



FairValue

RAPORT DE EVALUARE – ACTIVE IMOBILIZATE – ACTIVE BALOTESTI

NR. 537_2/ 20.01.2023

Client si utilizator: TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment

Lichidator judiciar: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI
GENERAL GROUP EXPERT SPRL

**FairValue**

Către:

TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment;

Lichidator judiciar in consortiu: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL

Referitor la:

ACTIVE IMOBILIZATE:

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRLStr. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.myfairvalue.ro**Sabo Marius Alexandru**

Senior Manager

M: +40 749 101 100

E: marius.sabo@fvalue.ro**Stan Laurențiu-Adrian**

Director FairValue Evaluari

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Denumire	Nr. CF	Nr. cadastral	Sarcini
1. Proprietate imobiliara Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov	65360	65360	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti
2. Terenuri libere Balotesti, jud. Ilfov	65343	65343	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti
	65361	65361	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti
	65356	65356	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti
	65358	65358	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti
	65357	65357	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti
3. cont 217 (ACTIVE BIOLOGICE PRODUCTIVE) - SPATII VERZI SI GRADINI BALOTESTI			
4. APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132			
5. ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE) - cont 2131			
6. MIJLOACE DE TRANSPORT - cont 2133			
7. MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE - cont 214			



Prezentarea detaliata a activelor se regaseste in anexe.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activelor indicate mai sus. Evaluarea s-a întocmit în vederea lichidării patrimoniului în cadrul procedurii de faliment. Am efectuat inspecția activelor, am analizat piața specifică și am estimat valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare a activelor în cauză în vederea valorificării în cadrul procedurii de faliment.

Debitor: [TEHNOLOGICA RADION SRL](#), împotriva căreia s-a deschis procedura de faliment la data de 26.01.2022, prin încheierea de ședință pronunțată în dosarul nr. 29969/3/2014, aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a VII-a Civilă.

Tipul procedurii: Procedura generala - faliment.

Lichidator judiciar in consortiu: [MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL](#)

[Fairvalue Evaluari](#), membru corporativ ANEVAR, prin evaluator autorizat [Sabo Marius Alexandru](#), membru acreditat ANEVAR cu legitimația nr. [15878](#), specializările EI, EPI, EBM, VE-EPI, a evaluat activele în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu [Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022](#).

Conform „Legii 85/2014 – privind procedura insolventei”: Bunurile din averea debitorului vor fi evaluate atât în bloc, cât și individual. Evaluarea în bloc are în vedere fie evaluarea totalitatii bunurilor din averea debitorului, fie evaluarea subansamblurilor functionale. Având în vedere tipul activelor, la solicitarea administratorului judiciar s-a avut în vedere numai scenariul valorificării individuale.

Premisele evaluării sunt:

- ✦ Premisa încetării activității - estimare a valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor

A) PREMISA INCETARII ACTIVITATII

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

Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de



evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing, sau
- (b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

Având în vedere tipul și caracteristicile activelor valoarea de lichidare în ipoteza vânzării ordonate a fost asimilată cu valoarea de piață. (valori estimate în capitolul A – premisa continuării activității).

În cadrul prezentului raport, s-a estimat valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate.

Valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru un activ, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- atât cumpărătorul cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivație tipică,
- ambele părți acționează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiții de plată deosebite (de exemplu: rate, eșalonări, finantare)).

Din studiul pieței (referitor la tipul specializat al activelor, condițiile economice și fiscale, stadiul investițiilor publice și private, politica de dobândă monetară, previziuni și inflație), respectiv din discuțiile cu lichidatorii participanți pe piața specifică, valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate reprezintă cca. 75% din valoarea de lichidare în ipoteza vânzării ordonate.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATĂ, respectiv la VALOAREA DE LICHIDARE a activelor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport au fost obținute următoarele rezultate:



Denumire	Nr. CF	Nr. cadastral	Sarcini	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (LEI)	Valoare de lichidare (EUR)	Valoare de lichidare (LEI)
1. Proprietate imobiliara Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov	65360	65360	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	2.693.300	13.276.000	2.020.000	9.957.000
(Alocare valori) - din care:	Valoare constructii intabulate			610.800	3.010.800	458.100	2.258.100
	Valoare constructii neintabulate			345.900	1.705.000	259.400	1.278.800
	Valoare teren			1.736.600	8.560.200	1.302.500	6.420.100
2. Terenuri libere Balotesti, jud. Ilfov	65343	65343	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	294.800	1.453.200	221.100	1.089.900
	65361	65361	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	348.400	1.717.400	261.300	1.288.100
	65356	65356	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	148.800	733.500	111.600	550.100
	65358	65358	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	90.000	443.600	67.500	332.700
	65357	65357	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	29.800	146.900	22.400	110.200
3. cont 217 (ACTIVE BIOLOGICE PRODUCTIVE) - SPATII VERZI SI GRADINI BALOTESTI				amenajari ale terenului cu nr. cad. 65360 (incluse in valoarea acestuia)			
4. APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132				50	260	40	200
5. ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE) - cont 2131				10.085	49.688	7.574	37.254
6. MIJLOACE DE TRANSPORT - cont 2133				45.450	224.030	34.080	168.030
7. MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE - cont 214				8.080	39.930	6.160	30.080
TOTAL GENERAL				3.668.765	18.084.508	2.751.754	13.563.564



- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valorile nu includ TVA.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare a dreptului de proprietate asupra activelor, în ipoteza că acestea sunt libere de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Sabo Marius Alexandru – MAA-EPI

Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI



Stan Laurentiu Adrian

Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE 8
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA 13
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 14
4. PREZENTAREA DATELOR 21
5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA 32
6. ANEXE 42



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE





Client	TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment
Utilizator desemnat	MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL
Scop raport	Estimarea valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificării în cadrul procedurii de faliment.
Evaluator autorizat membru acreditat ANEVAR	Sabo Marius Alexandru, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI, Legitimație 15878
Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 42980 / 09.12.2022
Data inspectiei	03.11.2022 – 04.11.2022
Data de referinta a evaluării	20.01.2023
Data raportului	20.01.2023
Curs de schimb valutar	4,9293 lei/Euro (valabil la data de referinta 20.01.2023);
Adresa proprietate	Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov
Tip active	ACTIVE IMOBILIZATE
Proprietar	TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini înregistrate	Conform documente prezentate, este inscris drept de ipoteca in favoarea BRD-GSG SA, respectiv sechestrul in favoarea Curtea de Apel Ploiesti (conform centralizatorului si extraselor CF atasate). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activele sunt libere de sarcini.
Observatii speciale	<p><u>Bunuri mobile :</u></p> <ul style="list-style-type: none">♥ Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza listei puse la dispoziție de către utilizator – documente anexate la raport.♥ Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspectiei.♥ Bunurile identificate la data inspectiei în baza declarațiilor reprezentanților utilizatorului care nu conțin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse în raport sub forma de ipoteză specială – la solicitarea reprezentanților utilizatorului. Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile în condițiile în care dreptul de proprietate asupra acestora nu este afectat de sarcini sau litigii, iar acestea au fost identificate corect.♥ Unele bunuri nu au putut fi pornite sau nu au fost funcționale la data inspectiei, (bunurile nu erau utilizate la data inspectiei). Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că bunurile sunt funcționale, dar s-a avut în vedere starea tehnică constatată la data inspectiei (nesatisfăcătoare, satisfăcătoare, respectiv bună).



	<ul style="list-style-type: none">❖ La data inspectiei s-a constatat ca unele dintre bunuri erau nefunctionale, prin urmare, pentru acestea, s-a estimat valoarea de recuperare (valoarea de reciclare a materialelor). Masele bunurilor au fost furnizate de catre proprietar sau preluate de la producatori. <p><u>Bunuri imobile :</u></p> <ul style="list-style-type: none">❖ La data inspectiei, s-a constatat ca unele constructii existente pe teren nu erau intabulate in cartea funciara. La solicitarea utilizatorului, in estimarea valorii de piata s-au luat in calcul si aceste cladiri neintabulate, suprafetele acestora fiind preluate din planurile de amplasament prezentate.❖ Nu s-au prezentat relevee ale constructiilor, prin urmare suprafetele desfasurate ale cladirilor cu mai mult de un nivel au fost estimate de evaluator pe baza suprafetei construite la sol preluate din extrasul CF, respectiv planul de amplasament.❖ Nu au fost prezentate certificate de urbanism actualizate pentru terenurile libere. Conform solicitarii utilizatorului, estimarea valorii de piata a terenurilor s-a facut in ipoteza de teren constructibil pe baza utilizarilor constatate in imediata vecinatate, coroborat cu informatiile accesabile din surse deschise cu privire la PUG, respectiv zona mixta (rezidential/comerciala).❖ Terenurile cu nr. cad. 65343 si 65361 au deschidere la drum public (DJ200B – str. Unitatii). Celelalte terenuri libere (cu nr. cad. 65356, 65358 si 65357 au deschidere la lot cu nr. cad. 65359 aflat in proprietatea UAT BALOTESTI. Se presupune ca regimul juridic al terenului cu nr. cad. 65359 este de drum si poate asigura accesul la drum public al celor 3 loturi. <p><u>Mijloace de transport:</u></p> <ul style="list-style-type: none">❖ Identificarea bunurilor s-a efectuat conform cartilor de identitate/listei bunurilor puse la dispozitie de catre utilizator, corelate cu numerele de inmatriculare, in prezenta reprezentantilor proprietarului.❖ In cazul bunurilor ce nu au putut fi pornite, numarul de kilometri parcursi (rulajul) au fost preluati din informatiile de pe site-ul rarom.ro (de la ultimul ITP efectuat).❖ In cazul mijloacelor de transport s-a verificat la nivel de pornire functionalitatea acestora si s-a verificat vizual functionalitatea bunurilor, fara sa se poata verifica daca acestea functioneaza in parametri tehnici proiectati, evaluatorul neavand competenta necesara verificarii parametrilor tehnici de functionare ai bunurilor.



REZULTATELE EVALUARII

Denumire	Nr. CF	Nr. cadastral	Sarcini	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (LEI)	Valoare de lichidare (EUR)	Valoare de lichidare (LEI)
1. Proprietate imobiliara Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov	65360	65360	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	2.693.300	13.276.000	2.020.000	9.957.000
(Alocare valori) - din care:	Valoare constructii intabulate			610.800	3.010.800	458.100	2.258.100
	Valoare constructii neintabulate			345.900	1.705.000	259.400	1.278.800
	Valoare teren			1.736.600	8.560.200	1.302.500	6.420.100
2. Terenuri libere Balotesti, jud. Ilfov	65343	65343	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	294.800	1.453.200	221.100	1.089.900
	65361	65361	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	348.400	1.717.400	261.300	1.288.100
	65356	65356	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	148.800	733.500	111.600	550.100
	65358	65358	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	90.000	443.600	67.500	332.700
	65357	65357	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	29.800	146.900	22.400	110.200
3. cont 217 (ACTIVE BIOLOGICE PRODUCTIVE) - SPATII VERZI SI GRADINI BALOTESTI				amenajari ale terenului cu nr. cad. 65360 (incluse in valoarea acestuia)			
4. APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132				50	260	40	200
5. ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE) - cont 2131				10.085	49.688	7.574	37.254
6. MIJLOACE DE TRANSPORT - cont 2133				45.450	224.030	34.080	168.030
7. MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE - cont 214				8.080	39.930	6.160	30.080
TOTAL GENERAL				3.668.765	18.084.508	2.751.754	13.563.564



Prezentarea detaliata a activelor se regaseste in anexele de calcul privind abordariile in evaluare.

Stan Laurentiu Adrian

Director FairValue Evaluari



Sabo Marius Alexandru

Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI





2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA

Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ❖ Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ❖ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ❖ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ❖ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ❖ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ❖ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ❖ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ❖ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ❖ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

SABO MARIUS ALEXANDRU– MAA
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676 . Sabo Marius Alexandru - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 15878 , specializările EI, EPI, EBM, VE-EPI
Identificarea clientului	TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment
Identificarea utilizatorului	MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL
Alti Utilizatori desemnati	Creditori, judecatorul sindic
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatori iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
Adresa proprietății	Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov
Proprietar	TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra activelor analizate, deținut de către TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment, în baza documentelor avute la dispoziție și anexate la raport.
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificării patrimoniului în cadrul procedurii de faliment.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar



putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți/activ estimată fără a lua în considerare:

- costurile asociate vânzării sau cumpărării
- niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, și
- orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat

Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element) și trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor.

Aceasta se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

- vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing

Vânzarea forțată reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- atât cumpărătorul cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivație tipică,
- ambele părți acționează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiții de plată deosebite (de exemplu: rate, eșalonări).

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul activelor și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

**Moneda evaluării**

Opinia finală a valorilor este prezentată în LEI. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referință a evaluării, este cel afișat de BNR, și anume:

- 4,9293 lei/Euro (valabil la data de referință 20.01.2023);

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 20.01.2023, data la care se consideră valabile ipotezele semnificative luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada ianuarie 2023. Data de referință a evaluării este: 20.01.2023.

Data raportului

20.01.2023

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 03.11.2022 – 04.11.2022, de către evaluatori autorizați ai FairValue Evaluari în prezența reprezentanților debitorului. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la activele evaluate, au fost analizate schitele existente și s-au fotografiat activele supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

La baza estimării costului de înlocuire net au stat următoarele surse, documente și/sau informații:

- ✓ Proces verbal de inventariere;
- ✓ Extrase de carte funciară;
- ✓ Documentații cadastrale;
- ✓ Liste de inventar.

Alte informații necesare, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă

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



Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au

**Ipoteze
semnificative****speciale**

devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor

- ❖ Bunurile identificate la data inspectiei in baza declaratiilor reprezentantilor utilizatorului care nu contin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse in raport sub forma de ipoteza speciala – la solicitarea reprezentantilor utilizatorului. Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile in conditiile in care dreptul de proprietate asupra acestora nu este afectat de sarcini sau litigii, iar acestea au fost identificate corect.
- ❖ La data inspectiei, s-a constatat ca unele constructii existente pe teren nu erau intabulate in cartea funciara. La solicitarea utilizatorului, in estimarea valorii de piata s-au luat in calcul si aceste cladiri neintabulate, suprafetele acestora fiind preluate din planurile de amplasament prezentate.
- ❖ Nu au fost prezentate certificate de urbanism actualizate pentru terenurile libere. Conform solicitarii utilizatorului, estimarea valorii de piata a terenurilor s-a facut in ipoteza de teren constructibil pe baza utilizarilor constatate in imediata vecinatate, coroborat cu informatiile accesabile din surse deschise cu privire la PUG, respectiv zona mixta (rezidential/comerciala).
- ❖ Terenurile cu nr. cad. 65343 si 65361 au deschidere la drum public (DJ200B – str. Unitatii). Celelalte terenuri libere (cu nr. cad. 65356, 65358 si 65357 au deschidere la lot cu nr. cad. 65359 aflat in proprietatea UAT BALOTESTI. Se presupune ca regimul juridic al terenului cu nr. cad. 65359 este de drum si poate asigura accesul la drum public al celor 3 loturi

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative, respectiv ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valorile alocate au fost determinate în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- ✓ GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



4. PREZENTAREA DATELOR





Identificarea activelor evaluate

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Descrierea amenajărilor și cladirilor (Balotesti, str. Unitatii, nr. 84, jud. Ilfov)

ACTIVE IMOBILIZATE

- Amplasarea activelor in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- **Tipul zonei:** Zona mixta(rezidential/comerciala (conform vecinatati): ansambluri rezidentiale, spatii comerciale, spatii depozitare si productie, terenuri libere;

Nr. crt	Nr. corp	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Nr. cad	Nr. CF	Situatia juridica (conform CF)	Descriere cladire
1	C1	Birouri	P	164,00	164,00	65360-C1	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
2	C2	Birouri	P	171,00	171,00	65360-C1	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
3	C3	Birouri	P	61,00	61,00	65360-C2	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
4	C4	Anexa	P	50,00	50,00	65360-C3	65360	cu acte	Cladire depozitare cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare tabla zincata; pereti netencuiti, pardoseala beton, tamplarie PVC; energie electrica, apa
5	C5	Anexa	P	50,00	50,00	65360-C4	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
6	C6	Anexa	P	50,00	50,00	65360-C5	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
7	C7	Anexa	P	50,00	50,00	65360-C6	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
8	C8	Anexa	P	49,00	49,00	65360-C7	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
9	C9	Cladire	P	661,00	661,00	65360-C8	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
10	C10	Anexa	P	26,00	26,00	65360-C9	65360	cu acte	Dezafectata
11	C11	Imobil multifunctional	S+P+1	935,00	1.870,00	65360-C10	65360	cu acte	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din caramida, acoperis tip terasa hidroizolata; in curs de amenajare; instalatii electrice, sanitare si de incalzire (in curs de executie)
12	C12	Piscina	-	275,00	275,00	65360-C11	65360	cu acte	Piscina ovala din beton, placaje ceramice, pardoseala tip deck in jurul piscinei, instalatii recirculare apa



Nr. crt	Nr. corp	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Nr. cad	Nr. CF	Situatia juridica (conform CF)	Descriere cladire
13		Cantina	P+1	440,29	880,58	65360-C12	65360	neintabulata	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare tabla zincata; cu finisaje specifice acestui tip de spatiu (gresie, faianta, parchet laminat, tamplarie interioara PVC); energie electrica, apa, canalizare, gaze, incalzire cu centrala termica si calorifere otel
14		Anexa(C17)	P	193,10	193,10	-	-	neintabulata	Cladire depozitare cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare membrana bituminoasa; zugraveli simple, pardoseala sapa si gresie, tamplarie PVC; energie electrica, apa, canalizare
15		Anexa(C16)	P	92,67	92,67	-	-	neintabulata	Cladire depozitare cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare membrana bituminoasa; zugraveli simple, pardoseala sapa si gresie, tamplarie PVC; energie electrica, apa, canalizare
16		Anexa(C8)	P	162,91	162,91	-	-	neintabulata	Cladire depozitare cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare membrana bituminoasa; zugraveli simple, pardoseala sapa si gresie, tamplarie PVC; energie electrica, apa
17		Anexa(C9)	P	55,70	55,70	-	-	neintabulata	Cladire depozitare cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare membrana bituminoasa; zugraveli simple, pardoseala sapa si gresie, tamplarie PVC; energie electrica, apa
18		Anexa(C10)	P	51,14	51,14	-	-	neintabulata	Cladire depozitare cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare membrana bituminoasa; zugraveli simple, pardoseala sapa si gresie, tamplarie PVC; energie electrica, apa
19		Finar	P	97,46	97,46	-	-	neintabulata	Cladire cu structura din lemn, invelitoare membrana bituminoasa; fara finisaje si instalatii
20		Grajd	P	187,94	187,94	-	-	neintabulata	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare membrana bituminoasa; zugraveli simple, pardoseala sapa si gresie, tamplarie PVC; energie electrica, apa
21		Depozit apa	P	31,45	31,45	-	-	neintabulata	Cladire cu structura din beton si inchideri perimetrare din BCA, invelitoare membrana bituminoasa; zugraveli simple, pardoseala sapa, tamplarie PVC; energie electrica, apa

Terenul in suprafata de 55.659 mp pe care sunt edificate constructiile de mai sus, beneficiaza si de alte amenajari: imprejmuire, alei, spatii verzi, terenuri sport (teren tenis si teren fotbal cu nocturna), helesteu, fosisor, punct de observatie.

Terenuri libere

Nr. crt.	Mijloc fix	Locatie	Nr.cadastral	Nr. carte funciara	SUPRAFATA - mp	OBSERVATII	
					fizic (cf Extras CF)	Sechestrul CA Ploiesti	Ipotecat
1	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P. A663/2769	65343	65343	11.000	DA	Ipotecat BRD 1837/30,08,2013
2	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663/16/1924	65361	65361	13.000	DA	Ipotecat BRD 1837/30,08,2013
3	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663	65356	65356	6.000	DA	
4	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.A663	65358	65358	3.630	DA	
5	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663	65357	65357	1.200	DA	
TOTAL					34.830		

**Bunuri mobile**

Pentru o bună identificare a bunurilor, sub toate aspectele importante, trebuie parcurse două etape principale: Macroidentificarea - este primul pas în cadrul identificării, un fel de vedere de ansamblu, în care bunul ce constituie obiectul evaluării este privit în contextul său funcțional, tehnologic și economic și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre procesul de producție în care se integrează bunul evaluat.

Întrucât se presupune că reprezentanții entității sunt buni cunoscători ai sectorului de activitate, în cadrul macroidentificării pot fi abordate și aspecte care țin de piața specifică a bunului mobil evaluat.

Microidentificarea - este pasul următor pe care evaluatorul îl face în identificarea bunului evaluat, un fel de imagine cu rezoluție mai fină care continuă înțelegerea acestuia prin relevarea caracteristicilor sale individuale și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre bunul mobil subiect evaluat, focalizate pe identificarea caracteristicilor specifice fiecărei bun.

Principalele caracteristici, fără a se limita doar la acestea, includ:

- informații despre furnizorii de marfuri sau bunuri;
- vârsta (vechimea), durata de viață, data de expirare;
- starea marfurilor, condițiile de depozitare – normale sau speciale;
- costuri directe și indirecte de depozitare;
- alte informații considerate a fi relevante pentru participanții pe piață

APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132

Nr	Denumirea		Cont	Data punerii	Nr inventar	valoare contabila	Stare
1	SET TC 410 SI LAPTOP	BALOTESTI	2132	30/04/2006	288	24.537,82	neidentificat
2	TIPAR MASURAT ECARTAMENT CU BOLTURI	BALOTESTI	2132	01/10/2011	3451	2.478,07	neidentificat
3	TIPAR MASURAT ECARTAMENT CU BOLTURI	BALOTESTI	2132	01/10/2011	3452	2.478,07	neidentificat
4	NOTEBOOK DELL INSPIRON N5110 CU WIN 7	BALOTESTI	2132	01/08/2011	3200	2.483,86	satisfacatoare
	TOTAL					31.977,82	



ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI,UTILAJE) - cont 2131

Nr crt	Denumirea bunurilor	Locatia curenta	Cont	Data punerii in functiune	Nr. inventar	valoare contabila	Stare
1	CAZAN ARISTON META 24 MMFI	BALOTESTI	2131	09/03/2001	1000228	1.924,48	nesatisfacatoare
2	POMPA SUBMERSIBILA ET65 S20031	BALOTESTI	2131	23/10/2003	1000327	586,15	nesatisfacatoare
3	SCUTER STEP MS103	BALOTESTI	2131	01/03/2014	2515.	5.934,00	neidentificat
4	SCUTER ELECTRIC RASCAL 388XL	BALOTESTI	2131	01/03/2014	3122.	6.600,00	neidentificat
5	GRUP POMPARE 2CN 40 100	BALOTESTI	2131	31/10/2007	1447	4.327,33	nesatisfacatoare
6	APARAT MULS CU CLAPETE	BALOTESTI	2131	31/10/2007	1479	1.946,60	satisfacatoare
7	MICROCENTRALA VITOPEND	BALOTESTI	2131	31/07/2008	2000	3.182,87	satisfacatoare
8	CENTRALA TERMICA PE GAZ	BALOTESTI	2131	31/08/2008	2020	33.606,20	nesatisfacatoare
9	CENTRALA TERMICA PE GAZ	BALOTESTI	2131	31/08/2008	2021	12.742,96	nesatisfacatoare
10	CHIOSC PAZA BALOTESTI	BALOTESTI	2131	30/11/2008	2144.	4.359,25	nesatisfacatoare
11	MOARA CU CIOCANELE MC300	BALOTESTI	2131	31/10/2008	2161	2.201,57	nesatisfacatoare
12	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	01/06/2009	2392	2.025,54	satisfacatoare
13	CENTRALA TERMICA 50 KW	BALOTESTI	2131	30/06/2009	2403	10.068,03	satisfacatoare
14	AER CONDITIONAT HAIER 22000BTU	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2413	3.676,48	satisfacatoare
15	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2417	1.998,19	satisfacatoare
16	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2418	1.998,19	satisfacatoare
17	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2419	1.998,19	satisfacatoare
18	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2420	1.998,19	satisfacatoare
19	CENTRALA TERMICA RS MS 172KW	BALOTESTI	2131	30/09/2009	2426	27.769,31	nesatisfacatoare
20	INCUBATOR 1400PA	BALOTESTI	2131	30/11/2009	2431	3.185,79	nesatisfacatoare



21	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/01/2010	2440	2.996,64	satisfacatoare
22	APARAT MULS BOVINE	BALOTESTI	2131	01/07/2010	2628	3.852,72	satisfacatoare
23	POMPA PISCICOLA SPLASH CU GRATAR	BALOTESTI	2131	01/07/2010	2671	2.529,48	nesatisfacatoare
24	HOTA CENTRALA 8 FILTRE	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2911	28.204,29	satisfacatoare
25	SISTEM RESPIRAT FRESHAIR	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2920	2.783,75	neidentificat
26	SISTEM RESPIRAT FRESHAIR	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2921	2.783,75	neidentificat
27	ROBOT CURATAT PISCINA ULTRAMAX	BALOTESTI	2131	01/06/2011	3141	26.727,42	satisfacatoare
28	POMPA SUBMERSIBILA BALOTESTI	BALOTESTI	2131	31/10/2006	466	1.050,40	nesatisfacatoare
29	CAR BIRDIE 4 PREMIUM MINIGOLF	BALOTESTI	2131	01/05/2012	2556.	21.504,98	satisfacatoare
30	CAR BIRDIE 4 PREMIUM MINIGOLF	BALOTESTI	2131	01/05/2012	2557.	21.504,98	nesatisfacatoare
31	POMPA CN 40-200A	BALOTESTI	2131	01/05/2014	4179	4.100,00	satisfacatoare
32	MAI COMPACTOR XH840	custodie TGB	2131	31/10/2008	2106	4212,06	neidentificat
33	TAIETOR BETON ASFALT 400MM	custodie TGB	2131	31/10/2008	2108	2840,99	neidentificat
34	TAIETOR BETON ASFALT 400MM	custodie TGB	2131	31/10/2008	2109	2840,99	neidentificat
35	MAI COMPACTOR XH840	custodie TGB	2131	30/04/2009	2367	5627,24	neidentificat
36	MOTOCOMPRESOR ATLAS COPCO XAS67	custodie TGB	2131	01/05/2011	3014	46200	satisfacatoare
	TOTAL					311.889,01	



MIJLOACE DE TRANSPORT - cont 2133									
	Denumire	Nr. inv	Locatie	An fabricatie	Nr. Identificare	Nr. Inmatriculare	Km. parcursi	Valoare intrare	Stare tehnica
1	MICROBUZ IVECO DAILY	126	BALOTESTI	31/08/2006		B 56 AIW		341,04	casare
2	AUTOTURISM MERCEDES C220CDI	2227	BALOTESTI	31/12/2008		B 57 SAH		0,01	nesatisfacatoare
3	AUTOUTILITARA IVECO PLATFORMA	2464	BALOTESTI	31/03/2010		B 21 UJR		72.952,00	neidentificata
4	RULOTA KNAUS 530	2492	BALOTESTI	01/04/2010	6692182	B 20 ZLS		8.674,05	satisfacatoare
5	MERCEDES BENZ S65 AMG LANGER RADSTAND	2713	BALOTESTI	01/08/2010		B 59 THO	113534	480.141,36	foarte buna
6	DACIA LOGAN M06	2811	BALOTESTI	01/11/2010	UU1LSDJJH37010134	B 09 XXM		23.050,00	neidentificata
7	DACIA LOGAN M07	2814	BALOTESTI	01/11/2010	UU1LSDJKF37533973	B 67 TVC	269539	19.641,13	satisfacatoare
8	LAND ROVER 4.4TDV8	2967	BALOTESTI	01/04/2011		B 103 THN		457.999,55	dezmembrata, caroserie taiata
9	PORSCHE CAYEN TURBO MODEL 2005	3000534	BALOTESTI	02/09/2005	WP1ZZZ9PZ5LAB0B3B	B 52 RNA		16.035,00	neidentificata

MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE
CORPORALE - cont 214

Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Val inventar	Stare
1	HOL RUBENS 2 BUC	BALOTESTI	214	19/12/2000	5000618	3447	nesatisfacatoare
2	DULAP CU 4 USI VERONA	BALOTESTI	214	16/01/2001	5000623	1.298,33	satisfacatoare
3	MOBILIER SUFRAGERIE	BALOTESTI	214	13/09/2002	5000636	2.438,49	satisfacatoare
4	MOBILIER DORMITOR	BALOTESTI	214	13/09/2002	5000637	1.274,67	satisfacatoare
5	CANAPEA 3 LOCURI EXTENSIBILA P	BALOTESTI	214	07/12/2003	5000658	4.127,17	satisfacatoare
6	ARAGAZ ELECTROLUX EKG X	BALOTESTI	214	08/12/2003	5000659	1.377,64	satisfacatoare
7	FRIGIDER 2 USI ZANUSSI ZD2	BALOTESTI	214	08/12/2003	5000660	964,32	satisfacatoare
8	BUCATARIE C BAZA,3 C SUSP+MASC	BALOTESTI	214	15/12/2003	5000661	1.504,97	satisfacatoare
9	HOL OVIDIU	BALOTESTI	214	18/12/2003	5000662	1.791,06	satisfacatoare
10	CANAPEA ANA	BALOTESTI	214	18/12/2003	5000663	1.047,07	neidentificat
11	SALTEA AZALEAA 160X 190	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000684	1.603,01	satisfacatoare
12	DORMITOR PARTY	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000685	8.723,75	satisfacatoare
13	SET CANAPELE	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000686	12.802,16	neidentificat
14	COVOR DAT 140 X 200	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000687	2.361,01	satisfacatoare
15	SET CANALEPE DOGE	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000688	9.624,13	neidentificat
16	CUPTOR FD 98 PI ICE	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000692	3.811,85	satisfacatoare
17	PLITA TD 740TCES	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000693	1.523,35	satisfacatoare
18	FRIGIDER MBA 45D 2	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000694	2.668,94	satisfacatoare
19	HOTA MC 9010	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000695	1.995,19	satisfacatoare
20	MASINA SPALAT ARISTON	BALOTESTI	214	06/01/2005	5000696	1.672,18	satisfacatoare
21	COVOR8/12	BALOTESTI	214	12/01/2005	5000697	3.722,94	satisfacatoare
22	DISPLAI PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000698	24.369,66	satisfacatoare
23	RECEVIER AV PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000699	5.462,10	satisfacatoare
24	STAND MASA PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000700	3.613,36	satisfacatoare
25	DULAP AB 010	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000701	3.948,67	satisfacatoare



26	LIVING MICHELANGELO	BALOTESTI	214	30/01/2005	5000702	18.411,04	satisfacatoare
27	SET CANAPELE NIMFA	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000703	2.764,39	neidentificat
28	COVOR MALIBU	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000704	2.295,59	satisfacatoare
29	AMPLITUNER MARANTZ	BALOTESTI	214	04/02/2005	5000706	1.652,44	satisfacatoare
30	TELEVIZOR PLASMA LG	BALOTESTI	214	04/02/2005	5000707	13.571,35	satisfacatoare
31	MASINA SPALAT	BALOTESTI	214	24/02/2005	5000714	1.646,97	satisfacatoare
32	BUCATARIE ELITA RECORD	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000721	19.724,53	satisfacatoare
33	CUPTOR FT 85.1	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000723	1.650,32	satisfacatoare
34	FRIGIDER BC 5	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000724	2.697,64	satisfacatoare
35	MOBILIER BIROU	BALOTESTI	214	09/03/2005	5000725	25.000,00	satisfacatoare
36	SET MOBILA SAMANTA	BALOTESTI	214	13/05/2005	5000726	2.025,35	satisfacatoare
37	SET MOBILIER HJB 062	BALOTESTI	214	28/05/2005	5000727	1.989,92	satisfacatoare
38	COMODA TV RONDO	BALOTESTI	214	31/05/2005	5000728	1.497,85	satisfacatoare
39	CANAPEA OASI	BALOTESTI	214	31/05/2005	5000729	4.213,35	neidentificat
40	FOTOLIU NIMFA	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000734	1.961,66	satisfacatoare
41	SCARPIERA	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000735	2.937,00	satisfacatoare
42	DULAP TONIN	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000736	3.105,13	satisfacatoare
43	MASA MASCOTTE SC 490 CALLIGALI	BALOTESTI	214	16/09/2005	5000737	2.335,46	satisfacatoare
44	INCINTE ACUSTICE SONY SA VE535	BALOTESTI	214	22/09/2005	5000738	1.596,56	satisfacatoare
45	SET CANAPELE PROVENTA +4 PERNE	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000741	4.915,78	satisfacatoare
46	BIBLIOTECA LEONARDO E55 DARK O	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000742	6.966,09	satisfacatoare
47	SET CANAPEA MABY OPLA	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000743	4.371,74	neidentificat
48	VITRINA FRIGORIFICA	BALOTESTI	214	31/08/2006	143	2.000,00	satisfacatoare
49	CANAPEA JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	156	8.303,75	neidentificat
50	MASA DE COLT JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	157	2.628,00	satisfacatoare
51	MASA DE COLT JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	158	2.628,00	satisfacatoare
52	MASA CTR	BALOTESTI	214	28/02/2006	159	4.106,25	satisfacatoare
53	MASA	BALOTESTI	214	28/02/2006	183	4.380,00	satisfacatoare
54	PAT DE ZI TENESSEE	BALOTESTI	214	01/02/2006	185	2.437,03	satisfacatoare
55	LCD TV 81 CM SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	199	6.722,61	satisfacatoare
56	LCD TV 81 CM SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	200	6.722,61	satisfacatoare
57	LCD TV SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	201	4.200,84	satisfacatoare
58	SISTEM HOME CINEMA	BALOTESTI	214	28/02/2006	202	1.428,49	neidentificat
59	COVOR SHINY 200/300	BALOTESTI	214	31/03/2006	206	2.109,60	satisfacatoare
60	TV PANASONIC	BALOTESTI	214	31/03/2006	209	6.480,59	satisfacatoare



61	TELEVIZOR PLASMA PANASONIC	BALOTESTI	214	31/10/2008	2138	4.662,18	satisfacatoare
62	FOTOLIU LETFER	BALOTESTI	214	31/03/2006	226	1.374,13	satisfacatoare
63	VIVERE PROGRAM	BALOTESTI	214	31/03/2006	230	3.123,40	neidentificat
64	SOFA CU PERNE SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	231	4.226,48	satisfacatoare
65	FOTOLIU CU PERNA SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	232	2.149,12	satisfacatoare
66	FOTOLIU CU PERNA SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	233	2.149,12	satisfacatoare
67	STUDIO MAKE UP	BALOTESTI	214	31/03/2006	234	2.222,35	satisfacatoare
68	DRESING FAR 1176	BALOTESTI	214	31/03/2006	236	3.223,68	satisfacatoare
69	DULAP CREDENTA	BALOTESTI	214	30/04/2006	276	12.664,83	satisfacatoare
70	COVOR TOUCH ME LONG	BALOTESTI	214	31/05/2006	385	2.546,27	satisfacatoare
71	COVOR TOUCH ME 170 * 240	BALOTESTI	214	31/12/2005	39	2.151,00	satisfacatoare
72	COMBINA FRIGORIFICA NO FROST	BALOTESTI	214	31/05/2006	396	2.268,82	satisfacatoare
73	DORMITOR BOVA GIMA	BALOTESTI	214	31/12/2005	53	25.661,02	satisfacatoare
74	SET CANAPEA NIERI FARFALA	BALOTESTI	214	31/12/2005	54	16.254,62	neidentificat
75	VASE OAT	BALOTESTI	214	31/12/2005	55	2.417,54	satisfacatoare
76	BUCATARIE MARTA-LUBE	BALOTESTI	214	31/12/2005	56	13.602,84	satisfacatoare
77	CUPTOR FRANKE	BALOTESTI	214	31/12/2005	57	1.727,54	neidentificat
78	COMBINA FRIGORIFICA ARISTON	BALOTESTI	214	31/12/2005	58	1.932,91	satisfacatoare
79	BALANSOAR TONIN	BALOTESTI	214	31/12/2005	59	1.739,61	satisfacatoare
80	MOBILIER MB	BALOTESTI	214	31/12/2005	60	3.241,82	satisfacatoare
81	CANAPEA 3 LOCURI	BALOTESTI	214	31/08/2007	1286	2.184,03	neidentificat
82	CANAPEA 3 LOCURI	BALOTESTI	214	30/08/2007	1287	3.444,12	neidentificat
83	LCD TV HD READY SAMSUNG	BALOTESTI	214	30/09/2007	1325	2.554,53	satisfacatoare
84	CALCULATOR CU WIN VISTA BUSINE	BALOTESTI	214	03/10/2007	1355	2.200,00	satisfacatoare
85	MASA SUFRAGERIE	BALOTESTI	214	31/10/2007	1409	1.171,43	satisfacatoare
86	DULAP FRIGORIFIC AF06ECOTN	BALOTESTI	214	31/10/2007	1428	4.432,05	satisfacatoare
87	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	149	2.783,00	satisfacatoare
88	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	150	2.783,00	satisfacatoare
89	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	19	2.783,00	satisfacatoare
90	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	205	2.783,00	satisfacatoare



91	MASINA DE GATIT	BALOTESTI	214	30/05/2009	2380	7.458,48	satisfacatoare
92	FRITEUSA 2 CUVE	BALOTESTI	214	30/05/2009	2381	6.422,58	satisfacatoare
93	GRATAR CU PLACA	BALOTESTI	214	30/05/2009	2382	2.278,98	satisfacatoare
94	GRATAR CU PLACA	BALOTESTI	214	30/05/2009	2383	3.522,06	satisfacatoare
95	MASA INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2384	2.229,25	satisfacatoare
96	MASA CU 2 USI	BALOTESTI	214	30/05/2009	2385	3.936,42	satisfacatoare
97	DULAP CONGELATOR	BALOTESTI	214	30/05/2009	2386	6.008,22	satisfacatoare
98	DULAP FRIGORIFIC	BALOTESTI	214	30/05/2009	2387	4.102,16	satisfacatoare
99	MASINA DE TAIAT LEGUME	BALOTESTI	214	30/05/2009	2388	2.610,46	neidentificat
100	SPALATOR DE INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2389	2.444,72	satisfacatoare
101	SPALATOR DE INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2390	2.278,98	satisfacatoare
102	GRUP POMPARE 2XCN 40-100	BALOTESTI	214	30/09/2009	2423	9.997,50	satisfacatoare
103	FOTOLIU CU 2 MOTOARE MANDY VERITAS BRUN	BALOTESTI	214	01/12/2010	258	3.324,61	satisfacatoare
104	CARAFA AG	BALOTESTI	214	01/06/2010	2598	2.832,10	satisfacatoare
105	FOTOLIU PLAZA PIELE TEVERE	BALOTESTI	214	01/12/2010	260	2.575,25	satisfacatoare
106	FOTOLIU MANDY CU DOUA MOTOARE	BALOTESTI	214	01/01/2011	2883	3.324,61	satisfacatoare
107	TEL PLASMA SAMSUNG 127CM CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2930	2.913,70	satisfacatoare
108	TEL LCD SAMSUNG 139CM FULLHD CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2931	5.829,83	satisfacatoare
109	TEL PLASMA SAMSUNG 127CM CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2932	2.987,08	satisfacatoare
110	FOTOLIU MANDY CU 2 MOTOARE	BALOTESTI	214	01/03/2011	2947	3.324,61	satisfacatoare
111	FOTOLIU MARNIA	BALOTESTI	214	01/03/2011	2948	2.003,97	satisfacatoare
112	CUTIE METALICA ACCES SEIF	BALOTESTI	214	01/05/2013	3927	2.144,56	satisfacatoare
113	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO SPEED DOME SONY	BALOTESTI	214	01/07/2013	3964	54.695,90	satisfacatoare



5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA





Analiza pieței (imobile):

PASUL 1**Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)**

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt: **Rezidențial / Comercial**.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare **mixta rezidențial/comercială**.

PASUL 2**Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)**

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
 - Aria pieței competitive: **Balotesti, jud. Ilfov**
- Proprietăți substitut disponibile: **suficiente**
- Proprietăți complementare: **stații auto, unități comerciale, magazine, parcuri, spații de recreere;**
- În concluzie, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a proprietăților de tip **mixte (rezidențial/comerciale)**

PASUL 3**Analiza cererii**

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – **stagnare**
- Cererea pentru închiriere – **moderată**
- Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori: **preponderent persoane juridice**
- Interesul investitional: **stagnează**
- Preferințele manifestate pe piață: **amplasamentele cu suprafețe mai mari au o mai mare cautare în detrimentul celor cu suprafețe mici**

PASUL 4**Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)**

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – **suficientă**
- oferta de închiriere/arendare – **scăzută**
- stocul total disponibil – **suficient**
 - prețuri solicitate la vânzare (terenuri)* – **25– 45 eur/mp, Balotesti, jud. Ilfov**
- marja de negociere la vânzare: între **15 și 20%**
 - prețuri solicitate la închiriere*: **3-10 eur/mp/luna**

*variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: **localizare, facilitati/utilitati, suprafața, etc;**

PASUL 5**Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietățile competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o **cerere aflată în stagnare**.

PASUL 6**Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)**

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:



Analiza pieței (bunuri mobile)

PASUL 1

Încadrarea bunului într-o subgrupă și evidențierea caracteristicilor specifice subgrupeii

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile bunurilor subiect care determină capacitatea lor productivă și utilizările potențiale ale bunurilor. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea bunurilor comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea bunului au fost prezentate anterior, bunurile evaluate fac parte din categoria ***Echipamente tehnologice; Mobilier, aparatura birotică, alte active corporale; Mijloace de transport.***

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice subgrupeii

Pentru a delimita/identifica o piață specifică, evaluatorul examinează următorii factori:

- tipul bunului - ***Echipamente tehnologice; Mobilier, aparatura birotică, alte active corporale; Mijloace de transport***
- marca și producătorul – conform centralizator
- caracteristicile bunului, cum ar fi:
 - a. capacitate, dotări;
 - b. funcționalitatea - starea tehnică, generația tehnologică, vechimea.(conform informațiilor de mai sus)
- aria pieței din punct de vedere geografic – națională/internațională
- modul adecvat de comercializare pe piața specifică - anunțuri de vânzare pe site-uri specializate, licitație, vânzare către intermediari specializați etc.



PASUL 3

Analiza cererii și a ofertei

Cererea reprezintă numărul de proprietăți/active de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea pentru un anumit tip de bun.

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila inregistreaza o stagnare.
- Cererea pentru închiriere – scazuta.
- Potențialii cumparatori si utilizatori: cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice ce desfasoara un business de profil
- Preferintele manifestate pe piata: in principal sunt solicitate masinile noi.

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

- oferta de vanzare – suficienta, asezata pe un trend ascendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- oferta de inchiriere – moderata, nu sunt semne ale cresterii;
- stocul total disponibil – suficient, aflat in crestere;
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): intre 10 și 15%

PASUL 4

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Relația dintre cerere și ofertă arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă a bunului.

Activitatea piețelor este descrisă uzual prin termenii: piață activă, piață în echilibru și piață în declin.

O piață activă este o piață caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este uneori numită piață a vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru aceste bunuri.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor; această piață se numește și piață cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii.

Bunurile evaluate se tranzacționează rar, având o piață limitată. Tranzacțiile se realizează sub următoarea formă:

- „de nou”
- „second-hand”
- „recondiționate”

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Metodologia de evaluare, consta in:

- ❖ abordarea prin piata: aplicata in cazul bunurilor imobile (terenuri libere – metoda comparatiei directe) si in cazul unor bunuri mobile
- ❖ abordarea prin cost: aplicata in cazul bunurilor mobile (echipamente tehnologice, aparatura birotica, mobilier) si in cazul bunurilor imobile
- ❖ abordarea prin venit: aplicata in cazul bunurilor imobile

Abordari in evaluare

**Abordarea prin venit – bunuri imobile**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexe sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexe este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Metoda comparatiei directe - teren

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).



În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață.

Abordarea prin piață (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de mașini, echipamente și instalații identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Abordarea prin piață se bazează pe informațiile de piață pentru a determina valoarea MEI respective.

Abordarea prin piața - bunuri mobile

Etapelile procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

- *Cercetarea pieței* - pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de MEI comparabile cu subiectul de evaluat, în ceea ce privește producătorul/tipul activului, data vânzării, localizare, stare, capacitate; în situația în care nu s-au găsit tranzacții suficiente, se analizează și oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării.
- *Verificarea informațiilor* - pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale.
- *Alegerea unor criterii de comparație relevante* și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
- *Compararea MEI comparabile cu subiectul de evaluat* - prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei MEI comparabile, iar dacă compararea nu e posibilă, se procedează la eliminarea activului respectiv din listă.
- *Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii* (sub forma unei singure valori sau a



unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare. Bineînțeles, corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume analiza pe perechi de date.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor bunuri similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În urma aplicării metodei selectate, au rezultat valorile bunurilor analizate. În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grilele comparațiilor de piață.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie unei entități economice.

Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui activ pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu utilitate echivalentă.

Când bunul nu este nou, din costul curent de nou trebuie deduse (scăzute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire/reconstrucție de nou – Depreciere = CIN (costul de înlocuire net) sau CRN (costul de reconstrucție net)

Punctul de plecare sau baza abordării prin cost este costul de înlocuire al unui activ modern echivalent.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă estimarea costului curent al unui activ din care se scade deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și externe/economice.

Evaluatorul identifică bunul mobil care trebuie evaluat (subiect), estimează costul curent de înlocuire al unui bun echivalent modern nou și scade apoi deprecierea totală, care face ca bunul mobil subiect să fie mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou.

În enexe este prezentată aplicarea abordării prin cost. În urma deducerii deprecierei cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de reconstrucție/de înlocuire net.

Abordarea prin cost – bunuri mobile



Abordarea prin cost (bunuri imobile)

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- o construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- o construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- o construcții aflate în faza de proiect;
- o construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În cadrul acestui raport a fost aplicată **metoda costurilor segregate**.

În anexa este prezentată aplicarea metodei *costurilor segregate*. În urma deducerii deprecierei cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net.

**Concluzia asupra valorii**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare, la data de referință a evaluării, este următoarea:



Denumire	Nr. CF	Nr. cadastral	Sarcini	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (LEI)	Valoare de lichidare (EUR)	Valoare de lichidare (LEI)
1. Proprietate imobiliara Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov	65360	65360	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	2.693.300	13.276.000	2.020.000	9.957.000
(Alocare valori) - din care:	Valoare constructii intabulate			610.800	3.010.800	458.100	2.258.100
	Valoare constructii neintabulate			345.900	1.705.000	259.400	1.278.800
	Valoare teren			1.736.600	8.560.200	1.302.500	6.420.100
2. Terenuri libere Balotesti, jud. Ilfov	65343	65343	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	294.800	1.453.200	221.100	1.089.900
	65361	65361	ipoteka BRD; sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	348.400	1.717.400	261.300	1.288.100
	65356	65356	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	148.800	733.500	111.600	550.100
	65358	65358	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	90.000	443.600	67.500	332.700
	65357	65357	sechestrul Curtea de Apel Ploiesti	29.800	146.900	22.400	110.200
3. cont 217 (ACTIVE BIOLOGICE PRODUCTIVE) - SPATII VERZI SI GRADINI BALOTESTI				amenajari ale terenului cu nr. cad. 65360 (incluse in valoarea acestuia)			
4. APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132				50	260	40	200
5. ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE) - cont 2131				10.085	49.688	7.574	37.254
6. MIJLOACE DE TRANSPORT - cont 2133				45.450	224.030	34.080	168.030
7. MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE - cont 214				8.080	39.930	6.160	30.080
TOTAL GENERAL				3.668.765	18.084.508	2.751.754	13.563.564



6. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

Servicii oferite	Evaluare: <ul style="list-style-type: none">✓ Proprietăți imobiliare✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi✓ Instrumente financiare✓ Active necorporale	În scopul: <ul style="list-style-type: none">✓ tranzacționării✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare✓ impozitării✓ fuziunii/divizării✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt: <ul style="list-style-type: none">✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	Certificări <ul style="list-style-type: none">✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	Promptitudine și operativitate: <ul style="list-style-type: none">✓ Sistem privat de comunicații securizat Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic✓ Peste 15 ani de activitate✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	Risc management: <ul style="list-style-type: none">✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 – Valori individuale active

Proprietate imobiliara Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov											
Nr. crt	Nr. corp	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila cca.(mp)	Nr. cad	Nr. CF	Situatia juridica (conform CF)	Valoare de piata EUR	Valoare de piata LEI
1	C1	Birouri	P	164,00	164,00	136,67	65360-C1	65360	cu acte	41.000	202.100
2	C2	Birouri	P	171,00	171,00	142,50	65360-C1	65360	cu acte	42.700	210.500
3	C3	Birouri	P	61,00	61,00	50,83	65360-C2	65360	cu acte	10.400	51.300
4	C4	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C3	65360	cu acte	5.300	26.100
5	C5	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C4	65360	cu acte	8.500	41.900
6	C6	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C5	65360	cu acte	8.500	41.900
7	C7	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C6	65360	cu acte	8.500	41.900
8	C8	Anexa	P	49,00	49,00	40,83	65360-C7	65360	cu acte	8.400	41.400
9	C9	Cladire	P	661,00	661,00	550,83	65360-C8	65360	cu acte	165.200	814.300
10	C10	Anexa	P	26,00	26,00	21,67	65360-C9	65360	cu acte	0	0
11	C11	Imobil multifunctional	S+P+1	935,00	1.870,00	1.558,33	65360-C10	65360	cu acte	238.600	1.176.100
12	C12	Piscina	-	275,00	275,00	229,17	65360-C11	65360	cu acte	73.700	363.300
13		Cantina	P+1	440,29	880,58	733,82	65360-C12	65360	neintabulata	220.100	1.084.900
14		Anexa(C17)	P	193,10	193,10	160,92	-	-	neintabulata	30.600	150.800
15		Anexa(C16)	P	92,67	92,67	77,23	-	-	neintabulata	14.700	72.500
16		Anexa(C8)	P	162,91	162,91	135,76	-	-	neintabulata	25.800	127.200
17		Anexa(C9)	P	55,70	55,70	46,42	-	-	neintabulata	8.800	43.400
18		Anexa(C10)	P	51,14	51,14	42,62	-	-	neintabulata	8.100	39.900
19		Finar	P	97,46	97,46	81,22	-	-	neintabulata	6.500	32.000
20		Grajd	P	187,94	187,94	156,62	-	-	neintabulata	29.800	146.900
21		Depozit apa	P	31,45	31,45	26,21	-	-	neintabulata	1.500	7.400
22	Teren			55.659			65360	65360		1.736.600	8.560.200
	TOTAL									2.693.300	13.276.000



Nr. crt.	Mijloc fix	Locatie	Nr.cadastral	Nr. carte funciara	SUPRAFATA - mp	OBSERVATII		Valoare de piata EUR	Valoare de piata LEI	Valoare de lichidare EUR	Valoare de lichidare LEI
					fizic (cf Extras CF)	Sechestrul CA Ploiesti	Ipotecat				
1	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P. A663/2769	65343	65343	11.000	DA	Ipotecat BRD 1837/30,08,2013	294.800	1.453.200	221.100	1.089.900
2	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663/16/1924	65361	65361	13.000	DA	Ipotecat BRD 1837/30,08,2013	348.400	1.717.400	261.300	1.288.100
3	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663	65356	65356	6.000	DA		148.800	733.500	111.600	550.100
4	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.A663	65358	65358	3.630	DA		90.000	443.600	67.500	332.700
5	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663	65357	65357	1.200	DA		29.800	146.900	22.400	110.200
		TOTAL			34.830			911.800	4.494.600	683.900	3.371.000

cont 2132 (AP SI INST DE MAS CONTROL)

APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132

Nr	Denumirea		Cont	Data punerii	Nr inventar	valoare contabila	Stare	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
1	SET TC 410 SI LAPTOP	BALOTESTI	2132	30/04/2006	288	24.537,82	neidentificat	-	-	-	-
2	TIPAR MASURAT ECARTAMENT CU BOLTURI	BALOTESTI	2132	01/10/2011	3451	2.478,07	neidentificat	-	-	-	-
3	TIPAR MASURAT ECARTAMENT CU BOLTURI	BALOTESTI	2132	01/10/2011	3452	2.478,07	neidentificat	-	-	-	-
4	NOTEBOOK DELL INSPIRON N5110 CU WIN 7	BALOTESTI	2132	01/08/2011	3200	2.483,86	satisfacatoare	260	50	200	40
		TOTAL				31.977,82		260	50	200	40



ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI,UTILAJE) - cont 2131

Nr crt	Denumirea bunurilor	Locatia curenta	Cont	Data punerii in functiune	Nr. inventar	valoare contabila	Stare	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
1	CAZAN ARISTON META 24 MMFI	BALOTESTI	2131	09/03/2001	1000228	1.924,48	nesatisfacatoare	35	7	26	5
2	POMPA SUBMERSIBILA ET65 S20031	BALOTESTI	2131	23/10/2003	1000327	586,15	nesatisfacatoare	8	2	6	1
3	SCUTER STEP MS103	BALOTESTI	2131	01/03/2014	2515.	5.934,00	neidentificat	-	-	-	-
4	SCUTER ELECTRIC RASCAL 388XL	BALOTESTI	2131	01/03/2014	3122.	6.600,00	neidentificat	-	-	-	-
5	GRUP POMPARE 2CN 40 100	BALOTESTI	2131	31/10/2007	1447	4.327,33	nesatisfacatoare	10	2	8	2
6	APARAT MULS CU CLAPETE	BALOTESTI	2131	31/10/2007	1479	1.946,60	satisfacatoare	160	30	120	20
7	MICROCENTRALA VITOPEND	BALOTESTI	2131	31/07/2008	2000	3.182,87	satisfacatoare	310	60	230	50
8	CENTRALA TERMICA PE GAZ	BALOTESTI	2131	31/08/2008	2020	33.606,20	nesatisfacatoare	45	9	34	7
9	CENTRALA TERMICA PE GAZ	BALOTESTI	2131	31/08/2008	2021	12.742,96	nesatisfacatoare	45	9	34	7
10	CHIOSC PAZA BALOTESTI	BALOTESTI	2131	30/11/2008	2144.	4.359,25	nesatisfacatoare	780	160	590	120
11	MOARA CU CIOCANELE MC300	BALOTESTI	2131	31/10/2008	2161	2.201,57	nesatisfacatoare	400	80	300	60
12	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	01/06/2009	2392	2.025,54	satisfacatoare	390	80	290	60
13	CENTRALA TERMICA 50 KW	BALOTESTI	2131	30/06/2009	2403	10.068,03	satisfacatoare	1.950	400	1.460	300
14	AER CONDITIONAT HAIER 22000BTU	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2413	3.676,48	satisfacatoare	710	140	530	110
15	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2417	1.998,19	satisfacatoare	390	80	290	60
16	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2418	1.998,19	satisfacatoare	390	80	290	60
17	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2419	1.998,19	satisfacatoare	390	80	290	60
18	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2420	1.998,19	satisfacatoare	390	80	290	60
19	CENTRALA TERMICA RS MS 172KW	BALOTESTI	2131	30/09/2009	2426	27.769,31	nesatisfacatoare	45	9	34	7
20	INCUBATOR 1400PA	BALOTESTI	2131	30/11/2009	2431	3.185,79	nesatisfacatoare	70	14	53	11
21	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/01/2010	2440	2.996,64	satisfacatoare	810	160	610	120
22	APARAT MULS BOVINE	BALOTESTI	2131	01/07/2010	2628	3.852,72	satisfacatoare	1.040	210	780	160
23	POMPA PISCICOLA SPLASH CU GRATAR	BALOTESTI	2131	01/07/2010	2671	2.529,48	nesatisfacatoare	5	1	4	1
24	HOTA CENTRALA 8 FILTRE	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2911	28.204,29	satisfacatoare	10.000	2.030	7.500	1.520
25	SISTEM RESPIRAT FRESHAIR	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2920	2.783,75	neidentificat	-	-	-	-



ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI,UTILAJE) - cont 2131

Nr crt	Denumirea bunurilor	Locatia curenta	Cont	Data punerii in functiune	Nr. inventar	valoarea contabila	Stare	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
26	SISTEM RESPIRAT FRESHAIR	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2921	2.783,75	neidentificat	-	-	-	-
27	ROBOT CURATAT PISCINA ULTRAMAX	BALOTESTI	2131	01/06/2011	3141	26.727,42	satisfacatoare	9.480	1.920	7.110	1.440
28	POMPA SUBMERSIBILA BALOTESTI	BALOTESTI	2131	31/10/2006	466	1.050,40	nesatisfacatoare	5	1	4	1
29	CAR BIRDIE 4 PREMIUM MINIGOLF	BALOTESTI	2131	01/05/2012	2556.	21.504,98	satisfacatoare	4.870	990	3.650	740
30	CAR BIRDIE 4 PREMIUM MINIGOLF	BALOTESTI	2131	01/05/2012	2557.	21.504,98	nesatisfacatoare	150	30	113	23
31	POMPA CN 40-200A	BALOTESTI	2131	01/05/2014	4179	4.100,00	satisfacatoare	420	90	320	70
32	MAI COMPACTOR XH840	custodie TGB	2131	31/10/2008	2106	4212,06	neidentificat	-	-	-	-
33	TAIETOR BETON ASFALT 400MM	custodie TGB	2131	31/10/2008	2108	2840,99	neidentificat	-	-	-	-
34	TAIETOR BETON ASFALT 400MM	custodie TGB	2131	31/10/2008	2109	2840,99	neidentificat	-	-	-	-
35	MAI COMPACTOR XH840	custodie TGB	2131	30/04/2009	2367	5627,24	neidentificat	-	-	-	-
36	MOTOCOMPRESOR ATLAS COPCO XAS67	custodie TGB	2131	01/05/2011	3014	46200	satisfacatoare	16.390	3.330	12.290	2.500
	TOTAL					311.889,01		49.688	10.085	37.254	7.574

MIJLOACE DE TRANSPORT - cont 2133													
	Denumire	Nr. inv	Locatie	An fabricatie	Nr. Identificare	Nr. Inmatriculare	Km. parcursi	Valoare intrare	Stare tehnica	Valoare de piata (lei)	Valoare de piata (eur)	Valoare de lichidare (lei)	Valoare de lichidare (eur)
1	MICROBUZ IVECO DAILY	126	BALOTESTI	31/08/2006		B 56 AIW		341,04	casare	1.910	390	1.430	290
2	AUTOTURISM MERCEDES C220CDI	2227	BALOTESTI	31/12/2008		B 57 SAH		0,01	nesatisfacatoare	4.490	910	3.370	680
3	AUTOUTILITARA IVECO PLATFORMA	2464	BALOTESTI	31/03/2010		B 21 UJR		72.952,00	neidentificata	-	-	-	-
4	RULOTA KNAUS 530	2492	BALOTESTI	01/04/2010	6692182	B 20 ZLS		8.674,05	satisfacatoare	6.510	1.320	4.880	990
5	MERCEDES BENZ S65 AMG LANGER RADSTAND	2713	BALOTESTI	01/08/2010		B 59 THO	113534	480.141,36	foarte buna	204.660	41.520	153.500	31.140
6	DACIA LOGAN M06	2811	BALOTESTI	01/11/2010	UU1LSDJH37010134	B 09 XXM		23.050,00	neidentificata	-	-	-	-
7	DACIA LOGAN M07	2814	BALOTESTI	01/11/2010	UU1LSDJKF37533973	B 67 TVC	269539	19.641,13	satisfacatoare	6.460	1.310	4.850	980
8	LAND ROVER 4.4TDV8	2967	BALOTESTI	01/04/2011		B 103 THN		457.999,55	dezmembrata, caroserie taiata	0	0	0	0
9	PORSCHE CAYEN TURBO MODEL 2005	3000534	BALOTESTI	02/09/2005	WP1ZZZ9PZ5LAB0B3B	B 52 RNA		16.035,00	neidentificata	-	-	-	-
										224.030	45.450	168.030	34.080

MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE
CORPORALE - cont 214

Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Val inventar	Stare	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
1	HOL RUBENS 2 BUC	BALOTESTI	214	19/12/2000	5000618	3447	nesatisfacatoare	0	0	0	0
2	DULAP CU 4 USI VERONA	BALOTESTI	214	16/01/2001	5000623	1.298,33	satisfacatoare	90	20	70	20
3	MOBILIER SUFRAGERIE	BALOTESTI	214	13/09/2002	5000636	2.438,49	satisfacatoare	160	30	120	20
4	MOBILIER DORMITOR	BALOTESTI	214	13/09/2002	5000637	1.274,67	satisfacatoare	80	20	60	20
5	CANAPEA 3 LOCURI EXTENSIBILA P	BALOTESTI	214	07/12/2003	5000658	4.127,17	satisfacatoare	280	60	210	50
6	ARAGAZ ELECTROLUX EKG X	BALOTESTI	214	08/12/2003	5000659	1.377,64	satisfacatoare	90	20	70	20
7	FRIGIDER 2 USI ZANUSSI ZD2	BALOTESTI	214	08/12/2003	5000660	964,32	satisfacatoare	60	10	50	10
8	BUCATARIE C BAZA,3 C SUSP+MASC	BALOTESTI	214	15/12/2003	5000661	1.504,97	satisfacatoare	100	20	80	20
9	HOL OVIDIU	BALOTESTI	214	18/12/2003	5000662	1.791,06	satisfacatoare	120	20	90	20
10	CANAPEA ANA	BALOTESTI	214	18/12/2003	5000663	1.047,07	neidentificat	-	-	-	-
11	SALTEA AZALEAA 160X 190	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000684	1.603,01	satisfacatoare	110	20	80	20
12	DORMITOR PARTY	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000685	8.723,75	satisfacatoare	580	120	440	90
13	SET CANAPELE	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000686	12.802,16	neidentificat	-	-	-	-
14	COVOR DAT 140 X 200	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000687	2.361,01	satisfacatoare	160	30	120	20
15	SET CANALEPE DOGE	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000688	9.624,13	neidentificat	-	-	-	-
16	CUPTOR FD 98 PI ICE	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000692	3.811,85	satisfacatoare	250	50	190	40
17	PLITA TD 740TCES	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000693	1.523,35	satisfacatoare	100	20	80	20
18	FRIGIDER MBA 45D 2	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000694	2.668,94	satisfacatoare	180	40	140	30
19	HOTA MC 9010	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000695	1.995,19	satisfacatoare	130	30	100	20
20	MASINA SPALAT ARISTON	BALOTESTI	214	06/01/2005	5000696	1.672,18	satisfacatoare	110	20	80	20
21	COVOR8/12	BALOTESTI	214	12/01/2005	5000697	3.722,94	satisfacatoare	250	50	190	40
22	DISPLAI PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000698	24.369,66	satisfacatoare	0	0	0	0
23	RECEVIER AV PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000699	5.462,10	satisfacatoare	360	70	270	50
24	STAND MASA PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000700	3.613,36	satisfacatoare	240	50	180	40
25	DULAP AB 010	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000701	3.948,67	satisfacatoare	260	50	200	40
26	LIVING MICHELANGELO	BALOTESTI	214	30/01/2005	5000702	18.411,04	satisfacatoare	1.230	250	920	190
27	SET CANAPELE NIMFA	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000703	2.764,39	neidentificat	-	-	-	-
28	COVOR MALIBU	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000704	2.295,59	satisfacatoare	150	30	110	20
29	AMPLITUNER MARANTZ	BALOTESTI	214	04/02/2005	5000706	1.652,44	satisfacatoare	110	20	80	20
30	TELEVIZOR PLASMA LG	BALOTESTI	214	04/02/2005	5000707	13.571,35	satisfacatoare	900	180	680	140
31	MASINA SPALAT	BALOTESTI	214	24/02/2005	5000714	1.646,97	satisfacatoare	110	20	80	20
32	BUCATARIE ELITA RECORD	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000721	19.724,53	satisfacatoare	1.310	270	980	200
33	CUPTOR FT 85.1	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000723	1.650,32	satisfacatoare	110	20	80	20
34	FRIGIDER BC 5	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000724	2.697,64	satisfacatoare	180	40	140	30
35	MOBILIER BIROU	BALOTESTI	214	09/03/2005	5000725	25.000,00	satisfacatoare	1.670	340	1.250	260

MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE
CORPORALE - cont 214

Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Val inventar	Stare	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
36	SET MOBILA SAMANTA	BALOTESTI	214	13/05/2005	5000726	2.025,35	satisfacatoare	140	30	110	20
37	SET MOBILIER HJB 062	BALOTESTI	214	28/05/2005	5000727	1.989,92	satisfacatoare	130	30	100	20
38	COMODA TV RONDO	BALOTESTI	214	31/05/2005	5000728	1.497,85	satisfacatoare	100	20	80	20
39	CANAPEA OASI	BALOTESTI	214	31/05/2005	5000729	4.213,35	neidentificat	-	-	-	-
40	FOTOLIU NIMFA	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000734	1.961,66	satisfacatoare	130	30	100	20
41	SCARPIERA	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000735	2.937,00	satisfacatoare	200	40	150	30
42	DULAP TONIN	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000736	3.105,13	satisfacatoare	210	40	160	30
43	MASA MASCOTTE SC 490 CALLIGALI	BALOTESTI	214	16/09/2005	5000737	2.335,46	satisfacatoare	160	30	120	20
44	INCINTE ACUSTICE SONY SA VE535	BALOTESTI	214	22/09/2005	5000738	1.596,56	satisfacatoare	110	20	80	20
45	SET CANAPELE PROVENTA +4 PERNE	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000741	4.915,78	satisfacatoare	330	70	250	50
46	BIBLIOTECA LEONARDO E55 DARK O	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000742	6.966,09	satisfacatoare	460	90	350	70
47	SET CANAPEA MABY OPLA	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000743	4.371,74	neidentificat	-	-	-	-
48	VITRINA FRIGORIFICA	BALOTESTI	214	31/08/2006	143	2.000,00	satisfacatoare	130	30	100	20
49	CANAPEA JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	156	8.303,75	neidentificat	-	-	-	-
50	MASA DE COLT JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	157	2.628,00	satisfacatoare	180	40	140	30
51	MASA DE COLT JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	158	2.628,00	satisfacatoare	180	40	140	30
52	MASA CTR	BALOTESTI	214	28/02/2006	159	4.106,25	satisfacatoare	270	50	200	40
53	MASA	BALOTESTI	214	28/02/2006	183	4.380,00	satisfacatoare	290	60	220	50
54	PAT DE ZI TENEESE	BALOTESTI	214	01/02/2006	185	2.437,03	satisfacatoare	160	30	120	20
55	LCD TV 81 CM SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	199	6.722,61	satisfacatoare	450	90	340	70
56	LCD TV 81 CM SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	200	6.722,61	satisfacatoare	450	90	340	70
57	LCD TV SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	201	4.200,84	satisfacatoare	280	60	210	50
58	SISTEM HOME CINEMA	BALOTESTI	214	28/02/2006	202	1.428,49	neidentificat	-	-	-	-
59	COVOR SHINY 200/300	BALOTESTI	214	31/03/2006	206	2.109,60	satisfacatoare	140	30	110	20
60	TV PANASONIC	BALOTESTI	214	31/03/2006	209	6.480,59	satisfacatoare	430	90	320	70
61	TELEVIZOR PLASMA PANASONIC	BALOTESTI	214	31/10/2008	2138	4.662,18	satisfacatoare	310	60	230	50
62	FOTOLIU LETFER	BALOTESTI	214	31/03/2006	226	1.374,13	satisfacatoare	90	20	70	20
63	VIVERE PROGRAM	BALOTESTI	214	31/03/2006	230	3.123,40	neidentificat	-	-	-	-
64	SOFA CU PERNE SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	231	4.226,48	satisfacatoare	280	60	210	50
65	FOTOLIU CU PERNA SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	232	2.149,12	satisfacatoare	140	30	110	20
66	FOTOLIU CU PERNA SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	233	2.149,12	satisfacatoare	140	30	110	20
67	STUDIO MAKE UP	BALOTESTI	214	31/03/2006	234	2.222,35	satisfacatoare	150	30	110	20
68	DRESING FAR 1176	BALOTESTI	214	31/03/2006	236	3.223,68	satisfacatoare	210	40	160	30
69	DULAP CREDENTA	BALOTESTI	214	30/04/2006	276	12.664,83	satisfacatoare	840	170	630	130
70	COVOR TOUCH ME LONG	BALOTESTI	214	31/05/2006	385	2.546,27	satisfacatoare	170	30	130	20

MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE
CORPORALE - cont 214

Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Val inventar	Stare	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
71	COVOR TOUCH ME 170 * 240	BALOTESTI	214	31/12/2005	39	2.151,00	satisfacatoare	140	30	110	20
72	COMBINA FRIGORIFICA NO FROST	BALOTESTI	214	31/05/2006	396	2.268,82	satisfacatoare	150	30	110	20
73	DORMITOR BOVA GIMA	BALOTESTI	214	31/12/2005	53	25.661,02	satisfacatoare	1.710	350	1.280	260
74	SET CANAPEA NIERI FARFALA	BALOTESTI	214	31/12/2005	54	16.254,62	neidentificat	-	-	-	-
75	VASE OAT	BALOTESTI	214	31/12/2005	55	2.417,54	satisfacatoare	160	30	120	20
76	BUCATARIE MARTA-LUBE	BALOTESTI	214	31/12/2005	56	13.602,84	satisfacatoare	910	180	680	140
77	CUPTOR FRANKE	BALOTESTI	214	31/12/2005	57	1.727,54	neidentificat	-	-	-	-
78	COMBINA FRIGORIFICA ARISTON	BALOTESTI	214	31/12/2005	58	1.932,91	satisfacatoare	130	30	100	20
79	BALANSOAR TONIN	BALOTESTI	214	31/12/2005	59	1.739,61	satisfacatoare	120	20	90	20
80	MOBILIER MB	BALOTESTI	214	31/12/2005	60	3.241,82	satisfacatoare	220	40	170	30
81	CANAPEA 3 LOCURI	BALOTESTI	214	31/08/2007	1286	2.184,03	neidentificat	-	-	-	-
82	CANAPEA 3 LOCURI	BALOTESTI	214	30/08/2007	1287	3.444,12	neidentificat	-	-	-	-
83	LCD TV HD READY SAMSUNG	BALOTESTI	214	30/09/2007	1325	2.554,53	satisfacatoare	170	30	130	20
84	CALCULATOR CU WIN VISTA BUSINE	BALOTESTI	214	03/10/2007	1355	2.200,00	satisfacatoare	150	30	110	20
85	MASA SUFRAGERIE	BALOTESTI	214	31/10/2007	1409	1.171,43	satisfacatoare	80	20	60	20
86	DULAP FRIGORIFIC AF06ECOTN	BALOTESTI	214	31/10/2007	1428	4.432,05	satisfacatoare	300	60	230	50
87	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	149	2.783,00	satisfacatoare	560	110	420	80
88	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	150	2.783,00	satisfacatoare	560	110	420	80
89	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	19	2.783,00	satisfacatoare	560	110	420	80
90	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	205	2.783,00	satisfacatoare	560	110	420	80
91	MASINA DE GATIT	BALOTESTI	214	30/05/2009	2380	7.458,48	satisfacatoare	990	200	740	150
92	FRITEUSA 2 CUVE	BALOTESTI	214	30/05/2009	2381	6.422,58	satisfacatoare	860	170	650	130
93	GRATAR CU PLACA	BALOTESTI	214	30/05/2009	2382	2.278,98	satisfacatoare	300	60	230	50
94	GRATAR CU PLACA	BALOTESTI	214	30/05/2009	2383	3.522,06	satisfacatoare	470	100	350	80
95	MASA INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2384	2.229,25	satisfacatoare	300	60	230	50
96	MASA CU 2 USI	BALOTESTI	214	30/05/2009	2385	3.936,42	satisfacatoare	520	110	390	80
97	DULAP CONGELATOR	BALOTESTI	214	30/05/2009	2386	6.008,22	satisfacatoare	800	160	600	120
98	DULAP FRIGORIFIC	BALOTESTI	214	30/05/2009	2387	4.102,16	satisfacatoare	550	110	410	80
99	MASINA DE TAIAT LEGUME	BALOTESTI	214	30/05/2009	2388	2.610,46	neidentificat	-	-	-	-
100	SPALATOR DE INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2389	2.444,72	satisfacatoare	330	70	250	50

MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE
CORPORALE - cont 214

Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Val inventar	Stare	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
101	SPALATOR DE INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2390	2.278,98	satisfacatoare	300	60	230	50
102	GRUP POMPARE 2XCN 40-100	BALOTESTI	214	30/09/2009	2423	9.997,50	satisfacatoare	1.330	270	1.000	200
103	FOTOLIU CU 2 MOTOARE MANDY VERITAS BRUN	BALOTESTI	214	01/12/2010	258	3.324,61	satisfacatoare	660	130	500	100
104	CARAFA AG	BALOTESTI	214	01/06/2010	2598	2.832,10	satisfacatoare	570	120	430	90
105	FOTOLIU PLAZA PIELE TEVERE	BALOTESTI	214	01/12/2010	260	2.575,25	satisfacatoare	520	110	390	80
106	FOTOLIU MANDY CU DOUA MOTOARE	BALOTESTI	214	01/01/2011	2883	3.324,61	satisfacatoare	890	180	670	140
107	TEL PLASMA SAMSUNG 127CM CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2930	2.913,70	satisfacatoare	780	160	590	120
108	TEL LCD SAMSUNG 139CM FULLHD CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2931	5.829,83	satisfacatoare	1.550	310	1.160	230
109	TEL PLASMA SAMSUNG 127CM CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2932	2.987,08	satisfacatoare	800	160	600	120
110	FOTOLIU MANDY CU 2 MOTOARE	BALOTESTI	214	01/03/2011	2947	3.324,61	satisfacatoare	890	180	670	140
111	FOTOLIU MARNA	BALOTESTI	214	01/03/2011	2948	2.003,97	satisfacatoare	530	110	400	80
112	CUTIE METALICA ACCES SEIF	BALOTESTI	214	01/05/2013	3927	2.144,56	satisfacatoare	540	110	410	80
113	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO SPEED DOME SONY	BALOTESTI	214	01/07/2013	3964	54.695,90	satisfacatoare	2.230	450	1.670	340
	TOTAL							39.930	8.080	30.080	6.160



Anexa nr. 3 - Evaluarea terenului - Metoda comparatiei directe

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

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

1. Sunt colectate date despre vânzările finalizate și ofertele active;
2. Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
3. Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4. Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
5. Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

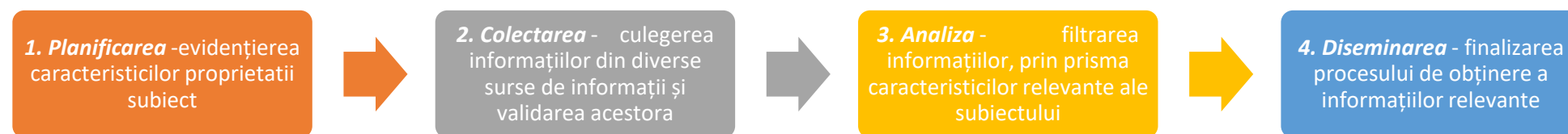
În metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zona și cea mai buna utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată.

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:





1. Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>	<i>Comparabila D</i>
Suprafata (mp)	55659,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	43 €/mp	30 €/mp	35 €/mp	25 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, Sos. Unirii locatie mai buna	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii locatie inferioara	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna locatie inferioara
SUPRAFATA (mp)	55659,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en.el /gaze / apa (put) /canal (fosa)	en.el, apa, gaz, canal	en.el, gaz - in apropiere	en.el, apa, gaz, canal	en.el, canal
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (nr. de telefon).



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE						Anexa nr.
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Suprafata (mp)	55659,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp	
Pret oferta/vanzare (€/mp)	43,0 €/mp	30,0 €/mp	35,0 €/mp	35,0 €/mp	25 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Cuantiu ajustare (€/mp)	-4,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,0 €/mp	-3,5 €/mp	-2,5 €/mp	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuantiu ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar	
Cuantiu ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Cuantiu ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Cuantiu ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	
Cuantiu ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, Sos. Unirii	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna	
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara	
Cuantiu ajustare (%)		-15%	10%	0%	10%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		-5,8 €/mp	2,7 €/mp	0 €/mp	2,3 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		32,9 €/mp	29,7 €/mp	31,5 €/mp	24,8 €/mp	
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)	55659,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp	
Cuantiu ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-5%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,0 €/mp	-1,2 €/mp	
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum neasfaltat	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	10%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	2,5 €/mp	
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
UTILITATI DISPONIBILE	en.el./gaze / apa (put /canal (fosa)	en.el, apa, gaz, canal	en.el, gaz - in apropiere	en.el, apa, gaz, canal	en.el, canal	
Cuantiu ajustare (%)		10%	10%	0%	5%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		0 €/mp	3,0 €/mp	0 €/mp	1,2 €/mp	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	0%	-10%	10%	
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-12,1 €/mp	0 €/mp	-3,2 €/mp	2,5 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		29,6 €/mp	29,7 €/mp	28,4 €/mp	27,2 €/mp	
Alte elemente	teren amenajat (imprejmuire, alei, spatii verzi, terenuri sport, helesteu, foisor)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Cuantiu ajustare (%)		10%	10%	10%	10%	
Cuantiu ajustare (€/mp)		3,0 €/mp	3,0 €/mp	2,8 €/mp	2,7 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		32,57 €/mp	32,67 €/mp	31,19 €/mp	29,95 €/mp	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		12,1 €	11,6 €	6,0 €	9,9 €	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		31%	43%	19%	44%	
Numarul de ajustari (buc.)		3	4	2	5	
VALOARE DE PIATA* :		31 €/mp	1.736.600 €	8.560.200 lei		

* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co.C), care este cea mai apropiata de valoarea reala a terenului. Curs valutar BNR: 4,9293 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACZIONARII Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat tip de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co.A: Balotesti, Sos. Unirii - locatie mai buna (-15%) Co.B: Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii - locatie inferioara (10%) Co.C: Balotesti, DJ200B, spre Dimieni - locatie similara Co.D: Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna - locatie inferioara (10%) Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co.A, cu suprafața mai mica, primeste o justare de -10% Co.C, cu suprafața mai mica, primeste o justare de -10% Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI Comparabilele utilizate au CMBU similara (mixta) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co.A: acces din drum asfaltat - similar Co.B: acces din drum asfaltat - similar Co.C: acces din drum asfaltat - similar Co.D: acces din drum neasfaltat - inferior (10%)
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Paneele abrupte adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co.A: drept - similar Co.C: drept - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia/relieful comparabilelor si cea a proprietatii subiect.
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE Prezenta/lipsa utilitatilor și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, petei, en.el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co.A: en.el, apa, gaz, canal - similar Co.B: en.el, gaz - in apropiere - inferior (10%) Co.C: en.el, apa, gaz, canal - similar Co.D: en.el, canal - inferior (5%) Nivelul ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o măsură ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studii vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulata - B: regulata - C: regulata - D: regulata - Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE ALE TERENULUI Ajustările pentru tipurile de amenajări ale terenului se aplică atunci când caracteristicile pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amenajărilor efectuate. Co.A: nu este cazul - inferior (10%) Co.B: nu este cazul - inferior (10%) Co.C: nu este cazul - inferior (10%) Co.D: nu este cazul - inferior (10%)



2. Terenuri libere Balotesti

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE						Anexa nr.
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Suprafata (mp)	11000,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp	
Pret oferta/vanzare (€/mp)		43,0 €/mp	30,0 €/mp	35,0 €/mp	25 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Quantum ajustare (€/mp)		-4,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,5 €/mp	-2,5 €/mp	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, Sos. Unirii	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna	
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara	
Quantum ajustare (%)		-15%	10%	0%	10%	
Quantum ajustare (€/mp)		-5,8 €/mp	2,7 €/mp	,0 €/mp	2,3 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		32,9 €/mp	29,7 €/mp	31,5 €/mp	24,8 €/mp	
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)	11000,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	1,2 €/mp	
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	10%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	2,5 €/mp	
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
UTILITATI DISPONIBILE	en el / gaze	en. el, apa, gaz, canal	en. el, gaz - in apropiere	en. el, apa, gaz, canal	en. el, canal	
Quantum ajustare (%)		-5%	5%	-5%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		-1,6 €/mp	1,5 €/mp	-1,6 €/mp	,0 €/mp	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Quantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	
Quantum ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,2 €/mp	-2,5 €/mp	
Total ajustare caracteristici fizice %		-15%	-5%	-15%	5%	
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-4,9 €/mp	-1,5 €/mp	-4,7 €/mp	1,2 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		28,0 €/mp	28,2 €/mp	26,8 €/mp	26,0 €/mp	
Alte elemente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		27,96 €/mp	28,22 €/mp	26,78 €/mp	25,99 €/mp	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		10,7 €	7,2 €	4,7 €	8,4 €	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		28%	27%	15%	38%	
Numarul de ajustari (buc.)		3	2	2	4	
VALOARE DE PIATA *		27 /mp	294.800 €	echivalent a	1.453.200 lei	

* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliară (Co.,C), care este cea mai aprc din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9293 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE				
Având in vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.				
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACZIONARII				
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.				
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE				
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
Co.,A:	Balotesti, Sos. Unirii - Locatie mai buna (-15%)	Co.,B:	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii - Locatie inferioara (10%)	
Co.,C:	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni - locatie similara	Co.,D:	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna - locatie inferioara (10%)	
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.				
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA				
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:				
Co.,A - nu necesita ajustari		Co.,B - nu necesita ajustari		
Co.,C - nu necesita ajustari		Co.,D, cu suprafața mai mare, primeste o justare de 5%		
Astfel, pentru „suprafata” s-au aplicat ajustări comp. D, deoarece în analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât sa influențeze pretul unitar de vânzare al terenului.				
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI				
Comparabile utilizate au CMBU similara (mixta) cu cea a proprietatii subiect, astfel încat nu se impune aplicarea unor ajustari.				
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE				
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.				
Co.,A:	acces din drum asfaltat - similar	Co.,B:	acces din drum asfaltat - similar	
Co.,C:	acces din drum asfaltat - similar	Co.,D:	acces din drum neasfaltat - inferior (10%)	
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF				
Amplasamentul pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.				
Co.,A:	drept - similar	Co.,B:	drept - similar	
Co.,C:	drept - similar	Co.,D:	drept - similar	
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia/relieful comparabilelor si cea a proprietatii subiect.				
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE				
Prezentata/lipsa utilitatilor și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.				
În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piata vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.				
Co.,A:	en. el, apa, gaz, canal - superior (-5%)	Co.,B:	en. el, gaz - in apropiere - inferior (5%)	
Co.,C:	en. el, apa, gaz, canal - superior (-5%)	Co.,D:	en. el, canal - similar	
Nivelul ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta în pretul platit fata de o teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.				
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE				
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabil. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiu				
vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.				
A:	regulata - superior (-10%)	B:	regulata - superior (-10%)	
C:	regulata - superior (-10%)	D:	regulata - superior (-10%)	
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.				
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE ALE TERENULUI				
Ajustările pentru tipurile de amenajari ale terenului se aplică atunci când caracteristicile pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amenajărilor efectuate.				
Co.,A:	nu este cazul - similar	Co.,B:	nu este cazul - similar	
Co.,C:	nu este cazul - similar	Co.,D:	nu este cazul - similar	



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE						Anexa nr.:
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Suprafata (mp)	13000,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp	
Pret oferta/vanzare (€/mp)	43,0 €/mp	30,0 €/mp	30,0 €/mp	35,5 €/mp	25 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Cuatum ajustare (€/mp)	-4,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,5 €/mp	-2,5 €/mp		
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp		
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut		
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp		
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar		
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp		
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar		
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp		
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare		
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp		
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente		
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
PRET AJUSTAT (€/mp)	38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp		
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, Sos. Unirii	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna	
Comparativ cu subiectul	locatie mai buna	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara		
Cuatum ajustare (%)	-15%	10%	0%	10%		
Cuatum ajustare (€/mp)	-5,8 €/mp	2,7 €/mp	0 €/mp	2,3 €/mp		
PRET AJUSTAT (€/mp)	32,9 €/mp	29,7 €/mp	31,5 €/mp	24,8 €/mp		
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)	13000,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp	
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	1,2 €/mp		
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta		
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trouare etc)	din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum neasfaltat	
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	10%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	2,5 €/mp		
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept		
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
UTILITATI DISPONIBILE	en.el./gaze	en.el. apa, gaz, canal	en.el. gaz - in apropiere canal	en.el. apa, gaz, canal	en.el. canal	
Cuatum ajustare (%)	-5%	5%	-5%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	-1,6 €/mp	1,5 €/mp	-1,6 €/mp	0 €/mp		
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Cuatum ajustare (%)	-10%	-10%	-10%	-10%		
Cuatum ajustare (€/mp)	-3,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,2 €/mp	-2,5 €/mp		
Total ajustare caracteristici fizice %		-15%	-15%	5%		
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-4,9 €/mp	-1,5 €/mp	-4,7 €/mp	1,2 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		28,0 €/mp	28,2 €/mp	26,8 €/mp	26,0 €/mp	
Alte elemente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Cuatum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%		
Cuatum ajustare (€/mp)	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp		
PRET AJUSTAT (€/mp)		27,96 €/mp	28,22 €/mp	26,78 €/mp	25,99 €/mp	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		10,7 €	7,2 €	7,2 €	8,4 €	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		28%	27%	28%	38%	
Numarul de ajustari (buc.)		3	3	2	4	
VALOARE DE PIATA* :		27 €/mp	348.400 €	echivalent a	1.175.400 lei	

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai aprc din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9293 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE	
Având in vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.	
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIUNARII	
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.	
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE	
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: Balotesti, Sos. Unirii - locatie mai buna (-15%) Co_B: Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii - locatie inferioara (10%) Co_C: Balotesti, DJ200B, spre Dimieni - locatie similara Co_D: Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna - locatie inferioara (10%) Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.	
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA	
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pentru care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual și recunoscut cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5% Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.	
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI	
Comparabilele utilizate au CMBU similara (mixta) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.	
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE	
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co_A: acces din drum asfaltat - similar Co_B: acces din drum asfaltat - similar Co_C: acces din drum asfaltat - similar Co_D: acces din drum neasfaltat - inferior (10%)	
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF	
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundatelor. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: drept - similar Co_B: drept - similar Co_C: drept - similar Co_D: drept - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia/relieful comparabilelor si cea a proprietatii subiect.	
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE	
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en.el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: en.el, apa, gaz, canal - superior (-5%) Co_B: en.el, gaz - in apropiere - inferior (5%) Co_C: en.el, apa, gaz, canal - superior (-5%) Co_D: en.el, canal - similar Nivelul ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.	
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE	
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studii de vânzări de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulata - superior (-10%) B: regulata - superior (-10%) C: regulata - superior (-10%) D: regulata - superior (-10%) Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.	
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE ALE TERENULUI	
Ajustările pentru tipurile de amenajare ale terenului se aplică atunci când caracteristicile pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amenajărilor efectuate. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar	



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					Anexa nr.
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	6000,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	43,0 €/mp	44,0 €/mp	30,0 €/mp	35,0 €/mp	25 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-4,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,5 €/mp	-2,5 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, Sos. Unirii	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		-15%	10%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,8 €/mp	2,7 €/mp	,0 €/mp	2,3 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		32,9 €/mp	29,7 €/mp	31,5 €/mp	24,8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	6000,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	1,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	din drum neasfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum neasfaltat
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,2 €/mp	,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en.el, gaze in apropiere	en.el, apa, gaz, canal	en.el, gaz in apropiere	en.el, apa, gaz, canal	en.el, canal
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	,0 €/mp	-3,2 €/mp	-1,2 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	-10%	-20%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-6,6 €/mp	-3,0 €/mp	-6,3 €/mp	,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		26,3 €/mp	26,7 €/mp	25,2 €/mp	24,8 €/mp
Alte elemente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		26,32 €/mp	26,73 €/mp	25,20 €/mp	24,75 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		12,4 €	5,7 €	6,3 €	4,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		32%	21%	20%	21%
Numarul de ajustari (buc.)		3	2	2	3
VALOARE DE PIATA*		25 €/mp	148.800 €	733.500 lei	

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_D), care este cea mai aprc curs valutar BNR/ din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari. 4,9293 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: Balotesti, Sos. Unirii - locatie mai buna (-15%) Co_B: Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii - locatie inferioara (10%) Co_C: Balotesti, DJ200B, spre Dimieni - locatie similara Co_D: Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna - locatie inferioara (10%)
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE	Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafața mai mare, primeste o justare de 5% Astfel, pentru suprafața s-au aplicat ajustări comp. D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI	Comparabilele utilizate au CMBU similara (mixta) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE	Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regula, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.
Co_A: acces din drum asfaltat - superior (-10%)	Co_B: acces din drum asfaltat - superior (-10%)
Co_C: acces din drum asfaltat - superior (-10%)	Co_D: acces din drum neasfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF	Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regula, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: drept - similar Co_B: drept - similar Co_C: drept - similar Co_D: drept - similar
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE	Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia/relieful comparabilelor si cea a proprietatii subiect. Prezentă/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puturi de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en.el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: en.el, apa, gaz, canal - superior (-10%) Co_B: en.el, gaz - in apropiere - similar Co_C: en.el, apa, gaz, canal - superior (-10%) Co_D: en.el, canal - superior (-5%)
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE	Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare editata diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE	Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulata - B: regulata - C: regulata - D: regulata - Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE ALE TERENULUI	Ajustările pentru tipurile de amenajări ale terenului se aplică atunci când caracteristicile pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regula, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amenajărilor efectuate. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECI DE DATE					Anexa nr.:
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	3630,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		43,0 €/mp	30,0 €/mp	36,0 €/mp	25 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-4,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,5 €/mp	-2,5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					

LOCALIZARE	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, Sos. Unirii	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		-15%	10%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,8 €/mp	2,7 €/mp	,0 €/mp	2,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		32,9 €/mp	29,7 €/mp	31,5 €/mp	24,8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	3630,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	1,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	din drum neasfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum neasfaltat
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,2 €/mp	,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en.el./gaze - in apropiere	en.el, apa, gaz, canal	en.el, gaz - in apropiere	en.el, apa, gaz, canal	en.el, canal
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	,0 €/mp	-3,2 €/mp	-1,2 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	-10%	-20%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-6,6 €/mp	-3,0 €/mp	-6,3 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		26,3 €/mp	26,7 €/mp	25,2 €/mp	24,8 €/mp

Alte elemente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		26,32 €/mp	26,73 €/mp	25,20 €/mp	24,75 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		12,4 €	5,7 €	6,3 €	4,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		32%	21%	20%	21%
Numarul de ajustari (buc.)		3	2	2	3

VALOARE DE PIATA* : 25 €/mp 90.000 € ,echivalenta 443.600 lei
 *Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_D), care este cea mai aprc Curs valutar BNR: 4,9293 lei/€
 din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE	Având in vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIIONARII	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piata recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: Balotesti, Sos. Unirii - locație mai buna (-15%) Co_B: Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii - locație inferioara (10%) Co_C: Balotesti, DJ200B, spre Dimieni - locație similara Co_D: Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna - locație inferioara (10%) Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pentru care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5% Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI	Comparabilele utilizate au CMBU similara (mixta) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE	Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regula, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co_A: acces din drum asfaltat - superior (-10%) Co_B: acces din drum asfaltat - superior (-10%) Co_C: acces din drum asfaltat - superior (-10%) Co_D: acces din drum neasfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF	Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regula, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: drept - similar Co_B: drept - similar Co_C: drept - similar Co_D: drept - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia/relieful comparabilelor și cea a proprietatii subiect.
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE	Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu în cazul tipse gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: en.el, apa, gaz, canal - superior (-10%) Co_B: en.el, gaz - in apropiere - similar Co_C: en.el, apa, gaz, canal - superior (-10%) Co_D: en.el, canal - superior (-5%) Nivelul ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de o teren ce dispune de o echipare edilatar diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE	Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formeii terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiu vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulata - B: regulata - C: regulata - D: regulata - Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE ALE TERENULUI	Ajustările pentru tipurile de amenajari ale terenului se aplică atunci când caracteristicile pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regula, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amenajărilor efectuate. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECI DE DATE					Anexa nr.:
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	1200,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		43,0 €/mp	30,0 €/mp	35,0 €/mp	25 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-4,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,5 €/mp	-2,5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,7 €/mp	27,0 €/mp	31,5 €/mp	22,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, Sos. Unirii	Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii	Balotesti, DJ200B, spre Dimieni	Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara
Cuantiu ajustare (%)		-15%	10%	0%	10%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-5,9 €/mp	2,7 €/mp	,0 €/mp	2,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		32,9 €/mp	29,7 €/mp	31,5 €/mp	24,8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	1200,00 mp	14000 mp	7458 mp	10800 mp	27840 mp
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	1,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	din drum neasfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum neasfaltat
Cuantiu ajustare (%)		-10%	-10%	-3,2 €/mp	,0 €/mp
Cuantiu ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	-3,0 €/mp	-3,2 €/mp	,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en.el./gaze - in apropiere	en.el. apa, gaz, canal	en.el. gaz - in apropiere	en.el. apa, gaz, canal	en.el. canal
Cuantiu ajustare (%)		-10%	0%	-10%	-5%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-3,3 €/mp	,0 €/mp	-3,2 €/mp	-1,2 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	-10%	-20%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-6,6 €/mp	-3,0 €/mp	-6,3 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		26,3 €/mp	26,7 €/mp	25,2 €/mp	24,8 €/mp
Alte elemente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		26,32 €/mp	26,73 €/mp	25,20 €/mp	24,75 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		12,4 €	5,7 €	6,3 €	4,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		32%	21%	20%	21%
Numarul de ajustari (buc.)		3	2	2	3
VALOARE DE PIATA*		25 €/mp	29.800 €	146.900 lei	
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_D), care este cea mai aprd din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.					
Curs valutar BNR: 4,9293 lei/€					
JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:					
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE					
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.					
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.					
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE					
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.					
Co_A: Balotesti, Sos. Unirii - locatie mai buna (-15%)			Co_B: Balotesti, sos. Unirii, plan II, Fantanii - locatie inferioara (10%)		
Co_C: Balotesti, DJ200B, spre Dimieni - locatie similara			Co_D: Balotesti, DJ200B, plan II, cartier Luna - locatie inferioara (10%)		
Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.					
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA					
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual și recunoscut cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:					
Co_A - nu necesita ajustari			Co_B - nu necesita ajustari		
Co_C - nu necesita ajustari			Co_D, cu suprafata mai mare, primeste o justare de 5%		
Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.					
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI					
Comparabilele utilizate au CMBU similara (mixta) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.					
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE					
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.					
Co_A: acces din drum asfaltat - superior (-10%)			Co_B: acces din drum asfaltat - superior (-10%)		
Co_C: acces din drum asfaltat - superior (-10%)			Co_D: acces din drum neasfaltat - similar		
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF					
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.					
Co_A: drept - similar			Co_B: drept - similar		
Co_C: drept - similar			Co_D: drept - similar		
Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografiile/reliefului comparabilelor si cea a proprietatii subiect.					
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE					
Prezentă/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.					
Co_A: en.el, apa, gaz, canal - superior (-10%)			Co_B: en.el, gaz - in apropiere - similar		
Co_C: en.el, apa, gaz, canal - superior (-10%)			Co_D: en.el, canal - superior (-5%)		
Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.					
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE					
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.					
A: regulata -		B: regulata -		C: regulata -	
				D: regulata -	
Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.					
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE ALE TERENULUI					
Ajustările pentru tipurile de amenajări ale terenului se aplică atunci când caracteristicile pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amenajărilor efectuate.					
Co_A: nu este cazul - similar			Co_B: nu este cazul - similar		
Co_C: nu este cazul - similar			Co_D: nu este cazul - similar		



Nr. crt.	Mijloc fix	Locatie	Nr.cadastral	Nr. carte funciara	SUPRAFATA - mp	OBSERVATII		Valoare de piata EUR	Valoare de piata LEI	Valoare de lichidare EUR	Valoare de lichidare LEI
					fizic (cf Extras CF)	Sechestru CA Ploiesti	Ipotecat				
1	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P. A663/2769	65343	65343	11.000	DA	Ipotecat BRD 1837/30,08,2013	294.800	1.453.200	221.100	1.089.900
2	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663/16/1924	65361	65361	13.000	DA	Ipotecat BRD 1837/30,08,2013	348.400	1.717.400	261.300	1.288.100
3	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663	65356	65356	6.000	DA		148.800	733.500	111.600	550.100
4	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.A663	65358	65358	3.630	DA		90.000	443.600	67.500	332.700
5	TEREN	BALOTESTI, Ilfov, T 136, P.663	65357	65357	1.200	DA		29.800	146.900	22.400	110.200
		TOTAL			34.830			911.800	4.494.600	683.900	3.371.000



Anexa nr. 4 - Abordarea prin cost – Metoda costurilor segregate

Metodologia acestei metode cuprinde urmatoarele etape:

- 1) Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
- 2) Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
- 3) Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
- 4) Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
- 5) Estimarea **deprecierei cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică*, *deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
- 6) **Scăderea deprecierei cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
- 7) **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Baza valorilor estimate a fost “ Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale”, autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti in 2010, respectiv „Costuri de reconstruire – Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale”, autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti in 2014 impreuna cu indicii de actualizare adecvati. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Termenul de **stimulent al dezvoltatorului**, reprezintă suma pe care dezvoltatorul se așteaptă să o primească drept compensație pentru asigurarea coordonării și expertizei necesare, precum și pentru asumarea riscurilor aferente derulării unui proiect. **Profitul dezvoltatorului** reprezintă diferența dintre valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare (după finalizarea acesteia și atingerea unei ocupări și/sau a unui venit stabilizat) și costul total de dezvoltare și marketing.

In cazul prezentei evaluari nu a fost identificat un profit al dezvoltatorului.

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:



1. **Deprecierea fizică** – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia. Deprecierea fizică poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*
2. **Deprecierea funcțională** – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*
3. **Deprecierea externă** (economică) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriașul nu le poate controla).

Deprecierea externă este definită drept influență directă a pieței. Utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul clădirii, este de obicei de neevitat de proprietar, chiriaș sau deținător. Deprecierea din cauze externe poate fi cauzată de o varietate de factori, cum ar fi: declinul vecinătății; localizarea proprietății în regiune; sau condițiile de pe piața locală.

Metodele de estimare a deprecierei externe sunt următoarele: alocarea deprecierei preluată de pe piață; analiza informațiilor de piață; capitalizarea pierderii de venit. Diferitele metode de estimare a deprecierei pot fi utilizate în combinație pentru a rezolva problemele specifice sau fiecare metodă poate fi aplicată separat pentru a testa caracterul rezonabil al estimărilor la care s-a ajuns prin utilizarea altor metode.

Calculul deprecierei externe începe cu estimarea deprecierei totale prin metoda vârstă - durată de viață economică modificată și mai apoi este aplicată metoda segregării pentru alocarea mai precisă a deprecierei totale pe componentele sale.

Atunci când pentru a formula o estimare asupra deprecierei externe, sunt studiate informațiile de piață, trebuie analizată alocarea pierderii pe care proprietatea o înregistrează, din cauze externe. Deprecierea externă poate fi atribuită în întregime terenului sau în alte situații, ea poate fi atribuită în întregime clădirilor. Adesea, deprecierea externă poate fi alocată între teren și clădiri. Acest lucru este extrem de important dacă deprecierea externă este deja reflectată în estimarea valorii terenului. Efectul factorilor externi asupra valorii terenului nu reprezintă o depreciere externă ci pur și simplu efectul forțelor pieței asupra valorii acestuia. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsă de influențele externe, și alocate îmbunătățirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezintă o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuită factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

Atunci când este necesară alocarea deprecierei externe, raportul dintre valoarea clădirii și valoarea proprietății, extras prin analiza ariei de piață, poate fi utilizat pentru a determina pierderea de valoare care trebuie alocată clădirii.



In cazul prezentei evaluari deprecierea externa a fost determinata ca diferenta intre deprecierea totala, calculata prin metoda varsta – durata de viata modificata si deprecierea fizica si functionala atribuite proprietatii imobiliare subiect.

In cazul prezentei evaluari pentru determinarea deprecierei cumulate, evaluatorul a aplicat metoda segregării. Pentru aceasta au fost analizate separat fiecare cauză de depreciere, amplasarea fiecăreia iar mai apoi a fost calculata suma totală deductibilă din costul de nou. Deprecierea externa a fost determinata ca diferenta intre deprecierea rezultata prin aplicarea *metodei varsta – durata de viata modificata* si deprecierea fizica si functionala atribuite proprietatii imobiliare subiect.

Valoarea rezultata din aplicarea abordarii prin cost este egala cu valoarea constructiei la care se adauga valoarea terenului.



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$) 30.796 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSIS TEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARE		COST	COST DE NOU
			Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS	ELEM. AFECTAT
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	37.612 €	0 €	39.012 €	6.280 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata	37.612 €	0 €	39.012 €	6.280 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos	45%	0%	47%	8%
Durata de viata utila [Dvu]	60	0	30	25
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	12	0	15	15
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	20%	0%	50%	60%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	9,07%	0,00%	23,53%	4,55%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			37%	30.796 €

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA ($D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$) 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Birouri

C2

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	171,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	171,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TVA	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 84

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H [lei]
				A	B			D	E		G	H=FXG	
1	Structura	7CLVEST	s	60	171,00	883,7 lei	1,4924	1,003	1,017	230.043 lei	0%	- lei	230.043 lei
2	Finisaj	FINCLVEST	f	30	171,00	740,9 lei	1,8463	1,003	1,017	238.605 lei	0%	- lei	238.605 lei
3	Instalatii electrice	ELCLVEST	i	25	171,00	63,3 lei	1,5208	1,003	1,017	16.792 lei	0%	- lei	16.792 lei
4	Instalatii sanitare	SACLVEST	i	25	171,00	21,5 lei	1,5715	1,003	1,017	5.893 lei	0%	- lei	5.893 lei
5	Instalații de încălzire	ICLVEST	i	25	171,00	71,5 lei	1,2609	1,003	1,017	15.726 lei	0%	- lei	15.726 lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII (CU TVA)										507.058 lei		0 lei	507.058 lei

	COSTURI DIRECTE si INDIRECTE:	COSTURILE NECESARE FINALIZARII:	COST CONF. STADIU FIZIC:
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII (FARA TVA)	426.099 lei	0 lei	426.099 lei
	86.442 €	0 €	86.442 €
	506 €/mp	€/mp	506 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	86.442 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	250 €	42.746 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	Unitar Total EUR Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	86.442 €	Birouri	250 €	42.700 € 210.480 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	51%	43.696 €	0 €	0 € 0 lei
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	37%	32.111 €	0 €	0 € 0 lei
recuperabila		0 €	0 €	0 € 0 lei
nerecuperabila		32.111 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 € 0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	42.700 € 210.480 lei
recuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 € 0 € 0 lei
nerecuperabila		0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	11.585 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	42.700 € 210.500 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$) 32.111 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSIS TEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARE		COST	COST DE NOU
			Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS	ELEM. AFECTAT
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	39.217 €	0 €	40.677 €	6.548 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata	39.217 €	0 €	40.677 €	6.548 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos	45%	0%	47%	8%
Durata de viata utila [Dvu]	60	0	30	25
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	12	0	15	15
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	20%	0%	50%	60%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	9,07%	0,00%	23,53%	4,55%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			37%	32.111 €

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA ($D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$) 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Birouri

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	61,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	61,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii	
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]		
1	Structura	BUCZID24	s	60	61,00	479,2 lei	1,6679	1,003	1,017	49.732 lei	0%	- lei	49.732 lei
2	Finisaj interior	FINBUCZID	f	30	61,00	489,4 lei	1,5836	1,003	1,017	48.224 lei	0%	- lei	48.224 lei
3	Instalatii electrice	INSEL	i	25	61,00	20,3 lei	1,7547	1,003	1,017	2.216 lei	0%	- lei	2.216 lei
4	Instalatii sanitare	SABUCVA	i	25	6,00	169,0 lei	2,2406	1,003	1,017	2.318 lei	0%	- lei	2.318 lei
5	Instalatii de incalzire	INSINCFV	i	25	61,00	57,6 lei	1,7237	1,003	1,017	6.178 lei	0%	- lei	6.178 lei
6	Invelitoare tablă zincată	ITZPLAN	a	40	61,00	45,3 lei	1,5042	1,003	1,017	4.240 lei	0%	- lei	4.240 lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII 112.908 lei 0 lei 112.908 lei

COSTURI DIRECTE si INDIRECTE: ECESARE FINALIZARII: COSTURILE COST CONF. STADIU FIZIC:

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA	94.880 lei	0 lei	94.880 lei
	19.248 €	0 €	19.248 €
	316 €/mp	€/mp	316 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	19.248 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	170 €	10.363 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC	Unitar	Total EUR
3. COSTUL DE NOU (CN)	19.248 €	Birouri	170 €	10.400 €
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	46%	8.885 €		51.260 lei
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	32%	6.077 €		
recuperabila		0 €		
nerecuperabila		6.077 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 €
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	10.400 €
recuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 €
nerecuperabila		0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	0 €
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	2.808 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	10.400 €
				51.300 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									6.077 €	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA <i>(pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)</i>	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR			COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU	
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABIL A <i>(pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)</i>					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				8.478 €	723 €	8.221 €	1.826 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				8.478 €	723 €	8.221 €	1.826 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				44%	4%	43%	9%		
	Durata de viata utila [Dvu]				60	40	30	25		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				20%	30%	40%	48%		
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				8,81%	1,13%	17,08%	4,55%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga								32%	6.077 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	50,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	50,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii [lei]		
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]			
													K	F=AxBxKxDxE
1	Structura	BUCZID24	s	60	50,00	479,2 lei	1,6679	1,003	1,017	40.764 lei	0%	- lei	40.764 lei	
2	Finisaj interior	FINBUCZID	f	30	50,00	0,0 lei	1,5836	1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
3	Instalatii electrice	INSEL	i	25	50,00	20,3 lei	1,7547	1,003	1,017	1.817 lei	0%	- lei	1.817 lei	
4	Instalatii sanitare	SABUCVA	i	25	6,00	169,0 lei	2,2406	1,003	1,017	2.318 lei	0%	- lei	2.318 lei	
5	Instalatii de incalzire	INSINCFV	i	25	50,00	57,6 lei	1,7237	1,003	1,017	5.064 lei	0%	- lei	5.064 lei	
6	Invelitoare tablă zincată	ITZPLAN	a	40	50,00	45,3 lei	1,5042	1,003	1,017	3.475 lei	0%	- lei	3.475 lei	
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									53.438 lei	0 lei	53.438 lei			
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									44.906 lei	0 lei	44.906 lei			
									9.110 €	0%	9.110 €			
									182 €/mp	€/mp	182 €/mp			
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII									9.110 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})		107 €	5.342 €	
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)									0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC		Unitar	Total EUR	Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)									9.110 €	Anexa	106 €	5.300 €	26.130 lei	
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})									41%	7. VALOAREA TERENULUI		0 €	0 lei	
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})									25%	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})		5.300 €	26.130 lei	
recuperabila									0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)		0 €	0 €	0 lei
nerecuperabila									2.320 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE				
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})									0 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)		5.300 €	26.100 lei	
recuperabila									0 €					
nerecuperabila									0 €					
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})									21%					
									1.448 €					



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA (D_{FIZICA} = D_{FIZICA RECUPERABILA} + D_{FIZICA NERECUPERABILA}) 2.320 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU RAMAS LEM. AFECTAT
			Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €	

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	6.949 €	592 €	0 €	1.568 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata	6.949 €	592 €	0 €	1.568 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos	76%	7%	0%	17%
Durata de viata utila [Dvu]	60	40	30	25
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	12	12	12	12
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	20%	30%	40%	48%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	15,26%	1,95%	0,00%	8,26%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			25%	2.320 €

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA NERECUPERABILA}) 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S_T) 55.659,00 mp

suprafata construita (Ac) 50,00 mp

suprafata desfasurata (Ad) 50,00 mp

data punerii in funct. (PIF) 2011

cota TV 19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie Transp Manop		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H [lei]			
				A [mp]	B			D	E		G [%]	H=FxG [lei]				
1	Structura	BUCZID24	s	60	50,00	479,2 lei	1,6679	1,003	1,017	40.764 lei	0%	- lei	40.764 lei			
2	Finisaj interior	FINBUCZID	f	30	50,00	489,4 lei	1,5836	1,003	1,017	39.528 lei	0%	- lei	39.528 lei			
3	Instalatii electrice	INSEL	i	25	50,00	20,3 lei	1,7547	1,003	1,017	1.817 lei	0%	- lei	1.817 lei			
4	Instalatii sanitare	SABUCVA	i	25	6,00	169,0 lei	2,2406	1,003	1,017	2.318 lei	0%	- lei	2.318 lei			
5	Instalatii de incalzire	INSINCFV	i	25	50,00	57,6 lei	1,7237	1,003	1,017	5.064 lei	0%	- lei	5.064 lei			
6	Invelitoare tablă zincată	ITZNPLAN	a	40	50,00	45,3 lei	1,5042	1,003	1,017	3.475 lei	0%	- lei	3.475 lei			
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei			
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII										92.965 lei	0 lei	92.965 lei				
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA										78.122 lei	0 lei	78.122 lei				
										15.849 €	0%	15.849 €				
										317 €/mp	€/mp	317 €/mp				
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII										15.849 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})		170 €	8.523 €		
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)										0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC		Unitar	Total EUR	Total LEI	
3. COSTUL DE NOU (CN)										15.849 €	Anexa	170 €	8.500 €	41.900 lei		
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})										46%	7.326 €					
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})										32%	5.076 €					
										recuperabila	0 €					
										nerecuperabila	5.076 €	7. VALOAREA TERENULUI		0 €	0 lei	
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})										0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})		8.500 €	41.900 lei		
										recuperabila	0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)		0 €	0 €	0 lei
										nerecuperabila	0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE				
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})										21%	2.370 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)		8.500 €	41.900 lei	



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									5.016 €	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU		
		CU INTRETINERE AMANATA		Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				6.949 €	592 €	6.739 €	1.568 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				6.949 €	592 €	6.739 €	1.568 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				44%	4%	43%	10%		
	Durata de viata utila [Dvu]				60	40	30	25		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				20%	30%	40%	48%		
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				8,77%	1,12%	17,01%	4,75%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							32%	5.016 €		
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S_T) 55.659,00 mp

suprafata construita (Ac) 50,00 mp

suprafata desfasurata (Ad) 50,00 mp

data punerii in funct. (PIF) 2011

cota TV 19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii [lei]		
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]			
													K	F=AxBxKxDxE
1	Structura	BUCZID24	s	60	50,00	479,2 lei	1,6679	1,003	1,017	40.764 lei	0%	- lei	40.764 lei	
2	Finisaj interior	FINBUCZID	f	30	50,00	489,4 lei	1,5836	1,003	1,017	39.528 lei	0%	- lei	39.528 lei	
3	Instalatii electrice	INSEL	i	25	50,00	20,3 lei	1,7547	1,003	1,017	1.817 lei	0%	- lei	1.817 lei	
4	Instalatii sanitare	SABUCVA	i	25	6,00	169,0 lei	2,2406	1,003	1,017	2.318 lei	0%	- lei	2.318 lei	
5	Instalatii de incalzire	INSINCFV	i	25	50,00	57,6 lei	1,7237	1,003	1,017	5.064 lei	0%	- lei	5.064 lei	
6	Invelitoare tablă zincată	ITZPLAN	a	40	50,00	45,3 lei	1,5042	1,003	1,017	3.475 lei	0%	- lei	3.475 lei	
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									92.965 lei	0 lei	92.965 lei			
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									78.122 lei	0 lei	78.122 lei			
									15.849 €	0%	15.849 €			
									317 €/mp	€/mp	317 €/mp			
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII									15.849 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})		170 €	8.523 €	
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)									0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC		Unitar	Total EUR	Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)									15.849 €	Anexa	170 €	8.500 €	41.900 lei	
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNC} +D _{EXT})									46%	7. VALOAREA TERENULUI		0 €	0 lei	
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})									32%	recuperabila		0 €		
										nerecuperabila		5.076 €		
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNC})									0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})		8.500 €	41.900 lei	
										recuperabila		0 €		
										nerecuperabila		0 €		
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})									21%	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)		0 €	0 €	0 lei
									2.370 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE				
										(CIN + V _{TEREN} - CostFin)		8.500 €	41.900 lei	



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									5.016 €	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST DE NOU	
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				6.949 €	592 €	6.739 €	1.568 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				6.949 €	592 €	6.739 €	1.568 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				44%	4%	43%	10%		
	Durata de viata utila [Dvu]				60	40	30	25		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				20%	30%	40%	48%		
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				8,77%	1,12%	17,01%	4,75%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							32%	5.016 €		
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S_T) 55.659,00 mp

suprafata construita (Ac) 50,00 mp

suprafata desfasurata (Ad) 50,00 mp

data punerii in funct. (PIF) 2011

cota TV 19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii [lei]			
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]				
													K	F=AxBxKxDxE	H=F-H
1	Structura	BUCZID24	s	60	50,00	479,2 lei	1,6679	1,003	1,017	40.764 lei	0%	- lei	40.764 lei		
2	Finisaj interior	FINBUCZID	f	30	50,00	489,4 lei	1,5836	1,003	1,017	39.528 lei	0%	- lei	39.528 lei		
3	Instalatii electrice	INSEL	i	25	50,00	20,3 lei	1,7547	1,003	1,017	1.817 lei	0%	- lei	1.817 lei		
4	Instalatii sanitare	SABUCVA	i	25	6,00	169,0 lei	2,2406	1,003	1,017	2.318 lei	0%	- lei	2.318 lei		
5	Instalatii de incalzire	INSINCFV	i	25	50,00	57,6 lei	1,7237	1,003	1,017	5.064 lei	0%	- lei	5.064 lei		
6	Invelitoare tablă zincată	ITZPLAN	a	40	50,00	45,3 lei	1,5042	1,003	1,017	3.475 lei	0%	- lei	3.475 lei		
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei		
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									92.965 lei	0 lei	92.965 lei				
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									78.122 lei	0 lei	78.122 lei				
									15.849 €	0%	15.849 €				
									317 €/mp	€/mp	317 €/mp				
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII									15.849 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})		170 €	8.523 €		
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)									0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC		Unitar	Total EUR	Total LEI	
3. COSTUL DE NOU (CN)									15.849 €	Anexa	170 €	8.500 €	41.900 lei		
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})									46%	7.326 €					
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})									32%	5.076 €					
									recuperabila	0 €					
									nerecuperabila	5.076 €	7. VALOAREA TERENULUI		0 €	0 lei	
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})									0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})		8.500 €	41.900 lei		
									recuperabila	0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)		0 €	0 €	0 lei
									nerecuperabila	0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE				
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})									21%	2.370 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)		8.500 €	41.900 lei	



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									5.016 €	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST DE NOU	
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				6.949 €	592 €	6.739 €	1.568 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				6.949 €	592 €	6.739 €	1.568 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				44%	4%	43%	10%		
	Durata de viata utila [Dvu]				60	40	30	25		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				20%	30%	40%	48%		
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				8,77%	1,12%	17,01%	4,75%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							32%	5.016 €		
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	49,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	49,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 58 + pag. 158 cat. Nr. 3

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii [lei]	
				A [mp]	B [lei/mp]	K	D	E		G [%]	H=FxG [lei]		
1	Structura	BUCZID24	s	60	49,00	479,2 lei	1,6679	1,003	1,017	39.949 lei	0%	- lei	39.949 lei
2	Finisaj interior	FINBUCZID	f	30	49,00	489,4 lei	1,5836	1,003	1,017	38.737 lei	0%	- lei	38.737 lei
3	Instalatii electrice	INSEL	i	25	49,00	20,3 lei	1,7547	1,003	1,017	1.780 lei	0%	- lei	1.780 lei
4	Instalatii sanitare	SABUCVA	i	25	6,00	169,0 lei	2,2406	1,003	1,017	2.318 lei	0%	- lei	2.318 lei
5	Instalatii de incalzire	INSINCFV	i	25	49,00	57,6 lei	1,7237	1,003	1,017	4.963 lei	0%	- lei	4.963 lei
6	Invelitoare tablă zincată	ITZNPLAN	a	40	49,00	45,3 lei	1,5042	1,003	1,017	3.406 lei	0%	- lei	3.406 lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII

91.152 lei 0 lei 91.152 lei

COSTURI DIRECTE si INDIRECTE: ECESARE FINALIZARII: COST CONF. STADIU FIZIC:

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA

76.599 lei 0 lei 76.599 lei

15.539 € 0% 0 € 15.539 €

317 €/mp €/mp 317 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	15.539 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	171 €	8.356 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC	Unitar Total EUR	Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	15.539 €	Anexa	171 € 8.400 €	41.410 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} + D _{FUNCT} + D _{EXT})	46%	7. VALOAREA TERENULUI	0 €	0 lei
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	32%	4.919 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	8.400 € 41.410 lei
recuperabila	0 €			
nerecuperabila	4.919 €			
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})	0 €			
recuperabila	0 €			
nerecuperabila	0 €			
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	2.265 €	8.400 €	41.400 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})										
4.919 €										
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU	
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				6.810 €	581 €	6.604 €	1.545 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				6.810 €	581 €	6.604 €	1.545 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				44%	4%	42%	10%		
	Durata de viata utila [Dvu]				60	40	30	25		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				20%	30%	40%	48%		
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				8,77%	1,12%	17,00%	4,77%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							32%	4.919 €		
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})										
0 €										



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Cladire

C9

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	661,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	661,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TVA	19%

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 84

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H [lei]
				A	B			D	E		G	H=FXG	
1	Structura	7CLVEST	s	60	661,00	883,7 lei	1,4924	1,003	1,017	889.229 lei	0%	- lei	889.229 lei
2	Finisaj	FINCLVEST	f	30	661,00	740,9 lei	1,8463	1,003	1,017	922.328 lei	0%	- lei	922.328 lei
3	Instalatii electrice	ELCLVEST	i	25	661,00	63,3 lei	1,5208	1,003	1,017	64.908 lei	0%	- lei	64.908 lei
4	Instalatii sanitare	SACLVEST	i	25	661,00	21,5 lei	1,5715	1,003	1,017	22.781 lei	0%	- lei	22.781 lei
5	Instalații de încălzire	ICLVEST	i	25	661,00	71,5 lei	1,2609	1,003	1,017	60.787 lei	0%	- lei	60.787 lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII (CU TVA) 1.960.032 lei 0 lei 1.960.032 lei

	COSTURI DIRECTE si INDIRECTE:	COSTURILE NECESARE FINALIZARII:	COST CONF. STADIU FIZIC:
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII (FARA TVA)	1.647.086 lei	0 lei	1.647.086 lei
	334.142 €	0 €	334.142 €
	506 €/mp	€/mp	506 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	334.142 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	250 €	165.237 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	Unitar Total EUR Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	334.142 €	Cladire	250 €	165.200 € 814.320 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	51%	168.905 €	0 €	0 € 0 lei
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	37%	124.124 €	0 €	0 € 0 lei
recuperabila		0 €	0 €	0 € 0 lei
nerecuperabila		124.124 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 € 0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	165.200 € 814.320 lei
recuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 € 0 € 0 lei
nerecuperabila		0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	44.781 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	165.200 € 814.300 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$) 124.124 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSIS TEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARE		COST RAMAS	COST DE NOU ELEM. AFECTAT
			Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total		
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	151.594 €	0 €	157.236 €	25.312 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata	151.594 €	0 €	157.236 €	25.312 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos	45%	0%	47%	8%
Durata de viata utila [Dvu]	60	0	30	25
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	12	0	15	15
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	20%	0%	50%	60%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	9,07%	0,00%	23,53%	4,55%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			37%	124.124 €

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA ($D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$) 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Imobil multifunctional

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	935,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	1.870,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 101

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii	
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]		
1	Infrastructura	7IRMAGS2E	s	60	935,00	1.482,8 lei	1,3311	1,003	1,017	1.882.464 lei	0%	- lei	1.882.464 lei
2	Suprastructura	7SRMAGS2E	s	60	935,00	658,1 lei	1,5338	1,003	1,017	962.707 lei	0%	- lei	962.707 lei
3	Finisaj interior	FOMAGS2E	f	30	1.870,00	382,0 lei	1,8030	1,003	1,017	1.313.780 lei	100%	1.313.780 lei	- lei
4	Instalații electrice	ELMGS2E	i	25	1.870,00	282,6 lei	1,6029	1,003	1,017	864.056 lei	40%	345.623 lei	518.434 lei
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	i	25	1.870,00	42,4 lei	1,5403	1,003	1,017	124.576 lei	70%	87.203 lei	37.373 lei
6	Instalații de încălzire	IVMAGS2E	i	25	1.870,00	107,5 lei	1,3940	1,003	1,017	285.848 lei	40%	114.339 lei	171.509 lei
7	Terasa necirculabila	TERNECIRC	a	40	935,00	439,4 lei	1,4195	1,003	1,017	594.879 lei	0%	- lei	594.879 lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									6.028.311 lei	1.860.945 lei	4.167.366 lei		
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									5.065.807 lei	1.563.819 lei	3.501.988 lei		
									1.027.693 €	31%	317.250 €	710.443 €	
									550 €/mp		170 €/mp	380 €/mp	
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII				1.027.693 €		5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})				297 €		555.765 €	
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)				0%		6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC				Unitar		Total EUR	
3. COSTUL DE NOU (CN)				1.027.693 €		Imobil multifunctional				297 €		555.800 €	
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})				46%									
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})				31%									
				recuperabila									
				nerecuperabila									
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})				0 €		7. VALOAREA TERENULUI				0 €		0 lei	
						(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})				555.800 €		2.739.700 lei	
				recuperabila									
				nerecuperabila									
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})				21%		8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)				170 €		317.200 €	
				150.619 €		VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE							
						(CIN + V _{TEREN} - CostFin)				238.600 €		1.176.100 lei	



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									321.310 €	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST DE NOU		
		CU INTRETINERE AMANATA		Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				485.038 €	101.414 €	223.970 €	217.271 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				485.038 €	101.414 €	223.970 €	217.271 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				47%	10%	22%	21%		
	Durata de viata utila [Dvu]				60	40	30	25		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				20%	30%	40%	48%		
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				9,44%	2,96%	8,72%	10,15%			
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga								31%	321.310 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Piscina

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	275,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	275,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstrucie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile:

32

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie Transp Manop		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii [lei]
				A [mp]	B			D	E		G [%]	H=FxG [lei]	
1	STRUCTURA BAZIN	PISCIN1000	s	40	275,00	841,6 lei	1,7151	1,003	1,017	404.902 lei	0%	- lei	404.902 lei
2	FINISAJ GRES.VITRIF.	FINOLIMP	f	25	275,00	706,3 lei	1,4063	1,003	1,017	278.626 lei	0%	- lei	278.626 lei
3	FINISAJ CU LINER	LINEROL	f	25	275,00	524,9 lei	1,2664	1,003	1,017	186.467 lei	0%	- lei	186.467 lei
4	SANITARE CL.BAZIN	SABASEOL	i	20	275,00	124,7 lei	1,3507	1,003	1,017	47.248 lei	0%	- lei	47.248 lei
5								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII										917.243 lei	0 lei	917.243 lei	
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA										770.792 lei	0 lei	770.792 lei	
										156.369 €	0%	156.369 €	
										569 €/mp	€/mp	569 €/mp	
1.	COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII				156.369 €					268 €		73.750 €	
2.	PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)			0%	0 €								
3.	COSTUL DE NOU (CN)				156.369 €					268 €	73.700 €	363.290 lei	
4.	DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNC} +D _{EXT})			53%	82.620 €								
4.1.	Depreciere fizica (D _{FIZICA})			40%	62.633 €								
	recuperabila				0 €								
	nerecuperabila				62.633 €								
4.2.	Depreciere functionala (D _{FUNC})				0 €						73.700 €	363.290 lei	
	recuperabila				0 €								
	nerecuperabila				0 €								
4.3.	Depreciere externa (D _{EXT})			21%	19.987 €								
5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})										268 €		73.750 €	
6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC										Unitar	Total EUR	Total LEI	
7. VALOAREA TERENULUI													
(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})											73.700 €	363.290 lei	
8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)										0 €	0 €	0 lei	
VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE													
(CIN + V _{TEREN} - CostFin)										73.700 €		363.300 lei	



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									62.633 €	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR			COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU	
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				69.027 €	0 €	79.288 €	8.055 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				69.027 €	0 €	79.288 €	8.055 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				44%	0%	51%	5%		
	Durata de viata utila [Dvu]				40	0	25	25		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				30%	0%	48%	48%		
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				13,24%	0,00%	24,34%	2,47%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							40%	62.633 €		
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Cantina

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	440,29 mp
suprafata desfasurata (Ad)	880,58 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TVA	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 84

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H [lei]
				A	B			D	E		G	H=FXG	
1	Structura	7CLVEST	s	60	880,58	883,7 lei	1,4924	1,003	1,017	1.184.625 lei	0%	- lei	1.184.625 lei
2	Finisaj	FINCLVEST	f	30	880,58	740,9 lei	1,8463	1,003	1,017	1.228.719 lei	0%	- lei	1.228.719 lei
3	Instalatii electrice	ELCLVEST	i	25	880,58	63,3 lei	1,5208	1,003	1,017	86.470 lei	0%	- lei	86.470 lei
4	Instalatii sanitare	SACLVEST	i	25	880,58	21,5 lei	1,5715	1,003	1,017	30.349 lei	0%	- lei	30.349 lei
5	Instalații de încălzire	ICLVEST	i	25	880,58	71,5 lei	1,2609	1,003	1,017	80.980 lei	0%	- lei	80.980 lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17				-				1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII (CU TVA)										2.611.143 lei	0 lei	2.611.143 lei	

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII (FARA TVA)	COSTURI DIRECTE si INDIRECTE:	COSTURILE NECESARE FINALIZARII:	COST CONF. STADIU FIZIC:
	2.194.238 lei	0 lei	2.194.238 lei
	445.142 €	0 €	445.142 €
	506 €/mp	€/mp	506 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	445.142 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	250 €	220.128 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	Unitar Total EUR Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	445.142 €	Cantina	250 €	220.100 € 1.084.940 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	51%	225.014 €	0 €	0 € 0 lei
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	37%	165.357 €	0 €	0 € 0 lei
recuperabila		0 €	0 €	0 € 0 lei
nerecuperabila		165.357 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 € 0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	220.100 € 1.084.940 lei
recuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 € 0 € 0 lei
nerecuperabila		0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	59.657 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	220.100 € 1.084.900 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$) 165.357 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSIS TEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARE		COST	COST DE NOU
			Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS	ELEM. AFECTAT
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	201.952 €	0 €	209.469 €	33.720 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata	201.952 €	0 €	209.469 €	33.720 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos	45%	0%	47%	8%
Durata de viata utila [Dvu]	60	0	30	25
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	12	0	15	15
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	20%	0%	50%	60%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	9,07%	0,00%	23,53%	4,55%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			37%	165.357 €

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA ($D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$) 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa(C17)

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	193,10 mp
suprafata desfasurata (Ad)	193,10 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile:

52

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durat a de viata utila [ani]	Suprafață cons./desf.		Indice actualizare K	Coef. Corecție Transp Manop		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H [lei]	
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]		
1	Structura + finisaj	GRAJDZID	s	50	193,10	752,8 lei	1,6701	1,003	1,017	247.643 lei	0%	- lei	247.643 lei
2	Invelitoare tigla profil.	SATPSPR	a	35	193,10	136,8 lei	2,2481	1,003	1,017	60.577 lei	0%	- lei	60.577 lei
3	Instalații electrice	ELBUCVA	i	25	3,00	45,1 lei	1,6808	1,003	1,017	232 lei	0%	- lei	232 lei
4								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
5								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									308.452 lei	0 lei	308.452 lei		
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE: ECESARE FINALIZARII:													
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									259.203 lei	0 lei	259.203 lei		
									52.584 €	0%	52.584 €		
									272 €/mp	€/mp	272 €/mp		

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	52.584 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	158 €	30.594 €	
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC	Unitar	Total EUR	Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	52.584 €	Anexa(C17)	158 €	30.600 €	150.840 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	42%	21.990 €			
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	26%	13.699 €			
recuperabila		0 €			
nerecuperabila		13.699 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 €	0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	30.600 €	150.840 lei
recuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 €	0 lei
nerecuperabila		0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE		
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	8.291 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	30.600 €	150.800 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA (D_{FIZICA} = D_{FIZICA RECUPERABILA} + D_{FIZICA NERECUPERABILA}) 13.699 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST DE NOU RAMAS LEM. AFECTAT
					Unitar	Total	Unitar	Total	
-	-		0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-		0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-		0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-		0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
-	-		0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €	

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)		STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme		42.218 €	10.327 €	0 €	40 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata		0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata		42.218 €	10.327 €	0 €	40 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos		80%	20%	0%	0%
Durata de viata utila [Dvu]		50	35	35	30
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]		12	12	20	20
Grad de uzura fizica [V/Dvu]		24%	34%	57%	67%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei		19,27%	6,73%	0,00%	0,05%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			26%	13.699 €	

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA NERECUPERABILA}) 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa(C16)

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	92,67 mp
suprafata desfasurata (Ad)	92,67 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 52

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durat a de viata utila [ani]	Suprafată cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corecție		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii	
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]		
1	Structura + finisaj	GRAJDZID	s	50	92,67	752,8 lei	1,6701	1,003	1,017	118.846 lei	0%	- lei	118.846 lei
2	Invelitoare tigla profil.	SATPSPR	a	35	92,67	136,8 lei	2,2481	1,003	1,017	29.071 lei	0%	- lei	29.071 lei
3	Instalații electrice	ELBUCVA	i	25	3,00	45,1 lei	1,6808	1,003	1,017	232 lei	0%	- lei	232 lei
4								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
5								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII 148.149 lei 0 lei 148.149 lei

COSTURI COSTURILE COST CONF. DIRECTE si INDIRECTE: ECESARE FINALIZARII: STADIU FIZIC: 124.495 lei 0 lei 124.495 lei

25.256 € 0% 0 € 25.256 €

273 €/mp €/mp 273 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII 25.256 €

2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect) 0%

3. COSTUL DE NOU (CN) 25.256 € Anexa(C16) 159 € 14.700 € 72.460 lei

4. DEPRECIERIERE TOTALA (D_{TOTALA}= D_{FIZ}+D_{FUNCT}+D_{EXT}) 42% 10.568 €

4.1. Depreciere fizica (D_{FIZICA}) 26% 6.588 €

recuperabila 0 €

nerecuperabila 6.588 €

4.2. Depreciere functionala (D_{FUNCT}) 0 €

recuperabila 0 €

nerecuperabila 0 €

4.3. Depreciere externa (D_{EXT}) 21% 3.980 €

7. VALOAREA TERENULUI 0 € 0 lei

(CIN constructie finalizata + V_{TEREN}) 14.700 € 72.460 lei

8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.) 0 € 0 € 0 lei

VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE

(CIN + V_{TEREN} - CostFin) 14.700 € 72.500 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									6.588 €	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR			COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU	
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		- -	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII		
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				20.261 €	4.956 €	0 €	40 €		
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €		
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				20.261 €	4.956 €	0 €	40 €		
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				80%	20%	0%	0%		
	Durata de viata utila [Dvu]				50	35	35	30		
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	20	20		
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				24%	34%	57%	67%		
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				19,25%	6,73%	0,00%	0,10%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga								26%	6.588 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa(C8)

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	162,91 mp
suprafata desfasurata (Ad)	162,91 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 52

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii [lei]		
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]			
1	Structura + finisaj	GRAJDZID	s	50	162,91	752,8 lei	1,6701	1,003	1,017	208.926 lei	0%	- lei	208.926 lei	
2	Invelitoare tigla profil.	SATPSPR	a	35	162,91	136,8 lei	2,2481	1,003	1,017	51.106 lei	0%	- lei	51.106 lei	
3	Instalatiile electrice	ELBUCVA	i	25	3,00	45,1 lei	1,6808	1,003	1,017	232 lei	0%	- lei	232 lei	
4								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
5								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									260.264 lei	0 lei	260.264 lei			
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									218.709 lei	0 lei	218.709 lei			
									44.369 €	0%	44.369 €			
									272 €/mp	€/mp	272 €/mp			
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII									44.369 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})		158 €	25.812 €	
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)									0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC		Unitar	Total EUR	Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)									44.369 €	Anexa(C8)	158 €	25.800 €	127.180 lei	
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})									42%	7. VALOAREA TERENULUI		0 €	0 lei	
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})									26%	nerecuperabila		11.562 €		
									recuperabila	0 €				
									nerecuperabila	11.562 €				
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})									0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})		25.800 €	127.180 lei	
									recuperabila	0 €				
									nerecuperabila	0 €				
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})									21%	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE				
									6.995 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)		25.800 €	127.200 lei	



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA $(D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA})$ 11.562 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSIST	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU RAMAS LEM. AFECTAT
			Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €	

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	35.617 €	8.712 €	0 €	40 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata	35.617 €	8.712 €	0 €	40 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos	80%	20%	0%	0%
Durata de viata utila [Dvu]	50	35	35	30
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	12	12	20	20
Grad de uzura fizica [V/Dvu]	24%	34%	57%	67%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	19,27%	6,73%	0,00%	0,06%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			26%	11.562 €

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA $(D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA})$ 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa(C9)

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S_T) 55.659,00 mp

suprafata construita (Ac) 55,70 mp

suprafata desfasurata (Ad) 55,70 mp

data punerii in funct. (PIF) 2011

cota TV 19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 52

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]	
1	Structura + finisaj	GRAJDZID	s 50	55,70	752,8 lei	1,6701	1,003	1,017	71.433 lei	0%	- lei	71.433 lei
2	Invelitoare tigla profil.	SATPSPR	a 35	55,70	136,8 lei	2,2481	1,003	1,017	17.473 lei	0%	- lei	17.473 lei
3	Instalatiile electrice	ELBUCVA	i 25	3,00	45,1 lei	1,6808	1,003	1,017	232 lei	0%	- lei	232 lei
4							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
5							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII

89.138 lei 0 lei 89.138 lei

COSTURI DIRECTE si INDIRECTE: ECESARE FINALIZARII: COSTURILE COST CONF. STADIU FIZIC:

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA

74.906 lei 0 lei 74.906 lei

15.196 € 0% 0 € 15.196 €

273 €/mp €/mp 273 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	15.196 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	159 €	8.832 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC	Unitar Total EUR	Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	15.196 €	Anexa(C9)	158 € 8.800 €	43.380 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	42%	6.364 €		
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	26%	3.970 €		
recuperabila		0 €		
nerecuperabila		3.970 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 € 0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	8.800 € 43.380 lei
recuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 € 0 € 0 lei
nerecuperabila		0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	2.394 €	(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	8.800 € 43.400 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})										
3.970 €										
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU		
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)				STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII			
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme			12.178 €	2.979 €	0 €	40 €			
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata			0 €	0 €	0 €	0 €			
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata			12.178 €	2.979 €	0 €	40 €			
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos			80%	20%	0%	0%			
	Durata de viata utila [Dvu]			50	35	35	30			
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]			12	12	20	20			
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]			24%	34%	57%	67%			
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei			19,23%	6,72%	0,00%	0,17%			
	DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							26%	3.970 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})										
0 €										



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Anexa(C10)

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	51,14 mp
suprafata desfasurata (Ad)	51,14 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 52

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii	
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]		H=F-H [lei]
1	Structura + finisaj	GRAJDZID	s	50	51,14	752,8 lei	1,6701	1,003	1,017	65.585 lei	0%	- lei	65.585 lei
2	Invelitoare tigla profil.	SATPSPR	a	35	51,14	136,8 lei	2,2481	1,003	1,017	16.043 lei	0%	- lei	16.043 lei
3	Instalatiile electrice	ELBUCVA	i	25	3,00	45,1 lei	1,6808	1,003	1,017	232 lei	0%	- lei	232 lei
4								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
5								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									81.860 lei	0 lei	81.860 lei		
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									68.790 lei	0 lei	68.790 lei		
									13.955 €	0%	13.955 €		
									273 €/mp	€/mp	273 €/mp		
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII									13.955 €		13.955 €		
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)									0%		0 €		
3. COSTUL DE NOU (CN)									13.955 €	Anexa(C10)	13.955 €		
4. DEPRECIERILE TOTALE (D _{TOTALA} = D _{FIZ} + D _{FUNCT} + D _{EXT})									42%		5.845 €		
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})									26%		3.647 €		
									recuperabila		0 €		
									nerecuperabila		3.647 €		
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})											0 €		
									recuperabila		0 €		
									nerecuperabila		0 €		
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})									21%		2.198 €		
5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})											159 €		
6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC									Unitar	Total EUR	Total LEI		
									158 €	8.100 €	39.930 lei		
7. VALOAREA TERENULUI										0 €	0 lei		
									(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	8.100 €	39.930 lei		
8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)									0 €	0 €	0 lei		
VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE													
(CIN + V _{TEREN} - CostFin)										8.100 €	39.900 lei		



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})										
3.647 €										
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU		
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)				STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII			
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme			11.181 €	2.735 €	0 €	40 €			
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata			0 €	0 €	0 €	0 €			
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata			11.181 €	2.735 €	0 €	40 €			
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos			80%	20%	0%	0%			
	Durata de viata utila [Dvu]			50	35	35	30			
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]			12	12	20	20			
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]			24%	34%	57%	67%			
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei			19,23%	6,72%	0,00%	0,19%			
	DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							26%	3.647 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})										
0 €										



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Finar

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	97,46 mp
suprafata desfasurata (Ad)	97,46 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 89

Nr. Crt	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat)	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii
				A [mp]	B [lei/mp]		K	D		E	F=AxBxKxDxE [lei]	
1	Sopron cu stalpi din lemn	SLITCNV	s 40	97,46	516,0 lei	1,8265	1,003	1,017	93.695 lei	0%	- lei	93.695 lei
2							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
3							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
4							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
5							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
6							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
7							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
8							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
9							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
10							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
11							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
12							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
13							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
14							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
15							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
16							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
17							1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									93.695 lei	0 lei	93.695 lei	

COSTURI DIRECTE si INDIRECTE:	COSTURILE ECESARE FINALIZARII:	COST CONF. STADIU FIZIC:
78.736 lei	0 lei	78.736 lei
15.973 €	0 €	15.973 €
164 €/mp	€/mp	164 €/mp

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	15.973 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	67 €	6.535 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC	Unitar Total EUR Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	15.973 €	Finar	67 €	6.500 € 32.040 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	59%	9.438 €		
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	48%	7.667 €		
recuperabila		0 €		
nerecuperabila		7.667 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 € 0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	6.500 € 32.040 lei
recuperabila		0 €		
nerecuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 € 0 € 0 lei
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	1.771 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	
			(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	6.500 € 32.000 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII									
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})									
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									
7.667 €									
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	CANTITATE		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST DE NOU
			Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €	
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII	
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				15.973 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				15.973 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				100%	0%	0%	0%	0%
	Durata de viata utila [Dvu]				25	0	35	30	
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	14	0	0	
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				48%	0%	0%	0%	
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				48,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							48%	7.667 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									
0 €									



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Grajd

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	55.659,00 mp
suprafata construita (Ac)	187,94 mp
suprafata desfasurata (Ad)	187,94 mp
data punerii in funct. (PIF)	2011
cota TV	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9293 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile:

52

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii [lei]		
				A [mp]	B [lei/mp]		D	E		G [%]	H=FxG [lei]			
							K							
1	Structura + finisaj	GRAJDZID	s	50	187,94	752,8 lei	1,6701	1,003	1,017	241.026 lei	0%	- lei	241.026 lei	
2	Invelitoare tigla profil.	SATPSPR	a	35	187,94	136,8 lei	2,2481	1,003	1,017	58.958 lei	0%	- lei	58.958 lei	
3	Instalatiile electrice	ELBUCVA	i	25	3,00	45,1 lei	1,6808	1,003	1,017	232 lei	0%	- lei	232 lei	
4								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
5								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
6								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
7								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
8								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
9								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
10								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
11								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
12								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
13								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
14								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
15								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
16								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
17								1,003	1,017	- lei	0%	- lei	- lei	
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII									300.216 lei	0 lei	300.216 lei			
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									252.282 lei	0 lei	252.282 lei			
									51.180 €	0%	51.180 €			
									272 €/mp	€/mp	272 €/mp			
1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII									51.180 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})		158 €	29.776 €	
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)									0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC		Unitar	Total EUR	Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)									51.180 €	Grajd		159 €	29.800 €	146.890 lei
4. DEPRECIERILE TOTALE (D _{TOTALA} = D _{FIZ} + D _{FUNCT} + D _{EXT})									42%	7. VALOAREA TERENULUI		0 €	0 lei	
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})									26%	nerecuperabila		13.334 €	0 lei	
									recuperabila	0 €				
									nerecuperabila	13.334 €				
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})									0%	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})		29.800 €	146.890 lei	
									recuperabila	0 €				
									nerecuperabila	0 €				
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})									21%	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)		0 €	0 €	0 lei
									VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE					
									(CIN + V _{TEREN} - CostFin)			29.800 €	146.900 lei	



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

4.1. DEPRECIERE FIZICA $(D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA})$ 13.334 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTENȚE	DENUMIREA ELEMENTELOR		COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU		
		CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS LEM. AFECTAT	
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €		

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)		STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme		41.090 €	10.051 €	0 €	40 €
(-) Costul elementelor cu intretinere amanata		0 €	0 €	0 €	0 €
(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata		41.090 €	10.051 €	0 €	40 €
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos		80%	20%	0%	0%
Durata de viata utila [Dvu]		50	35	35	30
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]		12	12	20	20
Grad de uzura fizica [V/Dvu]		24%	34%	57%	67%
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei		19,27%	6,73%	0,00%	0,05%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga				26%	13.334 €

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA $(D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA})$ 0 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S_T) 55.659,00 mp

suprafata construita (Ac) 31,45 mp

suprafata desfasurata (Ad) 31,45 mp

data punerii in funct. (PIF) 2011

cota TV 19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9293 lei / eur

Ane Depozit apa

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2014 + indicii de actualizare 2021-2022

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 55-57

Nr. Crt	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata utila [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului		Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H [lei]
				A [mp]	B			Transp D	Manop E		G [%]	H=FxG [lei]	
1	Structura	GARAJBCA7	s	60	31,45	235,0 lei	1,4862	0,997	0,965	10.568 lei	0%	- lei	10.568 lei
2	Finisaj	B1S	f	35	31,45	54,9 lei	1,4175	0,997	0,965	2.355 lei	0%	- lei	2.355 lei
3	Instalatii electrice	EILFT	i	30	31,45	40,0 lei	1,8282	0,997	0,965	2.213 lei	0%	- lei	2.213 lei
4								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
5								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
6								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
7								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
8								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
9								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
10								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
11								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
12								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
13								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
14								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
15								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
16								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei
17								0,997	0,965	- lei	0%	- lei	- lei

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII

15.135 lei 0 lei 15.135 lei

COSTURI DIRECTE si INDIRECTE: ECESARE FINALIZARII: COSTURILE ECESARE FINALIZARII: COST CONF. STADIU FIZIC:

COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA

12.719 lei 0 lei 12.719 lei

2.580 € 0% 0 € 2.580 €

82 €/mp €/mp 82 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	2.580 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	48 €	1.519 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUC	Unitar Total EUR Total LEI
3. COSTUL DE NOU (CN)	2.580 €	Depozit apa	48 €	1.500 € 7.390 lei
4. DEPRECIERIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	41%	1.061 €		
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	25%	649 €		
recuperabila		0 €		
nerecuperabila		649 €	7. VALOAREA TERENULUI	0 € 0 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €	(CIN constructie finalizata + V _{TEREN})	1.500 € 7.390 lei
recuperabila		0 €		
nerecuperabila		0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)	0 € 0 € 0 lei
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	21%	412 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE	
			(CIN + V _{TEREN} - CostFin)	1.500 € 7.400 lei



4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII									
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})									
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})									649 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA <i>(pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)</i>	SUBSISTEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARI		COST COST DE NOU RAMAS LEM. AFECTAT
					Unitar	Total	Unitar	Total	
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	-	-	0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)							0%	0 €	
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA <i>(pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)</i>					STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII	
	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme				1.802 €	0 €	401 €	377 €	
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata				0 €	0 €	0 €	0 €	
	(-) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata				1.802 €	0 €	401 €	377 €	
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos				70%	0%	16%	15%	
	Durata de viata utila [Dvu]				60	0	35	30	
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]				12	12	12	12	
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]				20%	0%	34%	40%	
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				13,96%	0,00%	5,33%	5,85%	
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga							25%	649 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIONALA} = D _{FUNCTIONALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIONALA NERECUPERABILA})									0 €



Calcul deprecieri externa	
CIB	2.445.229 EUR
DEPRECIERE FIZICA	825.811 EUR
DEPRECIERE FUNCTIONALA	0 EUR
VALOARE DE PIATA TEREN	1.736.600 EUR
RATA CAPITALIZARE	8,00%
GRAD DE OCUPARE	90%
RATA CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE	17%
VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL IN CONDITII NORMALE DE PIATA (PENTRU IMOBILE CU DEPRECIERE FIZICA SI DEPRECIERE FUNCTIONALA SIMILARA CU IMOBIL EVALUAT)	359.410 EUR
VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUARII	303.572 EUR
PIERDERE ANUALA BRUTA POTENTIALA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	55.838 EUR
PIERDERE ANUALA BRUTA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	50.254 EUR
PIERDERE ANUALA NETA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI	41.711 EUR
VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUARII	521.384 EUR
VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUARII (%)	21%

Justificari pentru calculul deprecierii externe	
CIB (CIB)	Cost de inlocuire brut total - anexe de calcul metoda costurilor (1)
DEPRECIERE FIZICA (DF)	Depreciere fizica totala - anexe de calcul metoda costurilor (1)
DEPRECIERE FUNCTIONALA (DFct)	Depreciere functionala totala - anexe de calcul metoda costurilor (1)
VALOARE DE PIATA TEREN (Vpteren)	Anexa 2 - Grila comparatii piata teren
RATA CAPITALIZARE (Rc)	Preluata din studiul companiilor de specialitate, publicat in revista "Valoarea" nr. 35 din 06.2022 ANEVAR
GRAD DE OCUPARE (GO)	Preluat din studiul companiilor de specialitate, publicat in revista "Valoarea" nr. 35 din 06.2022, ANEVAR
RATA CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE (Rcex)	Raport procentual intre cheltuielile de exploatare (fixe si variabile) si total VBE (venit brut potential - grad de ocupare)
VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL IN CONDITII NORMALE DE PIATA (PENTRU IMOBILE CU DEPRECIERE FIZICA SI DEPRECIERE FUNCTIONALA SIMILARA CU IMOBIL EVALUAT)	$(CIB-DF-DFct+Vpteren) * (Rc / (1-Rcex) / GO)$
VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUARII (VBP)	Sutita * Chirie * 12 luni. S-au identificat informatii de piata – oferte preponderent situate in intervalul 3 - 9 eur/mp/luna. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtenabile pentru proprietatea evaluata, intre 3-7 eur/mp/luna.



Nr. crt	Nr. corp	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila cca.(mp)	Nr. cad	Nr. CF	Situatia juridica (conform CF)	Valoare de piata EUR	Valoare de piata LEI
1	C1	Birouri	P	164,00	164,00	136,67	65360-C1	65360	cu acte	41.000	202.100
2	C2	Birouri	P	171,00	171,00	142,50	65360-C1	65360	cu acte	42.700	210.500
3	C3	Birouri	P	61,00	61,00	50,83	65360-C2	65360	cu acte	10.400	51.300
4	C4	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C3	65360	cu acte	5.300	26.100
5	C5	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C4	65360	cu acte	8.500	41.900
6	C6	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C5	65360	cu acte	8.500	41.900
7	C7	Anexa	P	50,00	50,00	41,67	65360-C6	65360	cu acte	8.500	41.900
8	C8	Anexa	P	49,00	49,00	40,83	65360-C7	65360	cu acte	8.400	41.400
9	C9	Cladire	P	661,00	661,00	550,83	65360-C8	65360	cu acte	165.200	814.300
10	C10	Anexa	P	26,00	26,00	21,67	65360-C9	65360	cu acte	0	0
11	C11	Imobil multifunctional	S+P+1	935,00	1.870,00	1.558,33	65360-C10	65360	cu acte	238.600	1.176.100
12	C12	Piscina	-	275,00	275,00	229,17	65360-C11	65360	cu acte	73.700	363.300
13		Cantina	P+1	440,29	880,58	733,82	65360-C12	65360	neintabulata	220.100	1.084.900
14		Anexa(C17)	P	193,10	193,10	160,92	-	-	neintabulata	30.600	150.800
15		Anexa(C16)	P	92,67	92,67	77,23	-	-	neintabulata	14.700	72.500
16		Anexa(C8)	P	162,91	162,91	135,76	-	-	neintabulata	25.800	127.200
17		Anexa(C9)	P	55,70	55,70	46,42	-	-	neintabulata	8.800	43.400
18		Anexa(C10)	P	51,14	51,14	42,62	-	-	neintabulata	8.100	39.900
19		Finar	P	97,46	97,46	81,22	-	-	neintabulata	6.500	32.000
20		Grajd	P	187,94	187,94	156,62	-	-	neintabulata	29.800	146.900
21		Depozit apa	P	31,45	31,45	26,21	-	-	neintabulata	1.500	7.400
22	Teren			55.659			65360	65360		1.736.600	8.560.200
	TOTAL									2.693.300	13.276.000



Anexa nr. 5 - Abordarea prin venit - Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii similare in zona sunt la un nivel mediu de – intre **3-10 euro/mp/luna**; Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtenabile pentru proprietatea evaluata, intre **3-7 EUR/mp/luna**.
 - Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
 - Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre **7-8%** pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Rata de capitalizare utilizata pentru a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar și de informatiile comunicate de **marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS)** , astfel s-a selectat rata de capitalizare intre **8%**.



1. BIROURI

- ✓ **COLLIERS** : Pentru piata din Bucuresti, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri Clasa A din punctul de vedere al calitatii cladirii indiferent de locatie si care au mai mult de 3000 mp inchiriabili.
 - ✓ **DTZ** : Pentru Piata de birouri, atat din Bucuresti, cat si din tara, informatiile sunt despre cladirile cu cele mai bune specificatii tehnice, unde s-a raportat cea mai mare chirie obtenabila.
 - ✓ **THE ADVISERS/KNIGHT FRANK**: Pentru piata din Bucuresti, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri Clasa A din punct de vedere al calitatii cladirii, indiferent de locatie si care au mai mult de 2000 mp suprafata inchiriabila.
 - ✓ **JLL**: Pentru piata de birouri, s-a raportat cea mai mare chirie obtenabila, in cea mai buna cladire din tipul de locatie, in conditii de piata.
 - ✓ **CBRE**: S-a raportat “Chiria Prime”, care reprezinta chiria de piata care poate fi obtinuta pentru o unitate de dimensiuni standard (in concordanta cu cererea pentru fiecare in parte – 1000 mp pentru birouri), de cea mai buna calitate si in cea mai buna locatie din piata, la data raportarii. “Chiria Prime” ar trebui sa reflecte nivelul la care tranzactiile relevante sunt finalizate in piata la momentul respective, dar nu trebuie sa fie identice cu oricare dintre ele, in special in cazul in care nivelul tranzactiilor este limitat sau exista doar cateva oferte.
- In cazul oraselor primare, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri modern din fiecare oras, indiferent de locatie. In timp de Timisoara, Cluj-Napoca, Iasi, Brasov ofera si cladiri modern de birouri, in Constanta, oferta de cladiri de birouri este compusa din spatii de calitate slaba.
- In cazul oraselor secundare, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri modern din fiecare oras, indiferent de locatie.



Colliers, The Advisers/Knight Frank/JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirieas (impozite, utilitatile si reparatiile sau cheltuielile aferente spatiilor comune si alte cheltuieli necesare pentru mentinerea si exploatarea proprietatii inchiriate). Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate chirieasilor prin “service charge” (incluzand, dar fara a fi limitate la categoriile listate mai sus).

NB: cheltuielile de capital raman in sarcina proprietarului.

Collers, The Advisers/Knight Frank/ JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului)

CBRE : Chiriile raportate sunt brute, urmand sa se analizeze cat se recupereaza prin “service charge” si totalul facilitatilor (luni fara chirie, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).

Pentru piata de birouri din Bucuresti, intervalele de chirii au fost estimate astfel :

Locatie	Central	Piata Victoriei
	Semi-central	Floreasca, Barbu Vacarescu, Piata Presei, Politehnica, Lujerului
	Periferic	Baneasa, Pacii, Pipera



- **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat.
- Estimările **ratelor de capitalizare** sunt bazate atat pe tranzactiile inchise in ultimii ani, cat si pe negocierile avansate.
- **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/prețuri negociate.
- In cazul oraselor primare, doar cladirile moderne sunt atractive pentru investitori. **Rata de capitalizare** pentru aceste produse a fost estimate avand in vedere asteptarile investitorilor care ar fi interesati de achizitia unor astfel de proprietati in orasele analizate, precum si tranzactiile inregistrate in ultimii ani.
- In cazul oraselor secundare, au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimate o rata de capitalizare pentru acestea.



2. SPATII COMERCIALE

Pentru estimarea de chirii si rate de capitalizare au fost luate in considerare centrele comerciale care ofera o galerie comerciala de cel putin 5.000 mp si o ancora alimentara (supermarket sau hypermarket).

- ✓ **COLLIERS** : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara centrele comerciale au fost impartite in doua categorii (produse primare si secundare) in functie de performanta acestora.
- ✓ **JLL** : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara s-au luat in considerare doar produsele primare.
- ✓ **DTZ** : Pentru Bucuresti si orasele principale din tara s-au luat in considerare dar produsele modern (minim 5000 mp suprafata inchiriabila, unde suprafata supermarketului/hipermarketului nu depaseste suprafata galeriei comerciale)
- **Chiriile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin “service charge”.
- **Chiriile** raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).
- **Chiriile** estimate pentru centre comerciale reprezinta chirii medii pentru spatii de 100 mp amplasate la parter, ocupate de magazine de moda. Aceste valori nu sunt suficiente pentru a estima chiria medie pentru un centru comercial.
- De asemenea, este important sa se tina cont de faptul ca aceste **chirii** variaza mult de la oras la oras in functie de puterea de cumparare existent, competitia si vadul comercial pentru fiecare centru comercial in parte.
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat



- ✓ **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.
- ✓ Pentru Bucuresti, dat fiind ca nu au fost tranzactii clasice de investitii cu produse primare, **ratele de capitalizare** au fost estimate luand in calcul atat asteptarile vanzatorilor, cat si cele ale investitorilor care ar fi interesati sa cumpere un astfel de produs, precum si tranzactii din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.
Atat pentru orasele primare, cat si pentru orasele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzactiile inchise in ultimii ani, precum si avand in vedere asteptarile

3. SPATII INDUSTRIALE

Au fost luate in calcul doar spatiile logistice de calitate din Bucuresti si din orasele secundare.

- ✓ **Chiriile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin “service charge”.
- ✓ **Chiriile** raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit aferent, ci reflecta pretul raportat
- ✓ Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele din tara, **ratele de capitalizare** au fost estimate tinand cont de asteptarile vanzatorilor si ale investitorilor care ar fi interesati sa achizitioneze asemenea produse, precum si de tranzactiile din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.

Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.





INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

› CBRE România			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 19 -central: 14-18,5 -semicentral: 12,5-15 -periferie: 8-10	11 - 15	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	13,87%	Iasi: 5,6% Cluj Napoca: 6,6% Brașov: 4,5% Timișoara: 7,5%	5,7%-6,0%
Rata de capitalizare (%) *	6,75%	7,75% - 8,25%	8,75%-9,25%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8,0%-8,5%	9,0%-10,0%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,9 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,20 - 4,0 in functie de suprafata	2,60 - 3,50 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	3,9%	6,7%	1,5%
Rata de capitalizare (%) *	7,25%	7,75% - 8,75%	8,25% - 10,25%

* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime

VALOAREA 1 Q2 2022 59

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

› Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)		
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15	8 - 12		
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	16.50%	Timișoara, Iași	13.50%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.25- 8.00%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparentă redusă a tranzacțiilor		n.a.
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țară	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.75 - 7.50%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50- 10.00%
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5 - 5.5	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.5	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș
		> 3,000 mp	3.75 - 4.5	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.5		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	4.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.5%	Cluj Napoca, Timișoara	6%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Iași, Constanța	n/a		
				produse primare	8.25 - 9.0 %	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.0 %

60 VALOAREA





INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

› Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanta: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitesti: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 15% Pitesti: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 10%
	clasa B: 8 - 9.5%	clasa B: 8.50 - 10%	clasa B: 9 - 10.5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 55 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanta: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mures: 7 - 14 Ploiesti: 10 - 25 Pitesti: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.5 - 9%	Artere comerciale principale: 8.50 - 10%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9.25%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10.5%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3.5 - 5 Timișoara: 3.5 - 4.5 Constanta: 3 - 5	Sibiu: 2.5 - 5 Craiova: 3 - 5 Targu Mures: 2.5 - 4 Ploiesti: 3 - 5 Pitesti: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanta: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 10 - 15% Ploiesti: 10% Pitesti: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9.50%	8.5% - 10%	9% - 10.5%

Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective

VALOAREA | Q2 2022 | 61

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

› Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17.5 - 18.5 semicentral: 13 - 15 periferie: 9 - 12	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	15.3%	Iasi: 6% Cluj Napoca: 6% Brașov: 9% Timișoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.75-8.25%	9.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75-80	40-55	27-32
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.25-7.50%	7.75-8.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.10 - 4.20 pentru suprafețe < 5.000 mp; 3.75 - 4 pentru suprafețe > 5.000 mp	3.85 - 4.10 în funcție de suprafața	3.60 - 3.85 în funcție de suprafața
Rata medie de neocupare (%)	5%	3%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	7.50-8.00%	8.00-9.00%

62 VALOAREA

3 ANEVAR



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

› Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18.5 Semicentral: 14 – 16 Periferie: 7 - 12	Cluj: 11 – 14 Iasi: 11 – 14.5 Brașov: 11 – 13.5 Timișoara: 11 – 14	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	14.3%	Cluj: 8.0% Iasi: 0.3% Brașov: 10.4% Timișoara: 16.0%	n/a
Rata de capitalizare	6.75%	8.00	8.50 – 10.00%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	64-72	29-34	18-23
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 – 8.50%	8.50 – 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.6 – 4.0 (suprafete < 10,000) 3.3 - 3.75 (suprafete > 10,000)	3.3 – 4.0 in functie de suprafata	3.3 – 4.0 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare	3.6%	Cluj: 1.4% Iasi: 0% Brașov: 0.6% Timișoara: 4.6%	2.8%
Rata de capitalizare	7.50% (dar pentru proprietatile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici de 8%)	8.00 – 9.00% (dar pentru proprietatile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici de 8%)	9.00 – 10.00%

VALOAREA | Q2 2022 | 63

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

› Knight Frank			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 18.5	11-14.5	8-11.5
	central: 15-17		
	semicentral: 12-14 periferic: 8-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	15%	4-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.00%	8.25-8.75%	9.25-10.25%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	7.5%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	3.5-4.5	3.7-3.9	2.5-3.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	6%	8%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5%-9.0%	9.5%-10.0%

64 VALOAREA | ANEVAR®

(Sursa: Revista Valoarea nr. 35 din 06.2022, publicata de ANEVAR)

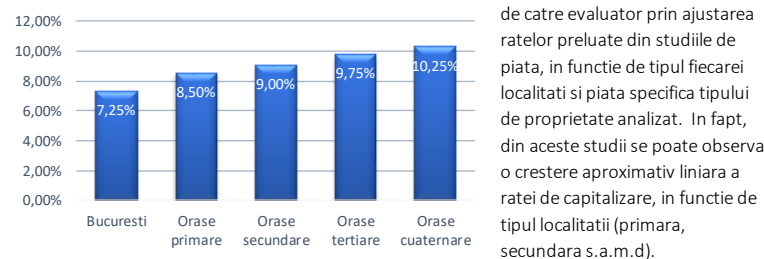


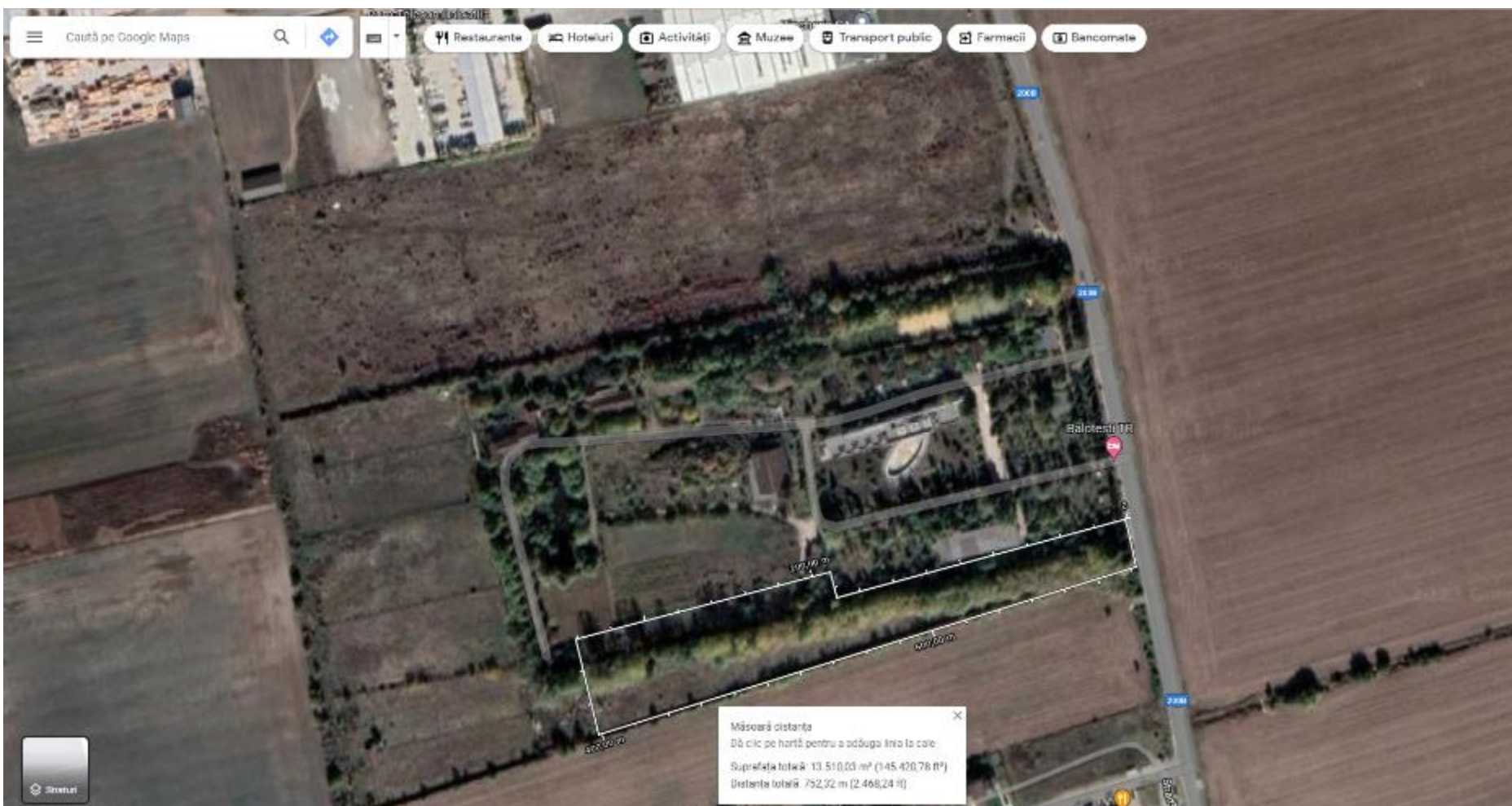
Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmatoar:

ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)	TOTAL	Birouri	Imobil multifunctional	Anexe
Suprafata utila (mp)	4269 mp	1780,48 mp	1787,5 mp	700,8 mp
Chiria unitara lunara (€/mp/luna)		6,0 €/mp	7,0 €/mp	3,0 €/mp
Chiria lunara (€/luna)	25.298 €	10.683 €	12.513 €	2.102 €
Venituri brute potientiale VBP (€/an)		128.195 €	150.150 €	25.228 €
Pierderi din neocupare și necolectarea de chirii (%)		10,00%	10,00%	10,00%
Venituri brute efective din chirie (€/an)		115.375 €	135.135 €	22.705 €
Alte venituri (AV)		0 €	0 €	0 €
Total VBE (€/an)		115.375 €	135.135 €	22.705 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE				
- FIXE				
- Taxe proprietate	153.679 lei	13.166 €	15.420 €	2.591 €
- Asigurare	11.974 lei	1.026 €	1.201 €	202 €
- Altele	0 lei	0 €	0 €	0 €
- Subtotal cheltuieli fixe		14.191	16.622	2.793
- VARIABILE				
- Management	0%	0 €	0 €	0 €
- Administrator	0%	0 €	0 €	0 €
- Salarii personal intretinere	0%	0 €	0 €	0 €
- Utilitati spatii comune	0%	0 €	0 €	0 €
- Reparatii-intretinere	3%	3.461 €	4.054 €	681 €
- Altele	2%	2.308 €	2.703 €	454 €
- Subtotal cheltuieli variabile		5.769 €	6.757 €	1.135 €
Total cheltuieli de exploatare (€/an)	17,3%	19.960 €	23.379 €	3.928 €
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)		95.415 €	111.756 €	18.777 €
Total VNE (€/an)		95.415 €	111.756 €	18.777 €
Rata de capitalizare		8,00%	8,00%	8,00%
Valoare (€)		1.192.691 €	1.396.956 €	234.711 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie	€/mp Su	€/mp	€/mp	€/mp
- amenajare		0 €	317.200 €	0 €
VALOARE ESTIMATA		1.192.700 €	1.079.800 €	234.700 €
		5.879.176 lei	5.322.658 lei	1.156.907 lei
	(€/mp Su)	670 €/mp	604 €/mp	335 €/mp
Teren in exces	13510 mp	421.512 €		
VALOARE DE PIATA		14.436.400 lei	2.928.700 €	
(Metoda capitalizarii veniturului)		Curs Valutar BNR: 4,9293 lei/€		

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT

CHIRIA DE PIATA	<p>Au fost analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect.</p> <p>In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul imobiliar - CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias.</p> <p>In urma analizarii acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile utilizate in cadrul prezentei abordari.</p> <p>Avand in vedere ca suprafata inchirabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 25298 Eur/luna/propietate.</p> <p>Conform informatiilor preluate de la proprietari si reprezentantii acestora, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii, alocari precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)."</p>
PIERDERILE DIN NEOCUPAREA SI NEOCOLECTAREA DE CHIRII	<p>Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete si referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare.</p> <p>Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectate a chiriei de 10 %.</p>
RATA DE CAPITALIZARE	<p>Rata de capit. (8%) a fost estimata functie de tipul proprietatii si piata specifica. Rezultatul este coerent cu studiile realizate de catre CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield.</p> <p>In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orasele Primare (e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad). Ratele de capitalizare pentru localitatile mici au fost estimate de catre evaluator prin ajustarea ratelor preluate din studiile de piata, in functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara s.a.m.d).</p>
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	<p>Conform uzantelor de pe piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate (1,5% din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual reprezinta un cost anual de cca. 0,15% din costul de nou, fizic depreciat). La acestea au mai fost adaugate cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice.</p>







Anexa nr. 6 - Abordarea prin piață – Mijloace de transport

Analiza pe perechi de date

Abordarea prin piață (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de mașini, echipamente și instalații identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

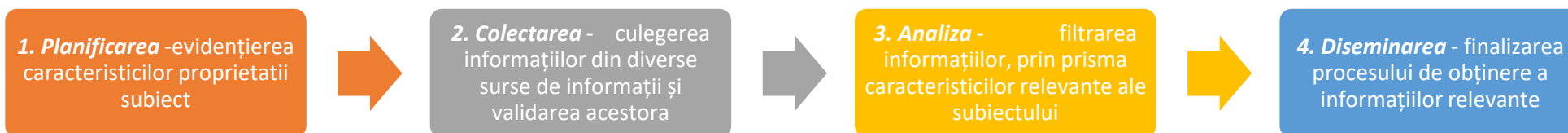
În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile bunurilor comparabile și cele ale bunului subiect și se fac ajustările necesare (pentru a aduce comparabilele la „nivelul” caracteristicilor bunului subiect), ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice asupra semnelui (+/-) și amplitudinii (mărimii) ajustărilor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume **analiza pe perechi de date**.

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar.

Informațiile privind vânzarile comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare bun comparabil și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, marca/model, capacitate, vârsta, rulaj, starea tehnica, configuratie (dotari), elemente necorporale.

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:





B 67 TVC				
ABORDAREA PRIN PIATA				
ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET DE OFERTĂ (€)		1.664 €	1.387 €	1.555 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (% & €)	-10%	-10% -166 €	-10% -139 €	-10% -155 €
Preț vanzare (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
Ajustări specifice tranzacționării				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
Ajustări specifice bunului				
LOCALIZARE	Romania	Romania	Romania	Romania
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
MARCA / MODEL	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.399 €
CAPACITATE MOTOR / PUTERE	1461 cmc / 50 kw	1461 cmc / 51 kw	1461 cmc / 55 kw	1461 cmc / 66 kw
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	-5% -70 €	
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.329 €
VARSTA (ani)	14 ani	12 ani	15 ani	14 ani
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.497 €	1.248 €	1.329 €
Starea	#REF!	buna	satisfacatoare	satisfacatoare
Ajustare (%) (€)		-15% -225 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.273 €	1.248 €	1.329 €
Nr. kilometri parcursi	269.539 km	371.526 km	350.000 km	190.000 km
Ajustare (%) (€)		5% 64 €	5% 62 €	-5% -66 €
Preț ajustat (€)		1.337 €	1.310 €	1.263 €
Tractiune / cutie de viteze	2x4 / manuala	2x4 / manuala	2x4 / manuala	2x4 / manuala
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.337 €	1.310 €	1.263 €
Configuratie / Dotari	standard	standard	standard	standard
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.337 €	1.310 €	1.263 €
Accidente anterioare, lipsuri, defectiuni	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.337 €	1.310 €	1.263 €
Elemente necorporale (Taxa de mediu etc)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		1.337 €	1.310 €	1.263 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE BUNULUI (€)		-161 €	62 €	-136 €
PRET AJUSTAT(€)		1.337 €	1.310 €	1.263 €
Ajustare totala neta (€)		-161 €	62 €	-136 €
Ajustare totala neta procentuala (%)		-11%	5%	-10%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		288 €	62 €	136 €
Ajustare totala bruta procentuala(%)		19%	5%	10%
Numar ajustari (#)		2	1	2
RESULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:		1.310 €	6.460 lei	
*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de comparabila (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de bunul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				
				4,9293

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE				
Având în vedere faptul că bunurile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare bun comparabil. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -10% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.				
Ajustări specifice tranzacționării				
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI				
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciunul din bunurile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu bunul de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.				
Ajustări specifice bunului				
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:				
Localizarea comparabilelor :	A: Romania	B: Romania	C: Romania	
Locatie comparabilei vs locatie subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0 €	B: 0 €	C: 0 €	
Ajustările pentru localizare reflecta cheltuielile de transport				
Aceste ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind prețurile practice de transportatori de bunuri.				
AJUSTARI PENTRU MARCA / MODEL:				
Marca / Model	A: DACIA LOGAN	B: DACIA LOGAN	C: DACIA LOGAN	
Modelul comparabilei vs modelul subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezintă modele diferite				
CAPACITATE MOTOR / PUTERE:				
Capacitate motor / putere	A: 1461 cmc / 51 kw	B: 1461 cmc / 55 kw	C: 1461 cmc / 66 kw	
Capacitatea/puterea comparabilei vs	A: similara	B: similara	C: mai buna	
Capacitatea/puterea subiect:	A: 0%	B: 0%	C: -5%	
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezintă modele diferite				
S-a făcut o analiza a diferenței între capacitatea cilindrică/puterea bunului de evaluat și capacitatea cilindrică/puterea fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște piața ca diferența în prețul plătit față de un tip de bun cu o capacitatea cilindrică/putere diferită. Ajustarea a fost calculată cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din capacitatea cilindrică/puterea bunului				
AJUSTARI PENTRU VARSTA:				
Varsta (ani):	A: 12 ani	B: 15 ani	C: 14 ani	
Varsta comparabilei vs Varsta subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri cu vechimi diferite.				
S-a făcut o analiza a diferenței între anul de fabricație al bunului de evaluat și anul de fabricație al fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un bun ce are o vechime diferită.				
AJUSTARI PENTRU STAREA TEHNICA (CALITATEA INTRETINERII):				
Pentru „stare” s-au aplicat ajustări prețurilor bunurilor comparabile, fiind diferite în comparație cu bunul subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.				
AJUSTARI PENTRU NR. KILOMETRI PARCURSI:				
Nr. de kilometri parcursi:	A: 371.526	B: 350.000	C: 190.000	
Rulajul comparabilei vs Rulajul bunului subiect:	A: mai slaba	B: mai slaba	C: mai buna	
	A: 5%	B: 5%	C: -5%	
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri cu rulaje diferite. Comparabila A având un rulaj mai mare decât bunul subiect, am aplicat o ajustare de 5%. Comparabila B având un rulaj mai mare decât bunul subiect, am aplicat o ajustare de 5%. Comparabila C având un rulaj mai mic decât bunul subiect, a fost decontată cu -5%.				
AJUSTARI PENTRU TRACTIUNE/CUTIE DE VITEZE:				
Pentru comparabila A:	NU ESTE CAZUL			
Pentru comparabila B:	NU ESTE CAZUL			
Pentru comparabila C:	NU ESTE CAZUL			
Nivelul ajustării are în vedere faptul că o tractiune 4x4, respectiv o cutie de viteze automată sunt recunoscute de participanții pe piața specifică ca elemente ce aduc plus de valoare bunului, față de o tractiune 2x4, respectiv de o cutie de viteze manuală.				
AJUSTARI PENTRU CONFIGURATIE/DOTARI:				
Ajustarea pentru configurația modelului reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice bunului influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă o configurație a fost realizată într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, aceasta va fi recunoscută de participanții din piața ca element ce aduce plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică bienețele și viceversa în cazul în care modelul nu este îmbunătățit sau în cazul în care configurația nu corespunde din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. Ajustările aplicate bunurilor comparabile au fost calculate ținând cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce au configurații diferite.				
Configurația comparabilelor:	A: standard	B: standard	C: standard	
Configurație comparabile vs. subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
Ajustările aplicate comparabilelor :	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
AJUSTARI PENTRU ACCIDENTE ANTERIOARE, LIPSURI, DEFECTIUNI:				
Ajustările aplicate bunurilor comparabile au fost calculate ținând cont de costul necesar înlocuirii/reparării lipsurilor/defecțiunilor constatate. Aceste costuri (materiale/manopera) au fost verificate la service-uri autorizate.				
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE NECORPORALE (TAXA DE MEDIU):				
NU ESTE CAZUL - La data evaluării nu se aplică taxa de mediu				



Tehnica identificării

Tehnica identificării - această tehnică stabilește valoarea unei MEI prin comparație cu o MEI similară care are un preț de vânzare cunoscut.

Un exemplu poate fi costul pentru un elevator cu furcă, de fabricație, model, vechime, capacitate și stare cunoscute. De obicei, în acest caz se folosesc ghiduri/cataloge specializate.

METODA IDENTIFICARII		
Model	AUTOTURISM MERCEDES C220CDI	
Specificatii		
		Moneda
Pret SH solicitat	1008	Euro
Negociere	-10%	
Pret SH dupa negociere	908	Euro
Ajustari pentru vechime, stare fizica	0%	
Valoare de piata identificata	910	Euro
	4490	Ron

METODA IDENTIFICARII		
Model	RULOTA KNAUS 530	
Specificatii		
		Moneda
Pret SH solicitat	2101	Euro
Negociere	-10%	
Pret SH dupa negociere	1891	Euro
Ajustari pentru vechime, stare fizica	-30%	
Valoare de piata identificata	1320	Euro
	6510	Ron

METODA IDENTIFICARII		
Model	MERCEDES BENZ S65 AMG LANGER RADSTAND	
Specificatii		
		Moneda
Pret SH solicitat	46134	Euro
Negociere	-10%	
Pret SH dupa negociere	41521	Euro
Ajustari pentru vechime, stare fizica	0%	
Valoare de piata identificata	41520	Euro
	204660	Ron



Avand in vedere starea tehnica nesatisfacatoare constatata a unora dintre bunuri (stare avansata de degradare, depozitare in spatiu liber, etc), in acest caz s-a estimat **valoarea de recuperare**, intrucat se impune valorificarea imediata a acestora, fara a beneficia de un marketing adecvat (asa cum prevede definitia valorii de piata).

În aceste situații, s-a apelat la o analiză a structurii materialelor recuperabile și a cantităților acestora.

Informatiile tehnice relevante legate de masa bunului au fost preluate din cartea tehnica sau informatii online. Ulterior s-a analizat posibilitatea de valorificare a acestora (strict ca material sau la o cotație mai ridicată decât costul materialelor ce-l compun).

Principiul de evaluare este generat de percepția pieței, respectiv multiplicarea cantităților (pe diferite categorii) cu cotația materialului recuperabil „pe picior, pe locație” (deci cu demontarea, selectarea și detașarea de pe amplasament aflate în sarcina cumpărătorului). Se obține astfel o cotație netă pentru vânzător.

În urma analizei pieței deșeurilor metalice din România, a fost identificat un interval al prețurilor de vânzare pentru astfel de deșeuri, și anume 0,9 LEI/kg – 1,4 LEI/kg, în funcție de tipul de metal conținut și de capacitățile de transport și logistică. S-a estimat un pret de **1 LEI/KG**.

Calculul valorii de recuperare este prezentat in tabelele urmatoare:

Denumire	Stare functionare	Stare tehnica	Masa neta de valorificat (kg)	Pret fier vechi (lei/kg)* fara TVA	Valoare recuperabil a (BRUT) Lei	Alte costuri (transport, etc)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
CAZAN ARISTON META 24 MMFI	nefunctional	casare	35	1,0	35	0%	35	7	26	5
POMPA SUBMERSIBILA ET65 S20031	nefunctional	casare	8	1,0	8	0%	8	2	6	1
GRUP POMPARE 2CN 40 100	nefunctional	casare	10	1,0	10	0%	10	2	8	2
CENTRALA TERMICA PE GAZ	nefunctional	casare	45	1,0	45	0%	45	9	34	7
CENTRALA TERMICA PE GAZ	nefunctional	casare	45	1,0	45	0%	45	9	34	7
CENTRALA TERMICA RS MS 172KW	nefunctional	casare	45	1,0	45	0%	45	9	34	7
INCUBATOR 1400PA	nefunctional	casare	70	1,0	70	0%	70	14	53	11
POMPA PISCICOLA SPLASH CU GRATAR	nefunctional	casare	5	1,0	5	0%	5	1	4	1
POMPA SUBMERSIBILA BALOTESTI	nefunctional	casare	5	1,0	5	0%	5	1	4	1
CAR BIRDIE 4 PREMIUM MINIGOLF	nefunctional	casare	150	1,0	150	0%	150	30	113	23
MICROBUZ IVECO DAILY	nefunctional	casare	1.908	1,0	1.908	0%	1.910	390	1.430	290
							2.328	475	1.744	354



Anexa nr. 7 - Abordarea prin cost – Cost de înlocuire net (bunuri mobile)

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un compărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca *principiul substitutiei*.

Metoda costului presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un compărător cunoscător este suma care este necesară curent pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

$$\text{Cost brut} - \text{Depreciere} = \text{Valoare}$$

Baza metodei costului este **costul de înlocuire net**.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă estimarea costului curent al unui activ din care se scade deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și externe/economice.

Deprecierea cumulată existentă la data evaluării este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a bunului considerat ca fiind nou la data evaluării și valoarea recunoscută de piață pentru bunul evaluat luând în calcul starea fizică a acestuia, evoluția tehnologică precum și condițiile economice de pe piața specifică existente la aceeași dată (data evaluării).

Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global.

Tipurile de depreciere analizate pentru a determina deprecierea cumulată sunt:

Depreciere externă. O pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special de factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Depreciere economică. O pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Depreciere fizică. O pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Depreciere funcțională. O pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează



într-o pierdere de valoare.

Deprecierile identificate pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

Depreciere nerecuperabilă. Depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Depreciere recuperabilă. Orice formă de depreciere care, teoretic, este convenabil a se remedia din punct de vedere economic.

Durata de viață economică rămasă. Numărul de ani în care o proprietate cu o anumită **vârstă efectivă** se așteaptă să mai fie utilizată în mod profitabil pentru scopul pentru care a fost creată.

Pentru bunurile evaluate am determinat deprecierea cumulată în mod global pe baza raportului Vârstă efectivă/Durată de viață economică.

Vârsta efectivă aferentă bunurilor evaluate a fost calculată ținând cont de vârsta cronologică, de reparațiile și îmbunătățirile aduse (acolo unde este cazul) respectiv de starea fizică a bunurilor identificată la inspecție.

Durata de viață economică am determinat-o pe baza analizei duratelor de folosință a fiecărui tip de bun adică pe baza duratelor de viață pentru care bunurile sunt rentabile a fi utilizate în activitatea economică a operatorilor din piața specifică. Altfel spus, DVE este numărul de ani în care un bun nou poate fi utilizat și este în funcție de opțiunea proprietarului de a înlocui bunul cu altul mai performant pentru un serviciu echivalent. Factorii deprecierei funcționale și ai deprecierei economice pot limita durata de viață economică.

Stabilirea costului de inlocuire brut

Pentru echipamentele studiate este prezentă pe piață o ofertă second-hand redusă, luând în calcul întreaga gamă de tipo-dimensiuni și de producători. Piața „de nou” ne-a furnizat informații mai mult legate de caracteristicile și denumirea producătorului echipamentului, pretul fiind de obicei fie negociat, fie comunicat numai în cazul unei cereri ferme. Din studierea pieței s-a constatat faptul că producătorii și dealerii de echipamente similare cu bunurile evaluate comunică pretul de nou doar către persoanele implicate într-o activitate comercială specifică și mai puțin către terțe persoane. Astfel, costul de inlocuire brut a fost estimat, parțial prin indexarea preturilor de achiziție, parțial din ofertele disponibile la data curentă și verificat în piața, la data evaluării pentru conformitate.

APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132

Nr	Denumirea		Cont	Data punerii	Nr inventar	valoare contabila	Stare	Index pret	Cost de inlocuire (lei)	Varsta efectiva (ani)	Durata de viata econ. (ani)	Depr. Totala (%)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
1	SET TC 410 SI LAPTOP	BALOTESTI	2132	30/04/2006	288	24.537,82	neidentificat						-	-	-	-
2	TIPAR MASURAT ECARTAMENT CU BOLTURI	BALOTESTI	2132	01/10/2011	3451	2.478,07	neidentificat						-	-	-	-
3	TIPAR MASURAT ECARTAMENT CU BOLTURI	BALOTESTI	2132	01/10/2011	3452	2.478,07	neidentificat						-	-	-	-
4	NOTEBOOK DELL INSPIRON N5110 CU WIN 7	BALOTESTI	2132	01/08/2011	3200	2.483,86	satisfacatoare	1,04	2.583	9	10	90%	260	50	200	40
	TOTAL					31.977,82							260	50	200	40



ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE) - cont 2131

Nr crt	Denumirea bunurilor	Locatia curenta	Cont	Data punerii in functiune	Nr. inventar	valoare contabila	Stare	Index pret	Cost de inlocuire (lei)	Varsta efectiva (ani)	Durata de viata econ. (ani)	Depr. Totala (%)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
1	CAZAN ARISTON META 24 MMFI	BALOTESTI	2131	09/03/2001	1000228	1.924,48	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	35	7	26	5
2	POMPA SUBMERSIBILA ET65 S20031	BALOTESTI	2131	23/10/2003	1000327	586,15	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	8	2	6	1
3	SCUTER STEP MS103	BALOTESTI	2131	01/03/2014	2515.	5.934,00	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	SCUTER ELECTRIC RASCAL 388XL	BALOTESTI	2131	01/03/2014	3122.	6.600,00	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	GRUP POMPARE 2CN 40 100	BALOTESTI	2131	31/10/2007	1447	4.327,33	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	10	2	8	2
6	APARAT MULS CU CLAPETE	BALOTESTI	2131	31/10/2007	1479	1.946,60	satisfacatoare	1,31	2.550	15	16	94%	160	30	120	20
7	MICROCENTRALA VITOPEND	BALOTESTI	2131	31/07/2008	2000	3.182,87	satisfacatoare	1,44	4.583	14	15	93%	310	60	230	50
8	CENTRALA TERMICA PE GAZ	BALOTESTI	2131	31/08/2008	2020	33.606,20	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	45	9	34	7
9	CENTRALA TERMICA PE GAZ	BALOTESTI	2131	31/08/2008	2021	12.742,96	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	45	9	34	7
10	CHIOSC PAZA BALOTESTI	BALOTESTI	2131	30/11/2008	2144.	4.359,25	nesatisfacatoare	1,44	6.277	14	16	88%	780	160	590	120
11	MOARA CU CIOCANELE MC300	BALOTESTI	2131	31/10/2008	2161	2.201,57	nesatisfacatoare	1,44	3.170	14	16	88%	400	80	300	60
12	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	01/06/2009	2392	2.025,54	satisfacatoare	1,45	2.937	13	15	87%	390	80	290	60
13	CENTRALA TERMICA 50 KW	BALOTESTI	2131	30/06/2009	2403	10.068,03	satisfacatoare	1,45	14.599	13	15	87%	1.950	400	1.460	300
14	AER CONDITIONAT HAIER 22000BTU	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2413	3.676,48	satisfacatoare	1,45	5.331	13	15	87%	710	140	530	110
15	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2417	1.998,19	satisfacatoare	1,45	2.897	13	15	87%	390	80	290	60
16	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2418	1.998,19	satisfacatoare	1,45	2.897	13	15	87%	390	80	290	60
17	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2419	1.998,19	satisfacatoare	1,45	2.897	13	15	87%	390	80	290	60
18	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/08/2009	2420	1.998,19	satisfacatoare	1,45	2.897	13	15	87%	390	80	290	60
19	CENTRALA TERMICA RS MS 172KW	BALOTESTI	2131	30/09/2009	2426	27.769,31	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	45	9	34	7
20	INCUBATOR 1400PA	BALOTESTI	2131	30/11/2009	2431	3.185,79	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	70	14	53	11
21	MICROCENTRALA VITOPEND 100	BALOTESTI	2131	31/01/2010	2440	2.996,64	satisfacatoare	1,35	4.045	12	15	80%	810	160	610	120
22	APARAT MULS BOVINE	BALOTESTI	2131	01/07/2010	2628	3.852,72	satisfacatoare	1,35	5.201	12	15	80%	1.040	210	780	160
23	POMPA PISCICOLA SPLASH CU GRATAR	BALOTESTI	2131	01/07/2010	2671	2.529,48	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	5	1	4	1
24	HOTA CENTRALA 8 FILTRE	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2911	28.204,29	satisfacatoare	1,33	37.512	11	15	73%	10.000	2.030	7.500	1.520
25	SISTEM RESPIRAT FRESHAIR	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2920	2.783,75	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	SISTEM RESPIRAT FRESHAIR	BALOTESTI	2131	01/02/2011	2921	2.783,75	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	ROBOT CURATAT PISCINA ULTRAMAX	BALOTESTI	2131	01/06/2011	3141	26.727,42	satisfacatoare	1,33	35.547	11	15	73%	9.480	1.920	7.110	1.440
28	POMPA SUBMERSIBILA BALOTESTI	BALOTESTI	2131	31/10/2006	466	1.050,40	nesatisfacatoare	-	-	15	15	100%	5	1	4	1
29	CAR BIRDIE 4 PREMIUM MINIGOLF	BALOTESTI	2131	01/05/2012	2556.	21.504,98	satisfacatoare	1,36	29.247	10	12	83%	4.870	990	3.650	740
30	CAR BIRDIE 4 PREMIUM MINIGOLF	BALOTESTI	2131	01/05/2012	2557.	21.504,98	nesatisfacatoare	-	-	12	12	100%	150	30	113	23
31	POMPA CN 40-200A	BALOTESTI	2131	01/05/2014	4179	4.100,00	satisfacatoare	1,54	6.314	14	15	93%	420	90	320	70
32	MAI COMPACTOR XH840	custodie TGB	2131	31/10/2008	2106	4212,06	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	TAIETOR BETON ASFALT 400MM	custodie TGB	2131	31/10/2008	2108	2840,99	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	TAIETOR BETON ASFALT 400MM	custodie TGB	2131	31/10/2008	2109	2840,99	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	MAI COMPACTOR XH840	custodie TGB	2131	30/04/2009	2367	5627,24	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	MOTOCOMPRESOR ATLAS COPCO XAS67	custodie TGB	2131	01/05/2011	3014	46200	satisfacatoare	1,33	61.446	11	15	73%	16.390	3.330	12.290	2.500
	TOTAL					311.889,01							49.688	10.085	37.254	7.574

MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE
CORPORALE - cont 214

Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Stare	Cost de inlocuire (lei)	Varsta efectiva (ani)	Durata de viata econ. (ani)	Depr. Totala (%)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
1	HOL RUBENS 2 BUC	BALOTESTI	214	19/12/2000	5000618	nesatisfacatoare	3.447	15	15	100%	0	0	0	0
2	DULAP CU 4 USI VERONA	BALOTESTI	214	16/01/2001	5000623	satisfacatoare	1.298	14	15	93%	90	20	70	20
3	MOBILIER SUFRAGERIE	BALOTESTI	214	13/09/2002	5000636	satisfacatoare	2.438	14	15	93%	160	30	120	20
4	MOBILIER DORMITOR	BALOTESTI	214	13/09/2002	5000637	satisfacatoare	1.275	14	15	93%	80	20	60	20
5	CANAPEA 3 LOCURI EXTENSIBILA P	BALOTESTI	214	07/12/2003	5000658	satisfacatoare	4.127	14	15	93%	280	60	210	50
6	ARAGAZ ELECTROLUX EKG X	BALOTESTI	214	08/12/2003	5000659	satisfacatoare	1.378	14	15	93%	90	20	70	20
7	FRIGIDER 2 USI ZANUSSI ZD2	BALOTESTI	214	08/12/2003	5000660	satisfacatoare	964	14	15	93%	60	10	50	10
8	BUCATARIE C BAZA,3 C SUSP+MASC	BALOTESTI	214	15/12/2003	5000661	satisfacatoare	1.505	14	15	93%	100	20	80	20
9	HOL OVIDIU	BALOTESTI	214	18/12/2003	5000662	satisfacatoare	1.791	14	15	93%	120	20	90	20
10	CANAPEA ANA	BALOTESTI	214	18/12/2003	5000663	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
11	SALTEA AZALEAA 160X 190	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000684	satisfacatoare	1.603	14	15	93%	110	20	80	20
12	DORMITOR PARTY	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000685	satisfacatoare	8.724	14	15	93%	580	120	440	90
13	SET CANAPELE	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000686	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
14	COVOR DAT 140 X 200	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000687	satisfacatoare	2.361	14	15	93%	160	30	120	20
15	SET CANALEPE DOGE	BALOTESTI	214	15/11/2004	5000688	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
16	CUPTOR FD 98 PI ICE	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000692	satisfacatoare	3.812	14	15	93%	250	50	190	40
17	PLITA TD 740TCES	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000693	satisfacatoare	1.523	14	15	93%	100	20	80	20
18	FRIGIDER MBA 45D 2	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000694	satisfacatoare	2.669	14	15	93%	180	40	140	30
19	HOTA MC 9010	BALOTESTI	214	31/12/2004	5000695	satisfacatoare	1.995	14	15	93%	130	30	100	20
20	MASINA SPALAT ARISTON	BALOTESTI	214	06/01/2005	5000696	satisfacatoare	1.672	14	15	93%	110	20	80	20
21	COVOR8/12	BALOTESTI	214	12/01/2005	5000697	satisfacatoare	3.723	14	15	93%	250	50	190	40
22	DISPLAI PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000698	satisfacatoare	24.370	15	15	100%	0	0	0	0
23	RECEVIER AV PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000699	satisfacatoare	5.462	14	15	93%	360	70	270	50
24	STAND MASA PLASMA	BALOTESTI	214	14/01/2005	5000700	satisfacatoare	3.613	14	15	93%	240	50	180	40
25	DULAP AB 010	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000701	satisfacatoare	3.949	14	15	93%	260	50	200	40
26	LIVING MICHELANGELO	BALOTESTI	214	30/01/2005	5000702	satisfacatoare	18.411	14	15	93%	1.230	250	920	190
27	SET CANAPELE NIMFA	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000703	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
28	COVOR MALIBU	BALOTESTI	214	31/01/2005	5000704	satisfacatoare	2.296	14	15	93%	150	30	110	20
29	AMPLITUNER MARANTZ	BALOTESTI	214	04/02/2005	5000706	satisfacatoare	1.652	14	15	93%	110	20	80	20
30	TELEVIZOR PLASMA LG	BALOTESTI	214	04/02/2005	5000707	satisfacatoare	13.571	14	15	93%	900	180	680	140
31	MASINA SPALAT	BALOTESTI	214	24/02/2005	5000714	satisfacatoare	1.647	14	15	93%	110	20	80	20
32	BUCATARIE ELITA RECORD	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000721	satisfacatoare	19.725	14	15	93%	1.310	270	980	200
33	CUPTOR FT 85.1	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000723	satisfacatoare	1.650	14	15	93%	110	20	80	20
34	FRIGIDER BC 5	BALOTESTI	214	04/03/2005	5000724	satisfacatoare	2.698	14	15	93%	180	40	140	30
35	MOBILIER BIROU	BALOTESTI	214	09/03/2005	5000725	satisfacatoare	25.000	14	15	93%	1.670	340	1.250	260
36	SET MOBILA SAMANTA	BALOTESTI	214	13/05/2005	5000726	satisfacatoare	2.025	14	15	93%	140	30	110	20
37	SET MOBILIER HJB 062	BALOTESTI	214	28/05/2005	5000727	satisfacatoare	1.990	14	15	93%	130	30	100	20
38	COMODA TV RONDO	BALOTESTI	214	31/05/2005	5000728	satisfacatoare	1.498	14	15	93%	100	20	80	20
39	CANAPEA OASI	BALOTESTI	214	31/05/2005	5000729	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
40	FOTOLIU NIMFA	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000734	satisfacatoare	1.962	14	15	93%	130	30	100	20



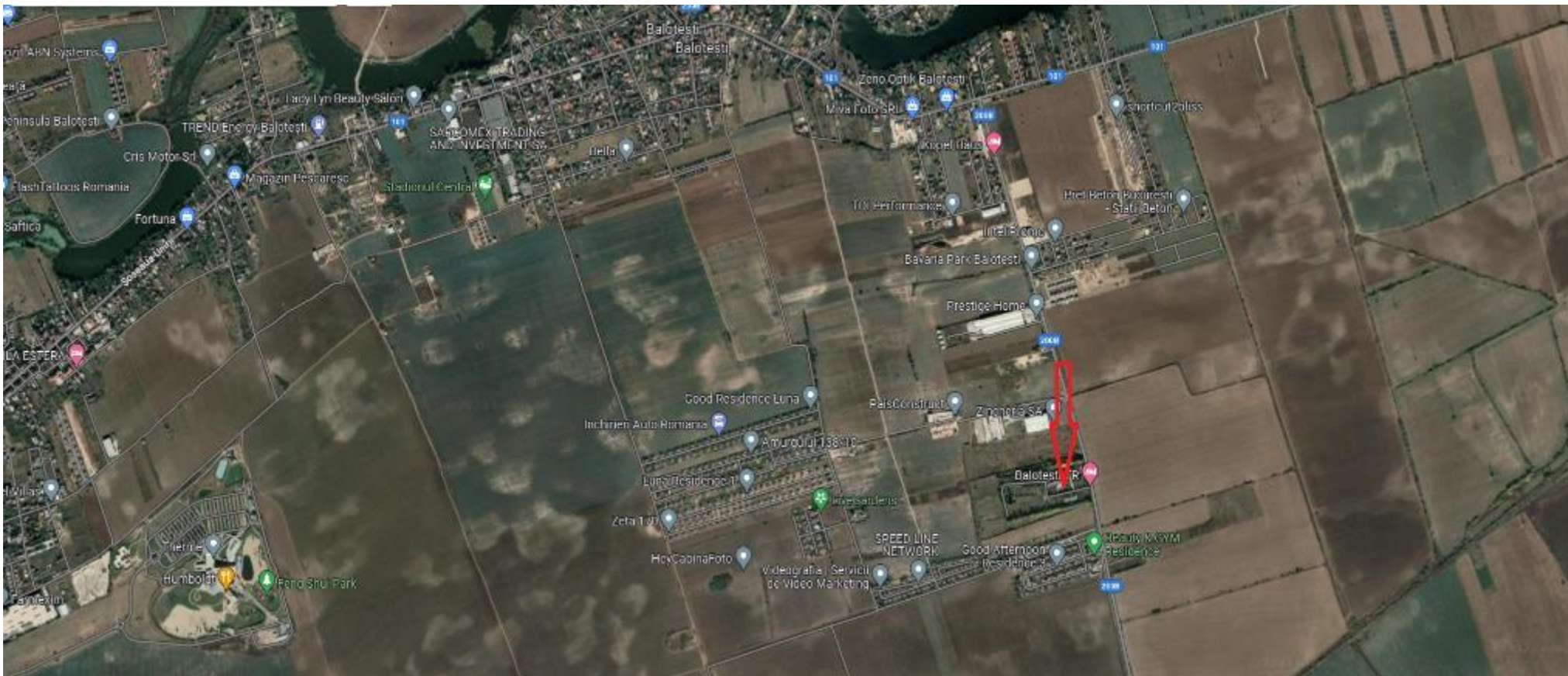
Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Stare	Cost de inlocuire (lei)	Varsta efectiva (ani)	Durata de viata econ. (ani)	Depr. Totala (%)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
41	SCARPIERA	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000735	satisfacatoare	2.937	14	15	93%	200	40	150	30
42	DULAP TONIN	BALOTESTI	214	10/08/2005	5000736	satisfacatoare	3.105	14	15	93%	210	40	160	30
43	MASA MASCOTTE SC 490 CALLIGALI	BALOTESTI	214	16/09/2005	5000737	satisfacatoare	2.335	14	15	93%	160	30	120	20
44	INCINTE ACUSTICE SONY SA VE535	BALOTESTI	214	22/09/2005	5000738	satisfacatoare	1.597	14	15	93%	110	20	80	20
45	SET CANAPELE PROVENTA +4 PERNE	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000741	satisfacatoare	4.916	14	15	93%	330	70	250	50
46	BIBLIOTECA LEONARDO E55 DARK O	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000742	satisfacatoare	6.966	14	15	93%	460	90	350	70
47	SET CANAPEA MABY OPLA	BALOTESTI	214	19/10/2005	5000743	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
48	VITRINA FRIGORIFICA	BALOTESTI	214	31/08/2006	143	satisfacatoare	2.000	14	15	93%	130	30	100	20
49	CANAPEA JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	156	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
50	MASA DE COLT JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	157	satisfacatoare	2.628	14	15	93%	180	40	140	30
51	MASA DE COLT JASMIN	BALOTESTI	214	28/02/2006	158	satisfacatoare	2.628	14	15	93%	180	40	140	30
52	MASA CTR	BALOTESTI	214	28/02/2006	159	satisfacatoare	4.106	14	15	93%	270	50	200	40
53	MASA	BALOTESTI	214	28/02/2006	183	satisfacatoare	4.380	14	15	93%	290	60	220	50
54	PAT DE ZI TENESSEE	BALOTESTI	214	01/02/2006	185	satisfacatoare	2.437	14	15	93%	160	30	120	20
55	LCD TV 81 CM SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	199	satisfacatoare	6.723	14	15	93%	450	90	340	70
56	LCD TV 81 CM SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	200	satisfacatoare	6.723	14	15	93%	450	90	340	70
57	LCD TV SAMSUNG	BALOTESTI	214	28/02/2006	201	satisfacatoare	4.201	14	15	93%	280	60	210	50
58	SISTEM HOME CINEMA	BALOTESTI	214	28/02/2006	202	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
59	COVOR SHINY 200/300	BALOTESTI	214	31/03/2006	206	satisfacatoare	2.110	14	15	93%	140	30	110	20
60	TV PANASONIC	BALOTESTI	214	31/03/2006	209	satisfacatoare	6.481	14	15	93%	430	90	320	70
61	TELEVIZOR PLASMA PANASONIC	BALOTESTI	214	31/10/2008	2138	satisfacatoare	4.662	14	15	93%	310	60	230	50
62	FOTOLIU LETFER	BALOTESTI	214	31/03/2006	226	satisfacatoare	1.374	14	15	93%	90	20	70	20
63	VIVERE PROGRAM	BALOTESTI	214	31/03/2006	230	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
64	SOFA CU PERNE SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	231	satisfacatoare	4.226	14	15	93%	280	60	210	50
65	FOTOLIU CU PERNA SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	232	satisfacatoare	2.149	14	15	93%	140	30	110	20
66	FOTOLIU CU PERNA SALLY	BALOTESTI	214	31/03/2006	233	satisfacatoare	2.149	14	15	93%	140	30	110	20
67	STUDIO MAKE UP	BALOTESTI	214	31/03/2006	234	satisfacatoare	2.222	14	15	93%	150	30	110	20
68	DRESING FAR 1176	BALOTESTI	214	31/03/2006	236	satisfacatoare	3.224	14	15	93%	210	40	160	30
69	DULAP CREDENTA	BALOTESTI	214	30/04/2006	276	satisfacatoare	12.665	14	15	93%	840	170	630	130
70	COVOR TOUCH ME LONG	BALOTESTI	214	31/05/2006	385	satisfacatoare	2.546	14	15	93%	170	30	130	20
71	COVOR TOUCH ME 170 * 240	BALOTESTI	214	31/12/2005	39	satisfacatoare	2.151	14	15	93%	140	30	110	20
72	COMBINA FRIGORIFICA NO FROST	BALOTESTI	214	31/05/2006	396	satisfacatoare	2.269	14	15	93%	150	30	110	20
73	DORMITOR BOVA GIMA	BALOTESTI	214	31/12/2005	53	satisfacatoare	25.661	14	15	93%	1.710	350	1.280	260
74	SET CANAPEA NIERI FARFALA	BALOTESTI	214	31/12/2005	54	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
75	VASE OAT	BALOTESTI	214	31/12/2005	55	satisfacatoare	2.418	14	15	93%	160	30	120	20
76	BUCATARIE MARTA-LUBE	BALOTESTI	214	31/12/2005	56	satisfacatoare	13.603	14	15	93%	910	180	680	140
77	CUPTOR FRANKE	BALOTESTI	214	31/12/2005	57	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
78	COMBINA FRIGORIFICA ARISTON	BALOTESTI	214	31/12/2005	58	satisfacatoare	1.933	14	15	93%	130	30	100	20
79	BALANSOAR TONIN	BALOTESTI	214	31/12/2005	59	satisfacatoare	1.740	14	15	93%	120	20	90	20
80	MOBILIER MB	BALOTESTI	214	31/12/2005	60	satisfacatoare	3.242	14	15	93%	220	40	170	30
81	CANAPEA 3 LOCURI	BALOTESTI	214	31/08/2007	1286	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
82	CANAPEA 3 LOCURI	BALOTESTI	214	30/08/2007	1287	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
83	LCD TV HD READY SAMSUNG	BALOTESTI	214	30/09/2007	1325	satisfacatoare	2.555	14	15	93%	170	30	130	20
84	CALCULATOR CU WIN VISTA BUSINE	BALOTESTI	214	03/10/2007	1355	satisfacatoare	2.200	14	15	93%	150	30	110	20
85	MASA SUFRAGERIE	BALOTESTI	214	31/10/2007	1409	satisfacatoare	1.171	14	15	93%	80	20	60	20
86	DULAP FRIGORIFIC AF06ECOTN	BALOTESTI	214	31/10/2007	1428	satisfacatoare	4.432	14	15	93%	300	60	230	50
87	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	149	satisfacatoare	2.783	12	15	80%	560	110	420	80
88	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	150	satisfacatoare	2.783	12	15	80%	560	110	420	80
89	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	19	satisfacatoare	2.783	12	15	80%	560	110	420	80
90	FOTOLIU NOVA PIELE FIUMICINO ALB	BALOTESTI	214	01/12/2010	205	satisfacatoare	2.783	12	15	80%	560	110	420	80

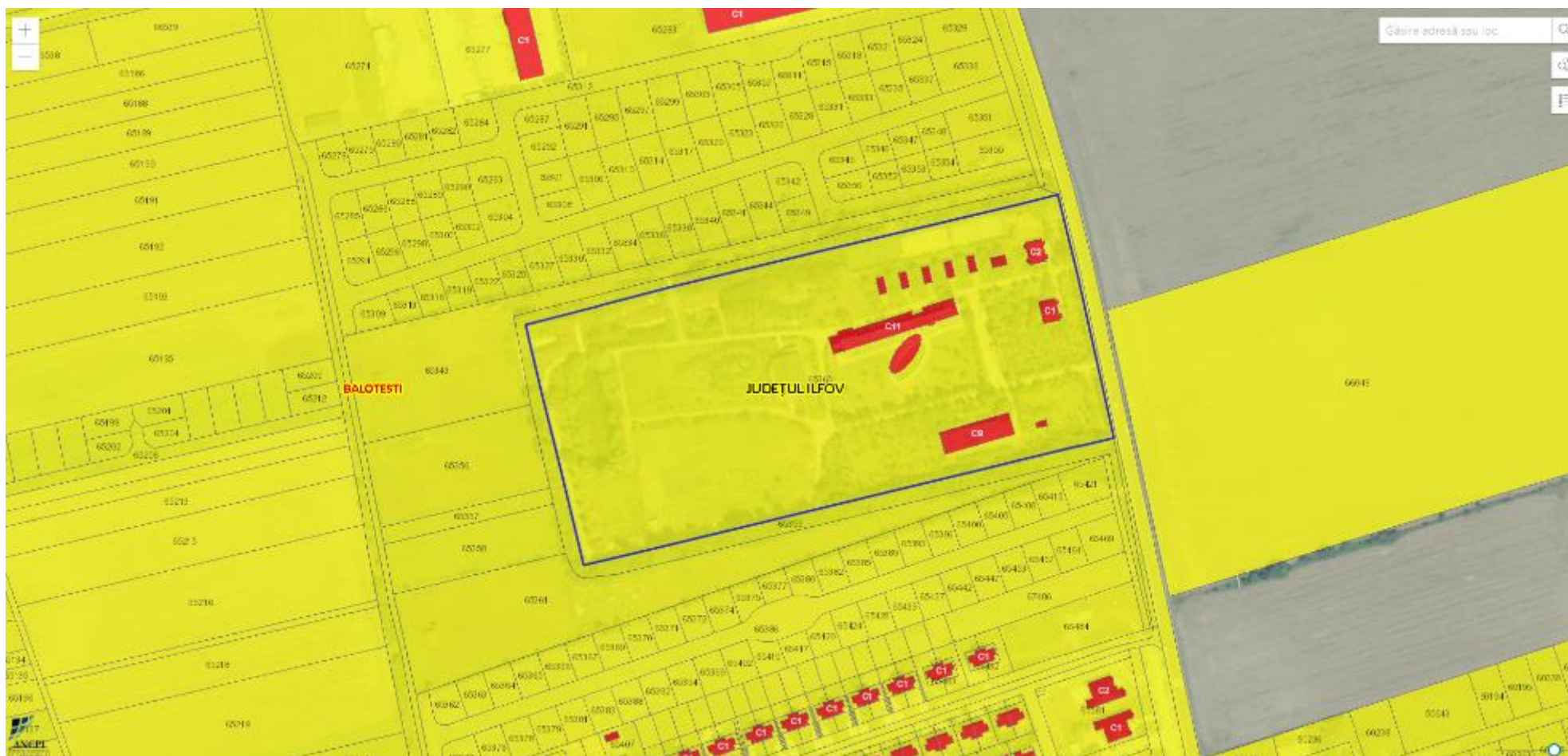


Nr	Denumirea bunurilor		Cont	Data punerii	Nr. inventar	Stare	Cost de inlocuire (lei)	Varsta efectiva (ani)	Durata de viata econ. (ani)	Depr. Totala (%)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de lichidare (lei)	Valoarea de lichidare (eur)
91	MASINA DE GATIT	BALOTESTI	214	30/05/2009	2380	satisfacatoare	7.458	13	15	87%	990	200	740	150
92	FRITEUSA 2 CUVE	BALOTESTI	214	30/05/2009	2381	satisfacatoare	6.423	13	15	87%	860	170	650	130
93	GRATAR CU PLACA	BALOTESTI	214	30/05/2009	2382	satisfacatoare	2.279	13	15	87%	300	60	230	50
94	GRATAR CU PLACA	BALOTESTI	214	30/05/2009	2383	satisfacatoare	3.522	13	15	87%	470	100	350	80
95	MASA INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2384	satisfacatoare	2.229	13	15	87%	300	60	230	50
96	MASA CU 2 USI	BALOTESTI	214	30/05/2009	2385	satisfacatoare	3.936	13	15	87%	520	110	390	80
97	DULAP CONGELATOR	BALOTESTI	214	30/05/2009	2386	satisfacatoare	6.008	13	15	87%	800	160	600	120
98	DULAP FRIGORIFIC	BALOTESTI	214	30/05/2009	2387	satisfacatoare	4.102	13	15	87%	550	110	410	80
99	MASINA DE TAIAT LEGUME	BALOTESTI	214	30/05/2009	2388	neidentificat	-	-	-	-	-	-	-	-
100	SPALATOR DE INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2389	satisfacatoare	2.445	13	15	87%	330	70	250	50
101	SPALATOR DE INOX	BALOTESTI	214	30/05/2009	2390	satisfacatoare	2.279	13	15	87%	300	60	230	50
102	GRUP POMPARE 2XCN 40-100	BALOTESTI	214	30/09/2009	2423	satisfacatoare	9.998	13	15	87%	1.330	270	1.000	200
103	FOTOLIU CU 2 MOTOARE MANDY VERITAS BRUN	BALOTESTI	214	01/12/2010	258	satisfacatoare	3.325	12	15	80%	660	130	500	100
104	CARAFĂ AG	BALOTESTI	214	01/06/2010	2598	satisfacatoare	2.832	12	15	80%	570	120	430	90
105	FOTOLIU PLAZA PIELE TEVERE	BALOTESTI	214	01/12/2010	260	satisfacatoare	2.575	12	15	80%	520	110	390	80
106	FOTOLIU MANDY CU DOUA MOTOARE	BALOTESTI	214	01/01/2011	2883	satisfacatoare	3.325	11	15	73%	890	180	670	140
107	TEL PLASMA SAMSUNG 127CM CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2930	satisfacatoare	2.914	11	15	73%	780	160	590	120
108	TEL LCD SAMSUNG 139CM FULLHD CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2931	satisfacatoare	5.830	11	15	73%	1.550	310	1.160	230
109	TEL PLASMA SAMSUNG 127CM CU SUPORT	BALOTESTI	214	01/02/2011	2932	satisfacatoare	2.987	11	15	73%	800	160	600	120
110	FOTOLIU MANDY CU 2 MOTOARE	BALOTESTI	214	01/03/2011	2947	satisfacatoare	3.325	11	15	73%	890	180	670	140
111	FOTOLIU MARNA	BALOTESTI	214	01/03/2011	2948	satisfacatoare	2.004	11	15	73%	530	110	400	80
112	CUTIE METALICA ACCES SEIF	BALOTESTI	214	01/05/2013	3927	satisfacatoare	2.145	9	12	75%	540	110	410	80
113	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO SPEED DOME SONY	BALOTESTI	214	01/07/2013	3964	satisfacatoare	54.696	9	10	96%	2.230	450	1.670	340
	TOTAL										39.930	8.080	30.080	6.160



Anexa nr. 8 – Pozitia in cadrul Localitatii Balotesti, str. Unitatii, nr. 84







Terenuri libere













Anexa nr. 9 – Fotografii

Proprietate imobiliara Balotesti, Str Unitatii, Nr. 84, Jud. Ilfov

Acces

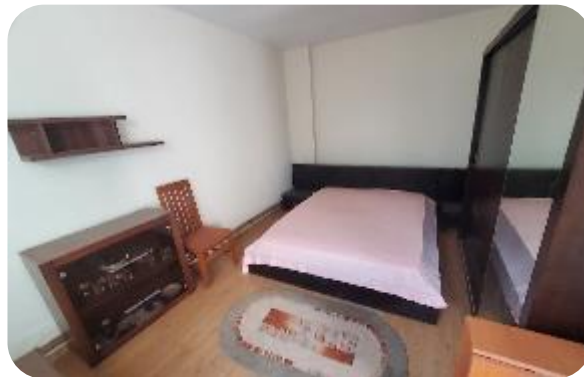


C1





C2



C3



C4

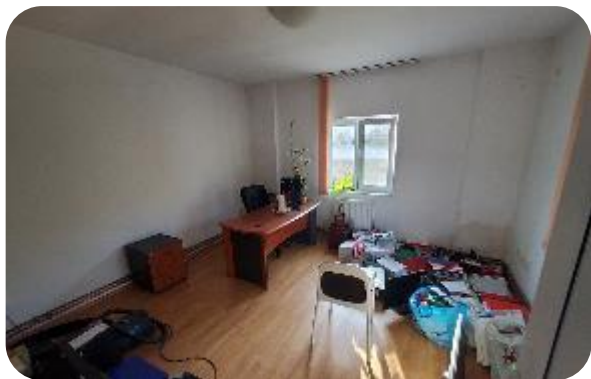




C5



C7



C6



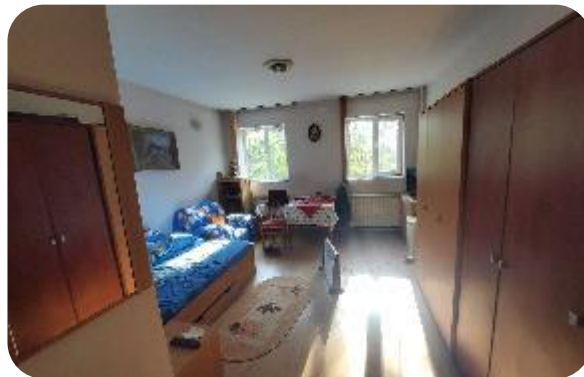


C8



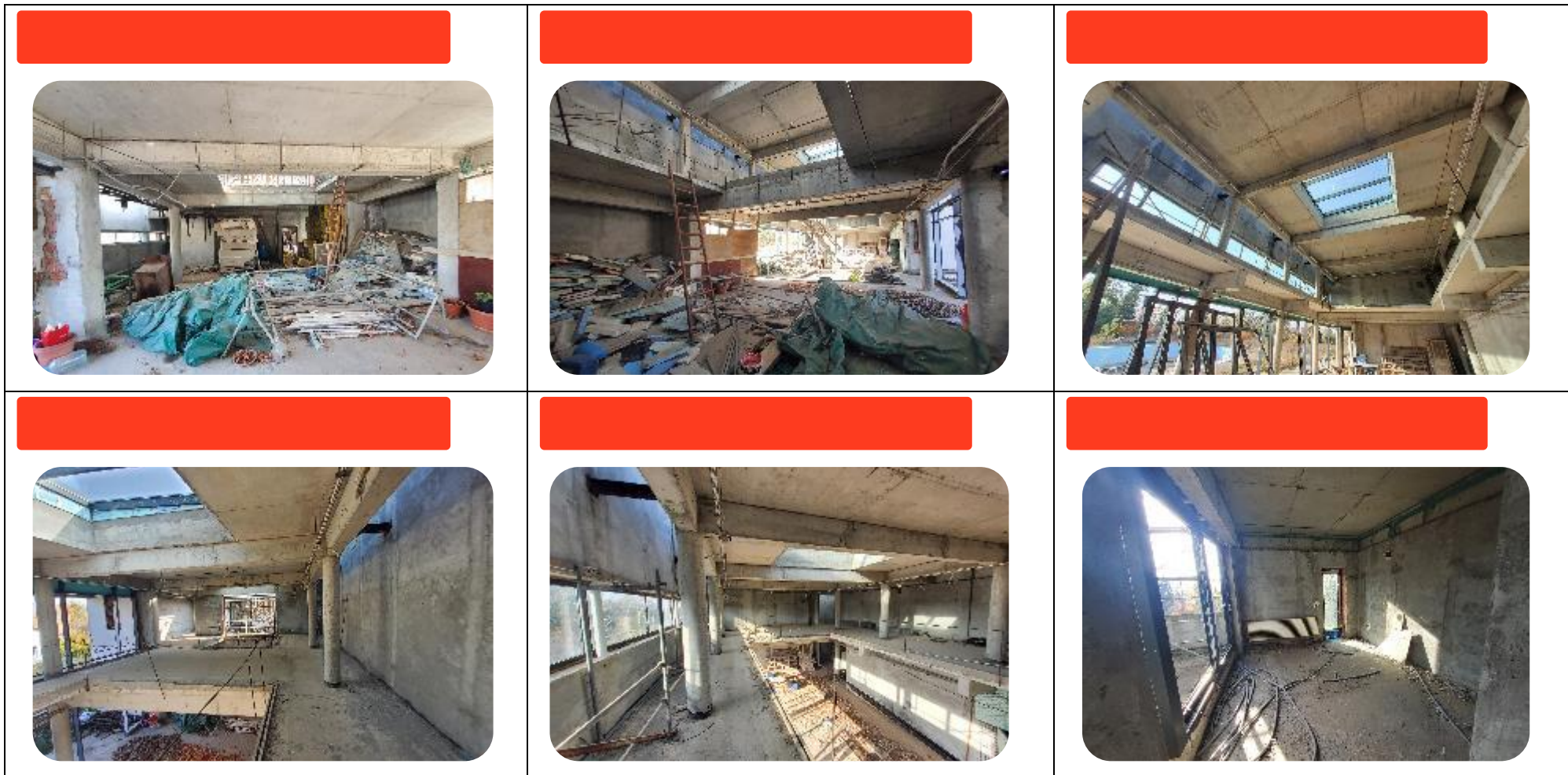
C9





C11







C12





Cantina





Anexa(C17)





Anexa(C16)



Anexa(C8)





Anexa(C9)



Anexa(C10)

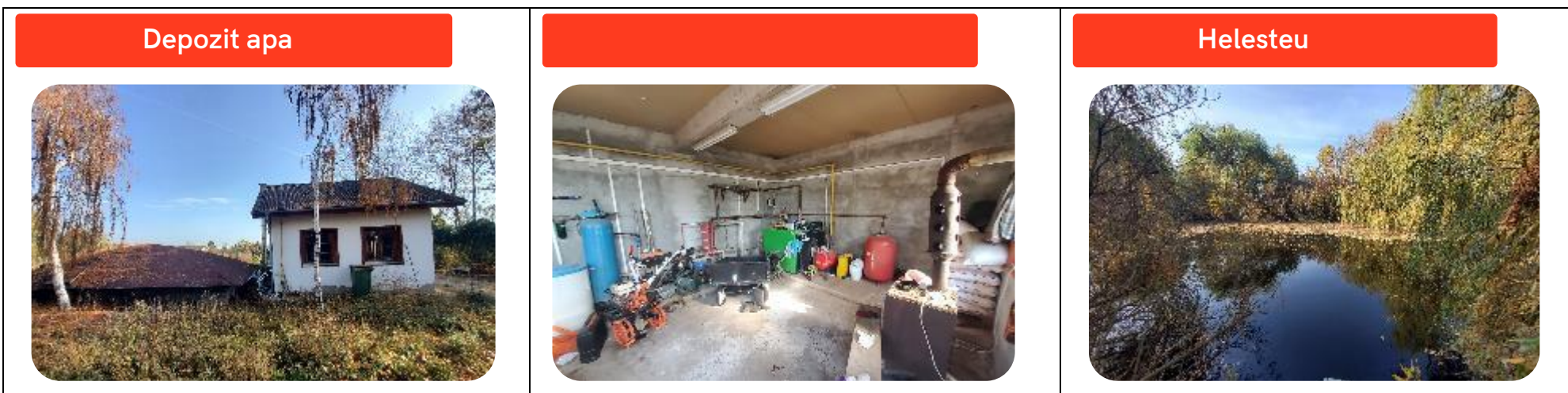
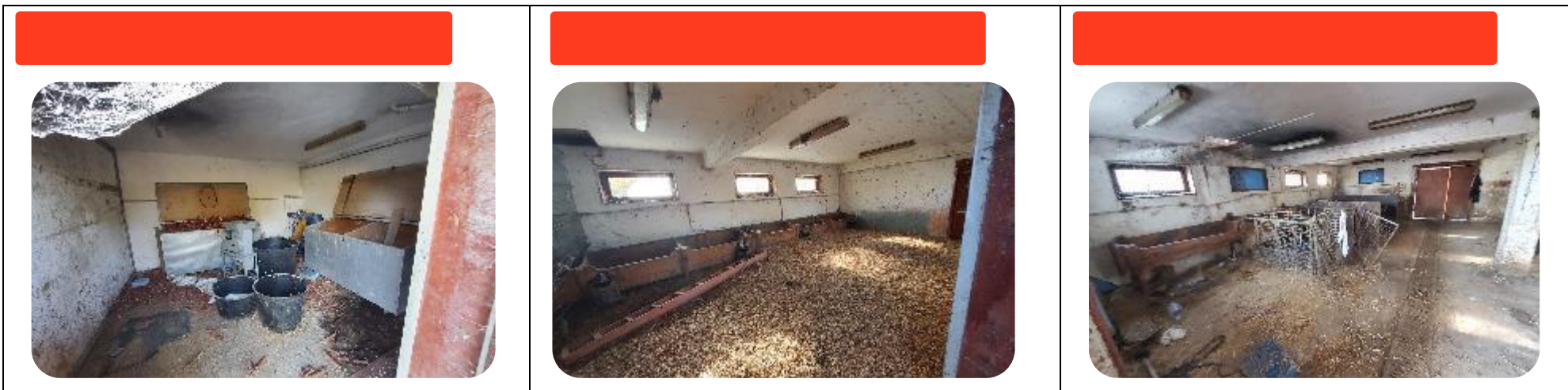


Finar



Grajd







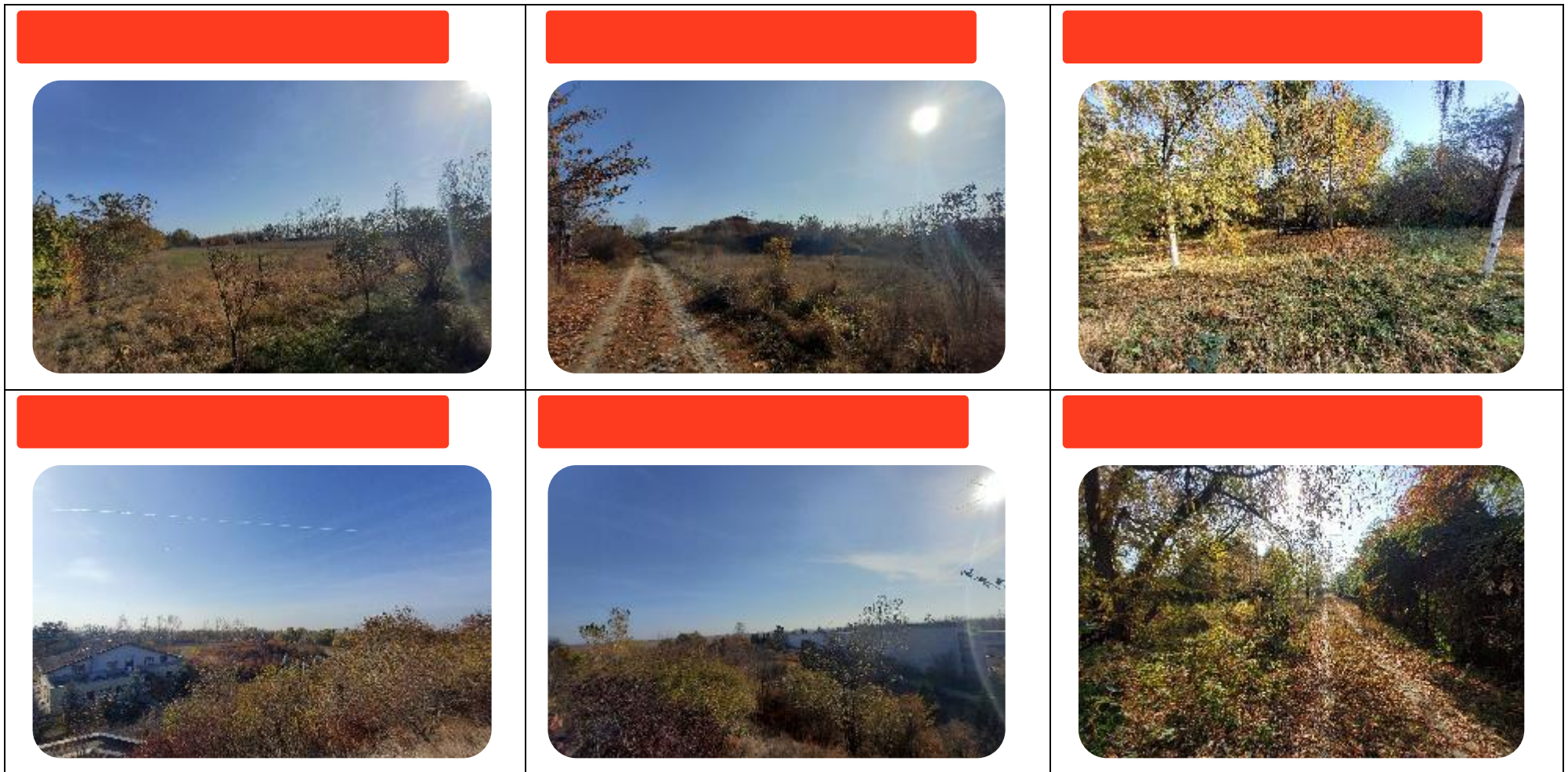


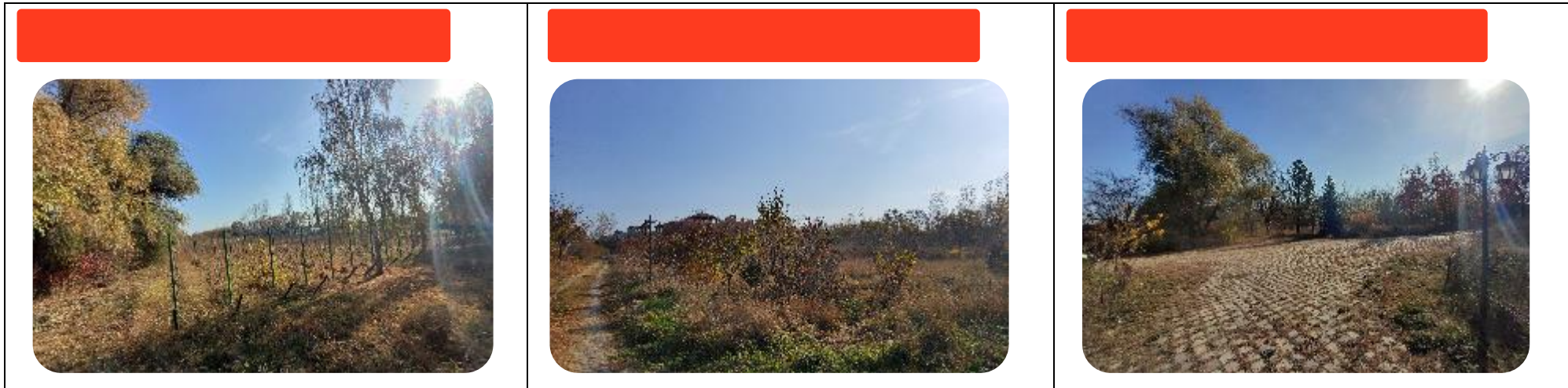
 	 	 
<p data-bbox="136 716 685 785">Punct observare</p> 	 	<p data-bbox="1464 716 2013 785">Foraj apa</p> 



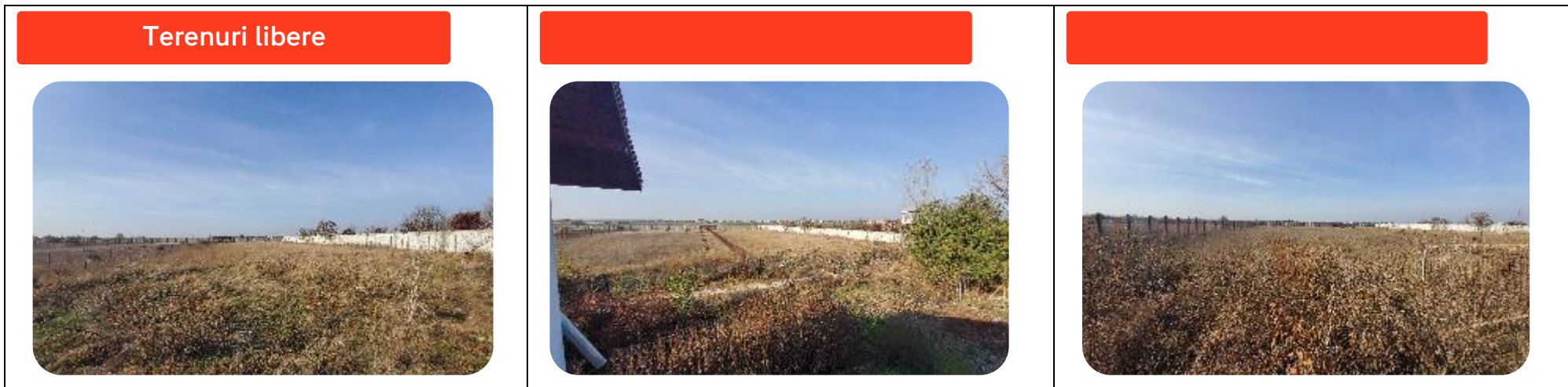
Gradini si alei

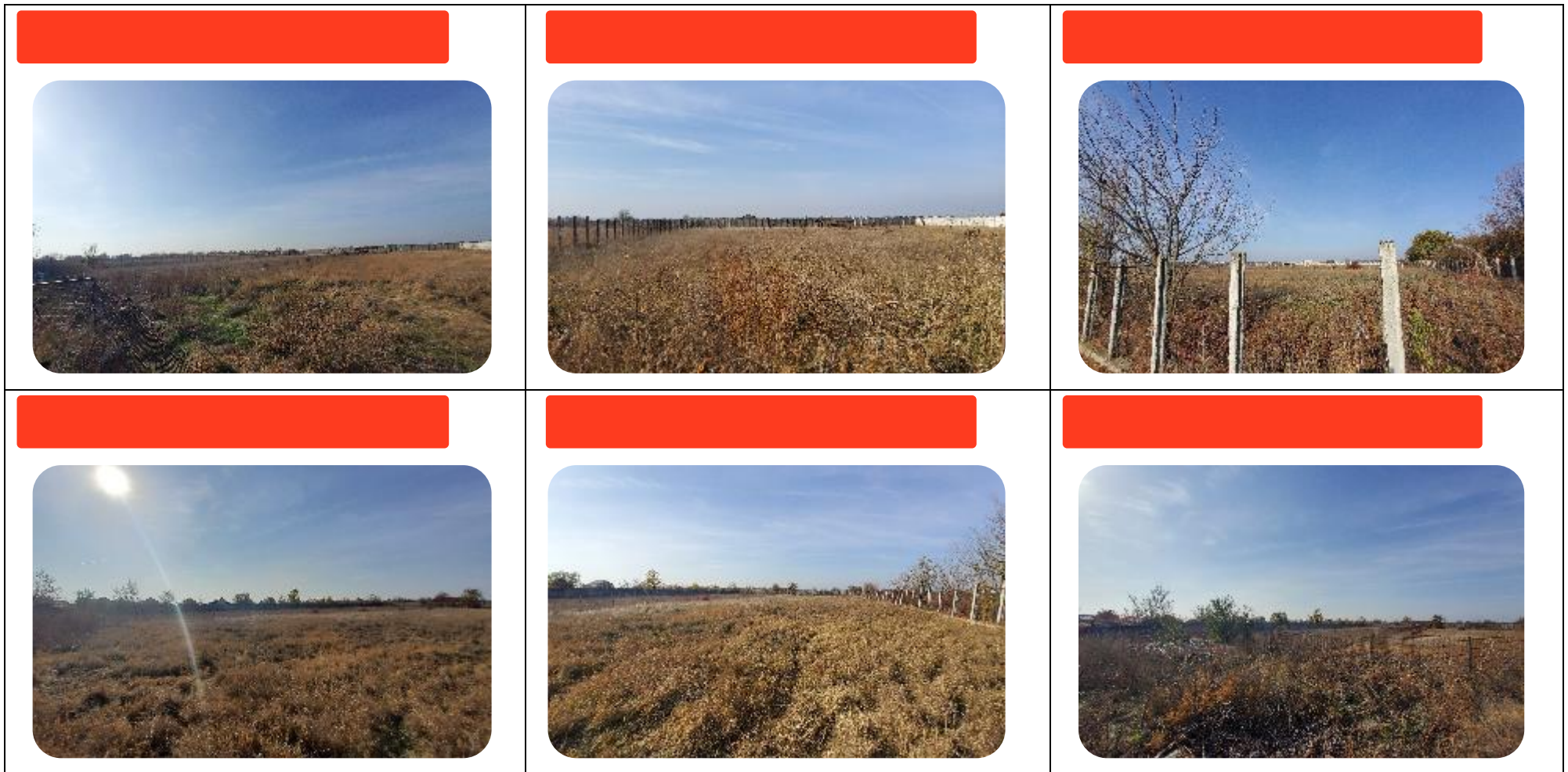






Terenuri libere



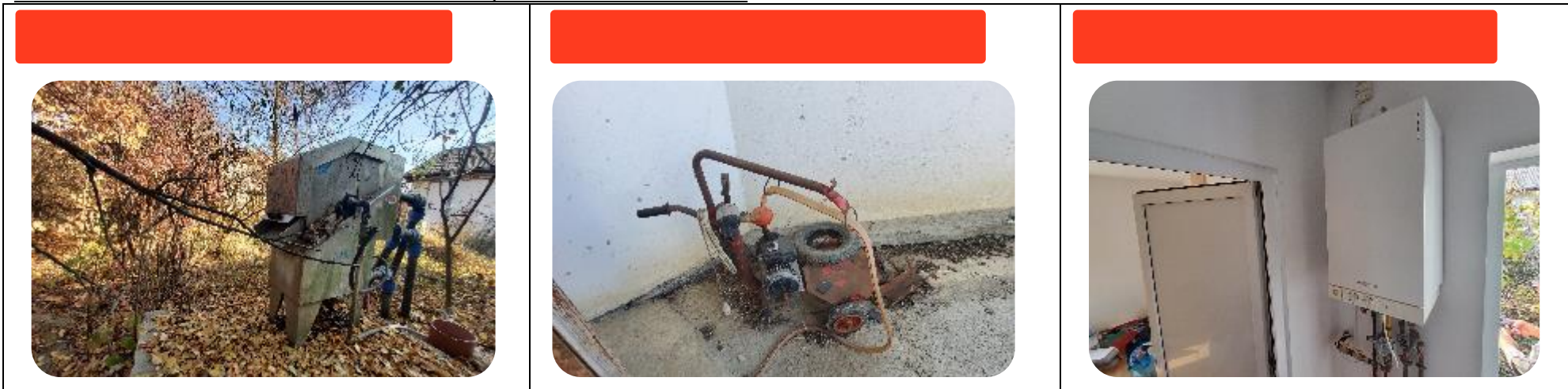


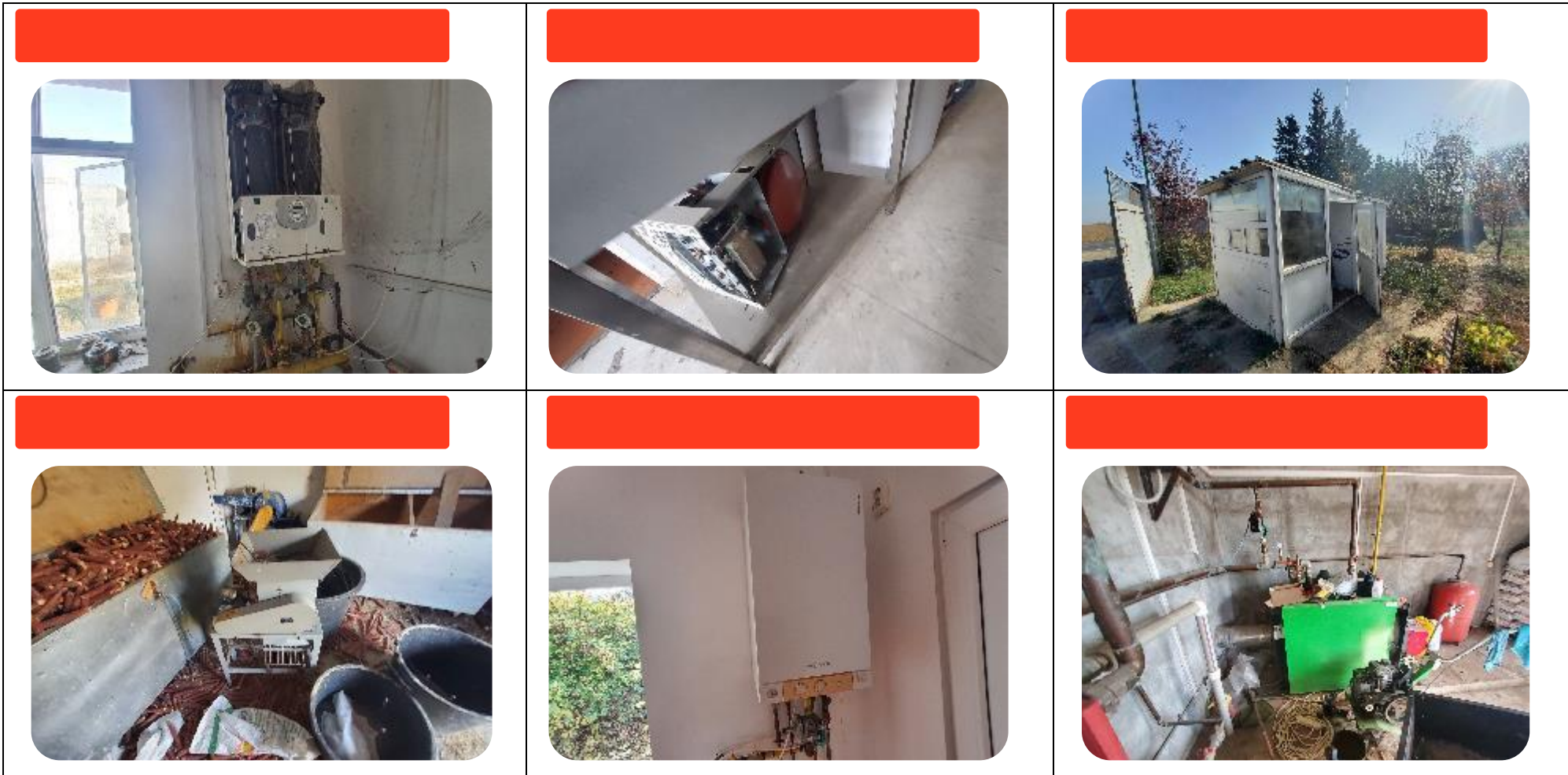


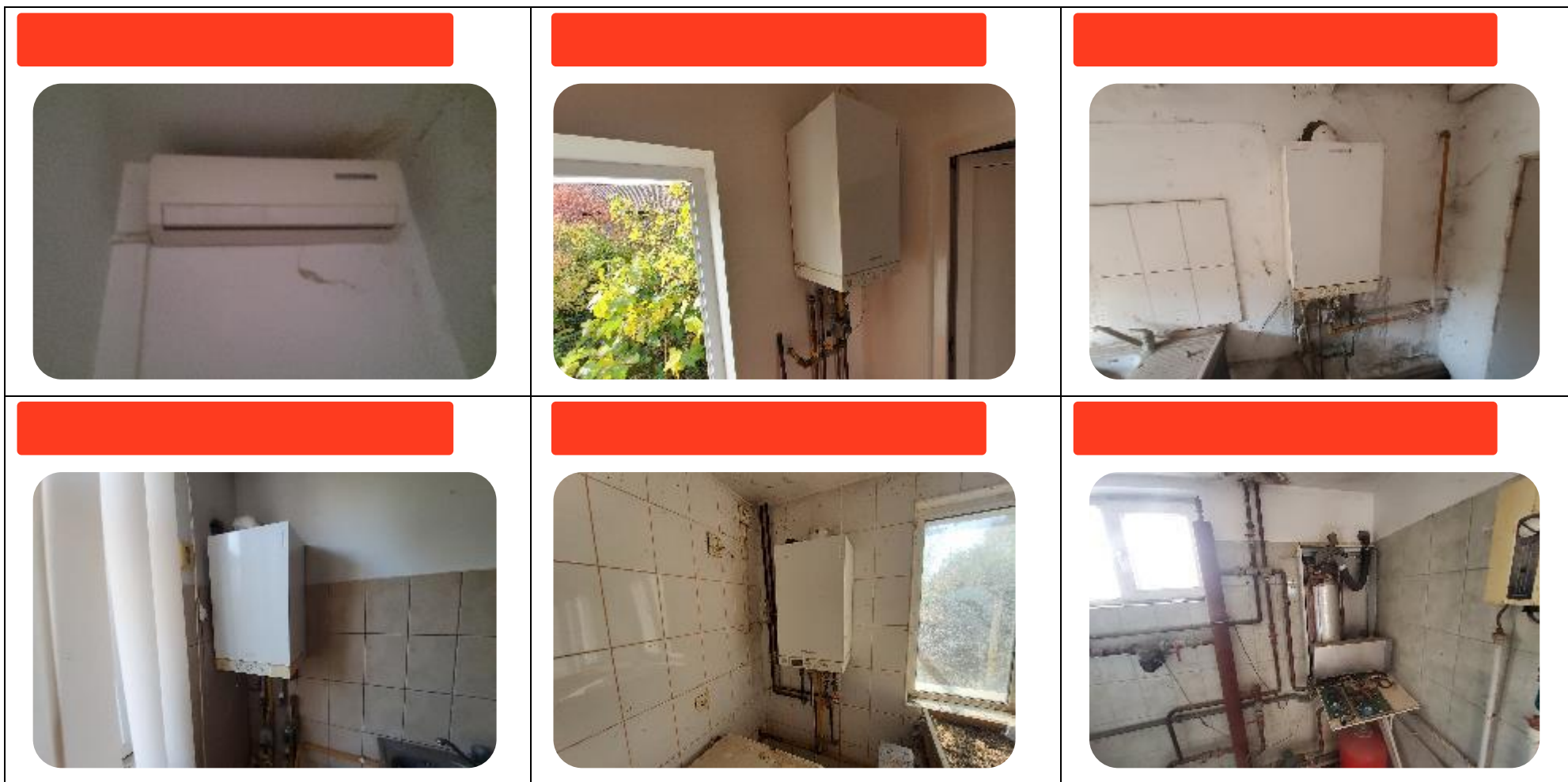
APARATE SI INSTALATII DE MASURA SI CONTROL - cont 2132



ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE) - cont 2131













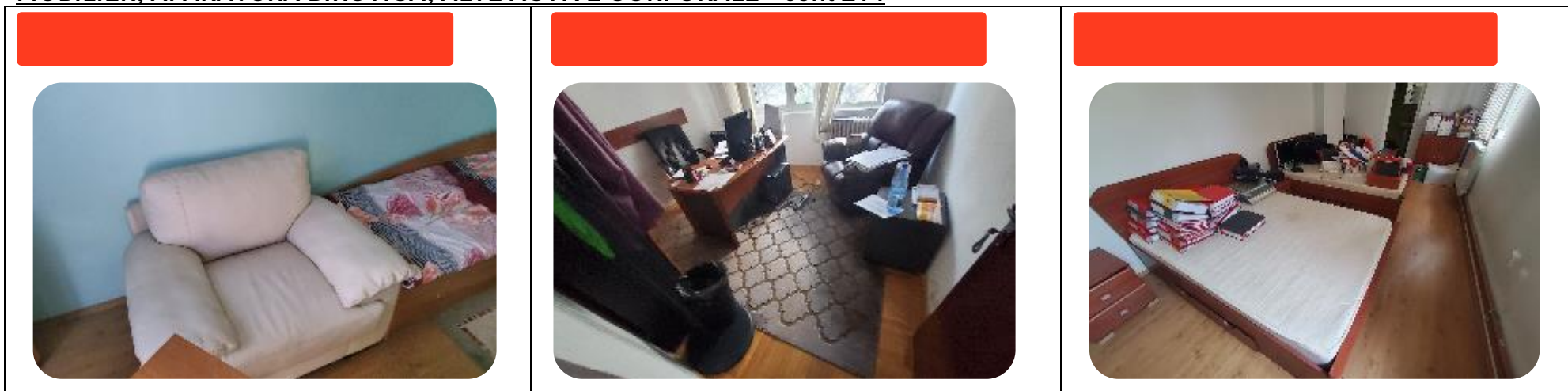
MIJLOACE DE TRANSPORT - cont 2133

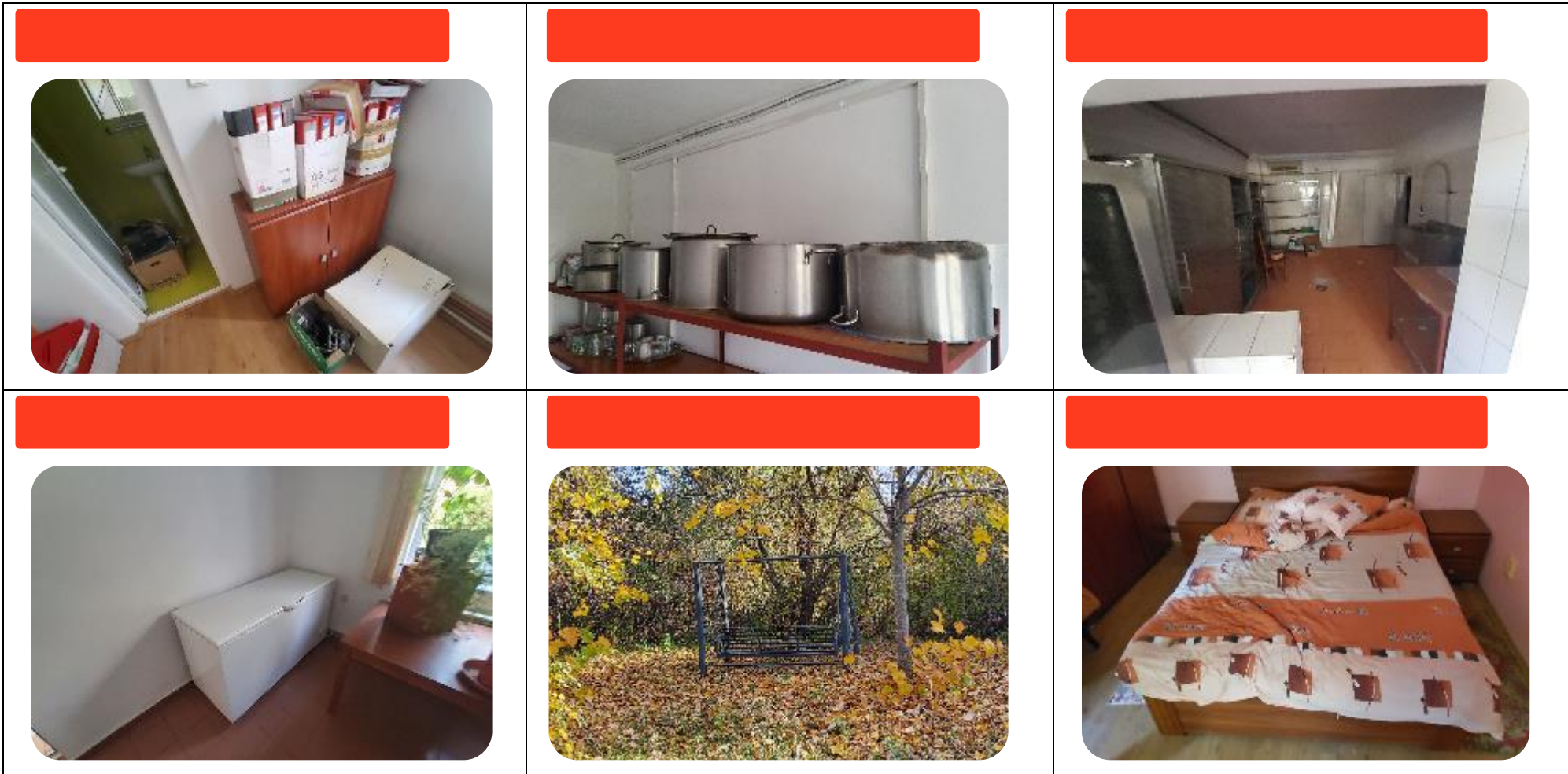


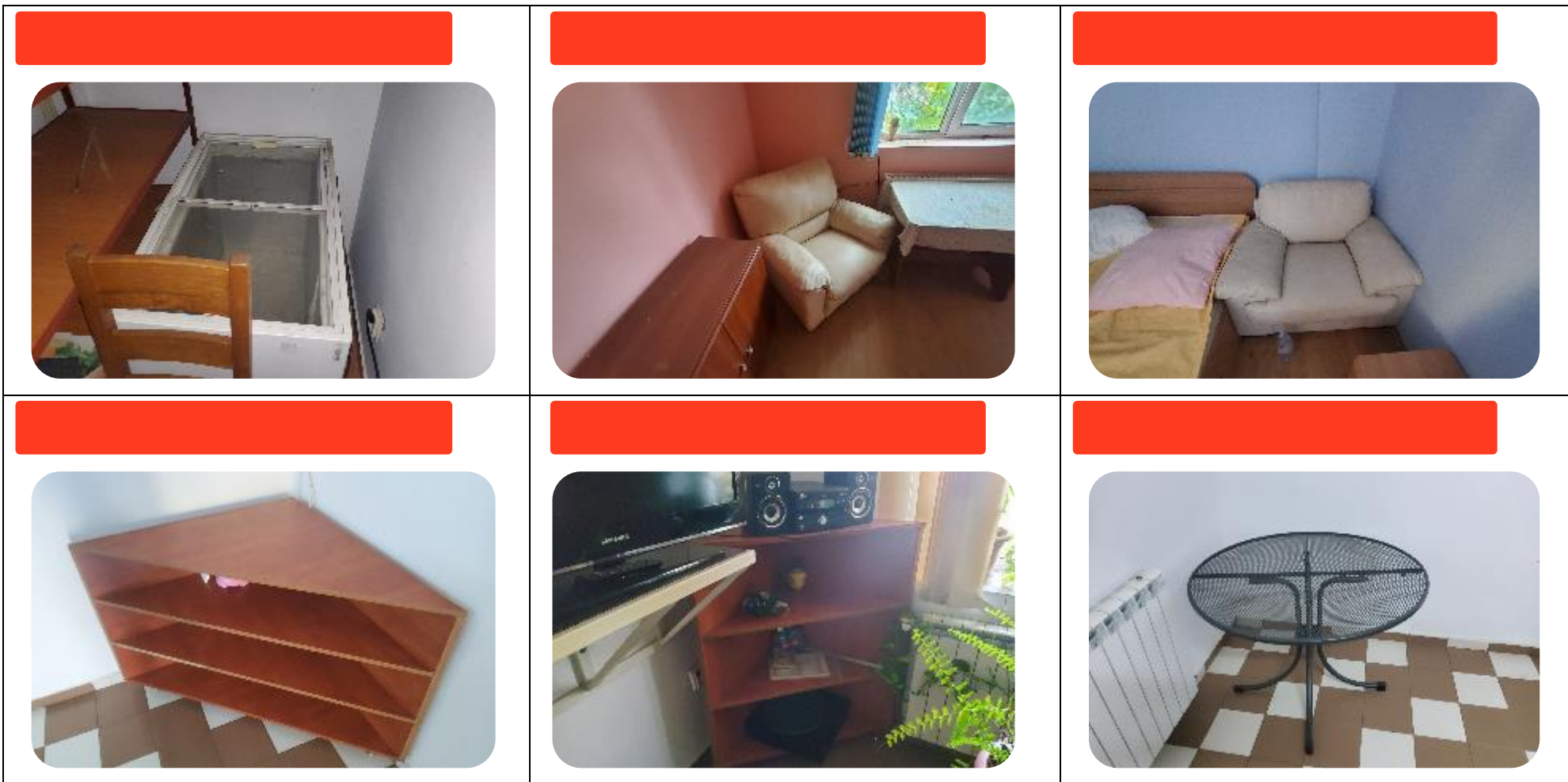


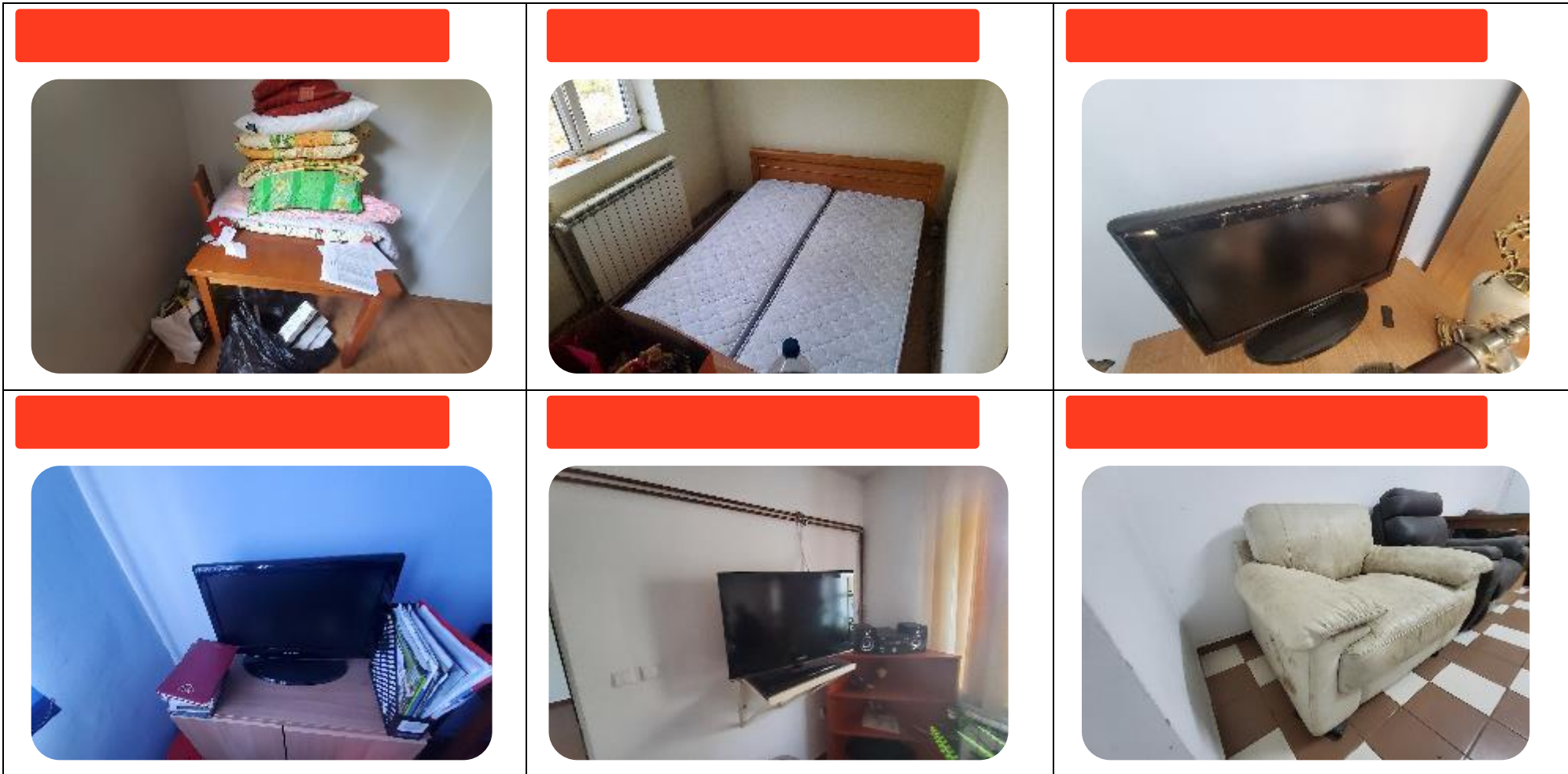


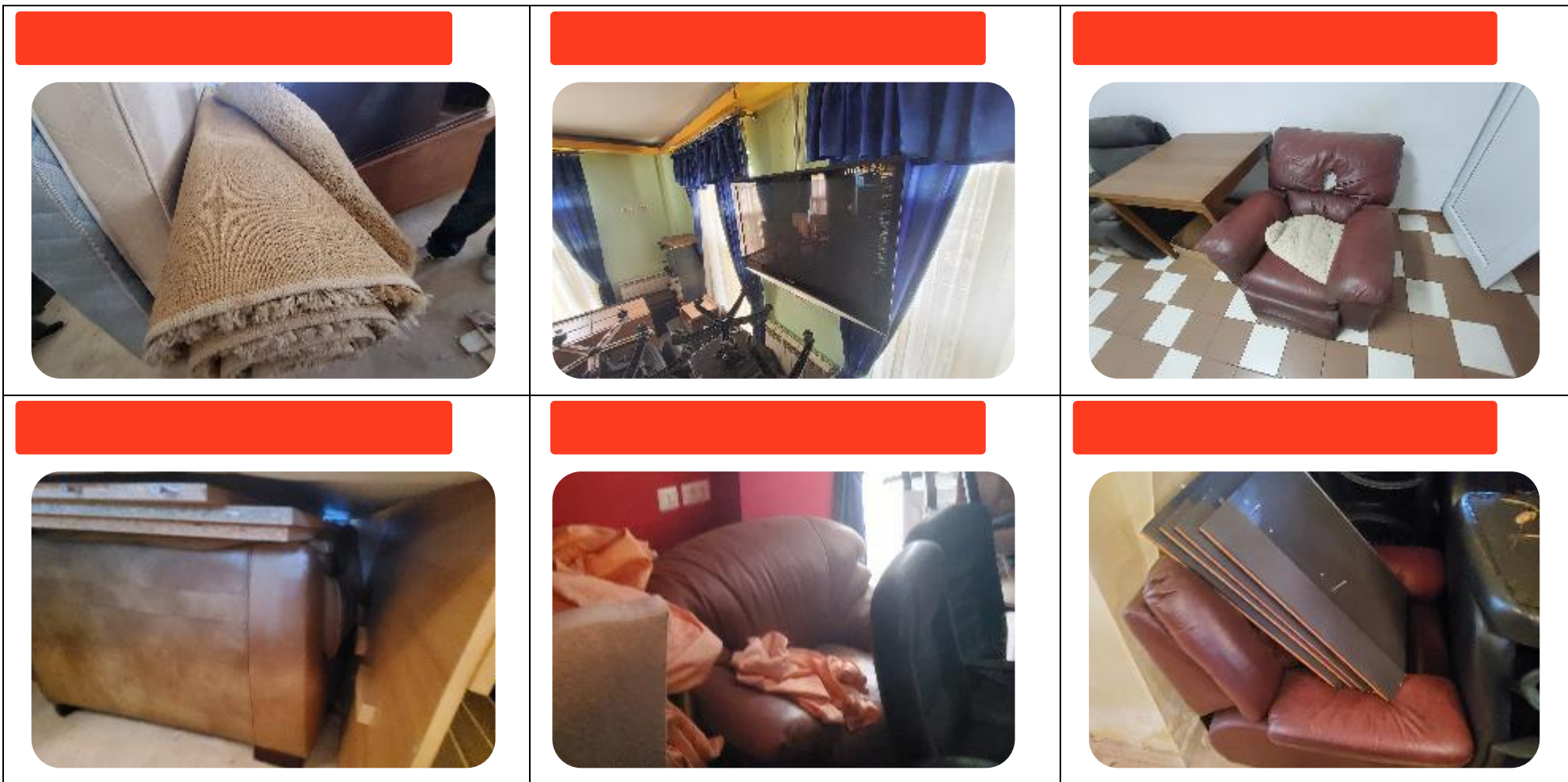
MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE - cont 214

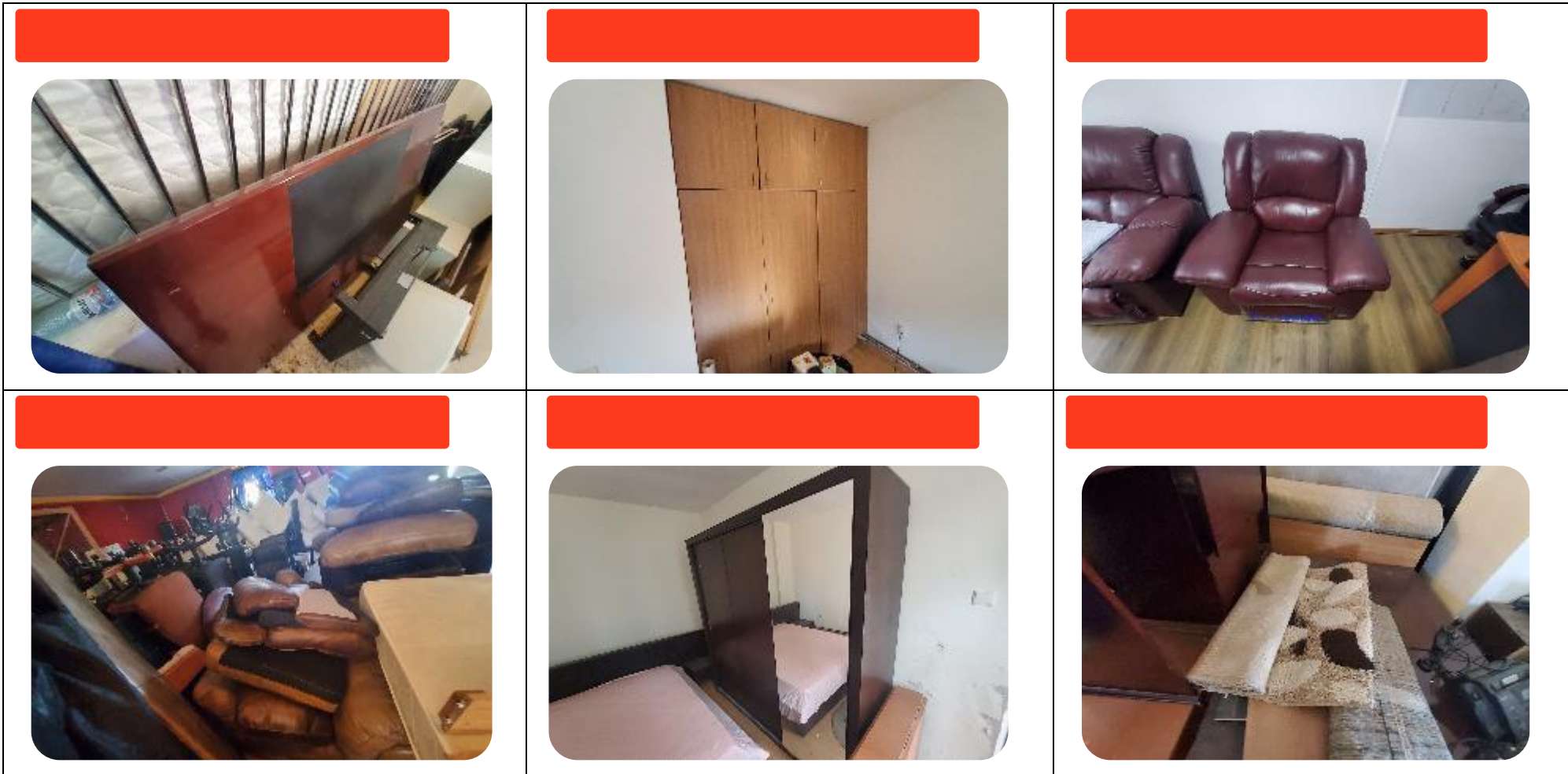








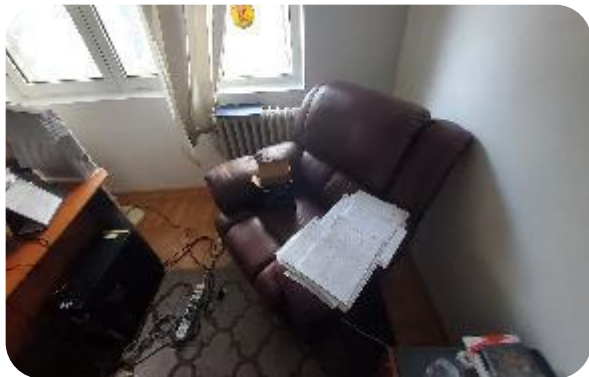














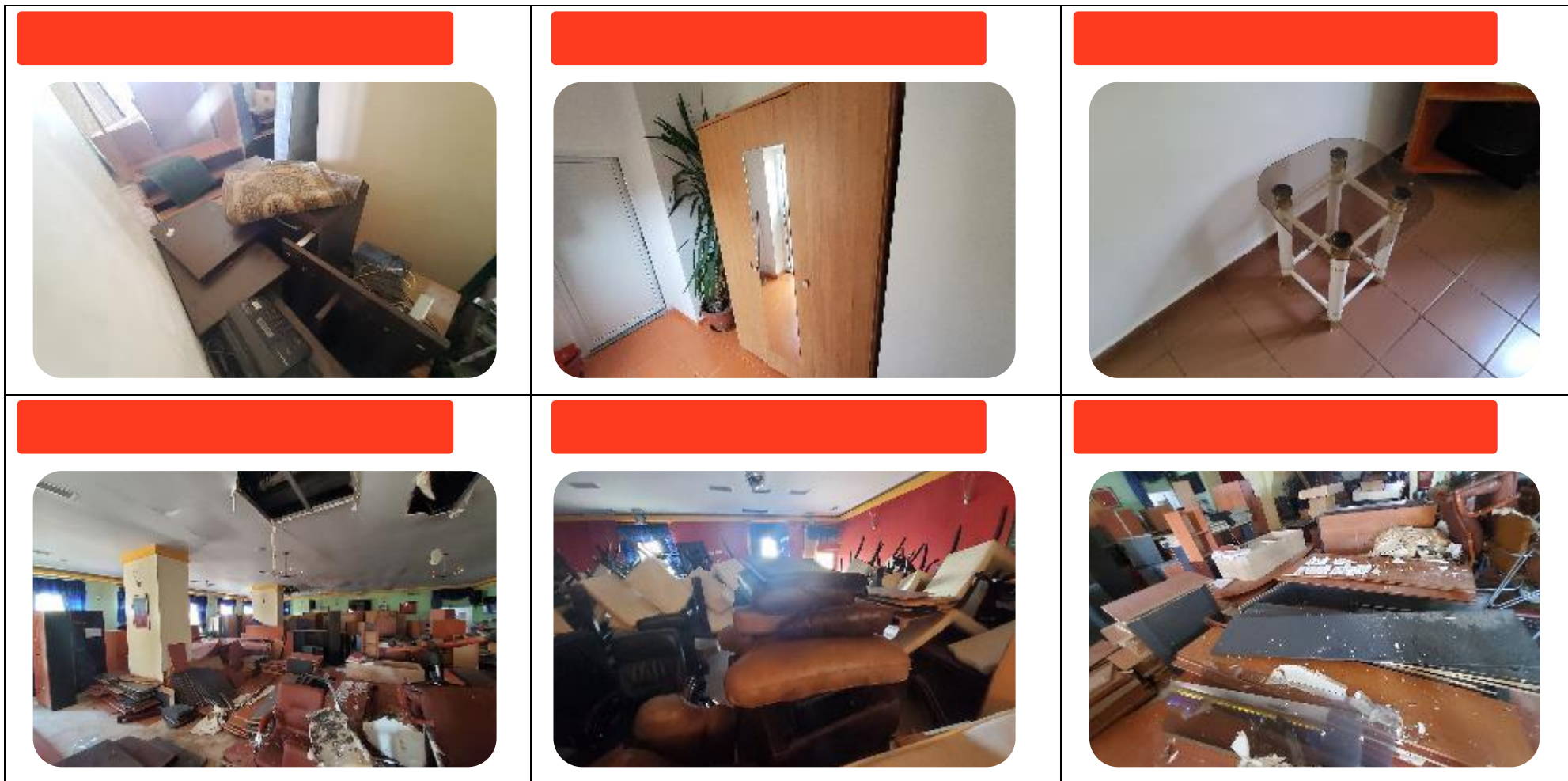












Anexa nr. 10 – Oferte si documente avute la dispozitie pentru realizarea raportului de evaluare.