontare	Consiliul Județean Iasi		
25	30.08.2011	52815	Act de decontare	Consiliul Județean Iasi		

Lista documentelor lipsa

1	Encheireră constructivă
2	Extras de carte funciara pentru
3	Extras de carte funciara pentru
4	Extras de carte funciara pentru
5	Extras de carte funciara pentru
6	Extras de carte funciara pentru
7	Extras de carte funciara pentru
8	Extras de carte funciara pentru
9	Extras de carte funciara pentru

Anexa 2 B: Identificarea cadastrală a proprietatii

No. cadastral	Numar funciara	Carte	Adresa	Descriere	Din acte mp	Cota exclusiva		Cota indiviza		Terren		Construcții (cota exclusivă)				TOTAL		
						mp	%	mp	%	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	52504	52504	Buzau Sos. Brailiei nr.15	Teren intravilan	4.411,00	4.411,00	0%	-	4.411,00	0%	4.411,00	4.411,00				4.411,00	-	-
				C4-Magazie								340,00	272,00	340,00		272,00	340,00	
				C1-Post trafu								117,00	93,60	117,00		93,60	117,00	
				C2-Magazie								47,00	37,60	47,00		37,60	47,00	
				C3-Garej								41,00	32,80	41,00		32,80	41,00	
				Subtotal 52504	4.411,00	4.411,00			4.411,00		4.411,00	545,00	436,00	545,00	436,00	436,00	545,00	
2	52513	52513	Buzau Sos. Brailiei	Teren intravilan	8.920,00	8.920,00	0%	-	8.920,00		8.920,00					8.920,00	-	
				C1-Hala								6.799,00	5.439,20	6.799,00		5.439,20	6.799,00	
				C2-Abeka								344,16	550,66	688,32		550,66	688,32	
				Subtotal 52513	8.920,00	8.920,00			8.920,00		8.920,00	7.143,16	5.989,86	7.487,32	5.989,86	7.487,32	7.487,32	
3	52519	52519	Buzau Sos. Brailiei	Teren intravilan	1.636,00	1.636,00	0%	-	1.636,00		1.636,00					1.636,00	-	
				C6-Cantina								174,00	139,20	174,00		139,20	174,00	
				C7-Brour								274,00	877,60	1.097,00		877,60	1.097,00	
				Subtotal 52519	1.636,00	1.636,00			1.636,00		1.636,00	448,00	1.016,80	1.271,00	1.016,80	1.016,80	1.271,00	
				TOTAL	14.967,00	14.967,00	0	-	14.967,00		14.967,00	8.136,16	7.442,66	9.303,32	7.442,66	9.303,32	9.303,32	

** estimate*

Arhivele în limbajul constructiv

Proiect	Titlu	Tip	Stat	Clas	Tip	Stat	Tip
15801	52654-C. Reprezentare pentru proiectare	P	20	M820	14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
15811	52654-C7. Idrul pentru proiectare	P	33	M820	14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
15819	52654-C7. Canal	P	30	M820	14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
15819	52654-C7. Canal	P	30	M820	14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
15819	52654-C7. Canal	P	30	M820	14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001
					14.30	1001	1001

15801 52654-C. Reprezentare pentru proiectare P 20 M820 14.30 1001 1001

15811 52654-C7. Idrul pentru proiectare P 33 M820 14.30 1001 1001

15819 52654-C7. Canal P 30 M820 14.30 1001 1001

15819 52654-C7. Canal P 30 M820 14.30 1001 1001

15819 52654-C7. Canal P 30 M820 14.30 1001 1001

15819 52654-C7. Canal P 30 M820 14.30 1001 1001

Anexa 3B: Bilantul terenurilor

Nr. cadastral	Descriere	Din acte mp	Numar deschideri	Descriere ml	Forma	Cota exclusiva		Cota indiviza		TOTAL	
						mp	%	mp	%	mp	mp
52504	Teren intravilan	4.411,00	400	84.52.66.52	Dreptulghibulara	4.411,00	0%	-	-	4.411,00	-
52513	Teren intravilan	8.920,00	300	122.68.130	Dreptulghibulara	8.920,00	0%	-	-	8.920,00	-
52519	Teren intravilan	1.636,00	300	83.26.63	Dreptulghibulara	1.636,00	0%	-	-	1.636,00	-
TOTAL		14.967,00				14.967				14.967	

* suprafete estimate orientative

Anexa 5.1 B. TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Numar cadastral: 52504-C4
 Utilizare actuala: Magazine piese pentru productie
 Nr. nivele: P
 Anul constructiei: 1981
 Descriere: Structura de rezistență din fier pe o fundație din beton armat, închideri perimetrale din tabla ondulată grunduită și vopsită, șapanta din fier, înveltoarea este de tabla ondulată. Tamplaria este din fier cu geam simplu. Usa de intrare este din fier și tabla ondulată. Construcția este asimetrică are 2 deschideri de 9m respectiv 6 m înalțimea este de 5,5 m traveele sunt la o distanță de 4m

Suprafata construita Sc(mp)= 340,00
 Suprafata desfasurat construita Sdc (mp) = 340,00

Sumar

Total cost cf. calculatie	45.169	Defalcare	Structura	Finisaje	Instalatii	Total
Corectie estimata fata de fisă	0,0%	%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro)	45.169	u.m.	133	-	-	133
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	133					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Indice de actualizare	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=AxBxC	D	E	F=CxDxE
Infrastructura								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Suprastructura / Structura								
1	BETONP350	340,0	132,7	1,0185	45.967,2	1,000	0,983	45.161,5
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								45.161,5
Invelitori								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Terasă necirculabilă								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Inchideri perimetrale								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Finisaj interior hall, vestiare și birouri în hall								
1		340,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Instalații electrice funcționale hall, vestiare și birouri în hall								
1		340,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Instalații sanitare hall, vestiare și birouri în hall								
1		340,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire, cu / fără ventilator, hall, vestiare și birouri în hall								
1		340,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (EURO)								45.169
TOTAL COST (EURO/MP)								132,8

Note:

Prețurile au fost exprimate în euro și nu conțin TVA.

Grad seismic 8

Distanța de transport 20 km. Coeficient corecție distanță de transport 1,000.

Nivel de salanțare II. Coeficient corecție manopera 0,983.

Ref. țară.

Schiapu, 2012, pag. 69 fișa 1.4

Sursa 1: Catalog COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE. CLĂDIRI INDUSTRIALE, CLĂDIRI COMERCIALE ȘI CLĂDIRI AGRICOLE - CONȘTRUCȚII SPECIALE, editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schiapu.

Sursa 2: INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE. CLĂDIRI REZIDENȚIALE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE. CONȘTRUCȚII SPECIALE pentru perioada 1 SEPTEMBRIE 2013 - 1 AUGUST 2014, autor Ing. Corneliu Schiapu, editura Iroval, 2013.

Anexa 5.2 B: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Numar cadastral 52504-C1
 Utilizare actuala Post Trafo
 Nr. nivele P
 Anul constructiei 1981
 Descriere Constructie cu peretii din zidarie portanta de caramida cu fundatie din beton armat, pardoseli din beton armat, tamplarie din fier si geamuri de sticla, usa de intrare este din lemn acoperit cu placa de beton armat, invelitoare covor bituminos. Contine o singura incalzire cu destinatie de post trafo.

Suprafata construita Se(mp) = 117,00
 Suprafata desfasurata construita Sdc (mp) = 117,00

Sumar
 Total cost cf. calculatie 38.196 Defecare %
 Corectie estimata fata de fisa -15,0% 75,4%
 Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro) 30.787 u.m. 198
 Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp) 263 54 10 263

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata	Cost catalog	Indice de	Total cost	Coef	Coef	Cost total
		Se / Sdc (mp)	(euro/mp, lei/mp)	de actualizare	(euro)	corectie distanta de transport	corectie manopera	
		A	B	C	D=AxBxC	D	E	F=DxE
						1,000	0,983	
Infrastructura								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Suprastructura / Structura								
1	ASCLISPI	117,0	217,8	1,0884	27.763,6	1,000	0,983	27.281,2
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								27.281,2
Invelitori								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Terasa neacoperita								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Inchideri perimetrata								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Finisaj Interior								
1	FINSCLISPI	117,0	80,2	1,0888	7.831,9	1,000	0,983	7.499,3
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								7.499,3
Instalati electrice functionale								
1	EISCLISPI	117,0	11,9	1,0315	1.440,4	1,000	0,983	1.413,4
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								1.413,4
Instalati sanitare								
1		117,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Instalati de incalzire								
1		117,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (EURO)								38.196
TOTAL COST (EURO/MP)								309,4

Note:

Preturile au fost exprimate in euro si nu contin TVA.

Grad seismic 8.

Distanța de transport 20 km. Coeficient corecție distanță de transport 1,000.

Nivel de salarizare II Coeficient corecție manopera 0,983.

Ref. fisa Schipu, 2012, pag. 86 fisă 1.3 I

Sursa 1. CATALOG COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, CLĂDIRI COMERCIALE ȘI CLĂDIRI AGRICOLE - CONSTRUCTII SPECIALE, editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schipu.

Sursa 2. ÎNDOICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI REZIDENȚIALE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE, CONSTRUCTII SPECIALE pentru perioada 1 SEPTEMBRIE 2013 - 1 AUGUST 2014, autor Ing. Corneliu Schipu, editura Iroval, 2013.

Anexa 5.3 B: TABEL CENTRALIZAT PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Număr cadastral: 52504-C2
 Utilizare actuală: Magazie
 Nr. nivele: P
 Anul construcției: 1981
 Descriere: Structură de rezistență din fier închisă perimetrală din tabla acoperis din tablă

Suprafața construită	Sc (mp) =	47,00
Suprafața desfasurată construită	Sdc (mp) =	47,00

Sumar

Total cost cf. calculatie	6.244	Defalcare	Structura	Finisaje	Instalatii	Total
Corectie estimata fata de fisă	-15,0%	%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro)	5.307	u.m.	113	-	-	113
Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	113					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Indice de actualizare	Total cost (euro)	Cost. corecție	Coef. corecție	Cost total (euro, lei)	
		Sc / Sdc (mp)	(euro/mp, lei/mp)			distanță de transport	manoperă		
		A	B	C	D=AxBxC	D	E	F=DxE	
								1,000	0,983
Infrastructură									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
Suprastructură / Structură									
1	BNNOP210	47,0	132,7	1,0185	6.354,3	1,000	0,983	6.244,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									6.244,0
Încalzitor									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
Terasă acoperită									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
Încalzire perimetrală									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
Plinșaj interior									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
Instalații electrice funcționare									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
Instalații sanitare									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
Instalații de încălzire									
1					0,0	1,000	0,983	0,0	
2					0,0	1,000	0,983	0,0	
3					0,0	1,000	0,983	0,0	
Total									0,0
TOTAL COST (EURO)								6.244	
TOTAL COST (EURO/MP)								132,8	

Note:

Prețurile au fost exprimate în euro și nu conțin TVA.

Grad seismic 8.

Distanța de transport 20 km. Coeficient corecție distanță de transport 1,000

Nivel de salarizare II. Coeficient corecție manoperă 0,983.

Ref. fisă: Schipru, 2012, pag. 89 fisă 1.4

Sursa 1: Catalog COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI INDUSTRIALE, CLĂDIRI COMERCIALE ȘI CLĂDIRI AGRICOLE - CONSTRUCȚII SPECIALE, editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schopu.

Sursa 2: INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE pentru perioada 1 SEPTEMBRIE 2013 - 1 AUGUST 2014, autor Ing. Corneliu Schopu, editura Iroval, 2013.

Anexa 5.4 B: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE SAU DE INLOCUIRE

Numer cadastral 52504-C3
 Utilizare actuala GARAJ
 Nr. nivele P
 Anul constructiei 1981
 Descriere Construite cu pereti din zidaria portanta din caramida pe fundatie din beton armat, pardoseli de beton, tamplarie din fier cu geam simplu usi acces din fier, acoperis din placa de beton armat invelitoare covor bituminoasa.

Suprafata construita Sc(mp)= 41,00
 Suprafata desfasurata construita Sdc (mp) = 41,00

Sumar

Total cost cf. calculatiei	12.684	Defalcare	Structura	Finisaje	Instalatii	Total
Corectie estimata fata de fisă	-15,0%	%	75,4%	20,7%	3,9%	100,0%
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro)	10.781	u.m.	198	54	10	263
Cost de inlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	263					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Indice de actualizare	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=AxBxC	D	E	F=CxDxE
Infrastructura								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Suprastructura / Structura								
1	89CLBPI	41,0	217,8	1,0694	9.729,1	1,000	0,983	9.560,1
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								9.560,1
Invelitori								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Terasa necirculabila								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Inchideri perimetrice								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Fisă(s) Interior								
1	FINSLBPI	41,0	60,2	1,0628	2.674,4	1,000	0,983	2.628,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								2.628,0
Instalatii electrice functionale								
1	ELSLBPI	41,0	11,9	1,0315	504,8	1,000	0,983	498,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								498,0
Instalatije sanitare								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Instalatije de incalzire								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (EURO)								12.684
TOTAL COST (EURO/MP)								309,4

Note:

Preturile au fost exprimate in euro si nu contin TVA.

Grad seismic B.

Distanța de transport 20 km. Coeficient corectie distanta de transport 1,000.

Nivel de salazare II. Coeficient corectie manopera 0,983.

Ref. fisă: Schipu, 2012, pag. 86 fisă 13

Sursa 1: Catalog COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE, CLADIRI INDUSTRIALE, CLADIRI COMERCIALE SI CLADIRI AGRICOLE - CONSTRUCTII SPECIALE, editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schipu.

Sursa 2: INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE, CLADIRI REZIDENTIALE, CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE SI AGRICOLE. CONSTRUCTII SPECIALE pentru perioada 1 SEPTEMBRIE 2013 - 1 AUGUST 2014, autor Ing. Corneliu Schipu, editura Iroval, 2013.

Anexa 5.5 B: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Număr cadastral: 52513-C1
 Utilizare actuală: Hală produse - MAI -
 Nr. nivele: P
 Anul construcției: 1980,00
 Descriere: Hală de producție cu deschideri multiple de 17 m înălțime utilă de 4 m, traveele sunt la 11 m distanță între ele. Structura de rezistență este pe stâlpi prefabricați din beton armat încastrati în fundație de beton armat, pe capetele stâlpilor se realizează grinzi prefabricate din beton armat, apoi arșii este din chesoane de beton armat, ara laminatoare înveltoarea este din covor bituminos. Pardoseala este din beton simplu vopsit cu vopsea epoxidică. Închiderile perimetrice sunt din parapet de zădane portanță de înălțime aproximativă de 1-1.5 m și apoi se continuă cu o structură metalică pe care sunt fixate plăci de policarbonat. În interiorul clădirii este o structură din policarbonat.

Suprafața construită Sct(m²)= **6.799,00**
 Suprafața desfășurată construită Sdc (m²)= **6.799,00**

Sumar:

Total cost ct. calculat	2.571.366	Defalcare	Structura	Finisaje	Instalatii	Total
Corecție estimată fata de fisă	-10,0%	%	90,3%	6,8%	2,8%	100,0%
Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro)	2.314.229	u.m.	307	23	10	340
Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp)	340					

Nr. Crt.	Denumirea / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Indice de actualizare	Total cost (euro)	Coef. corecție	Coef. corecție	Cost total (euro, lei)
		So / Sdc (mp)	(euro/mp, lei/mp)			distanță de transport		
		A	B	C	D=AxBxC	D	E	F=CxDxE
Infrastructură								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Suprastructură / Structură								
1	BSTRAD18H6	6.799,0	152,9	1,0509	1.082.461,1	1,000	0,983	1.073.499,7
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Încalziri								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Acoperiș cu grinzi precomprimate și chesoane								
1	IBGPRECHT8	6.799,0	114,2	1,0789	838.356,8	1,000	0,983	823.782,7
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Închideri perimetrice								
1	ICARAZAGH	6.799,0	50,0	1,0789	422.786,8	1,000	0,983	423.267,4
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Finisaj interior hală								
1	FINHALA	6.799,0	26,4	0,9995	178.688,7	1,000	0,983	176.584,4
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Instalații electrice funcționale hală								
1	ELHALAC	6.799,0	10,7	1,0221	74.536,4	1,000	0,983	73.241,4
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Instalații scuzătură hală, vestiare și birouri în hală								
1		6.799,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală								
1		6.799,0			0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total					0,0	1,000	0,983	0,0
TOTAL COST (EURO)								2.571.366
TOTAL COST (EURO/mp)								378,2

Note:

Preturile au fost exprimate în euro și nu conțin TVA.

Grad seismic B.

Distanța de transport 20 km. Coeficient corecție distanță de transport 1,000.

Nivel de balotizare II. Coeficient corecție manopera 0,983.

Ref. faa: Schipru, 2012, pag. 38; pag. 66; pag. 69; pag. 72.

Sursa 1: Catalog COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE - CLĂDIRI INDUSTRIALE - CLĂDIRI COMERCIALE ȘI CLĂDIRI AGRICOLE - CONSTRUCȚII SPECIALE, editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schipru.

Sursa 2: INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE - CLĂDIRI REZIDENȚIALE - CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE - CONSTRUCȚII SPECIALE pentru perioada 1 SEPTEMBRIE 2013 - 1 AUGUST 2014, autor Ing. Corneliu Schipru, editura Iroval, 2013.

Anexa 5.6 B: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Numar cadastral 52513-C2
 Utilizare actuala Anexa
 Nr. nivele P+1
 Anul construcției 1981
 Descriere Construcția cu structură de rezistență pe stâlpi din beton armat încluzi, perimetrală din caramida pe fundație din beton armat. între parter și etaj este placă din beton armat. pardoselile sunt din beton armat acoperisul de tip șarpanta din lemn înveltoarea este din tablă.

Suprafata construita Sc(mp)= 344,16
 Suprafata dezasurată construita Sdc (mp) = 688,32

Sumar
 Total cost cf. calculat 238.703 Defalcare Structura Finiseje Instalatii Total 100,0%
 Corectie estimata fata de fisa 0,0% % 48,6% 42,5% 8,6%
 Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro) 238.703 u.m. 169 149 30 347
 Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp) 347

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata	Cost catlog	Indice de	Total cost	Coef. corectia	Coef. corectia	Cost total
		Sc / Sdc (mp)	(euro/mp, lei/mp)	actualizare	(sure)	distanță de transport	manopera	
		A	B	C	D=AxBxC	D	E	F=CxDxE
Infrastructură								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	BCLVEST	688,3	170,2	1,0084	118.199,3	1,000	0,983	118.057,2
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								118.057,2
Învelitori								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Terasă necredabilă								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Închideri perimetrale								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Fisaje interior								
1	FRCLVEST	688,3	139,6	1,0229	104.043,3	1,000	0,983	102.235,6
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								102.235,6
Instalații electrice funcționale								
1	EI CLVEST	688,3	11,9	1,0315	8.474,2	1,000	0,983	8.327,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								8.327,0
Instalații sanitare								
1	SA CLVEST	688,3	4,0	1,0335	2.669,5	1,000	0,983	2.618,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								2.618,0
Instalații de încălzire								
1	IC LVEST	688,3	13,5	1,0171	9.426,6	1,000	0,983	9.264,8
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								9.264,8
TOTAL COST (EURO)								238.703
TOTAL COST (EURO/MP)								346,8

Note:
 Preturile au fost exprimate in euro si nu contin TVA.
 Grad seismic 8
 Distanța de transport 20 km. Coeficient corectia distanță de transport 1,000.
 Nivel de salanțare II. Coeficient corectie manopera 0,983.
 Ref. fisă: Schpu, 2012, pag. 86 fisă 1 3 II
 Sursa 1 Catalog COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, CLĂDIRI COMERCIALE ȘI CLĂDIRI AGRICOLE – CONSTRUCȚII SPECIALE, editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schiopu.
 Sursa 2 INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI REZIDENȚIALE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE pentru perioada 1 SEPTEMBRIE 2013 – 1 AUGUST 2014, autor Ing. Corneliu Schiopu, editura Iroval, 2013.

Anexa 5.7 B: TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Numar cadastral: 52519-C7
 Utilizare actuala: Birou
 Nr. nivele: P+3
 Anul constructiei: 1981
 Descriere: Structura de rezistență pe cadre din beton armat pe fundație din beton armat, planșeele sunt din beton armat, acoperișul tip terasă neculcată învelitoare este din covor bituminos închis, țiglele perimetrale sunt din caramida, Pardoselile sunt din gresie pe holuri și în grupurile sanitare și parchet laminat în birouri. Tamplaria exterioară este din PVC cu geam termopan tamplaria interioară (usile) din lemn. Finisajele interioare sunt de calitate medie. Tavanul pe fiecare planșeu este din beton armat. Incalzirea se realizează cu ajutorul pompelor de incalzire atât din fontă cât și din aluminiu. Instalația electrică este funcțională. Căldura conține 22 de încăperi și este racordată la rețeaua de electrotitate, gaze, apă caldă și canalizare.

Suprafața construită Sc (mp) = 274,09
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 1.097,00

Sumar
 Total cost ct. calculat: 380.430 Defalțare: 0,0%
 Corecție estimată față de fisă: 0,0% % 48,6%
 Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro): 380.430 c.m. 169 42,8%
 Cost de înlocuire brut estimat (CIB) (euro/mp): 347 149 30 100,0%
 347 149 30 347

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Indice de actualizare	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=AxBxC	D	E	F=CxDxE
Infrastructură								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	SCLVEST	1.097,0	170,2	1,0084	188.234,9	1,000	0,983	184.984,4
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								184.984,4
Încalzire								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Terasă nedecorabilă								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Încălzire perimetrală								
1					0,0	1,000	0,983	0,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FINCLVEST	1.097,0	139,6	1,0628	165.817,5	1,000	0,983	162.838,5
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								162.838,5
Instalații electrice funcționale								
1	ELCLVEST	1.097,0	11,9	1,0315	13.505,7	1,000	0,983	13.271,0
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								13.271,0
Instalație sanitară								
1	SACLVEST	1.097,0	4,0	1,0235	4.571,6	1,000	0,983	4.482,1
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								4.482,1
Instalații de încălzire								
1	ICLVEST	1.097,0	19,5	1,0171	15.026,8	1,000	0,983	14.765,7
2					0,0	1,000	0,983	0,0
3					0,0	1,000	0,983	0,0
Total								14.765,7
TOTAL COST (EURO)								380.430
TOTAL COST (EURO/MP)								346,8

Note:

Prețurile au fost exprimate în euro și nu conțin TVA

Grad seismic 8

Distanța de transport 20 km. Coeficient corecție distanță de transport 1 000

Nivel de estompare II Coeficient corecție manoperă 0,983

Ref. fisă: Schipu, 2012, pag. 87 și 13 III

Sursa 1: CATALOG COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, CLĂDIRI COMERCIALE ȘI CLĂDIRI AGRICOLE - CONSTRUCȚII SPECIALE, editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schipu.

Sursa 2: INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLĂDIRI REZIDENȚIALE, CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE pentru perioada 1 SEPTEMBRIE 2013 - 1 AUGUST 2014, autor Ing. Corneliu Schipu, editura Iroval, 2013.

Anexa 6B: Abordare prin cost. Calculul costului de inlocuire net (CIN)

Nr crt	Utilizare actuala	Suprafata desfasurata * mp	Cost de inlocuire brut (CIB) euro/mp	CIB TOTAL euro	Minus depreciere: (*)		Depréciere funcționala euro	Depréciere externă euro	TOTAL CORECTII euro	Cost de inlocuire net (CIN)		
					%	euro				%	euro	%
1	Magazie prese	340	133 €	45.169 €	90%	40.652 €	5%	226 €	10%	429 €	3.862 €	11 €
2	52504-C1 Posti Trato	117	263 €	30.767 €	41%	12.493 €	5%	914 €	10%	1.736 €	15.624 €	134 €
3	52504-C2 Magazie	47	113 €	5.307 €	37%	1.964 €	5%	167 €	10%	318 €	2.449 €	61 €
4	52504-C3 GARAJ	41	263 €	10.781 €	81%	8.750 €	5%	102 €	10%	193 €	1.737 €	42 €
	Subtotal nr cad. 52504	945	169 €	92.024 €		63.658 €		1.408 €		2.676 €	87.942 €	44 €
5	52513-C1 Hala produc	6.799	340 €	2.314.229 €	42%	968.987 €	5%	67.262 €	10%	127.798 €	1.164.047 €	169 €
6	52513-C2 Anexa	688	347 €	238.703 €	46%	108.606 €	5%	6.490 €	10%	12.331 €	127.727 €	161 €
	Subtotal nr cad. 52513	7.487	341 €	2.552.932 €		1.077.894 €		73.752 €		140.129 €	1.291.774 €	168 €
7	52519-C6 Cantina	174	347 €	60.342 €	18%	10.562 €	5%	2.489 €	10%	4.729 €	17.780 €	245 €
8	52519-C7 Birou	1.087	347 €	380.430 €	18%	66.587 €	5%	15.692 €	10%	29.615 €	112.094 €	245 €
	Subtotal nr cad. 52519	1.271	347 €	440.771 €		1.155.043 €		91.933 €		174.673 €	129.874 €	245 €
	GRAND TOTAL	9.303	332 €	3.085.727 €		1.232.191 €		110.114 €		209.217 €	1.489.591 €	172 €

* estimate

**estimate cf Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normata a Miljoanelor Fie din Grupa 1 „Constructii” Indicativ P135-99-Anexa nr.1.2



Anexa 7 B Metoda comparatiilor de piata Evaluarea terenului

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descrierea comparabilii		Vand teren zona industriala 78000 mp parcela in lotul a care 10000 mp cu utilitat in Altea Industrial	Proprietate vand teren intravilan 4100 mp, locu este asutat pe Str. Hortobagie, in spatiile D.S.V. buzeu terenul are cale de acces printr-o imprejurata parobizilor de curent 220-380 V canalizare apa gaze naturale si alte functii. Terenul se vinde si parcela merama de 300 mp, pret pe mp 30 euro negociabili (Proprietarul a fost contactat telefonic. Tranzactia nu implica TVA)	Buzau, proprietate vand teren (2.7 ha) pe soseaua Buzau-Braia, zona industriala langa ferma de pui de carne (ins. Anes de Urseni) (locu are front la sosea, carte funciara fara scara) (Proprietarul a fost contactat telefonic. Tranzactia nu implica TVA)
	Suprafata terenului	14.657	78.000	4.100	27.000
	CUI	n/a	200%	n/a	n/a
	POT	n/a	60.00	n/a	n/a
	Euro per mp	19 €	25.00 €	50.00 €	10.00 €
	Link		https://www.imobiliare.ro/proprietate-vand-teren-intravilan-4100-mp-locu-este-asutat-pe-str-hortobagie-in-spatiile-d-s-v-buzeu-terenul-are-cale-de-acces-printr-o-imprejurata-parobizilor-de-curent-220-380-v-canalizare-apa-gaze-naturale-si-alte-functii-terenul-se-vinde-si- parcela-merama-de-300-mp-pret-pe-mp-30-euro-negotiabili-proprietarul-a-fost-contactat-telefonic-tranzactia-nu-implica-tva	https://www.imobiliare.ro/proprietate-vand-teren-27-ha-pe-soseaua-buzau-braia-zona-industrialalanga-ferma-de-pui-de-carne-ins-anes-de-urseni-locu-are-front-la-sosea-carte-funciara-fara-scara-proprietarul-a-fost-contactat-telefonic-tranzactia-nu-implica-tva	
1	Tranzactia (Cui) (%)		25 %	50 %	10 %
	in %		15%	-25%	-15%
	in €		-3.75 €	-12.50 €	-1.50 €
	Pret corectat (Euro/mp)		21,25 €	37,50 €	8,50 €
2	Date de baza				
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		21,25 €	37,50 €	8,50 €
3	Corectie pt drepturile tranzactiei	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate	Drept de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		21,25 €	37,50 €	8,50 €
4	Corectie pt restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		21,25 €	37,50 €	8,50 €
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		21,25 €	37,50 €	8,50 €
6	Localizare	Sosaua Brailei nr. 16, Buzeu	Altea Industrial, Buzeu	Sosaua Hortobagie, Buzeu	Sosaua Buzau-Braia, 5 km de Anesti SA
	in %		-5%	10%	100%
	in €		-1,06 €	3,75 €	8,50 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20,19 €	41,25 €	17,00 €
	Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Extravilan
	Determinare	Curs-constructii	Curs-constructii	Curs-constructii	Agricult
	in %		0%	0%	25%
	in €		0,00 €	0,00 €	4,25 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20,19 €	41,25 €	21,25 €
8	Costul mediu utilitatii (CMBU)	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20,19 €	41,25 €	21,25 €
9	Utilitati				
	CUI	n/a	2,00	n/a	n/a
	POT	n/a	50%	n/a	n/a
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20,19 €	41,25 €	21,25 €
10	Documentatie urbanistica				
	Certificat de valabilitate	Nu	Nu	Nu	Nu
	PIU/PUD	Nu	Nu	Nu	Nu
	Automatizata de constructii	Nu	Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20,19 €	41,25 €	21,25 €
11	Suma de ajustari	dum de servitute	direct din strada asfaltata	directa strada asfaltata	directa strada asfaltata
	in %		-10%	-10%	-10%
	in €		-2,02 €	-4,13 €	-3,13 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18,17 €	37,13 €	18,13 €
12	Alte criterii				
	Taxam	Da	Da	Da	Da
	Apas curent	Da	Da	Da	Nu
	Canalizare	Da	Da	Da	Nu
	Gaze	Da	Da	Da	Nu
	Alte servituti (ex. canaliz. TV, etc.)	Da	Da	Da	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret corectat (Euro/mp)		18,17 €	37,13 €	18,13 €
13	Observatii	dezideriu la drumul de servitute			
	Observatii terenului	21.967	78.000	4.100	27.000
	Observatii terenului	0 sau 4 deschideri la drumul de servitute	Dreptul de servitute	Dreptul de servitute	Dreptul de servitute
	Observatii terenului	180	180	8	150
	Observatii terenului	333	333	8	200
	Observatii terenului	40.000	40.000	20.000	50.000
	Observatii terenului	Plat	Plat	Plat	Plat
	in %		0%	15%	0%
	in €		0,91 €	10,00 €	0,96 €
	Pret corectat (Euro/mp)		19,02 €	47,13 €	19,13 €
	Observatii terenului	0%	0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		19 €	47,13 €	19,13 €
	Cost direct localitatea		5,50	0,88	9,13
	Cost direct localitate nete (Pe din pret vand)		0,46	0%	0,76
	Cost direct localitate bruta		7,74	30,39	15,38
	Cost direct localitate nete (Pe din pret vand)		3,94	9,14	18,41
	Pret corectat (Euro/mp)	18,08 €	49,00	47,13	19,13

ANEXA 8 B: Valori finale din evaluare

Nr. Crt.	Numar cadastral	Descriere	Arie		Valoare de piata	
			Teren mp	desfasurata mp	euro	ron
1	52504	Teren intravilan	4.411,00	-	84.149,5 €	380.128
		C1-Magazie	-	340,00	3.861,9 €	17.445
		C2 -Post trafo	-	117,00	15.624,0 €	70.578
		C3- Magazie	-	47,00	2.858,8 €	12.914
		C4- Garaj	-	41,00	1.736,9 €	7.846
Subtotal numar cadastral 52504			4.411,00	545,00	108.231,1 €	488.912
2	52513	Teren intravilan	8.920,00	-	170.168,5 €	768.702
		C1 - Hala productie	-	6.799,00	1.150.181,8 €	5.195.716
		C2-Anexa	-	688,32	110.976,2 €	501.313
Subtotal numar cadastral 52513			8.920,00	7.487,32	1.431.326,5 €	6.465.731
3	52519	Teren intravilan	1.636,00	-	31.210,3 €	140.986
		C6-Cantina	-	174,00	42.561,9 €	192.265
		C7-Birouri	-	1.097,00	268.335,4 €	1.212.151
Subtotal numar cadastral 52519			1.636,00	1.271,00	342.107,5 €	1.545.402
GRAND TOTAL			14.967,00	9.303,32	1.882.000,0 €	8.501.559
Curs de schimb eur/ ron la 25.02.2014			4,5173			