APPRAISALS & CONSULTING DIVISION
administrativ@consultingdivision.ro
Tel. 021.794.1932; Fax: 021.794.37.47; Mobil: 0742826826

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară:
Construcțiiși alte mijloace fixe
situate în
sat Strejnicu, com. Târgșoru Vechi, jud. Prahova (baza sportivă)

Proprietar: SC CONPET SA– str. Anul 1848, nr.1-3, Ploiești, jud.Prahova

Utilizator: SC CONPET SA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al utilizatorului – SC CONPET SA

-Iulie 2017-

Către,

SC CONPET SA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății „Construcții și alte mijloace fixe" situate in sat Strejnicu, com. Târgșoru Vechi, jud. Prahova (baza sportivă), proprietatea SC CONPET SA, cu sediul în Ploiești, str.Anul 1848, nr.1-3.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (*vânzare sau închiriere– preț minim de pornire a licitației*), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării şi scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață", aşa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Inspecția în teren a avut loc în data de 30.06.2017, iar actualizarea şi completarea informării cu date de piață şi întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele de piata necesare, s-au desfăşurat în perioada 20.06-06.07.2017.Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările (data evaluării) este 06.07.2017.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât şi o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin cost.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor şi condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea estimată de vânzare (preț minim de pornire a licitației)**, fără TVA, este la data de 06.07.2017 de:

VÂNZARE

Nr. crt	Denumire obiectiv	Valoare de piata (Lei)	Valoare de piata (Euro)
1	*Construcții baza sportiva Strejnic*	2.061.295	449.396
2	*Alte mijloace fixe baza sportiva Strejnic*	91.186	19.878
	TOTAL	**2.152.481**	**469.274**

2.152.481 (LEI), respectiv 469.274 (EUR)

ÎNCHIRIERE

2.440 EUR/luna, respectiv 11.190 LEI/lună (rotunjit)

1 euro=4,5868

**se observă o diferenta intre valoarea netă din contabilitate si valoarea de piata. Valoarea de piata reflecta beneficiile economice viitoare generabile de o anumita proprietate (se refera la intreaga proprietate), iar valoarea neta referitor la o intreprindere, reprezinta diferenta dintre activele totale (dupa deducerea amortizarii si deprecierii) si datoriile totale, asa cum sunt acestea inregistrate in bilantul contabil. Referitor la un anumit activ, aceasta reprezinta costul*

capitalizat minus amortizarea cumulata asa cum apare in registrele contabile al intreprinderii. Aceasta diferenta apare datorita insuficientei exploatari (rentabilitate) a bunurilor, luate in ansamblu, la data evaluarii.

Firma noastră, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea şi documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată şi nici nu este părtinitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății şi toate investigațiile şi analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, in prezenta administratorului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoştința noastră, informațiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic şi Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze şi condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative
- în prezent are calitatea de membru corporativ al ANEVAR şi deține competența de a elabora acest raport de evaluare

Elaborat de :
Evaluator autorizat

Ec. Neculai Postole,
Evaluator autorizat EPI, EI

Cuprins

Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 5
TABEL VALORI DE PIAȚĂ ..... **Error! Bookmark not defined.**
Certificarea evaluatorului 6
Capitolul 1 – Elemente introductive 7
Identificarea şi competența evaluatorului 7
Clientul şi utilizatorii desemnați; scopul evaluării 7
Identificarea activului evaluat 7
Tipul valorii estimate; definiții 7
Data evaluării; moneda raportului 7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 8
Natura şi sursa informațiilor utilizate 8
Ipoteze şi ipoteze speciale 8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 9
Conformitatea evaluării cu SEV 10
Descrierea raportului 10
Abordarea in evaluare 10
Capitolul 2 - Prezentarea datelor 10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Date despre zonă şi localizare 13
Descrierea construcției şi finisajelor 14
Tipul proprietății; definirea pieței 17
Scurtă analiză a pieții imobiliare 17
Capitolul 3 - Analiza datelor şi concluziilor 20
Cea mai bună utilizare 20
Modul de abordare a valorii 21
Abordarea prin costuri 22
a. Costul de înlocuire al construcțiilor 22
b. Costul de înlocuire al bunurilor mobile 23
Metodologia de calcul a valorii 23
Abordarea prin metoda costurilor 31
Valoarea proprietății în abordarea prin costuri 34
Abordarea prin venit 35
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 41

Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client	SC CONPET SA– cu sediul în Ploiești, str.Anul 1848, nr.1-3			
Utilizator	SC CONPET SA			
Data raportului de evaluare	06.07.2017			
Data inspecției	30.06.2017			
Data evaluării	06.07.2017			
Evaluator autorizat	Postole Neculai, Evaluator Autorizat EPI, EI, Legitimație 15508.			
Compania de evaluare	APPRAISALS & CONSULTING DIVISION Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0347			
Tip proprietate	Construcții și alte mijloace fixe			
Adresa proprietății	Sat Strejnicu, com. Târgșoru Vechi, jud. Prahova (baza sportivă)			
Cartier / amplasare	Zona mediană.			
Anul construirii	2000			
Regim de înalțime	Conform datelor din descriere			
Utilități	Conform datelor din descriere			
Finisaje	Conform datelor din descriere			
Construcții	Conform datelor din descriere			
Teren	Terenul este concesionat și nu este evaluat.			
Proprietar	Persoană juridică: SC CONPET SA			
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație nerezidențială – activitate sportivă			
Curs de schimb valutar	4,5868 LEI/EUR din 06.07.2017			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	**469.274**	**EUR**	**2.152.481**	**LEI**
Dreptul de proprietate	***Considerat deplin***			
Observatii				

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoştință de cauză şi cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Postole Neculai
Evaluator Autorizat EPI, EI
Expert tehnic judiciar

Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea şi competenţa evaluatorului

Evaluarea este realizată de către APPRAISALS & CONSULTING DIVISION, membru corporativ al ANEVAR, cu autorizatia de membru corporativ nr. 0347/2016, prin Postole Neculai, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15508. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea şi are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A..

Clientul şi utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este SC CONPET SA cu sediul în Ploiești, str.Anul 1848, nr.1-3
Utilizatorul este SC CONPET SA
Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață pentru proprietatea nominalizată ca obiect al evaluării la data de 06.07.2017 pentru vânzare sau inchiriere.
Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată şi în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (construcții și alte mijloace fixe), situate în sat Strejnicu, com. Târgșoru Vechi, jud. Prahova (baza sportivă), aflate in proprietatea **SC CONPET SA, cu sediul în Ploiești, str. Anul 1848, nr.1-3.** A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietatii integrale (constructii și alte mijloace fixe) (descris detaliat în cap. 2).

Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării şi scopul acesteia, tipul de valoare adevat este ***valorii de piată*** aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, ***valoarea de piată*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizata de reprezentantul firmei, în prezenta reprezentantului proprietarului in data de 30.06.2017. Cu această ocazie a fost inspectata si fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru şi condițiile limitative) este data de 06.07.2017.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,5868 RON, valabil pentru data de 06.07.2017. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii şi s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) şi vecinătățile.

Natura şi sursa informațiilor utilizate

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

- Documentele (releveele pe nivele ale constructiei, plan amplasament al imobilului) au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date şi informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă şi localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de evaluare ANEVAR 2017,
- Alte documentații formate din:
  - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor şi prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de prestari servicii.
  - cataloage de costuri

În afara acestora evaluatorul a utilizat şi informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze şi ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze şi a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către SC CONPET SA;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator şi furnizate de părțile implicate în stăpânirea şi utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă şi sunt incluse pentru ca cititorul să-şi poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise şi luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricțiile urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise şi luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare şi alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise şi nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată şi nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi obligația de a detecta astfel de substanțe şi nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;
- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute şi evaluate:

- pentru proprietatea evaluata a fost determinata valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar şi a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- instalațiile se evaluaează ca întreg, pe amplasament şi ca parte a întreprinderii care îşi continuă activitatea normală de exploatare;
- instalațiile subiect ale evaluării sunt considerate complete şi funcționale, evaluatorul neavând posibilitatea şi pregătirea necesară verificării tehnice a acesteia. Evaluarea se efectuează în ipoteza că afirmația reprezentantululi utilizatorului este corectă, iar starea funcțională a subiectului evaluării este bună;
- evaluatorul a evaluat proprietatea în condițiile existenței Autorizațiilor, avizelor de funcționare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;
- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publica* şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma şi contextul în care ar putea apărea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul şi utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 7. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este

transmis unei alte entităţi, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată şi în nicio circumstanţă.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR 2017:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 220 – Maşini, echipamente şi instalaţii (IVS 220)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura maşinilor, echipamentelor, instalaţiilor şi stocurilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucţiunile evaluării, nici alte fapte sau consideraţii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conţinând toate părţile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea in evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale şi a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piaţă
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietăţii ce face obiectul raportului de faţă, considerăm ca adecvate *abordarea prin cost şi cea prin venit*.

Nu s-a considerat adecvată abordarea prin piaţă deoarece, din cauza crizei financiare manifestată în ultimii ani şi a componentei proprietăţii, nu au fost identificate tranzacţii pentru astfel de proprietati.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „Construcţii şi alte mijloace fixe” amplasate în sat Strejnicu, com. Târgşoru Vechi, jud. Prahova (baza sportivă).

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

CONSTRUCȚII EXISTENTE PE TEREN

Nr. crt	Nr. inventar	Denumire/adresa
1	110818	CLADIRE ANEXE SPORTIVI CU TRIBUNA SI COPERTINA
2	122575	DRUM+PARCAJE+TROTUARE
3	122573	IMPREJMUIRE INCINTA
4	122574	IMPREJMUIRE TEREN
5	122585	IMPREJMUIRE TEREN TENIS
6	122563	IMPREJMUIRE
7	122586	INSTALAȚIE ILUMINAT EXTERIOR
8	123403	INSTALAȚIE ALIMENTARE GAZE NATURALE
9	122564	LEGAT.TEHN.
10	122561	PUT APA
11	122567	RACORD ELECTRIC
12	122578	RETEA ALIMENTARE APA POTABILĂ
13	122565	RETEA APA
14	122576	RETEA CANALIZARE
15	122566	RETEA ELECTRICĂ
16	122580	RETEA ILUMINAT EXTERIOR
17	110814	CABINA PUT
18	122577	RIGOLE SCURGERE
19	234822	GRUP POMPARE
20	122562	REZERVOR APA 100 MC

ECHIPAMENTE SI UTILAJE

Nr. crt	NR.INV	DENUMIRE
1	235666	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
2	235667	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
3	235668	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
4	235669	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
5	235679	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
6	235680	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
7	235670	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
8	235671	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU

		SPLIT
9	235672	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
10	235673	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
11	235674	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
12	235675	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
13	235676	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
14	235677	APARAT AER CONDIȚIONAT HAIER-DUBLU SPLIT
15	238828	APARAT AER CONDITIONAT GREE 48000 BTU 4.
16	238827	APARAT AER CONDITIONAT GREE 48000 BTU 4.
17	238295	CAZAN HEAT MASTER 201
18	239244	CENTRALA TERMICA DUBLĂ FUNCTIONARE APA CALDA INCALZIRE SI PREPARARE ACM HEAT MASTER 201
19	234873	ELECTROPOMPA
20	238676	INSTALATIE FILTROVENTILATIE IFV2-750-BAZA SPORTIVA STREJNICU (VENTILATOR+3SUPAPE)
21	235681	POMPA DABKV10/5T
22	235682	POMPA DABKV10/5T
23	234821	POMPA HEBE
24	240301	POMPA MULTIETAJATA DAB COD 1.73P 0273
25	238540	STATIE DEDURIZARE APA SDS70 1.
26	237779	TAVALUG
27	237780	TAVALUG
28	238954	TRACTORAS TUNS GAZON CTH 174
29	234874	VANE BIDIRECTIONARE 4BUC
30	234872	VAS EXPANSIUNE CENTRALA TERMICA
31	342601	REGULATOR ELECTRONIC
32	239167	SISTEM DESKTOP CU MONITOR
33	677706	BANCA+RAFT VESTIAR
34	677707	BANCA+RAFT VESTIAR
35	677708	BANCA+RAFT VESTIAR
36	677709	BANCA+RAFT VESTIAR
37	677702	CAMERA VIDEO SONY
38	676594	COMBINA BUCATARIE
39	677704	DORMITOR
40	677615	DULAP INALT
41	677616	DULAP INALT
42	677650	DULAP INALT
43	677651	DULAP INALT
44	677715	ELECTROPERIE
45	677716	ELECTROPERIE

46	676938	HOTA SI ACCESORII
47	677793	MASA LUCRU
48	677794	MASA LUCRU
49	678182	MASINA SPALAT RUFE PROFESIONAL
50	678198	SPALATOR CU 1 CUVA
51	678197	SPALATOR CU 1 CUVA PT VASE
52	677705	SUSPENDATA
53	678281	UMBRELA
54	678282	UMBRELA
55	678283	UMBRELA
56	678284	UMBRELA
57	678285	UMBRELA
58	678379	VITRINA FRIGORIFICA DUBLA EXTERIOR DIN INOX 1

SC CONPET SA deține drept de proprietate conform următoarelor documente:

- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.40/14.06.2010 și Autorizație de construire nr.47/28.05.2007 și 87/08.07.2009 pentru *COPERTINĂ TRIBUNĂ BAZA SPORTIVĂ STREJNICU*;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 8/13.06.2002 și Autorizația nr. 196/19.09.1997 pentru *AMENAJARE BAZA SPORTIVĂ STREJNIC*;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 12/22.01.2009 pentru *CENTRALA TERMICA SI INSTALATII DE INCALZIRE INTERIOARA LA STREJNIC*;
- Proces verbal de recepție nr.102/19.12.2008 pentru *MOBILIER*;
- Proces verbal de recepție nr.3/22.03.2012 pentru *MIJLOACE FIXE*;
- Proces verbal de punere în funcțiune nr.47/03.11.2000 pentru *MIJLOACE FIXE*;
- Proces verbal la terminarea lucrărilor nr.42/15.06.1996 pentru *LUCRĂRIAMENAJARE BAZA SPORTIVĂ STREJNIC*;
- Proces verbal la terminarea lucrărilor nr.1/23.02.2000 pentru *PUȚ APĂ, REZERVOR APĂ, CAMERĂ VANE, LEGĂTURI AFERENTE*;
- Proces verbal de recepție nr.41/31.12.2013 pentru *MIJLOACE FIXE (Sistem laptopuri);*
- Proces verbal de recepție nr.1/12.01.2010 pentru *MIJLOACE FIXE (Stație de dedurizare a apei SDS70 – 2 buc.);*
- Proces verbal de recepție nr.23/08.08.2013 pentru *MIJLOACE FIXE (Tractoraș tuns gazon).*

Precizăm că terenul este concesionat conform Contractului de concesiune din 1995 , a Contractului de concesiune nr.7020/1997 și Anexă la Contractul de concesiune nr.7020/ 1997 din 04.09.2006.

Date despre zonă şi localizare

Zona în care este localizată această proprietate imobiliară, este sat Strejnicu, com. Târgșoru Vechi, jud. Prahova (baza sportivă). Sat Strejnicu se află la aprox. 5 Km de orașul Ploiești, în partea de sud-vest a acestuia și are o populație de 5.350 locuitori.

Accesul se face din stradă asfaltată.

Utilitatile in general, de zona sunt: energie electrica, gaze, apa, canalizare.

STREJNICU

Descrierea construcției şi finisajelor

Construcțiile pe care le deține societatea SC CONPET SA în localitatea Strejnicu sunt cele cu utilitatea sportivă: amenajare terenuri tenis, cladire anexe sportivi cu tribună și copertină și alte bunuri de natura mijloacelor fixe – construcții- în sprijinul acestei activități.

Nr crt	Nr inv	Denumire bun	Descriere construcții
1	110818	CLADIRE ANEXE SPORTIVI CU TRIBUNA SI COPERTINA	Structura metalica stalpi, grinzi si invelitoare, formată din 2 spatii protocol, hol 11,85mp, grupuri sanitare 8,55mp, sala deprotocol 58,35mp, oficiu finisari si spalator 24,35mp. Spatiile sunt executate din structura metalica si inchideri cu panouri tristrat tabla cu termoizolatie,inchideri cu pereti cortina+geam termopan.Incalzirile termice=corpuriincalzire statice-radiatoare Al 16buc. Utilităti: apa, current electric. Suprafete: Sc=734 mp; Sd=1987,3 mp.
2	122575	DRUM+PARCAJE+TROTUARE	Drum cu urmatoarele dimensiuni: L=202m;l=5.1m; parcare L=73m; l=11m. Este format din: balastat, beton armat şi bordurile aferente.
3	122573	IMPREJMUIRE INCINTA	Imprejmuire teren fotbal 1cu lungimea de L=672 m. Format din panouri gard plasa, stalpi teava cu h=1.9m.
4	122574	IMPREJMUIRE TEREN	Imprejmuire teren fotbal 2 cu lungimea L=362 m. Format din panouri gard plasa, stalpi teava cu h=1.9m.
5	122585	IMPREJMUIRE TEREN TENIS	Este formată din teava +panouri plasa cu lungimea de L=196m si inaltimea h=6m.
6	122563	IMPREJMUIRE	Este formată din gard intrare, panouri de plasa in numar de 64 buc, stalpi teava, cu lungimea de L=96m. Panourile au urmatoarele dimensiuni: l=1,5m;h=0,9m.
7	122586	INSTALAȚIE ILUMINAT EXTERIOR	Este formată din 17 stâlpi metalici de 3,5m inltime, 4 stâlpi metalici de 8 m, 8 stâlpi metalici de 12 m înăltime,echipaţi cu 8 corpuri de iluminat Philips si 8 balize, cu o putere instalată de 20Kw. Are de asemenea 14 proiectoare situate pe marginea copertinei spre stadion, 1 proiector pe unul din stâlpii de susţinere a copertinei(acoperişului) spre aleea de acces in clădire, 1 bec situat in incinta pe stâlpul de beton, 18 balize pe clădire(10 spre stadion şi 8 spre drum)
8	123403	INSTALAȚIE ALIMENTARE GAZE NATURALE	Este formata din regulator presiune,ţeavă de 2,5 ţoli=cca 30m,ţeavă de 2 ţoli=12m,ţeavă de 1,25 ţoli=30m,ţeavă de 0,5 ţoli=35m.
9	122564	LEGAT.TEHN.	Sunt formate din elemente de comandă

			şi automatizare pentru puţul de apă, bazinul de apă de 100 mc şi pentru cele 3 pompe DAB din grupul de pompare
10	122561	PUT APA	Este din teavă metalică, diametru=8 ţoli, cu o adancime de 65 m.
11	122567	RACORD ELECTRIC	Cablul principal de legătură intre tabloul electric exterior şi tabloul electric general
12	122578	RETEA ALIMENTARE APA POTABILĂ	Are o lungime de L= 255 m. este formata din otel zincat, cu o adancime de ingropare de 1.20m. Are 120 m cu diametru DN80 si 130m cu DN100.
13	122565	RETEA APA	Este o retea de apa pentru centrala termica,bazin recuperare, gr sanitare , apa irigare terenuri fotbal si tenis. Are reţea interioară de apă,reţea exterioară de apă cu legătura din ţeavă PVC 110mm diametru şi lungimea de 18m,legăturile aferente.
14	122576	RETEA CANALIZARE	Are o lungime de L=50m. Este formata din tuburi beton circulare cu CEP si buza DN200mm, 5 camine de vizitare cu capac de fonta. Are o adancime de ingropare 1.20 m.
15	122566	RETEA ELECTRICĂ	Cuprinde intreaga reţea de cabluri electrice din clădire, cu tensiuneade 0,23-0,4 KV, legături la pământ. Are: 18 stalpi teava cu h de 3.5m; 4 stalpi teava cu h de 12m; tenis = 8 stalpi teava cu h de 1m pentru nocturna si balizaj.
16	122580	RETEA ILUMINAT EXTERIOR	Cuprinde intreaga reţea de cabluri electrice ce conectează stâlpii de 3,5m,8m,12m din instalaţia de iluminat exterior(nr.inv.122586), legăturile la pământ ale stâlpilor,putere instalată=20Kw, tensiune=0,23-0,4KV.
17	110814	CABINA PUT	Are dimensiunile: L=2,4m;l=1,8m;h=1,9m.
18	122577	RIGOLE SCURGERE	Sunt formate din placi beton (grilaj) cu lungimea L =290m. Placa de beton are urmatoarele dimensiuni: L=0,49m,l=0,30m, H=0,10m.
19	234822	GRUP POMPARE	Compus din construcţie+3vase de expansiune+3presostate. Are urmatoarele dimensiuni: L=3,5m; l=3,5m, h1 =2,8m; h2=2,1m
20		REZERVOR APA 100 MC	Este din beton armat cu hidroizolaţie şi acoperit, cu dimensiunile diam=8,2m;h=4m

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în sub piața spațiilor de activități sportive.

Piața acestor spații este o *piață urbană sau rurală cu caracter local* pe care activează agenți economici locali.

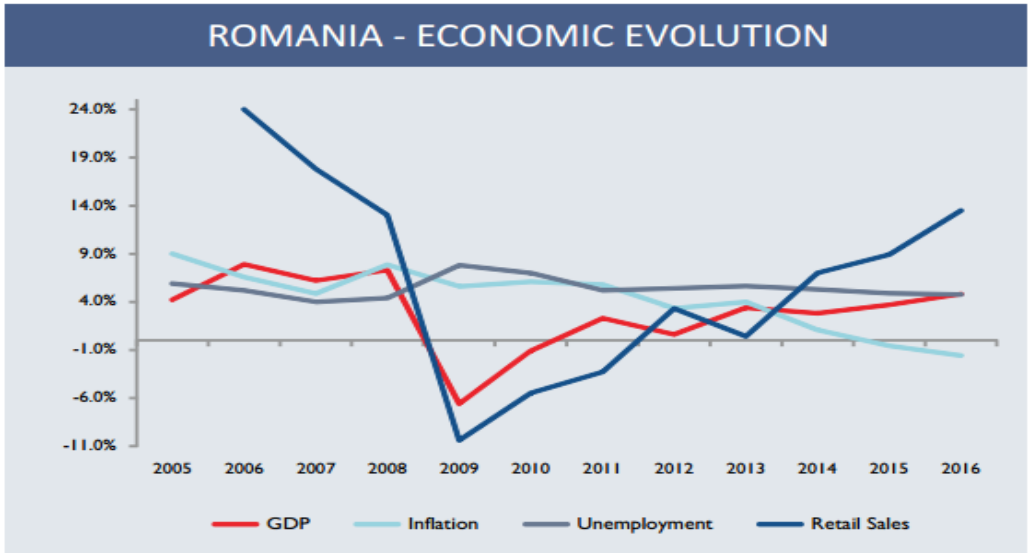
Piața specifică a acestor construcții, din punct de vedere geografic, este *locală*, respectiv sat Strejnicu și localitatea Ploiești.

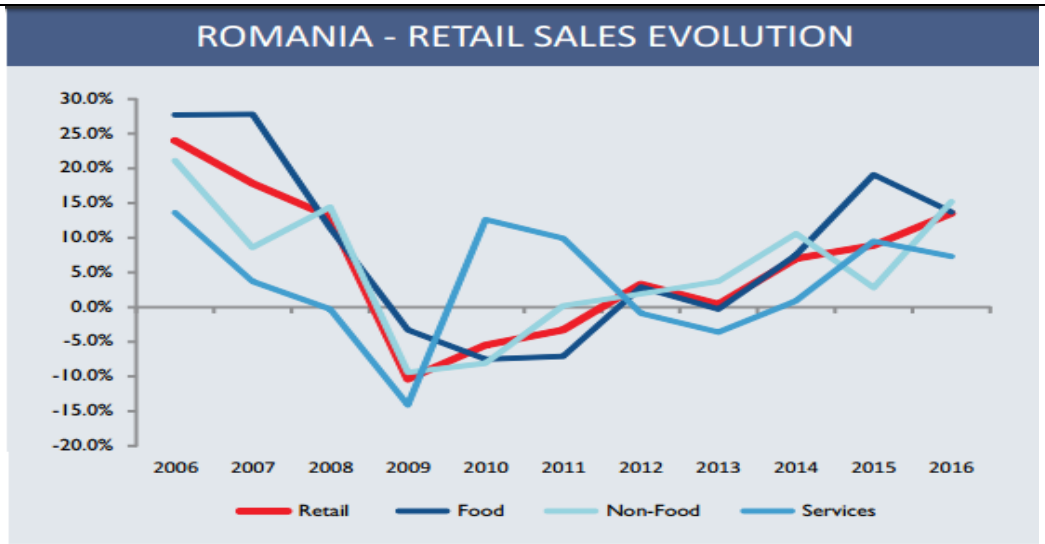
Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților de tip sportiv ca şi a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare şi a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică (Ploiești și împrejurimi), față de anii precedenți se află în creștere.

Piața specifică este deci piața spațiilor de tip activități sportive, ea este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală, cu activitate relativ mic ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieții imobiliare

Piața imobiliară este strâns legată de activitatea economică a unei țări. După anul 2008 România a intrat într-o criză financiar-economică, care a avut un impact major în reducerea substanțială a tranzacțiilor pe piața imobiliară. Criza a afectat atât cantitativ cât și calitativ piața imobiliară. În anul 2016 România a cunoscut cea mai mare creștere economică de după 2008. Principala sursă de creștere a fost cea a consumului intern, fiind stimulată de reducerile fiscale, creșterile salariale. PIB-ul a cunoscut o creștere de 4,8%, cea mai mare creștere din UE. De asemenea a crescut alături de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scăzut rata dobânzi, iar inflația a rămas constantă. O evoluție a acestor indicatori este arătat în graficele de mai jos:





În primul trimestru al anului 2017 se observă o crestere sub 5% fată de perioada anterioară a anului 2016. Considerăm că acest trend se va mentine si pe parcursul anului 2017.

Activitatea sportivă în România este reglementată de Legea Educației Fizice și Sportului.

Legea Educatiei Fizice si Sportului aparuta in anul 2000 (69 din 28 aprilie 2000) arată că prin educatie fizica si sport se intelege**:** ***toate formele de activitate fizica menite, printr-o participare organizata sau independenta, sa exprime sau sa amelioreze conditia fizica si confortul spiritual, sa stabileasca relatii sociale civilizate si sa conduca la obtinerea de rezultate in competitii de orice nivel.***
La titlul I - Articolul II, spune:

1. ***Educatia fizica si sportul sunt activitati de interes national sprijinite de stat.***
2. *Statul recunoaste si stimuleaza actiunile organizatorice si de promovare a educatiei fizice si sportului, desfasurate de autoritatile administratiei publice si, dupa caz, de organismele neguvernamentale de profil in invatamant, in structuri ale apararii nationale, ordinii publice, sigurantei nationale, in sanatate, in societati comerciale, precum si in alte sectoare ale vietii sociale, potrivit reglementarilor legale.*
3. *Educatia fizica si sportul cuprind urmatoarele activitati: educatia fizica, sportul scolar si universitar, sportul pentru toti, sportul de performanta, exercitiile fizice practicate cu scop de intretinere, profilactic sau terapeutic.*
4. *Statul garanteaza exercitarea functiilor sectorului public si ale sectorului particular in domeniile educatiei fizice si sportului, in conformitate cu principiile colaborarii responsabile dintre toti factorii interesati.*

Punctul de cotitură în dezvoltarea activității sportive în România îl constituie căderea regimului comunist, când sportul intră într-o perioadă de declin şi încă nu-şi revine. După ’90, multe dintre terenurile şi imobilele care făceau parte din bazele sportive au fost retrocedate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989. Unele dintre stadioane sau clădirile sportive s-au demolat pentru a face locul unor investiții imobiliare sau mari centre comerciale. Şi doar în puține cazuri au mai fost făcute modificări şi renovări ale bazelor sportive de altădată, care însă nu mai respectă normele europene.

În strategia de dezvoltare a sportului în România pentru perioada 2016-2032 se evidențiează faptul că „*infrastuctura din sistemul național pentru educație fizică și sport este în proporție de 75% una de nivelul anilor 1980. Ea este insuficientă și de calitate slabă și, în prezent, necesită o modernizare la nivelul cerințelor europene și ale federațiilor sportive internaționale, atât pentru pregătirea și desfășurarea competițiilor sportive oficiale, cât și pentru utilizarea lor în activități recreative. În același stadiu se află și bazele sportive aflate în administrarea consiliilor locale, făcându-se în acest sens doar pași timizi în modernizarea dotărilor*".

În 2013, în Romania, conform Raportului de Audit al Performanței Sportive, întocmit de Curtea de Conturi, existau 417 organizații sportive (276 de cluburi subordonate administrației publice centrale şi 141 de cluburi subordonate administrației publice locale), 69 de structuri sportive (societăți pe acțiuni) şi 3.843 de cluburi sportive private. Nu e greu de intuit că lipsa condițiilor pentru sport a condus şi la scăderea numărului de sportivi de performanță.

Un exemplu din acelaşi studiu realizat de MTS: în 2015, în Bucureşti, existau 638 de cluburi sportive şi erau înregistrați 27.459 de sportivi legitimați, în timp ce în 1995, erau 45.958.

Ministerul Tineretului şi Sportului îşi propune în perioada 2016-2032, să îmbunătățească infrastructura sportivă. Primul eveniment sportiv major sportiv: în 2020, România va găzdui patru meciuri din Campionatul European de fotbal, iar patru stadioane bucureştene vor fi folosite pentru antrenamente: stadioanele Ghencea, Ştefan cel Mare, Arcul de Triumf şi Giuleşti, dar n-au început încă renovările.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor tip comercial- sportiv are câteva elemente definitorii:

– marea majoritate a spațiile sportive sunt deținute de către operatori privați;

– piața imobiliară a spațiilor de tip activități sportive este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;

– tranzacțiile sunt foarte rare – chiriile solicitate de către proprietari sunt cele de pe piață;

– ofertele de chirii pentru spații de tip activități sportive sunt relative, în funcție de suprafata, amplasament, caracteristicile constructive şi dotări, in zona studiată;

✓ **Oferta competitiva**

Există o ofertă destul de largă pentru construcțiile și celelalte mijloace fixe evaluate. La metodologia calculării valorii de piață a construcțiilor s-au luat în calcul oferte pentru construcții și alte mijloace fixe similare. De asemenea există o ofertă bună pentru spațiile de tip activitate sportivă ce pot fi închiriate.

✓ **Cererea solvabilă**

In zonele de piață analizate, respectiv orașul Ploiești și împrejurimi, există o cerere în creștere. După criza financir-economică din 2008, când piața imobiliară a atins cel mai mic nivel, ultimii 5 ani au însemnat o revenire a pieței imobiliare, în special a celei rezidențială, dar și a celei comerciale.

În zonele de analiză nu sunt spații comerciale neocupate, sau numărul lor este redus. Aici neocuparea poate apare în perioada dintre contracte, atunci când se identifică viitorul chiriaş şi se negociază contractul.

✓ **Echilibru**

Pe termen scurt estimăm o stabilizare a cererii de spații comerciale în scop sportiv. Oricum, oferta devansează cererea.

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare*.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zonele analizate.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial	da	da	nu	nu
Sportiv	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de amenajare în scop sportiv.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial	da	da	nu	nu
Sportiv	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea pentru activități sportive.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că pe teren este deja construita o proprietate imobiliara conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală de ***teren pentru dezvoltari activități sportive***, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de ***proprietate imobiliară – activități sportive.*** Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite).*

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale şi a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc din cauza uzurii fizice, deficiențelor de proiectare şi influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

2. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost și prin venit pentru faptul că este o construcție pentru care nu avem la dispoziție comparabile relevante.

Abordarea prin venit este adecvată şi exista posibilitatea de oferte de chirii ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Abordarea prin costuri

a. Costul de înlocuire al construcțiilor

Prezinta evaluarea constructiilor aflate pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire – Cladiri industriale, comerciale si agricole, Constructii speciale", autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti. 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.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca şi nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creşterea de valoare rezultata) şi nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- depreciere funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor şi echipamentelor ataşate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) şi - nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierii cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierii cumulate.

În anexă sunt prezentate fișele de cost.

TABEL CENTRALIZATOR CONSTRUCȚII

Nr. crt	Nr. inventar	Denumire/adresa	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
1	110818	CLADIRE ANEXE SPORTIVI CU TRIBUNA SI COPERTINA	1.438.100	313.530
2	122575	DRUM+PARCAJE+TROTUARE	124.000	27.034
3	122573	IMPREJMUIRE INCINTA	76.000	16.569
4	122574	IMPREJMUIRE TEREN	41.700	9.091
5	122585	IMPREJMUIRE TEREN TENIS	50.000	10.901
6	122563	IMPREJMUIRE	7.350	1.602
7	122586	INSTALAȚIE ILUMINAT EXTERIOR	59.124	12.890
8	123403	INSTALAȚIE ALIMENTARE GAZE NATURALE	7.120	1.552
9	122564	LEGAT.TEHN.	9.850	2.147
10	122561	PUT APA	18.900	4.121
11	122567	RACORD ELECTRIC	912	199
12	122578	RETEA ALIMENTARE APA POTABILĂ	36.356	7.926
13	122565	RETEA APA	13.069	2.849
14	122576	RETEA CANALIZARE	30.230	6.591
15	122566	RETEA ELECTRICĂ	3.123	681
16	122580	RETEA ILUMINAT EXTERIOR	56.523	12.323
17	110814	CABINA PUT	4.800	1.046
18	122577	RIGOLE SCURGERE	38.197	8.328
19	234822	GRUP POMPARE	23.944	5.220
20	122562	REZERVOR APĂ 100 MC	21.997	4.796
		TOTAL	**2.061.295**	**449.396**

1 euro=4,5868

** Precizăm că mijloacele fixe din grupa 1 specializate pentru care nu există cataloage preturi si de asemenea nu detinem date tehnice/dimensionale, au fost evaluate la valoare rămasă ponderată cu deprecierea externă.*

Valoarea constructiilor, determinata prin metoda costurilor , este: 2.061.295LEI

b. Costul de înlocuire al bunurilor mobile

Descrierea bunurilor mobile

Bunurile mobile sunt de natura aparate si instalatii, mobilier, birotică. Descrierea acestora este arătată mai jos:

<table>
<tr><th>Nr. crt.</th><th>Denumire MIJLOC FIX</th><th>An fabr.</th><th>Descriere</th></tr>
<tr><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr>
<tr><td>1</td><td>AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT</td><td>2002</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>H2SM(9+9)HV03/R2</th><th>H2SM(9+12)HV03/R2</th></tr>
<tr><td>Capacitate frigorifica [BTU/h]:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Racire:</td><td>9000/18000</td><td>9800/11260/19800</td></tr>
<tr><td>Incalzire:</td><td>10200/19800</td><td>9555/11260/20475</td></tr>
<tr><td>Putere consumata [KW/h]:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Racire:</td><td>0.88/1.80</td><td>0.96/1.02/2.05</td></tr>
<tr><td>Incalzire:</td><td>0.93/1.70</td><td>0.9/0.98/1.76</td></tr>
<tr><td>Curent nominal [A]:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Racire:</td><td>4/8</td><td>4/5/9</td></tr>
<tr><td>Incalzire:</td><td>3.8/7.8</td><td>3.8/4.2/9</td></tr>
<tr><td>Tensiune de alimentare [V/Faza/Hz]:</td><td>220-230/1/50</td><td>220-230/1/50</td></tr>
<tr><td>EER (W/W) Clasa de eficienta:</td><td>3.01/2.83;B/B</td><td>3.02/3.23;2.82;B/B/B</td></tr>
<tr><td>COP (W/W) Clasa de eficienta:</td><td>3.22/3.41;B/B</td><td>3.11/3.36/3.4;B/B/B</td></tr>
<tr><td>Debit de aer [m3/h]:</td><td>450/450</td><td>450/450</td></tr>
<tr><td>Dezumidificare [l/h]:</td><td>1.2/2.4</td><td>1.2/2.4</td></tr>
<tr><td>Nivel de zgomot [dB(A)]:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>U.I.:</td><td>42/39/35</td><td>42/39/35</td></tr>
<tr><td>U.E.:</td><td>52</td><td>52</td></tr>
<tr><td>Tipul refrigerantului:</td><td>R410</td><td>R410</td></tr>
<tr><td>Diametru teava [mm]</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Lichid:</td><td>6.35</td><td>6.35</td></tr>
<tr><td>Gaz:</td><td>9.52</td><td>9.52</td></tr>
<tr><td>Dimensiuni [mm]:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>U.I.:</td><td>778x197x250</td><td>778x197x250/795x182x265</td></tr>
<tr><td>U.E.:</td><td>810x288x680</td><td>810x288x680</td></tr>
<tr><td>Greutate [kg]:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>U.I.:</td><td>8.6/8.6</td><td>8.6/8.8</td></tr>
<tr><td>U.E.:</td><td>56</td><td>56</td></tr>
<tr><td>Domeniul de functionare la temperatura exterioara [?C]:</td><td>-7?C/43?C</td><td>-7?C/43?C</td></tr>
</table>
- R410A
- Super Ionizator
- Distributie inteligenta a aerului
- Auto-Restart
- Carbon activ
- Dezumidificare
- Modul Sleep
- Timer 24 h
- Auto
- Usor de curatat
</td></tr>
<tr><td>2</td><td>AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT</td><td>2002</td><td>idem</td></tr>
<tr><td>3</td><td>AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT</td><td>2002</td><td>idem</td></tr>
<tr><td>4</td><td>AP.AER COND.HAIER-</td><td>2002</td><td>idem</td></tr>
</table>

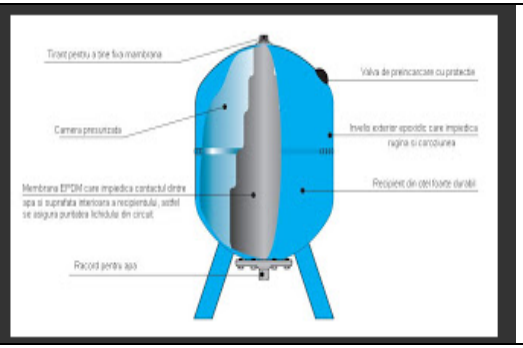
	DUBLU SPLIT		
5	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	idem
6	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	nefunctional
7	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem
8	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem
9	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem
10	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem
11	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem
12	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem
13	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem
14	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	idem

15	APARAT AER CONDITIONAT GREE 48000 BTU 4.	2012	Aer conditionat dublu split Gree 2 x 9000 BTU Acest aer conditionat tip dublu split Gree 2 x 9000 BTU este ideal pentru spatiile rezidentiale (apartamente, vile, garsoniere, living-uri) sau comerciala, are o capacitate de racire de 9000 + 9000 BTU, se amplaseaza mural (pe perete) oferind o eleganta inedita incaperii, precum si o eficienta sporita in racirea si incalzirea aerului. Clasa energetica a aparatului de aer conditionat este A++ pentru racire si A+ pentru incalzire. Caracteristici generale aer conditionat dublu split 2 x 9000 BTU - Posibilitatea crearii unui limat cat mai aproape de temperatura dorita de utilizator datorita senzorului de ambient din telecomanda- Clasa de energie pana la A++ in regim de racire si A+ pe incalzire asigura reducerea consumului de energie electrica- Condensator imbunatatit prin marirea suprafetei de schimb de caldura cu caneluri. - Indicativ de performanta ridicat SEER si SCOP cu valori de pana la 6.1 respectiv 4- Posibilitatea climatizarii atat inregim de racire cat si incalzire in conditii de ambient extreme- Solutii ideale de climatizare in aplicatii ce necesita eficienta si fiabilitate ridicata. - Posibilitatea programarii pornirii si opririi aparatului. Functii aer conditionat dublu split GREE 2 x 9000 BTU - Functie autorestart- Functie Timer: posibilitatea programarii pornirii si opririi aparatului- Design compact- Dezghetare inteligenta- Eficienta ridicata- Functie I-feel- Autogenerare cod eroare- Functie Turbo #pozaC2# Date tehnice unitate interioara aer conditionat dublu split Gree 9000 BTU - Capacitate racire (min/nom/max): 2050/8500/9500 BTU/h- Capacitate incalzire (min/nom/max): 2050/9400/10200 BTU/h- SEER/SCOP (A)SCOP(C): 6.1/4.0 W/W- Clasa de energie racire/incalzire: A++/A+- Nivel de presiune acustica (dB/A) (SH/H/M/L): 38/34/31/28- Volum de aer (SH/H/M/L): 500/400/300/250 m3/h- Alimentare electrica: 230 V- Greutate neta/bruta (kg): 8.5/11- Dimensiune carcasa: 790 x 265 x 174 mm Date tehnice unitate externa aer conditionat dublu split Gree 18000 BTU - Capacitate racire (min/nom/max): 7300/17700/18800 BTU/h- Capacitate incalzire (min/nom/max):
16	APARAT AER CONDITIONAT GREE 48000 BTU 4.	2012	tip caseta-S.C.East WestS.R.L.Ploiesti
17	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	
18	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	
19	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	
20	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	
21	CAMERA VIDEO SONY	2000	CCD TR 427E
22	CAZAN HEAT MASTER 201	2009	ACV BELGIA
23	CENTRALA TERMICA dubla functionare apa calda incalzire si preparare ACM	2014	PIF92/09.12.14-ACV Belgia,compusa:cazan cu boiler incorporat(tip tank in tank)otel inox,putere utila(min/max)56,4-218,4Kw,protectie antilegionela, autocorporat(nu permite depunere calcar),suprafata mare schimb termic;-corp cazan izolat cu50mm

	HEAT MASTER 201		spuma poliuretanica rigida;-arzator pe gaz cu preamestec,modulant,tipACV BG2000-M/200,modulare de la60-240Kw;-automatizare electronica cu microprocesor"MCBA"cu3sonde NTC imersate in corpul cazan ;kit cos fum standard,D=250mm,1ml;supape siguranta,purjoare autom,clapet unic sens,fitinguri montaj(robineti sfera,coturi,niple,holendere,stuturi)
24	COMBINA BUCAT.	1997	nefunctionala
25	DORMITOR	2000	pat(L=2m,l=1,73m,H=0,46m)noptiere(2buc,L=0,51m;l=0,5m;h=0,49m)dulap mare(L=2.07m,l=0.63;H=2.37m)comoda 4sertare (L=0.81;l=0.42m;H=0.81m)
26	DULAP INALT	2000	gri inchis(L=0.795m;l=0.425m;H=1.86m)
27	DULAP INALT	2000	gri inchis(L=0.795m;l=0.425m;H=1.86m)
28	DULAP INALT	2000	gri inchis(L=0.795m;l=0.425m;H=1.86m)
29	DULAP INALT	2000	gri inchis(L=0.795m;l=0.425m;H=1.86m)
30	ELECTROPERIE	2000	motor el 1.5Kw;380V;reductor; 2 perii(L= 1.5m+1.6m)l=0.55m;protectii aluminiu 1.5m+1.6mx0.20m
31	ELECTROPERIE	2000	motor el 1.5Kw;380V;reductor; 2 perii(L= 1.5m+1.6m)l=0.55m;protectii aluminiu 1.5m+1.6mx0.20m
32	ELECTROPOMPA	2000	DAB BPH 60/2.50-40M
33	HOTA SI ACCESORII	1998	nefunctionala
34	INSTALATIE FILTROVENTILATIE IFV2-750-BAZA SPORTIVA STREJNIC	2010	VENTILATOR+3SUPAPE
35	MASA LUCRU	2001	inox;L=1m; l=0,6m; H=0,83m
36	MASA LUCRU	2001	inox;L=1m; l=0,6m; H=0,83m

37	MASINA SPALAT RUFE PROFESIONAL	2008	MS-613LC-E GIRBAU Group;L=0,75m;l=0,88 m;H=1,325m;cap rufe uscate=12,5kg;turatii 600/min;factor G-125; Programe - 8
38	POMPA DABKV10/5T	2003	GRUP POMPARE DAB 3 KV 10/5 T Aceste grupuri de pompare DAB sunt destinate pentru pomparea apei in uz casnic, instalatii mici de uz civil, agricol sau industrial. In componenta fiecarui grup de pompare DAB intra: electropompe centrifugale multietajate cu ax vertical ce asigura parametrii functionali optimi cu randamente înalte, suport cu picioruse antivibrante, colectoare de aspiratie si refulare, robineti, clapete de sens pe refulare, vase hidrofor montate pe colectorul de refulare, manometru. Partea electrica a fiecarui sistem de pompare DAB este constituita din Tablou electric IP55 cu protectiile necesare integrate , circuitul de comanda, comutatoare, presostate, cablaje, protectie la lipsa apa. Fiecare grup de pompe verticale se remarca printr-o constructie rezistenta, dimensiuni compacte, o fiabilitate ridicata si o functionare foarte silentioasa.
39	POMPA DABKV10/5T	2003	idem
40	POMPA HEBE	2000	idem
41	POMPA MULTIETAJATA DAB COD 1.73P 0273	2016	Tip10/5T;modelKV;L312mm,l100mm;G25kg;turatii2800rot/min
42	REGULATOR ELECTRONIC	2000	Regulator electronic de temperatura ce poate fi programat pentru aplicatia dorita prin intermediul unei cartele , cel de la centrala termica

43	SISTEM DESKTOP CU MONITOR	2013	PVR41/31.12.2013;model DesktopLenovoThinkCenter M83,CPUintel(R)Core(TM)i5-4570COU@3.20GHz;Ram 4GB DDR3L-1600;Intel(R)HD Graphics4600;HDD500GB7200rpm Seagate;DVD/CD-RW DH16AESH;Keyboards HIDkeyboard device Lenovo;windowsR7Pro OA;mouse optic USB Lenovo
44	SPALATOR CU 1 CUVA	2008	Dimensiune: 140x70x85
45	SPALATOR CU 1 CUVA PT VASE	2008	Dimensiune: 140x70x85
46	STATIE DEDURIZARE APA SDS70 1.	2010	
47	SUSPENDATA	2000	Dimensiuni: L=6,315 m;l=0,31m h= 0,7m (3corpuri X L=2.105m) ;pal melaminat
48	TAVALUG	2008	Pentru compactare terenuri, L =1,1m; diametru=71cm
49	TAVALUG	2008	Pentru compactare terenuri;L=1,57m;diametru=71cm
50	Tractoras tuns gazon CTH 174	2013	Tip HUSQVARNA, latime cutit taiere 97cm; h iarba 38-102mm;G=90kg; benzina.
51	UMBRELA	2008	Dimensiuni: D=300x250
52	UMBRELA	2008	Dimensiuni: D=300x250
53	UMBRELA	2008	Dimensiuni: D=300x250
54	UMBRELA	2008	Dimensiuni: D=300x250
55	UMBRELA	2008	Dimensiuni: D=300x250
56	VANE BIDIRECTIONALE - 4BUC	2000	

57	VAS EXPANSIUNE CENTRALA TERMICA	2000	- Un rezervor de expansiune sau vas de expansiune este un rezervor mic folosit pentru a proteja sistemele inchise de incalzire a apei si prepararea apei calde menajere de la presiune excesiva creata de sursa de incalzire. Cu alte cuvinte, este un rezervor mic ce ne protejeaza instalatia sanitara si de incalzire, impotriva socului de presiune si de expansiunea termica. 
58	Vitrina frigorifica dubla exterior din inox 1	2011	Vitrina dubla cu rafturi , usi de sticla transparente.L= 1,42 cm, l=66 cm, h= 1,89 cm;ModelSW1400;Tip SC12CLX

Metodologia de calcul a valorii

Metodele de evaluare pentru estimarea valorii de piață se bazează pe principiul substituției utilizând informații de piață şi cuprind trei abordări:

- abordarea prin piața
- abordare prin venit
- abordare prin cost

Abordare în evaluare este una din cele trei căi principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.

Abordarea prin piață - O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaşte.

Abordarea prin venit- O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin cost - O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Deoarece, pentru acestea nu există o piață funcțională, nu a fost posibilă comparația directă cu tranzacții şi închiriere prin urmare s-a luat în cosiderare abordarea prin cost.

Etape parcurse:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client**;**
- ✓ inspectiia bunurilor, aprecierea starii tehnice a acestora;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunurilor mobile;
- ✓ reconcilierea rezultatelor si opinia finala asupra valorii determinate.

Procedura de evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Abordarea prin metoda costurilor

La baza abordării costului stă principiul substituției: un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate, un bun mobil decât costul achiziționării unei proprietăți substitut sau a unui bun mobil echivalent. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual sau unui bun mobil, instalație complexă în întregime.

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- ✓ Stabilirea costului de inlocuire brut – de nou (CIB - conform definiției: Valoarea de înlocuire este valoarea în stare nedepreciată a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregătit a fi pus în funcțiune. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea bunului mobil considerat în stare noua, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat) prin una din metodele recomandate (devizului, cost-capacitate, indicială);
- ✓ Estimarea deprecierii cumulate D, care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unui bun datorată:
  - Uzurii (deteriorării) fizice - datorată consumării sau expirării duratei sale

normale de utilizare cauzată de uzurii, deteriorării, expunerii diverselor elemente, factori fizici şi alții, asemănători.

- Deprecierii funcționale - cauzată de ineficiențe şi inadvertențe ale proprietății, la momentul comparării acesteia cu o proprietate mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare, şi construită cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierii funcționale sunt costurile de exploatare în exces, construcțiile nefinalizate (costul de capital în exces), scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.
- Deprecierii economice (uneori denumită „depreciere externă") datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi costul crescut al materiei prime, forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creşterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

Costul de inlocuire brut- costul de nou.

Costul de inlocuire de nou s-a considerat egal cu valoarea e intrare a bunurilor.

a) Deprecierea fizică

S-a estimat o depreciere fizica in urma inspectiei in functie de gradul de uzura al fiecaruii bun in parte.

b) Deprecierea funcțională

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare a bunurile ca rezultat al progresului tehnic, al apariției de noi tehnologii. A fost identificata depreciere functionala in functie de natura bunului mobil.

c) Deprecierea externa

Deprecierea economică este o pierdere de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi proprietatii.

Calculul valorilor este arătat in anexa 1

Nr. crt.	**Denumire MIJLOC FIX**	**COST DE INLOCUIRE NET LEI**	**COST DE INLOCUIRE NET EURO**
0	1	2	3
1	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	103	22
2	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	103	22
3	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	103	22
4	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	103	22
5	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	126	27
6	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	45	10
7	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	59	13

8	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	59	13
9	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	59	13
10	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	66	14
11	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	66	14
12	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	73	16
13	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	73	16
14	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	73	16
15	APARAT AER CONDITIONAT GREE 48000 BTU 4.	2.681	585
16	APARAT AER CONDITIONAT GREE 48000 BTU 5.	2.681	585
17	BANCA+RAFT VESTIAR	50	11
18	BANCA+RAFT VESTIAR	50	11
19	BANCA+RAFT VESTIAR	50	11
20	BANCA+RAFT VESTIAR	50	11
21	CAMERA VIDEO SONY	31	7
22	CAZAN HEAT MASTER 201	14.268	3.111
23	CENTRALA TERMICA dubla functionare apa calda incalzire si preparare ACM HEAT MASTER 201	44.775	9.762
24	COMBINA BUCAT.	16	3
25	DORMITOR	57	12
26	DULAP INALT	38	8
27	DULAP INALT	38	8
28	DULAP INALT	38	8
29	DULAP INALT	38	8
30	ELECTROPERIE	53	12
31	ELECTROPERIE	53	12
32	ELECTROPOMPA	50	11
33	HOTA SI ACCESORII	32	7
34	INSTALATIE FILTROVENTILATIE IFV2-750-BAZA SPORTIVA STREJNIC(VENTILATOR+3SUPAPE)	1.266	276
35	MASA LUCRU	33	7
36	MASA LUCRU	33	7
37	MASINA SPALAT RUFE PROFESIONAL	2.389	521
38	POMPA DABKV10/5T	116	25

39	POMPA DABKV10/5T	116	25
40	POMPA HEBE	39	9
41	POMPA MULTIETAJATA DAB COD 1.73P 0273	2.562	559
42	REGULATOR ELECTRONIC	66	14
43	SISTEM DESKTOP CU MONITOR	1.467	320
44	SPALATOR CU 1 CUVA	755	165
45	SPALATOR CU 1 CUVA PT VASE	781	170
46	STATIE DEDURIZARE APA SDS70 1.	1.908	416
47	SUSPENDATA	28	6
48	TAVALUG	162	35
49	TAVALUG	162	35
50	TRACTORAS TUNS GAZON CTH 174	8.900	1.940
51	UMBRELA	211	46
52	UMBRELA	211	46
53	UMBRELA	211	46
54	UMBRELA	211	46
55	UMBRELA	211	46
56	VANE BIDIRECTION.4BUC	200	44
57	VAS EXPANS.CENTR.TERMICA	258	56
58	VITRINA FRIGORIFICA DUBLA EXTERIOR DIN INOX 1	2.730	595
	TOTAL	**91.186**	**19.878**

CENTRALIZATOR DETERMINARE VALOARE PRIN COST

Nr. crt	Denumire obiectiv	Valoare de piata (Lei)	Valoare de piata (Euro)
1	*Construcţii*	2.061.295	449.396
2	*Alte mijloace fixe*	91.186	19.878
	TOTAL	**2.152.481**	**469.274**

**1 Euro=4,5868 Lei*

Valoarea proprietății în abordarea prin costuri

Total valoare cost = Vcost = 469.274EURO, echivalent 2.152.481lei

Abordarea prin venit

Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) reprezinta o tehnica de modelare financiara bazata pe ipotezele explicite referitoare la venitul si cheltuielile previzionate aferente unei proprietati sau intreprinderi. Astfel de ipoteze se refera la marimea, calitatea, variabilitatea, momentul si durata intrarilor si iesirilor de numerar care sunt actualizate la valoarea prezenta/actualizata.

Cu informatiile si cu ratele de actualizare adecvate si care pot fi sustinute, analiza DCF reprezinta una din metodologiile de evaluare acceptate in cadrul abordarii prin venit.

Analiza DCF este aplicata in evaluarea proprietatii imobiliare, a intreprinderilor si activelor necorporale, in analizele investitiilor si ca procedura contabila de estimare a valorii de utilizare. Analiza DCF este utilizata din ce in ce mai mult in sectoarele institutionale, de investitii imobiliare si de evaluare a intreprinderilor si este frecvent solicitata de clienti, creditori, consilieri si administratori financiari si manageri de portofoliu.

Evaluarile prin DCF, ca si alte evaluari bazate pe venit, sunt fundamentate pe analiza datelor istorice si pe ipotezele referitoare la conditiile viitoare de piata, care afecteaza cererea, oferta, venitul, cheltuielile si potentialul de risc. Aceste ipoteze determina capacitatea de a genera venit a unei proprietati sau intreprinderi, a carei schema de venituri si cheltuieli viitoare a fost previzionata.

Evaluarile prin DCF folosesc rate de actualizare definite ca o rata de rentabiliate folosita pentru a converti o suma de bani, care trebuie platita sau primita in viitor, in valoarea ei actualizata (sau prezenta) si ea trebuie sa reflecte costul de oportunitate al capitalului.

Analiza DCF presupune previziunea unei serii de fluxuri de numerar periodice, fie pentru o proprietate functionala, fie pentru o proprietate in dezvoltare, fie pentru o intreprindere. Acestor serii de fluxuri de numerar previzionate li se aplica o rata de actualizare adecvata, derivata de pe piata, pentru a stabili valoarea actualizata a fluxului de venit generabil de proprietate sau intreprindere. In cazul exploatarii proprietatii imobiliare, fluxul de numerar periodic se estimeaza sub forma venitului brut minus pierderile din neocupare si din neincasarea chiriei, minus cheltuielile/costurile de functionare. Apoi se actualizeaza seria veniturilor nete din exploatare periodice, impreuna cu valoarea terminala (de reversiune), de cedare anticipata pentru sfarsitul perioadei de previziune.

Previziunea schemei de evolutie a venitului sau fluxului de numerar periodic al unei intreprinderi sau proprietati, din care pot fi calculati indicatori ai rentabilitatii financiare.

Previziunile venitului sau fluxului de numerar se fac prin utilizarea unui model financiar care reflecta relatiile istorice dintre venituri, cheltuieli si valoarea capitalului, precum si cele rezultate din previziunea acestor variabile. De asemenea, modelarea financiara poate fi utilizata si ca un instrument de conducere pentru a testa asteptarile in ceea ce priveste performanta proprietatii, pentru a evalua integritatea si stabilitatea modelului DCF sau ca o metoda de reproducere a pasilor facuti de investitori, in luarea deciziilor privind achizitionarea, vanzarea sau detinerea unei proprietati sau unei intreprinderi.

Rata interna de rentabilitate (RIR) este definita ca rata de actualizare la care valoarea actualizata a fluxului net de numerar al unui proiect este egala cu valoarea actualizata a investitiei de capital. Este rata la care valoarea neta actualizata (VNA) este egala cu zero. RIR reflecta atat rata de recuperare a capitalului investit, cat si rentabilitatea investitiei initiale, care sunt elementele de baza ce trebuie luate in considerare de potentialii investitori. In consecinta, obtinerea RIR din analiza tranzactiilor de piata cu proprietati similare, care genereaza un venit comparabil, este o metoda corecta pentru stabilirea ratelor de actualizare de piata, utilizate pentru a obtine valoarea de piata.

Valoarea neta actualizata (VNA) reprezinta diferenta dintre veniturile actualizate sau intrarile actualizate si costurile sau iesirile actualizate, in cadrul unei analize a fluxului de numerar actualizat.

Evaluarea prin **actualizarea fluxurilor financiare** are la baza urmatoarele ipoteze si conditii:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.
- Aplicarea metodei a avut la baza previziunile financiare privind activitatea derulata pentru perioada de previziune, primite din partea Beneficiarului, corelata cu veniturile estimate pe baza orele de folosinta, grad de ocupare.
- Estimarea valorii elementelor financiare s-a efectuat avand la baza informatiile disponibile pe piata si datele puse la dispozitie de Beneficiar, valabile la data de 06.07.2017;
- In estimarea valorilor s-a aplicat cursul de referinta BNR valabil la data de 06.07.2017;
- Prognoza a fost efectuata pentru o perioada de 5 ani, incepand cu anul 2017;

Estimarea Veniturilor

Pentru estimarea veniturilor, evaluatorul a avut la dispozitie situatia veniturilor realizate de societate in anii 2016, nivelul preturilor practicate, a gradelor de neocupare.

Estimarea veniturilor are la baza urmatoarele ipoteze:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.
- Activele analizate reprezinta baza derularii activitatii sportive. Acestea sunt formate din:

-Inchiriere teren fotbal nr. 1 gazonat
-Inchiriere teren fotbal nr. 2 iarbă naturală
-Inchiriere teren tenis zgură –ziua
-Inchiriere teren tenis zgură –noaptea
-Inchiriere sauna si bazin
-Inchiriere camere confort 1/zi
-Inchiriere camere confort 2/zi,

iar rezultatele evaluarii individuale pot reflecta doar necesarul de capital pentru inlocuirea acestora la data evaluarii, nu si potentialul de fructificare al acestora pe piata, care este dat de rezultatele activitatii la care acestea contribuie.

Fluxurile de numerar au fost estimate pe baza previziunii veniturilor pe care activele le pot genera in perioada urmatoare, precum si a costurilor aferente activitatii desfasurate.*Informatiile furnizate de catre Beneficiar privind veniturile au fost ajustate de catre noi in baza ipotezelor specificate in capitolul acesta al raportului.*

TABEL VENITURI NETE/AN

NR. CRT	ACTIVITATE	TARIF/ ORA LEI	NR.ORE ZI/ NOAPTE	NR. CAM-ERE	NR.ZILE CAZARE/ LUNA	VBP LEI	TOTAL AN LEI	GRAD OCUP %	VBE LEI 2017	VBE LEI 2018	VBE LEI 2019	VBE LEI 2020	VBE LEI 2021
1	Inchiriere teren fotbal nr. 1 gazonat	200	4		30	24.000	288.000	70%	201.600,00	211.700,00	222.300,00	244.500,00	269.000,00
2	Inchiriere teren fotbal nr. 2 iarbă naturală	100	3		30	9.000	108.000	70%	75.600,00	79.400,00	83.400,00	91.700,00	100.900,00
3	Inchiriere teren tenis zgură -ziua	25	6		30	4.500	54.000	70%	37.800,00	39.700,00	41.700,00	45.900,00	50.500,00
4	Inchiriere teren tenis zgură -noaptea	35	2		30	2.100	25.200	60%	15.120,00	15.500,00	15.900,00	16.300,00	16.700,00
5	Inchiriere sauna si bazin	75	4		30	9.000	108.000	70%	75.600,00	77.500,00	79.400,00	81.400,00	83.400,00
6	Inchiriere camere confort 1/zi	47		1	30	1.410	16.920	55%	9.306,00	9.800,00	10.300,00	11.300,00	12.400,00
7	Inchiriere camere confort 2/zi	33		7	30	6.930	83.160	55%	45.738,00	48.000,00	50.400,00	55.400,00	60.900,00
	TOTAL						**683.280**		**460.764,00**	**481.600,00**	**503.400,00**	**546.500,00**	**593.800,00**

Estimarea veniturilor s-a efectuat în conditiile minime urmatoare:

- *Numărul minim de ore/zi sau noapte de inchiriere cel stabilit in tabelul de mai jos;*
- *Numărul de zile pe luna de inchirere minim de 20 zile, cu exceptia camerelor de cazare de 30 zile;*
- *Gradul de neocupare al spatiilor este de 30%, ceea ce corespunde unei functionari de 8,4 luni, iar pentru cazare de 45%;*
- *Cresterile anuale de 5% cu exceptie inchiriere teren zgura pe timp de noapte si inchiriere sauna si bazin (2,5%).*
- *Din anul 2020 am estimat cresterea la 10%.*

Estimarea Cheltuielilor

Pentru estimarea cheltuielilor, evaluatorul a tinut cont de informatii provenite din baza de date si din estimarile facute de beneficiar.

Costuri directe: cheltuieli cu personalul de intretinere si alte cheltuieli fixe si variabile, precum mentenanta terenurilor pentru derularea activitatii, utlitati si servicii diverse aferente activitatii de baza desfasurate in baza Activelor;

Costuri indirecte: cheltuieli cu personalul administrativ si alte cheltuieli fixe conexe activitatii;

Cheltuiala cu amortizarea

Alte venituri si cheltuieli financiare si extraordinare

NR. CRT	Baza sportiva Strejnic	Realizari 2016	ESTIMARI				
			2017	2018	2019	2020	2021
1	Cheltuieli materiale	15.881,90	18.880,00	18.390,00	18.800,00	19.200,00	19.600,00
2	Cheltuieli cu energie, gaze si apa	42.060,11	43.331,00	43.800,00	44.700,00	45.600,00	46.500,00
3	Cheltuieli cu personalul	100.811,73	114.446,00	107.435,00	109.600,00	111.800,00	114.000,00
4	Cheltuieli cu amortizarea	118.262,40	116.450,00	114.470,00	116.800,00	119.100,00	121.500,00
5	Cheltuieli cu paza	72.921,60	76.248,00	78.600,00	80.200,00	81.800,00	83.400,00
6	Cheltuieli cu reparatiile	2.672,30	2.874,00	3.000,00	3.100,00	3.200,00	3.300,00
7	Cheltuieli cu posta si telecomunicatii	4.150,50	4.619,00	4.800,00	4.900,00	5.000,00	5.100,00
8	Cheltuieli cu protectia mediului	664,65	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
9	Cheltuieli cu impozite si taxe	46.314,00	39.666,00	39.700,00	40.500,00	41.300,00	42.100,00
10	Alte cheltuieli (chirii, asigurari, alte prestatii externe)	8.810,13	8.916,00	8.350,00	8.500,00	8.700,00	8.900,00
	1. TOTAL Cheltuieli	**412.549,32**	**426.430,00**	**419.545,00**	**428.100,00**	**436.700,00**	**445.400,00**

Analiza cash-flow

Aceasta metodologie presupune estimarea fluxurilor nete de capital care stau la baza activitatii sportive pentru o baza de 5 ani de zile. Pentru estimarea acestora s-a tinut cont si de impozitul pe profit. Baza de impozitare este de 16% si este considerata constanta pe toate perioada de analiza. **Profitul net** este determinat prin scaderea impozitului din venitul brut.

Rata de actualizare. Rata de capitalizare

Definitie: **Rata de actualizare**

Reprezinta o rata a rentabilitatii utilizata pentru a transforma o suma de bani, de platit sau de incasat in viitor, in valoare actualizata. Rata de actualizare medie ponderata a ratei de actualizare aplicata activelor necorporale si a ratei de actualizare aplicata activelor corporale ar trebui sa fie corelata cu costul mediu ponderat al capitalului intreprinderii.

Rata de capitalizare si rata de actualizare trebuie sa fie in concordanta cu tipul de beneficii anticipate utilizat.

Rata de actualizare si rata de capitalizare este determinata astfel:

Discount rate estimation (CAPM - Capital Assets Pricing Model)	**Strejnic**
βasstes - Volatility coefficient against the market	1,20%
Rf - Risk free rate	0,34%
MRPE (ERP) - Market Risk premium	9,71%
SP - Size premium	0,00%
α - Specific risk premium	3,13%
K = Rf + β + ERP + SP + α	**14,38%**

Pentru βassets, Size Premium s-a utilizat informatiile de pe situl:
http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls

TABEL DETERMINARE VALOARE DE PIA □Ă

Nr crt	Ani	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Venituri din activitati de baza						
1	Inchiriere teren fotbal nr. 1 gazonat		201.600	211.700	222.300	244.500	269.000
2	Inchiriere teren fotbal nr. 2 iarbă naturală		75.600	79.400	83.400	91.700	100.900
3	Inchiriere teren tenis zgură -ziua		37.800	39.700	41.700	45.900	50.500
4	Inchiriere teren tenis zgură -noaptea		15.120	15.500	15.900	16.300	16.700
5	Inchiriere sauna si bazin		75.600	77.500	79.400	81.400	83.400
6	Inchiriere camere confort 1/zi		9.306	9.800	10.300	11.300	12.400
7	Inchiriere camere confort 2/zi		45.738	48.000	50.400	55.400	60.900
8	Alte venituri		-	-	-	-	-
	Total venituri	**28.816**	**460.764**	**481.600**	**503.400**	**546.500**	**593.800**
	Cheltuieli						
1	Cheltuieli materiale	15.881,90	18.880	18.390	18.800	19.200	19.600
2	Cheltuieli cu energie, gaze si apa	42.060,11	43.331	43.800	44.700	45.600	46.500
3	Cheltuieli cu personalul	100.811,73	114.446	107.435	109.600	111.800	114.000
4	Cheltuieli cu paza	72.921,60	76.248	78.600	80.200	81.800	83.400
5	Cheltuieli cu reparatiile	2.672,30	2.874	3.000	3.100	3.200	3.300
6	Cheltuieli cu posta si telecomunicatii	4.150,50	4.619	4.800	4.900	5.000	5.100
7	Cheltuieli cu protectia mediului	664,65	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
8	Cheltuieli cu impozite si taxe	46.314,00	39.666	39.700	40.500	41.300	42.100
9	Alte cheltuieli (chirii, asigurari, alte prestatii externe)	8.810,13	8.916	8.350	8.500	8.700	8.900
	Total cheltuieli	**294.286,92**	**309.980**	**305.075**	**311.300**	**317.600**	**323.900**

	Total venit EBITDA	**-265.471**	**150.784**	**176.525**	**192.100**	**228.900**	**269.900**	
14	Amortizare	118.262	116.450	114.470	116.800	119.100	121.500	
15	EBIT	-383.733	34.334	62.055	75.300	109.800	148.400	
16	Cheltuieli cu impozitul pe profit 16%	0	0	0	0	0	0	
17	Variatia capitalului de lucru	50.000	2.500	2.700	3.000	3.000	3.000	
18	Cheltuieli cu investitiile	50.000	52.500	55.200	58.200	61.200	64.200	
	Flux de numerar net (14+15-16-17-18)		**95.784**	**118.625**	**130.900**	**164.700**	**202.700**	
19	Rata de actualizare		14,00%					
20	Factor discount		0,88	0,77	0,67	0,59	0,52	
	Cash Flow actualizat		**84.021**	**91.278**	**88.354**	**97.516**	**105.276**	466.445
21	Rata de capitalizare						12,00%	
22	**Valoare terminala**						**1.689.167**	
23	Valoare reziduala neta actualizata							877.300
	Valoare total active LEI							1.343.745
	Valoare total active EURO							292.959

Vvenit = 1.343.745 Lei, echivalent a 292.960 Eur

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii imobilizărilor

Cele două abordări au evidenţiat următoarele valori:

- **abordarea prin cost 2.152.481 LEI**
- **abordarea prin venit 1.343.745 LEI**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

specificaţie	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
adecvarea	bună	bună
precizia	foloseşte numai date de piaţă precise	foloseşte numai date de piaţă precise
cantitatea de informaţii	mare	suficientă

Având în vedere faptul că abordarea prin cost este mai precisă, datorită criteriilor de mai sus (adecvare, precizie și în special cantitatea de informații - in abordarea prin venit este suficientă),estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Constructii și alte mijloace fixe”, proprietatea SC CONPET SA, la data de 06.07.2017 este cea dată de abordarea pe bază de cost, respectiv: (rotunjit):

2.152.481 (LEI), respectiv 469.274 (EUR)
Valoarea nu contine TVA

Stabilirea valorii chiriei

Stabilirea valorii chiriilor a pornit în acest caz de la faptul că noi cunoaștem valoarea de piață a bunurilor, determinată ca mai sus. Astfel cunoscând această valoare este necesar estimarea ratei de capitalizare. Pornind de la analiza de mai sus, rata de capitalizare a fost determinată la metoda venitului.

Vpiață = VNE/rata de capitalizare

În care:

- **VNE** - rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul venturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.). = VBE - CHELTUIELI TOTALE
- **VBE** - venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare = VBP – GRADUL DE NEOCUPARE
- **VPB** – venitul potențial brut - venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvata o problemă metodologică si practică:

- 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.

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, vanzari, 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 10-11% 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 maximă de **10%, justificată şi de faptul că din punct de vedere juridic proprietatarul nu detine terenul.**

CENTRE COMERCIALE/INDUSTRIAL/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.
- ✓ **JLL**: Pentru piata de birouri, s-a raportat cea mai mare chitie 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.

Colliers, The Advisers/Knight Frank/JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias (impozite, utilitatile si reparatiile sau cheltuielile aferente spatiilor commune si alte cheltuieli necesare pentru mentinerea si exploatarea proprietatii inchiriate). Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate chiriasilor 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).

- ➢ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respectiv 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.
- ➢ Estimarile **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/preturi 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.

Tabele cu date

Segment de piata	**Bucuresti**	**Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)**	**Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)**
SPATII DE BIROURI			
Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 18 -semicentral: 14,5-16,5 -periferic: 10	11-14	9-11
Rata medie de neocupare	13,1%	Iasi 8% Cluj Napoca 12% Timisoara 8%	13%-18%
Rata de capitalizare (%)	**7.50%**	**8.75%-9,25%**	**9,5%**
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)	60	35-40	20-25
Rata de capitalizare (%)	**7,75%**	**8,75%**	**9-9,5%**
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,8 pentru supafete < 10.000 mp 3 – 3,5 pentru suprafete > 10.000 mp	2,8 – 3,8 in functie de suprafata	2,5 – 3 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	7,8%	10-12%	-
Rata de capitalizare (%)	**8,75%**	**10%-11%**	**10,5-11,5%**
CBRE ROMANIA			

Segment de piata	**Bucuresti**	**Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)**	**Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)**
SPATII DE BIROURI			
Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 16-18 -semicentral: 14-16 -periferic: 8-13	10-14	9-13
Rata medie de neocupare	14%	Timisoara,Iasi - Cluj Napoca - Brasov -	-
Rata de capitalizare (%)	**Prod. primare: 7%-7,75%** **Prod. secundare: 9,5%-11%**	**9%-10%**	**Interes f. limitat**
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)	Prod. primare: 60-70 Prod. secundare: 45-60	Prod. primare: 20-25 Prod. secundare: 15-20	15-20
Rata de capitalizare (%)	**Prod. primare: 7.5%-8%** **Prod. secundare: 9%-10%**	**8.75%-9.25%**	**9-9,5%**
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,6-4,15 pentru supafete < 10.000 mp 3,4-3,75 pentru suprafete > 10.000 mp	3,6 - 4	3,75 - 4,25
Rata medie de neocupare (%)	12.2%	Brasov 1% Cluj Napoca, Timisoara 5-10%	-
Rata de capitalizare (%)	**9-9.5%**	**9.75-10.5%**	**11%**
COLLIERS INTERNATIONAL			

Segment de piata	**Bucuresti**	**Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)**	**Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)**
SPATII DE BIROURI			

Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 16-18 -semicentral: 12-15 -periferic: 9-11	12-15	9-11
Rata medie de neocupare	14%	Iasi 7% Cluj Napoca 7% Timisoara 5% Brasov 10%	-
Rata de capitalizare (%)	**7.50%**	**8-8,5%**	**9,5%**
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)	60-70	30-35	20-25
Rata de capitalizare (%)	**7.75%**	**8,5%**	**9%-10%**
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,5 - 4	3-3.5	2,75-3.5
Rata medie de neocupare (%)	6%	4%	-
Rata de capitalizare (%)	**9.5%**	**9,75%**	**10.5%**
DTZ ECHINOX			

Segment de piata	**Bucuresti**	**Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)**	**Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)**
SPATII DE BIROURI			
Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 18,5 -semicentral: 14-15,5 -periferic: 10-12	10-14	9-11
Rata medie de neocupare	13.4%	Iasi 7-10% Cluj Napoca 9-12% Brasov9-12%	-
Rata de capitalizare (%)	**7.5%**	**8.75%**	**9,5%**
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)	60-70	30-35	20-25
Rata de capitalizare (%)	**7.5%**	**8.5-9%**	**9-9,5%**
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,5-4 pentru supafete < 10.000 mp 3-3,5 pentru suprafete > 10.000 mp	2,8 – 4 in functie de suprafata	2,5-3.2 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	6-7%	-	-
Rata de capitalizare (%)	**9.0%**	**10%-10.5%**	**10,5-11,5%**
JONES LANG LASALLE			

Segment de piata	**Bucuresti**	**Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)**	**Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)**
SPATII DE BIROURI			
Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 16-18 -semicentral: 13-16 -periferic: 8-13	10-13	7-10
Rata medie de neocupare	14-15%	Iasi - Cluj Napoca - Timisoara - Brasov -	-
Rata de capitalizare (%)	**7.25%**	**8,5-9%**	**9,5%-10,5%**
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)	50-60	20-30	18-20
Rata de capitalizare (%)	**7,5%**	**8,75%-9,25%**	**9,25%-9,75%**
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,9-4,2 pentru supafete < 10.000 mp	3,3-3.7 pentru supafete < 10.000 mp	3.2-3.5 pentru supafete < 10.000 mp

	3,75-4 pentru suprafete intre 3.000-10.000 mp 3,3-3,6 pentru suprafete > 10.000 mp	2.9-3.6 pentru suprafete intre 3.000-10.000 mp 2.2-3 pentru suprafete > 10.000 mp	2.5-3.3 pentru suprafete intre 3.000-10.000 mp 2-3.5 pentru suprafete > 10.000 mp
Rata medie de neocupare (%)	8%	-	-
Rata de capitalizare (%)	**9%**	**9,5%-10,5%**	**10% - 11%**
KNIGHT FRANK			

(Sursa : revista Valoarea , revista publicata de ANEVAR)

Considerăm că rata de capitalizare pentru astfel de activitati (sportive), pentru care nu avem date active de piata este situata intre ratele de capitalizare a proprietatilor comerciale si cele industriale. In cazul de fata am considerat oportuna rata de capitalizare de 10%.

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a proprietatii este prezentat mai jos (în acest caz valoarea proprietatii este data de valoarea prin venit):

De aici rezultă:

VNE = Vpiață x rata de capitalizare = venitul net efectiv pentru un an

VNE lună = VNE/12

Deci:

VNE = 292.960 x 10%= 29.296;

VNE luna= 29.296/12 =2.441 Eur/luna, ROTUNJIT 2.440 Eur/luna

Ec. Neculai Postole,
Evaluator autorizat,
Membru Titular ANEVAR

ANEXE

Anexa 1 – Fișe calcul
Anexa 2 – Fotografii
Anexa 3 – Acte puse la dispozitie

FISE DE CALCUL CONSTRUC □II

NUMAR INVENTAR 110818

Evaluarea rapida a constructiilor -						
Matrix 5 - Catalog de reevaluare Fisa nr.35, pag 93						
1. DATE DE IDENTIFICARE						
Denumire	CLADIRE ANEXE SPORTIVI CU TRIBUNA SI COPERTINA					
Adresa						
Poz cadastru	-					
2. CARACTERISTICI TEHNICE						
Tipul constructiei						
Regim de inaltime						
Aria construita (Ac) mp	734					
Aria desfasurata (Ad) mp	1987,3					
Aria utila (Ac) mp	1743,25					
Inaltime medie (m)	3					
	Specificatie	Descriere			Starea tehnica	
	Structura	Beton armat			Buna	
Elemente	Inchideri	Zidarie			Buna	
structurale si	Invelitoare	Bitum +Sarpanta lemn			Buna	
nestructurale	Pardoseli	Calitate buna			Buna	
	Finisaje interioare	Superioare			Buna	
	Finisaje exterioare	Superioare			Buna	
	Specificatie	Descriere			Starea tehnica	
	Electrice	Da			Buna	
Instalatii	Termice	DA				
Utilitati	Apa , canalizare	Da			Buna	
	Instalatii gaze	Da			Buna	
	Telecomunicatii	Da			Buna	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT						
	Matrix 5 - Catalog de reevaluare Fisa nr.35, pag 93					
	Constructii	lei/mp Ad		335		
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad		162		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad		0		
	Instalatii incalzire centrala	lei/mp Ad		83		
	Total	lei/mp Ad		580		
	Corectii					
	Finisaje superioare	lei/mp Ad		98		
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		678		
Determinarea costului d	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,20					
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Decembrie 2016		26272,15			
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1			
	CRB (lei)	1.089.532	CRB/mp(lei)			1.484
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT			237.536 €			
			120	EURO/MP		

Anul constructie	2000	
Data evaluarii	2017	
Starea tehnica	satisfacatoare	Situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrarile de intretinere , neglijandu-se complet lucrtarile lucrarile de reparatii curente si capitale
Starea tehnica	buna	Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitaledoar cele de reparatii curente si de intretinere.
Starea tehnica	foarte buna	Situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale
Vechime constructie	17	ani

Deprecierea fizica normala Dfn = Dfmin + $\frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin}$ (Vef - Vmin) : 13,00%

unde:		
Vef =	17	ani
Dfmin =	11	%
Dfmax =	16	%
Vmin =	15	ani
Vmax =	20	ani

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB Unitar	LEI/mc	1.484	CIB Unitar	LEI/mc	1.484
Suprafata metri cu. Subiect	mc	1987,30	Suprafata desf. Subiect	mp	1987,30
CIB total	LEI	2.949.901	CIB total	LEI	2.949.901
Depreciere fizica totala	%	35,00%	*Depreciere fizica totala*	%	35,00%
*DEPRECIERE FUNCTIONALA**	%	0,00%	*DEPRECIERE FUNCTIONALA**	%	0,00%
*DEPRECIERE EXTERNA***	%	25,00%	*DEPRECIERE EXTERNA***	%	25,00%
Cost de inlocuire NET	LEI	1.438.077	*Cost de inlocuire NET*	LEI	1.438.077
Total depreciere	LEI	1.511.824	Total depreciere	LEI	1.511.824
VALOARE	EURO	316.685	VALOARE	EURO	316.685
	LEI	1.438.100		LEI	1.438.077

NUMAR INVENTAR 110814

Prezentarea datelor
Fisa cladire

Identificare cladire											
Nr. Inventar		110814	Denumire	CABINA PUT							
Judet		Prahova	Adresa								
Localitate		Strejnic	Cod postal			Utilizare cladire		Cabina put			
Caracteristici cladire											
Tip		Constructie speciala	An construire	2000	Lungime:	1,8					
Subtip cladire - clasificare tehnic		Cabina put	An modernizare	-	Latime:	2,4				Regim inaltime	Ingropat
Functiuni principale		Cabina put	Delatii modernizari		Inaltime:	1,9					
Elemente constructive cladire											
1. Structura:			Stare tehnica		*3. Finisaje:*					Stare tehnica	
	Infrastructura	beton	Comentariu	buna		*Finisaje interioare*	beton			Comentariu	-
	Structura rezistenta	beton	Comentariu	buna		*Finisaje exterioare*	-			Comentariu	-
2. Anvelopa:			Stare tehnica								
	Inchideri	beton	Comentariu	buna							
	Compartimentari	-	Comentariu	-							
	Tamplarie exterioara	-	Comentariu	-							
	Invelitoare/ acoperis	-	Comentariu	-							
Descriere cladire		Cabina put pentru captarea straturilor de apa subterana de mica si mare adancime.									
Descriere modernizari		Nu s-au realizat									
Documentare suplimentara cladire - nu este cazul										Anexa	
Inspectie											
Data inspectiei			Reprezentant evaluator					Reprezentant client			
Comentarii											
Limitari inspectie											

Sumarul evaluarii

Estimarea valorii cladirii							
Sursa de cost 1							
	Costuri de Reconstruire - Costuri de Inlocuire; Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole. Constructii Speciale, MATRIX VOL. 10, Fisa nr. 2						
	Cost unitar	679,39 lei/mc					
						Valoare	
				Capacitate put (mc)		EUR	Lei
Rezultatele abordarii prin cost				8,20	mc	1.227	5.571
Curs Lei/EUR valabil la data evaluarii		4,5411					
Depreciere fizica		29,80%	Comentarii	Deprecierea fizica a fost calculat corespunzator vechimii efective, conform Tabel 10 din Anexa 2 la GEV 500			
Declararea valorii						EUR	Lei

CABINA PUT

Caracteristici constructive:		* pereti din beton simplu				
		* planseu si acoperis din beton armat				
					Regim inaltime :	Ingropat
	Dotari:				Lungime:	1,8
An construire :	2000				Latime:	2,4
		Capacitate	8,20	mc	Inaltime:	1,9

Categorii de lucrari (lei/mc)	Volum	Ajustari	Valoare
Constructii PENTRU CABINA PUT	(mc)	(lei/mp)	(lei)
660	8,20	-	5.412
		-	0
Valoare tehnica			**5.412**
Ajustari:			
Pentru acoperirea cuvelor cu capace metalice			0
Valoare tehnica ajustata (la 01.01.1965)			**5.412**
COEFICIENT DE ACTUALIZARE 31.12.206		23.463,9656	
COST DE INLOCUIRE BRUT (31.12.2016) (f tva)			**10.582,25**
COST DE INLOCUIRE UNITAR BRUT (31.12.2016) (FTVA)			**1.291**

Se determina deprecierea normala conform P 135.

Anul constructie	**2000**	
Data evaluarii	**2017**	
Starea tehnica	**buna**	**Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitaledoar cele de reparatii curente si de intretinere.**

Deprecierea fizica normala $Dfn = Dfmin + \frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin} * (Vef - Vmin) = 29,80\%$

unde:		
Vef =	**17**	**ani**
Dfmin =	**27**	**%**
Dfmax =	**34**	**%**
Vmin =	**15**	**ani**
Vmax =	**20**	**ani**

			ROUND		
ELEMENTE DE CALCUL	**U.M.**	**VALOARE**	**ELEMENTE DE CALCUL**	**U.M.**	**VALOARE**
CIB Unitar	**LEI/mc**	**1.291**	**CIB Unitar**	**LEI/mc**	**1.291**
Suprafata metri cu. Subiect	**mc**	**8,20**	**Suprafata desf. Subiect**	**mc**	**8,20**
CIB total	**LEI**	**10.582**	**CIB total**	**LEI**	**10.582**
Depreciere fizica totala	**%**	**40,00%**	***Depreciere fizica totala***	**%**	**40,00%**
DEPRECIERE FUNCTIONALA*	**%**	**0,00%**	***DEPRECIERE FUNCTIONALA****	**%**	**0,00%**
DEPRECIERE EXTERNA**	**%**	**25,00%**	***DEPRECIERE EXTERNA*****	**%**	**25,00%**
Cost de inlocuire NET	**LEI**	**4.762**	***Cost de inlocuire NET***	**LEI**	**4.762**
Total depreciere	**LEI**	5.820	**Total depreciere**	**LEI**	5.820
VALOARE	**EURO**	**1.057**	**VALOARE**	**EURO**	**1.057**
	LEI	**4.800**		**LEI**	**4.762**

NUMAR INVENTAR 122561

PUT FORAT

Prezentarea datelor						
Fisa						
Caracteristici constructive:		* put forat, cu coloane metalice, pentru captarea straturilor de apa subterana de mica si mare adancime				
Identificare				**Caracteristici**		
Nr. Inventar		122561		**Tip**		Constructii speciale
Judet		Prahova		**Subtip - clasificare tehnic**		Put
Localitate		Strejnicu		**Functiuni principale**		Captare apa
Denumire	PUT APA					
	Dotari:					
An construire :	2000	Adancime:	65	m		

	Categorii de lucrari (lei/ml)			Adancime		Valoare
	Retea electrica					
Valoare de inlocuire	**Valoare totala de inlocuire pentru adancimea (h) in m put forat.***		**Material conducta**	**(m)**		**(lei)**
1.465	63,80		metal	65		93.467
Valoare tehnica						**93.467**
Ajustari:						

Valoare tehnica ajustata (la 01.01.1965)		93.467
COEFICIENT DE ACTUALIZARE 31.12.206	24.261,7409	
COST DE INLOCUIRE BRUT (31.12.2016) constructie		188.972,68

Descriere cladire	

Anul constructie	2000	Sursa de cost 1	Catalog de evaluarea rapida a constructiilor speciale - Editura MATRIX ROM, editia 1995 - Catalog nr. 10 - fisa nr. 3
Data evaluarii	2017		
Starea tehnica	satisfacatoare	Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitale, doar cele de reparatii curente si de intretinere.	
Vechime constructie	17	ani	

Deprecierea fizica normala Dfn = Dfmin + $\frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin}$ * (Vef - Vmin) = 29,80%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				ROUND ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
			Vef =	17,00	ani			
CIB total	LEI	188.973	Dfmin =	27	%	CIB total	LEI	188.973
Depreciere totala	%	90,00%	Dfmax =	34	%	*Depreciere totala*	%	90,00%
Total depreciere	LEI	170.075	Vmin =	15	ani	Total depreciere	LEI	170.076
VALOARE	EURO	4.162	Vmax =	20	ani	VALOARE	EURO	4.161
	LEI	18.900					LEI	18.897
Curs Lei/EUR valabil la data evaluarii		4,5411				Cost unitar	2.907,28	lei/ml

NUMAR INVENTAR 122562

Prezentarea datelor
Fisa cladire

Identificare cladire									
Nr. Inventar		122562	Denumire	REZERV.APA 100MC					
Judet		Vrancea	Adresa						
Localitate		Strejnic	Cod postal			Utilizare cladire		Rezervor	
Caracteristici cladire									
Tip		Constructie speciala	An construire	2000					Suprafata utila
Subtip cladire - clasificare tehnic		Rezervor	An modernizare	-					Regim inaltime Ingropat
Functiuni principale		Depozitare apa	Delatii modernizari		Capacitate rezervor (mc)			100,00	
Elemente constructive cladire									
1. Structura:			Stare tehnica		*3. Finisaje:*				Stare tehnica
	Infrastructura	beton	Comentariu	buna		*Finisaje interioare*	beton hidrotehnic		Comentariu -
	Structura rezistenta	beton	Comentariu	buna		*Finisaje exterioare*	-		Comentariu -
2. Anvelopa:			Stare tehnica		*4. Instalatii:*				Stare tehnica
	Inchideri	beton	Comentariu	buna		*Electrice*	nu e cazul		Comentariu -
	Compartimentari	-	Comentariu	-		*Incalzire*	nu e cazul		Comentariu -
	Tamplarie exterioara	-	Comentariu	-		*Sanitare*	nu e cazul		Comentariu -
	Invelitoare/ acoperis	-	Comentariu	-		*Climatizare*	nu e cazul		Comentariu -
Descriere cladire		rezervor							
Descriere modernizari		Nu s-au realizat							
Documentare suplimentara cladire - nu este cazul									Anexa
Inspectie									
Data inspectiei			Reprezentant evaluator					Reprezentant client	
Comentarii									
Limitari inspectie									

Fotografie proprietate

Sumarul evaluarii

Estimarea valorii cladirii						
Sursa de cost 1						
	Costuri de Reconstruire - Costuri de Inlocuire; Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole. Constructii Speciale, MATRIX VOL. 22, Fisa nr. 9					
	Cost unitar	255,17 lei/mc				
						Valoare EUR / Lei
Rezultatele abordarii prin cost			Capacitate rezervoar (mc)	100,00 mc		5.619 / 25.517
Curs Lei/EUR valabil la data evaluarii		4,5411				
Depreciere fizica		13,00%	Comentarii	Deprecierea fizica a fost calculat corespunzator vechimii efective, conform Tabel 1 din Anexa 2 la GEV 500		
Declararea valorii						EUR / Lei
Valoare						5.619 / 25.517

REZERVOR CILINDRIC DIN BETON - SEMIINGROPAT/INGROPAT

Caracteristici constructive:		* constructie ingropata sau semiingropata de forma cilindrica				
		* structura din beton				
	Dotari:					
An construire :	2000	Arie construita :			Regim inaltime :	Ingropat
		Capacitate	100,00	mc		

Categorii de lucrari (lei/mc)	Volum	Ajustari	Valoare
Constructii PENTRU DEPOZITARE SUBTERANA	(mc)	(lei/mp)	(lei)
150	100,00	-	15.000
		-	0
Valoare tehnica			**15.000**
Ajustari:			
Pentru acoperirea cuvelor cu capace metalice			0
Valoare tehnica ajustata (la 01.01.1965)			**15.000**
COEFICIENT DE ACTUALIZARE 31.12.206		23.463,9656	
COST DE INLOCUIRE BRUT (31.12.2016) (f tva)			**29.329,96**
COST DE INLOCUIRE UNITAR BRUT (31.12.2016) (FTVA)			**293**

Se determina deprecierea normala conform P 135.

Anul constructie	**2000**	
Data evaluarii	**2017**	
Starea tehnica	**buna**	**Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitaledoar cele de reparatii curente si de intretinere.**
Vechime constructie	**17**	**ani**

Deprecierea fizica normala $Dfn = Dfmin + \frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin} * (Vef - Vmin) = 13{,}00\%$

unde:		
Vef =	**17**	**ani**
Dfmin =	**11**	**%**
Dfmax =	**16**	**%**
Vmin =	**15**	**ani**
Vmax =	**20**	**ani**

			ROUND		
ELEMENTE DE CALCUL	**U.M.**	**VALOARE**	**ELEMENTE DE CALCUL**	**U.M.**	**VALOARE**
CIB Unitar	**LEI/mc**	**293**	**CIB Unitar**	**LEI/mc**	**293**
Suprafata metri cu. Subiect	**mc**	**100,00**	**Suprafata desf. Subiect**	**mc**	**100,00**
CIB total	**LEI**	**29.330**	**CIB total**	**LEI**	**29.330**
Depreciere fizica totala	**%**	**25,00%**	***Depreciere fizica totala***	**%**	**25,00%**
DEPRECIERE FUNCTIONALA*	**%**	**0,00%**	***DEPRECIERE FUNCTIONALA****	**%**	**0,00%**
DEPRECIERE EXTERNA**	**%**	**0,00%**	***DEPRECIERE EXTERNA*****	**%**	**0,00%**
Cost de inlocuire NET	**LEI**	**21.997**	***Cost de inlocuire NET***	**LEI**	**21.997**
Total depreciere	**LEI**	7.332	**Total depreciere**	**LEI**	7.332
VALOARE	**EURO**	**4.844**	**VALOARE**	**EURO**	**4.844**
	LEI	**21.997**		**LEI**	**21.998**

NUMAR INVENTAR 122576

CONDUCTA PENTRU CANALIZARE

Prezentarea datelor						
Fisa						
Caracteristici constructive:		* conducta din tuburi de beton, beton armat sau ceramice;				
		* adancime de montare 2-5 m;				
Identificare				Caracteristici		
Nr. Inventar		122576		Tip		Industrial
Judet		Prahova		Subtip - clasificare tehnic		CONDUCTA
Localitate		Strejnicu		Functiuni principale		CONDUCTA CANALIZARE
Denumire	RETEA CANALIZ.					
	Dotari:					
An construire :	2000	Lungime totala:	50	ml		
		Lungime beton/beton armat:	50	ml		
		Lungime ceramice:	0	ml		

Categorii de lucrari (lei/ml)				Lungime	Ajustari	Valoare
Conducta canalizare					Camine vizitare*	
Diametru (mm)	Valoare inlocuire/km-beton	Valoare inlocuire/km-ceramice	Material	(ml)	(lei)	(lei)
200	233.000	0	beton	50	7250	18.900
Valoare tehnica						**18.900**
Ajustari:						
Valoare tehnica ajustata (la 01.01.1965)						**18.900**
COEFICIENT DE ACTUALIZARE 31.12.206					23.463,9656	

COST DE INLOCUIRE BRUT (31.12.2016) constructie	36.955,75

Descriere cladire	

Anul constructie	2000	Sursa de cost 1	Catalog de evaluarea rapida a constructiilor speciale - Editura MATRIX ROM, editia 1995 - Brosura nr. 10 - fisa nr. 21
Data evaluarii	2016		
Starea tehnica	buna	Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitale, doar cele de reparatii curente si de intretinere.	
Vechime constructie	16	ani	

Deprecierea fizica normala $Dfn = Dfmin + \frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin} * (Vef - Vmin) = 18,20\%$

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				ROUND ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB total	LEI	36.956	Vef =	16,00	ani	CIB total	LEI	36.956
Depreciere fizica dupa varsta	%	18,20%	Dfmin =	17	%	*Depreciere fizica dupa varsta*	%	18,20%
Total depreciere	LEI	6.726	Dfmax =	23	%	Total depreciere	LEI	6.726
VALOARE	EURO	6.657	Vmin =	15	ani	VALOARE	EURO	6.657
	LEI	30.230	Vmax =	20	ani		LEI	30.230
Curs Lei/EUR valabil la data evaluarii		4,5411				Cost unitar	739,12	lei/ml
Comentarii	Deprecierea fizica a fost calculat corespunzator vechimii efective, conform Tabel 20 din Anexa 2 la GEV 500							

NUMAR INVENTAR 122578

CONDUCTA PENTRU ALIMENTARE CU APA

Prezentarea datelor					
Fisa					
Caracteristici constructive:		* conducta din tuburi de fonta, azbociment, otel, beton armat cu toele si precomprimat			
		* camine pentru vane, ventilul sau golirea sunt construite din beton			
		* sapatura la adancimea de 1.20m			
Identificare				Caracteristici	
Nr. Inventar		122578		Tip	Industrial
Judet		Vrancea		Subtip - clasificare tehnic	CONDUCTA
Localitate		Strejnicu		Functiuni principale	CONDUCTA ALIMENTARE
Denumire	RETEA ALIM. APA POTAB.				
	Dotari:				
An construire :	2000	Lungime totala:	250	ml	
		Lungime otel/fonta:	250	ml	
		Lungime azbociment:		ml	

Categorii de lucrari (lei/ml)				Lungime	Ajustari	Valoare
Conducta alimentare apa						
Diametru	Valoare inlocuire/km-azbociment	Valoare inlocuire/km-otel.fonta	Material	(ml)	(lei/ml)	(lei)
80	0	80.000	otel	120	-	22.730
100	0	101.000	otel	130		
Valoare tehnica						22.730
Ajustari:						
Valoare tehnica ajustata (la 01.01.1965)						22.730

COEFICIENT DE ACTUALIZARE 31.12.206	23.463,9656	
COST DE INLOCUIRE BRUT (31.12.2016) constructie		44.444,66

Descriere cladire	

Anul constructie	2000	Sursa de cost 1	Catalog de evaluarea rapida a constructiilor speciale - Editura MATRIX ROM, editia 1995 - Brosura nr. 10 - fisa nr. 16
Data evaluarii	2016		
Starea tehnica	buna	Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitale, doar cele de reparatii curente si de intretinere.	
Vechime constructie	16	ani	

Deprecierea fizica normala $Dfn = Dfmin + \frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin} * (Vef - Vmin) = 18,20\%$

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				ROUND ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB total	LEI	44.445	Vef =	16,00	ani	CIB total	LEI	44.445
Depreciere fizica dupa varsta	%	18,20%	Dfmin =	17	%	*Depreciere fizica dupa varsta*	%	18,20%
Total depreciere	LEI	8.089	Dfmax =	23	%	Total depreciere	LEI	8.089
VALOARE	EURO	8.006	Vmin =	15	ani	VALOARE	EURO	8.006
	LEI	36.356	Vmax =	20	ani		LEI	36.356
Curs Lei/EUR valabil la data evaluarii		4,5411				Cost unitar	177,78	lei/ml

NUMAR INVENTAR 122586

RETEA DE ALIMENTARE SI ILUMINAT, IN CABLU, MONTATA IN GALERIE SUBTERANA

Prezentarea datelor					
Fisa					
Caracteristici constructive:		* retea de distributie pentru iluminat public si particular			
		* cablu armate cu conductoare din cupru sau aluminiu cu 3 sau 4 conductoare.			
Identificare				**Caracteristici**	
Nr. Inventar		122586		Tip	Industrial
Judet		Prahova		Subtip - clasificare tehnic	RETEA ELECTRICA
Localitate		Strejnicu		Functiuni principale	TRANSPORT ENERGIE ELCTRICA
Denumire	INST.ILUM.EXTERIOR				
	Dotari:				
An construire :	2002	Lungime totala:	528	ml	

	Categorii de lucrari (lei/ml)			Lungime retea	Stalpi metalici	Valoare
	Retea electrica					
Sectiunea Retelei**	Valoare inlocuire/km	Valoare inlocuire stalpi buc	Material*	(ml)	buc	(lei)
3x16	46.000	380	aluminiu	168	17	14.191
3x25	57.000	1.830	aluminiu	300	4	24.421
3x6	38.500	2.560	aluminiu	60	8	22.790
Valoare tehnica						**14.191**
Ajustari:						
Valoare tehnica ajustata (la 01.01.1965)						**75.593**
COEFICIENT DE ACTUALIZARE 31.12.206					23.463,9656	
COST DE INLOCUIRE BRUT (31.12.2016) constructie						**147.810,06**

Descriere cladire			
Anul constructie	2002	Sursa de cost 1	Catalog de evaluarea rapida a constructiilor speciale - Editura MATRIX ROM, editia 1995 - Catalog nr. 102 - fisa nr. 20
Data evaluarii	2017		
Starea tehnica	buna	Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitale, doar cele de reparatii curente si de intretinere.	
Vechime constructie	15	ani	

Deprecierea fizica normala $Dfn = Dfmin + \frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin} * (Vef - Vmin) =$ 27,00%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				ROUND ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB total	LEI	147.810	Vef =	15,00	ani	CIB total	LEI	147.810
Depreciere totala	%	60,00%	Dfmin =	27	%	*Depreciere totala*	%	60,00%
Total depreciere	LEI	88.686	Dfmax =	33	%	Total depreciere	LEI	88.686
VALOARE	EURO	13.020	Vmin =	15	ani	VALOARE	EURO	13.020
	LEI	59.124	Vmax =	20	ani		LEI	59.124
Curs Lei/EUR valabil la data evaluarii		4,5411				Cost unitar	279,94 lei/ml	

NUMAR INVENTAR 234822

CLADIRE PENTRU STATIE DE POMPARE INGROPATA

Prezentarea datelor

Fisa cladire

Identificare cladire									
Nr. Inventar	234822	Denumire	GRUP POMPARE						
Judet	Prahova	Adresa							
Localitate	Strejnicu	Cod postal		Utilizare cladire		nerezidential			
Caracteristici cladire									
Tip	Industrial	An construire	2000	Suprafata construita		24,50		Suprafata utila	22,05
Subtip cladire - clasificare tehnic	Put colector	An modernizare		Suprafata desfasurata		24,50		Regim inaltime	2S
Elemente constructive cladire									
1. Structura:		Stare tehnica		3. Finisaje:				Stare tehnica	
Infrastructura	beton	Comentariu	buna	Finisaje interioare	tencuieli si vopsitorii			Comentariu	buna
Structura rezistenta	beton	Comentariu	buna	Finisaje exterioare	tencuieli si vopsitorii			Comentariu	buna
				4. Instalatii:				Stare tehnica	
Inchideri		Comentariu	buna	Electrice	iluminat			Comentariu	buna
Se determina d Compartimentari		Comentariu	buna	Incalzire	lipsa			Comentariu	
Tamplarie exterioara		Comentariu	buna	Sanitare	lipsa			Comentariu	
Invelitoare/ acoperis		Comentariu	buna	Climatizare	lipsa			Comentariu	
Descriere cladire	CLADIRE PENTRU STATIE DE POMPARE INGROPATA								
Documentare suplimentara cladire - nu este cazul								Anexa	
Inspectie									
Data inspectiei		Reprezentant evaluator				Reprezentant client			
Comentarii									
Limitari inspectie									

Fotografie proprietate

Sumarul evaluarii

Sursa						
	Catalog de evaluarea rapida a constructiilor speciale - Editura MATRIX ROM, editia 1995 - Brosura nr. 7 - fisa nr. 9					
	Cost unitar	977,31 lei/mp				
	Cost de inlocuire brut	42.636,00 lei				
					Valoare	
			Suprafata construita		EUR	Lei
Rezultate			24,50 mp		5.273	23.944
Curs Lei/EUR valabil la data evaluarii	4,5411					
Depreciere fizica	29,80%	Comentarii	Deprecierea fizica a fost calculat corespunzator vechimii efective, conform Tabel 10 din Anexa 2 la GEV 500			
Declararea valorii					EUR	Lei
					5.273	23.944

CLADIRE PENTRU STATIE DE POMPARE INGROPATA

Caracteristici constructive:		* constructie subterana pentru pomparea apei potabile, cu radier si pereti beton armat				
		* usa de intrare si luminator metalic, instalatie electrica de iluminat				
		* pereti tencuiti cu mortar de ciment, pardoseala din beton				
	Dotari:					
An construire :	2000	Arie construita :	24,5	mp	Regim inaltime :	28

Categorii de lucrari (lei/mp Ac)				Suprafata	Ajustari	Valoare
CLADIRE PENTRU STATIE DE POMPARE INGROPATA						
	Constructii			(mp)	(lei/mp)	(lei)
0	890			24,5	-	21.805
Valoare tehnica						**21.805**
Ajustari:						
Valoare tehnica ajustata (la 01.01.1965)						**21.805**
COEFICIENT DE ACTUALIZARE 31.12.206					23.463,9656	
COST DE INLOCUIRE BRUT (31.12.2016) constructie						42.635,98

Se determina deprecierea normala conform P 135.

Anul constructie	**2000**	
Data evaluarii	**2017**	
Starea tehnica	**buna**	**Situatie in care nu s-au efectuat lucrarile de reparatii capitale, doar cele de reparatii curente si de intretinere.**
Vechime constructie	**17**	**ani**

Componenta		Cost de nou	An PIF	Vechime	Varsta cronologica ponderata
Structura	50%	21.318	2000	17	8,50
Anvelopa	22%	9.380	2000	17	3,74
Finisaje	8%	3.411	2000	17	1,36
Instalatii	20%	8.527	2000	17	3,40
TOTAL	100%	42.636			**17,00**

Deprecierea fizica normala $Dfn = Dfmin + \frac{Dfmax - Dfmin}{Vmax - Vmin} * (Vef - Vmin) = 29,80\%$

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE	unde:			ROUND		
			Vef =	17,00	ani	ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB total	LEI	42.636	Dfmin =	27	%	CIB total	LEI	42.636
Depreciere fizica dupa varst	%	29,80%	Dfmax =	34	%	*Depreciere fizica dupa varst*	%	29,80%
DEPRECIERE FUNCTIO	%	0,00%	Vmin =	15	ani	*DEPRECIERE FUNCTIO*	%	0,00%
DEPRECIERE EXTERNA	%	20,00%	Vmax =	20	ani	*DEPRECIERE EXTERNA*	%	20,00%
Cost de inlocuire NET	LEI	23.944				*Cost de inlocuire NET*	LEI	23.944
Total depreciere	LEI	18.692				Total depreciere	LEI	18.692
VALOARE	EURO	5.273				VALOARE	EURO	5.273
	LEI	23.944					LEI	23.944

FISE CALCUL ALTE MIJLOACE FIXE

Nr. crt.	Denumire MIJLOC FIX	Anul fabric	COST INLOCUIRE BRUT LEI	deprecier/UZURĂ FIZICĂ		depreciere FUNCȚIONALĂ		depreciere ECONOMICĂ		depreciere cumulata	COST DE INLOCUIRE NET LEI
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	513,85	75%	385	0%	0	20%	26	80%	103
2	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	513,85	75%	385	0%	0	20%	26	80%	103
3	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	513,85	75%	385	0%	0	20%	26	80%	103
4	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	513,85	75%	385	0%	0	20%	26	80%	103
5	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	629,63	75%	472	0%	0	20%	31	80%	126
6	AP.AER COND.HAIER-DUBLU SPLIT	2002	629,63	90%	567	10%	6	20%	11	93%	45
7	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	293,03	75%	220	0%	0	20%	15	80%	59
8	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	293,03	75%	220	0%	0	20%	15	80%	59
9	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	293,03	75%	220	0%	0	20%	15	80%	59
10	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	331,05	75%	248	0%	0	20%	17	80%	66
11	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	331,05	75%	248	0%	0	20%	17	80%	66
12	AP.AER COND.HAIER-	2002	366,71	75 %	275	0%	0	20 %	18	80%	73

	SPLIT										
13	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	366,71	75%	275	0%	0	20%	18	80%	73
14	AP.AER COND.HAIER-SPLIT	2002	366,71	75%	275	0%	0	20%	18	80%	73
15	Aparat aer conditionat Gree 48000 BTU 4.	2012	4468,11	25%	1.117	0%	0	20%	670	40%	2.681
16	Aparat aer conditionat Gree 48000 BTU 5.	2012	4468,11	25%	1.117	0%	0	20%	670	40%	2.681
17	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	412,65	85 %	351	0%	0	20 %	12	88%	50
18	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	412,65	85 %	351	0%	0	20 %	12	88%	50
19	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	412,65	85 %	351	0%	0	20 %	12	88%	50
20	BANCA+RAFT VESTIAR	2000	412,65	85 %	351	0%	0	20 %	12	88%	50
21	CAMERA VIDEO SONY	2000	260,42	85 %	221	0%	0	20 %	8	88%	31
22	CAZAN HEAT MASTER 201	2009	29724,77	40%	11.890	0%	0	20%	3.567	52%	14.268
23	CENTRALA TERMICA dbl funct apa calda incalzire si preparare ACM HEAT MASTER 201	2014	65846,00	15%	9.877	0%	0	20%	11.194	32%	44.775
24	COMBINA BUCAT.	1997	225,11	90%	203	10%	2	20%	4	93%	16
25	DORMITOR	2000	471,04	85 %	400	0%	0	20 %	14	88%	57
26	DULAP INALT	2000	312,96	85%	266	0%	0	20%	9	88%	38
27	DULAP INALT	2000	312,96	85 %	266	0%	0	20 %	9	88%	38
28	DULAP INALT	2000	312,96	85 %	266	0%	0	20 %	9	88%	38

29	DULAP INALT	2000	312,96	85 %	266	0%	0	20 %	9	88%	38
30	ELECTROPERIE	2000	444,14	85 %	378	0%	0	20 %	13	88%	53
31	ELECTROPERIE	2000	444,14	85 %	378	0%	0	20 %	13	88%	53
32	ELECTROPOMPA	2000	417,21	85%	355	0%	0	20%	13	88%	50
33	HOTA SI ACCESORII	1998	444,87	90%	400	10%	4	20%	8	93%	32
34	Instalatie filtroventilatie IFV2-750-Baza sportiva Strejnic(ventilator+3supape)	2010	2434,82	35%	852	0%	0	20%	317	48%	1.266
35	MASA LUCRU	2001	204,82	80 %	164	0%	0	20 %	8	84%	33
36	MASA LUCRU	2001	204,82	80 %	164	0%	0	20 %	8	84%	33
37	MASINA SPALAT RUFE PROFESIONAL	2008	5429,44	45%	2.443	0%	0	20%	597	56%	2.389
38	POMPA DABKV10/5T	2003	481,88	70 %	337	0%	0	20 %	29	76%	116
39	POMPA DABKV10/5T	2003	481,88	70 %	337	0%	0	20 %	29	76%	116
40	POMPA HEBE	2000	324,58	85%	276	0%	0	20%	10	88%	39
41	Pompa multietajata DAB cod 1.73P 0273	2016	3371,00	5%	169	0%	0	20%	640	24%	2.562
42	REGULATOR ELECTRONIC	2000	547,94	85%	466	0%	0	20%	16	88%	66
43	Sistem desktop cu monitor	2013	2292,00	20 %	458	0%	0	20 %	367	36%	1.467
44	SPALATOR CU 1 CUVA	2008	1716,83	45 %	773	0%	0	20 %	189	56%	755
45	SPALATOR CU 1 CUVA PT VASE	2008	1773,95	45%	798	0%	0	20%	195	56%	781
46	statie dedurizare apa SDS70	2010	3669,02	35 %	1.284	0%	0	20 %	477	48%	1.908

	1.										
47	SUSPENDATA	2000	233,56	85 %	199	0%	0	20 %	7	88%	28
48	TAVALUG	2008	368,54	45%	166	0%	0	20%	41	56%	162
49	TAVALUG	2008	368,54	45 %	166	0%	0	20 %	41	56%	162
50	Tractoras tuns gazon CTH 174	2013	13906,95	20%	2.781	0%	0	20%	2.225	36%	8.900
51	UMBRELA	2008	976,37	70 %	683	10 %	29	20 %	53	78%	211
52	UMBRELA	2008	976,37	70%	683	10%	29	20%	53	78%	211
53	UMBRELA	2008	976,37	70%	683	10%	29	20%	53	78%	211
54	UMBRELA	2008	976,37	70%	683	10%	29	20%	53	78%	211
55	UMBRELA	2008	976,37	70 %	683	10 %	29	20 %	53	78%	211
56	VANE BIDIRECTION.4BUC	2000	1664,61	85%	1.415	0%	0	20%	50	88%	200
57	VAS EXPANS.CENTR.TERMICA	2000	2146,05	85%	1.824	0%	0	20%	64	88%	258
58	Vitrina frigorifica dubla exterior din inox 1	2011	4875,77	30%	1.463	0%	0	20%	683	44%	2.730
TOTAL											**91.186**

ANEXA **2**

FOTOGRAFII

Nr. Inv. 110818

Nr. Inv. 122562

Nr. Inv. 122563

Nr. Inv. 122573

Nr. Inv. 122575

Nr. Inv.122577

Nr. Inv. 234822

Nr. Inv. 234872

Nr. Inv.234874

Nr. Inv. 235667

Nr. Inv. 235670

Nr. Inv.237779

Nr. Inv. 238925

Nr. Inv. 238540

Nr. Inv.238827

Nr. Inv. 238954

Nr. Inv. 239167

Nr. Inv.239244

Nr. Inv. 235667

Nr. Inv. 676594

Nr. Inv.677650

Nr. Inv. 677708

Nr. Inv. 677705

Nr. Inv.677715

Nr. Inv. 677793

Nr. Inv. 678182

Nr. Inv.678198

Nr. Inv. 678379