

PRIMĂRIA ORĂȘULUI BREAZA
REGISTRATURA
NR. 12274 DATA 02/09/20

064/04.08.2020

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare tip **clădiri și teren,**
situată în: oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63,
Județul Prahova.

Proprietatea: S.C. UZIN INTERNAȚIONAL S.A.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și beneficiarului – PRIMĂRIA ORĂȘULUI BREAZA, jud. Prahova.

PREȘEDINTE DE COMISIE
CONSILIER LOCAL
MITCHEL RADU DANIEL



CONTRASEMNAȚIA
SECRETAR GENERAL ORAS
GORAU MARIA CATALINA

[Signature]



PETRE ION Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, E-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com
■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel./Fax: 0338-103.560, Mobil: 0722-764.386

ANEXA NR. 24 LA HCL NR. 184/6.10.2020

În atenția,

Primăriei Orașului Breaza, jud. Prahova

31.08.2020

Adresa: Oraș Breaza, b-dul Republicii, nr. 82 B, jud. Prahova.

Stimate client,

În urma solicitării dumneavoastră am demarat procesul de întocmire a raportului de evaluare pentru activului imobiliar de tip **clădiri și teren**, NC 29290, aparținând SC UZIN INTERNATIONAL SA, situat în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, jud. Prahova.

Pentru întocmirea prezentului raport, ce se axează pe standardele ANEVAR în vigoare, am avut ca bază atât informațiile furnizate de dumneavoastră, cât și date preluate de pe piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele care urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în consecință, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul de evaluare.

Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, întocmit de către un Evaluator autorizat, calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unor proprietăți de acest tip.

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și după cum sunt expuse în acest raport, concluzia asupra valorii de piață estimată a proprietății imobiliare subiect al evaluării, la data evaluării, este prezentată în capitolul SINTESA LUCRĂRII.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor mele, cât și oricăror ipoteze expuse. Deasemenea, această valoare este validă la data evaluării specificate în prezentul raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această valoare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe părți.

Se interzice publicarea sau expunerea lucrării, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific că nu există nici un interes direct cu privire la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de părțile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor dumneavoastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Cu stimă,
Petre Ion

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR



SINTEZA LUCRĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară identificată prin numărul cadastral 29290, situată în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, județul Prahova, conștând în clădiri și teren aparținând SC UZIN INTERNAȚIONAL SA, proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare menționată mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR în vigoare, pentru *cumpărare*.

Tipul valorii ales este relevant și în conformitate cu termenii de referință și scopul evaluării.

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

„STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2018”, standarde ce sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), EDIȚIA 2013 și cu Standarde Europene de Evaluare (EVS), EDIȚIA 2012;

- ✓ SEV 100 - Cadru general
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Implementare
- ✓ SEV 103 - Raportare
- ✓ SEV 104 - Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 400 - Verificarea evaluării

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

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobile în cauză; (3) *prezentarea datelor* – conține date generale despre proprietăți, istoria proprietăților, analiza pieței imobiliare; (4) *analiza datelor și concluziile* – conține CMBU, abordări ale evaluării, alocarea valorii și prezentarea datelor finale; (5) concluzia evaluatorului privind valorile stabilite; (6) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață estimată**, pentru proprietatea imobiliară situată în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, județul Prahova, conștând în clădiri și teren, proprietatea SC UZIN INTERNAȚIONAL SA, București, CUI 8807414, este:

Vprop. cost = 478.900,00 euro, echivalent 2.315.800,00 lei, d.c.:

- teren: 380.100,00 euro, echivalent, 1.837.400,00 lei
- construcții: 98.800,00 euro, echivalent, 478.400,00 lei

valoare **fără TVA**, la cursul valutar de 4, 8341 din data evaluării: 04.08.2020

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestor valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

- imobiliare;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
 - Valoarea estimată este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert;
 - Valoarea estimată reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR,

Ing. Petre Ion



CUPRINS

ADRESA ÎNĂLTARE	2
SINTEZA LUCRĂRII	3
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	7
1. TERMENII DE REFERINȚĂ	7

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului	7
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	7
1.3 Data estimării valorii	7
1.4 Moneda raportului	7
1.5 Standardele aplicate	7
1.6 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)	8
1.7 Clauza de nepublicare	8
1.8 Responsabilitatea față de terți	9
1.9 Ipoteze și condiții limitative	9
1.9.1 Ipoteze	9
1.9.2 Condiții limitative:	9
1.10. Identificarea evaluatorului	10
	10

2. DREPTUL DE PROPRIETATE, IDENTIFICARE, DESCRIERE JURIDICĂ... 11

2.1 Clientul	11
2.2 Proprietarul	11
2.3 Dreptul de proprietate	11
2.4 Date privind documentatia cadastrala	11
2.5. Sarcini	11

3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII... 11

4. ANALIZA PIETII IMOBILIARE... 16

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE... 17

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE... 18

6.1 Motivul estimării	18
6.2 Aplicarea metodelor de evaluare	18
6.3 Metoda costului de înlocuire	19

7. ANALIZA REZULTATELOR, CONCLUZIA EVALUATORULUI... 22

8. ANEXE... 23



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținatori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat de către evaluator;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standaarden de Evaluare ANEVAR : SEV 400 – Verificarea evaluării
- În prezent sunt membru titular ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR,

ing. Petre Ion



1. Termenii de referință

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară identificată prin numărul cadastral 29290, situată în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, județul Prahova, conștând în clădiri și teren aparținând SC UZIN INTERNAȚIONAL SA, proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare menționată mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR în vigoare, pentru **cumpărare**

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI ORĂȘULUI BREAZA, jud. Prahova în calitate de **client și destinatar**.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare), a proprietății imobiliare, așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, SEV 100 – Cadrul general.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.** (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2018, SEV 100 – Cadrul general, pag. 11, paragraful 29)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

Baza evaluării o constituie documentele puse la dispoziție de client, documente ce sunt anexate în copie la raport.

1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **04.08.2020**, dată a evaluării, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției: 04.08.2020.
Data raportului: 31.08.2020.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2018, standarde ce sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Ediția 2013 și cu Standarde Europene de Evaluare (EVS), Ediția 2012:
- SEV 100 - Cadrul general
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 - Implementare
 - SEV 103 - Raportare
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - SEV 400 - Verificarea evaluării

1.6 Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția activelor ce aparțin proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

- documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv: documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (extras de carte funciară pentru informare, încheiere de către funciară, contract vânzare cumpărare);
- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- certificat de urbanism.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Lucrări specializate editate de editura **Matrix Rom - București**;
- **"Evaluarea rapidă a construcțiilor"** editate de către Editura MATRIX ROM 1995
- **"Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"** – editura IRONVAL 2010, autor Corneliu Șchiopu

➤ **"Indici de actualizare costuri de reconstruire—costuri de înlocuire CATALOG I. Clădiri rezidențiale, CATALOG II. Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, CATALOG III Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MIT Tek și construcții speciale"** 1 august 2020 - 31 iulie 2021, editura IROVAL București 2020, autori Corneliu Schiopu și Mihail-Ioan Schiopu.

- **Indici trim. I 2020**, editat CET-R, 2020;
- Normativ P135;
- Rețeaua internet;

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

- **Cliantul** a colaborat cu **Evaluatorul** fără rezerve;
- **Inspecția** s-a desfășurat conform cererilor **Evaluatorului**, în toate sectoarele considerate importante pentru realizarea prezentei lucrări, inspecția a fost efectuată de evaluator Petre Ion în prezența reprezentantului clientului, d-l Richea Gheorghie, primar;
- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziția **Evaluatorului**, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.

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

1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligățiilor contractuale.

1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9 Ipoteze și condiții limitative

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

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din

1.10 Identificarea și competența evaluatorului

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.9.2. Condiții limitative:

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi încorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Activele vor fi evaluate pe o bază de sine stătătoare nu în combinație cu alte active;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

3.2.3. Stabilirea gradului de depreciere:

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura fizică este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadekvarea funcțională este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate

Deprecierea economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii prin scăderea acesteia în perioade de tranziție și de recesiune, utilizarea proprietăților imobiliare în zona, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Durata de viață fizică poate depăși durata de viață economică, dar reparațiile și modernizările aduse proprietăților imobiliare mai vechi pot extinde durata de viață economică care însă nu poate depăși durata de viață fizică.

Durata de viață economică ramasă este perioada de timp estimată, în care construcțiile vor continua să contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Această durată se estimează interpretând atitudinile și reacțiile cumpărătorilor de proprietăți imobiliare competitive

Deprecierea poate fi estimată prin mai multe metode: metoda duratei de viață economice, metoda segregării sau metoda comparărilor, toate reflectând o reacție a unui cumpărător informat și prudent față de situația construcției evaluate.

Pentru a avea o părere corectă și fundamentată asupra deprecierei acumulate, prin oricare din metode, evaluatorul a luat în considerare toate elementele identificate care ar putea diminua valoarea și le-a socotit o singură dată.

În urma inspecției atente a activelor, situația pe fiecare categorie de lucrări de construcții și instalații, constată pe teren se prezintă în diagnosticul tehnic, iar sintetic, uzura reală se estimează funcție de vechimea construcției și de starea tehnică și de reparațiile și modernizările făcute.

Se apreciază o depreciere fizică, funcțională și externă la valorile menționate individual în tabelele cu calcule ale valorii de piață a activelor subiect, anexe la raport.

Concluzii

- destinația de bază: construcții de tip închis, compartimentate să creeze spații pentru cazare și servicii publice de alimentație și spații anexe necesare desfășurării activității normale a activității de bază.

- calitatea construcțiilor este în general nesatisfăcătoare, ținând cont de vechime și destinație

- alte echipamente: nu sunt

3.3. Istoricul proprietății imobiliare

Pe proprietatea imobiliară, subiect al evaluării, sunt edificat clădiri vechi construite în secolul al XVIII-lea și secolul al XIX-lea.

Conacul din Breaza reprezintă clădirea emblema a proprietății. Se știe că acesta a fost achiziționat de marelă ban Grigore Brâncoveanu împreună cu soția sa Elisabeta Bals. Ei, neavând moștenitori, au adoptat-o pe Zoe Mavrocordat în 1824. Zoe, devenită Brâncoveanu, a moștenit întreaga lor avere, iar ulterior aceasta s-a căsătorit cu domnul Țării Românești de la acea vreme, Gheorghe Bibescu. Moșia a rămas în posesia familiilor boierești ale României de-a lungul vremii, aparținând lui Grigore Brâncoveanu, după Primul Război Mondial prințul Constantin Brâncoveanu, iar după 1949 a fost naționalizată. După 1989 conacul a reintrat în posesia moștenitorilor familiei Brâncoveanu prin câștig de cauză în instanță, însă așa și nu a mai ajuns în catalogul clădirilor de patrimoniu. După naționalizare, până în anii 1970, în conacul Brâncoveanu a funcționat un spital TBC, apoi o școală de fete, iar între 1980-1990 a fost aici sediul Oficiului Județean de Turism. Clădirea e de importanță istorică, nu doar pentru că au locuit în ea personalități importante ale ultimelor 2 secole ale istoriei românilor, ci pentru că aceasta a fost ridicată și cu contribuția celebrului Paul Gottereau, cel ce lucra pentru familiile bogate ale României și cel ce a proiectat și o

mare parte a Palatului Regal de pe Calea Victoriei. Totuși, pentru acest conac instituțiile statului nu au realizat nimic. Brezenii au inițiat o petiție online, ulterior au făcut un protest, cerând ca această clădire să fie introdusă pe Lista Monumentelor Naționale și să beneficieze de protecție. Și primarul Brezei, Gheorghe Richea, îi susține pe locuitorii orașului: "Este emblema orașului și ar fi păcat să se piardă. Cetățenii solicită să-l introducem în patrimoniul național. Cred că și noi ar trebui să facem niște demersuri. Poate chiar încercăm să-l cumpărăm, dar pentru aceasta trebuie mai întâi evaluat". Urmare a demersurilor autorității locale și a protestelor locuitorilor clădirea a fost salvată fiind inclusă pe Lista Monumentelor Naționale, fiind astfel salvată de la dărâmare. După naționalizare prin schimbarea utilizării acestuia în grădina conacului au fost construite alte clădiri care să asigure utilitățile și serviciile necesare noii utilizări (central termică, spații pentru pregătirea și servirea mesei, grupuri sanitare, ș. a.). Ulterior construcții edificate în secolul XIX au fost transformate în restaurant.

4. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de piață, dobanzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată, spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împartite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

În ultimii ani, urmare a schimbării sistemului politic și economic din România, orașului Breza, a început să se auto-organizeze ca urmare a dinamicii accentuate a pietei imobiliare și a dorinței sau/si nevoii locuitorilor de a se muta în alte tipuri de locuințe sau în alte zone, miscari sustinute de noul cadru legislativ privind proprietatea si posibilitatea de schimbare a locuintei fara constrangeri administrative. Modificarile socio-economice din perioada tranzitiei au implicat o puternica mobilitate sociala, reflectata de asemenea si in mobilitatea rezidentiale. Acest fenomen socio-spatial este foarte important in societatile rurale in curs de reorganizare avand un rol de prima marime in contextul intelegerii noilor forme de organizare rurala. Intelegerea pietei

imobiliare, a componentelor și a evoluției sale, trebuie realizată în corelație cu dinamica fondului imobiliar local și a politicilor de locuire rurală ale administrației locale. Întreg procesul de înregistrare a unei cereri și oferte de locuințe sau de terenuri, precum și maniera de evoluție diferențiată temporal și spațial a volumului și tipului de spații se supun catorva premise generale valabile tuturor localităților care tocmai au depășit un prag economic și care au redevenit atractive prin suma de oportunități economice pe care o dețin

Dupa 1 ianuarie 2011, piața imobiliară din România va continua să fie mai puțin dinamică, dar încă haotică, din cauza lipsei unei strategii coerente de planificare. Totuși, pe piața va exista în continuare cerere pentru proiecte imobiliare dezvoltate în toate direcțiile (rezidențiale, industriale, comerciale sau spații de birouri). Succesul sau insuccesul acestor proiecte va fi indicat numai de rata de absorbție în ciclul economic.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Casele pozitionate ultracentral în zone liniștite se tranzacționează foarte rar și la prețuri foarte mari, ele fiind de obicei construite de persoane cu venituri mult peste medie și care nu le tranzacționează repede.

În oraș nu sunt firme de construcții care să valorifice terenurile disponibile datorită valorii mari a acestora și a profitului mic obținut prin construirea lor.

Cred că dezvoltarea orașului pe verticală nu este indicată, deoarece nu rezolvă decât aparent problema traficului: stau în oraș, dar drumurile sunt blocate. Dezvoltarea pe orizontală, dublata de investiții majore în infrastructura rutieră, ar fi ideală pentru a descongestiona orașul.

În concluzie, aderarea la UE nu preconizează o modificare spectaculoasă a prețurilor pe piața imobiliară. În toate celelalte state vecine, integrate recent, pe pietele de profil nu s-a constatat o aliniere la prețurile practicate în țările mai dezvoltate. De fapt, prețurile sunt dictate primordial de cererea și oferta locală, în directă corelare cu situația economică a fiecărui stat.

Analiza pieții imobiliare locale, specifică construcțiilor vechi de tip spații pentru industria HORCA, faptului că piața specifică este o piață ca și inexistentă, o piață specializată, cu tranzacții foarte limitate. Analiza pieței specifice zonei demonstrează faptul că cererea este mult mai mică (aproape că nu există) decât oferta, dezechiliu în favoarea cererii. Se estimează că pe termen scurt prețul acestor spații va fi în scădere accentuată datorită crizei economice și blocării creditării, a degradării spațiilor vechi existente și a lipsei de interes din partea potențialilor investitori. Potențialii investitori sunt interesați în construirea de spații noi, spații care să corespundă cerințelor consumatorilor. Singurii investitori interesați de achiziționarea de clădiri înscrise în patrimoniul național sunt autoritățile locale.

5. Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirilor și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă privind C.M.B.U. este utilizarea ca *spații destinate culturii și științei (complex cultural științific)*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.

- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă, se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Pentru terenul intravilan supus evaluării C.M.B.U. este aceea de *teren construit*.

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1 Motivul estimării

Estimarea valorii de piață se face pentru informarea clientului în vederea cumpărării.

6.2 Aplicarea metodelor de evaluare adecvate

Abordările principale utilizate în determinarea valorii, conform SEV 100 Cadru general, sunt: Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Obiectul evaluării îl constituie clădiri și terenuri.

Având în vedere tipul activelor subiect, evaluatorul va utiliza abordarea prin piață și abordarea prin cost în evaluare, cu utilizarea acelei metode adecvate tipului de activ, funcție de datele relevante din piață existente la data evaluării și starea clădirilor specificată la punctul 3.2. pentru fiecare activ în parte.

Abordarea prin venit nu se utilizează în procesul de evaluare ca urmare a neidentificării în piață de date relevante privind chiriile pentru tipul de active supuse evaluării.

6.3. Evaluarea clădirilor.

Metoda costului de înlocuire

Costurile de construire sunt determinate în urma unui studiu de piață și au fost verificate pe baza datelor oferite de:

- "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" editura IROVAL București 2010, autor Corneliu Șchiopu.
- Indici de actualizare costuri de reconstrucție–costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MIT Tek și construcții speciale" 1 august 2020 - 31 iulie 2021, editura IROVAL București 2020, autori Corneliu Șchiopu și Mihail-Ioan Șchiopu.
- Colectia EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCȚIILOR, – editia 1995 - editura MATRIXROM
- Indici trim. I, 2020, editat CET-R, 2020;

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție – **cost de înlocuire brut**

2. Estimarea **deprecierii totale** a construcției

3. Determinarea valorii rămase actuale – **cost de înlocuire net** – prin scăderea deprecierii totale

din valoarea de reconstrucție

Pentru evaluare, obiectivele se considera complet terminate, cu toate finisajele necesare precum și instalatiile functionale de deservire a clădirii până la bransament. Pentru lucrări neterminate se aplică corecții ceea ce nu este cazul.

Valoarea de înlocuire a bunului este dată de costul pe metru pătrat arie desfășurată corectată în funcție de dotări și mărima suprafeței desfășurate, valoare actualizată la zi și la care se aplică uzura diferențiat pe fiecare element de construcție:

$$V_{ai} = V_{ib} \times AD \times Kt \times (1 - U)$$

unde: V_{ai} = valoarea actuală de înlocuire

V_{ib} = cost de înlocuire mp

AD = suprafață (aria) desfășurată

Kt = coeficientul total de corecție care cuprinde coeficientul de corecție pentru manoperă și

distanță transport

U = uzura reală calculată

Uzura este cea reală și nu cea scriptică din normative tehnice deoarece sunt mari discrepanțe între starea tehnică reală și cea scriptică. Uzura s-a calculat pe categorii de lucrări având în vedere ponderea categoriei în valoarea totală și coeficientul de uzură al fiecărei categorii stabilit pe teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcive ale clădirii
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblor componente
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fișele de evaluare plecând de la tipul structural

Ciădire	Valoare lei	Valoare Euro
Restaurant-C1	326.300,00	67.500,00
Terasă-C2	11.300,00	2.300,00
Magazie-C3	1.100,00	200,00
Centrală termică-C4	14.700,00	3.000,00
Grup sanitar-C5	12.900,00	2.700,00
Camera sport-C6	8.500,00	1.700,00
Hotel-C7	103.600,00	21.400,00
Total clădiri	478.400,00	98.800,00

Potrivit abordării prin cost, valorile estimate pentru clădiri, rotund, sunt:

prin cost, metoda costului de înlocuire.

În Anexele nr. 5-11 sunt prezentate fișele de calcul pentru estimarea valorii clădirilor prin abordarea

P135/1999.

În anexele de calcul a costului de înlocuire este prezentat cuantumul deprecierilor fizice, funcționale și externe (procentual) pe baza raționamentului evaluatorului și a studiului pieței specifice. Deprecierea fizică a fost estimată prin metoda bazată pe analizei situației reale întâlnită în teren, deoarece situația din teren nu poate fi încadrată cu exactitate în coeficienții de uzură prevăzuți de Normativul

urbanismul, finanțarea etc.

- deprecie economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadeccare funcțională cantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care atasate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadeccare funcțională recuperabilă (se clădiri din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor neadeccare funcțională - este data de demodarea, neadeccarea sau supradimensionarea în prezent din motive practice sau economice)
- uzura fizică nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cantifică prin costul uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.
- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.

Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt: Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri actuale.

- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări;

6.4. Evaluarea terenului

Metoda comparației directe

Suprafața de teren aferentă proprietății imobiliare evaluate este de 10.003,00 mp. Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparativă de piață. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor sau ofertelor cu terenuri libere efectuate în zonă.

Acastă metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă preț și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Elementele de comparație utilizate în estimarea valorii terenului sunt următoarele:

- dreptul de proprietate
- condiții de finanțare
- condițiile de vânzare
- condiții de piață (data vânzării)
- cheltuieli imediate după cumpărare
- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

Surse de informare utilizate:

Comparabila A: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-ID32XXXT.html#7FD3A426>,
Comparabila B: <https://www.olx.ro/oferta/teren-breaza-1280-mp-tudor-vladimirrescu-ideal-pensune-casa-de-vacanta-IDdjmFT.html#7fd3a426cf>,
Comparabila C: <https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-1300mp-ideal-construcție-vila-breaza-liceul-militar-IDdkzfg.html#037383ce30>

În Anexa nr. 12 la raport este prezentat modul de calcul al valorii de piață a terenului, valoare rezultată în urma unui studiu privind piața terenurilor intravilane din zonă terenului subiect

În urma analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat.

Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la față, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețurile de ofertă în zona studiată pentru terenuri intravilane sunt cuprinse în intervalul 30,00-40,00 euro/mp pentru terenurile intravilane similare.

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane și extravilane din zonă:

- numărul terenurilor disponibile în intravilanul și extravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- atractivitatea zonei,
- dimensiunile proprietății,
- tendința de creștere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală.

Informațiile privind prețurile de ofertă au fost preluate de pe rețeaua internet, ofert ce sunt prezentate în copie în anexele raportului.

Conform anexelor de calcul valorii terenurilor sunt:

- V_{teren intrav.} = 10.003,00 mp x 38,00 euro/mp = 380.114,00 euro, rotund,

V_{teren} = 380.100,00 euro, echivalent 1.837.400,00 lei, valoare fără TVA

Conform abordării prin cost, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect, rezultată prin metoda costului de înlocuire, este dată de valoare construcțiilor la care se adaugă valoarea terenului, rezultă:

$$V_{\text{prop. cost}} = 98.800,00 \text{ EUR} + 380.100,00 \text{ EUR} = 478.900 \text{ EUR, echivalent } 2.315.800,00 \text{ LEI,}$$

$$V_{\text{prop. cost}} = 478.900,00 \text{ euro, echivalent } 2.315.800,00 \text{ lei, valoare fără TVA.}$$

7. Analiza rezultatelor. Concluzia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară evaluată, identificată prin numărul cadastral 29290, alcătuită din construcții cu regim de înălțime P, Sp+P+E, Sp+P+E+M și teren în suprafață totală de 10.003,00 mp, este situată în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, județul Prahova și este proprietatea deplină a SC UZIN INTERNAȚIONAL SA conform actelor de proprietate prezentate de către client și anexate în copie la prezentul raport.

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costurilor = 478.900,00 EUR

Criteriile care au stat la baza alegerii valorilor finale sunt: adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor.

Având în vedere poziția proprietății imobiliare, tipul acesteia, datele de pe piață despre oferte de active imobiliare similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este: valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este cea estimată prin abordarea prin cost (metoda costului de înlocuire). Potrivit acestei metode, valoarea imobilului este de:

2.315.800,00 LEI sau 478.900,00 EUR, valoare fără TVA, valabilă la data evaluării, curs valutar 4,8341 lei/euro

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR,

ing. Petre Ion



8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1- Contract vânzare cumpărare, Extras de CF nr. 29779/29.09.2015, încheiere;
ANEXA Nr. 2- Plan de amplasament și delimitare imobil;
ANEXA Nr. 3- Hotărâre nr.55/24.06.2020 a CL Breaza;
ANEXA Nr. 4- Certificat de urbanism teren;
ANEXA Nr. 5- Fișă cost înlocuire restaurant-C1;
ANEXA Nr. 5/1- Fișă cost înlocuire subsol restaurant-C1
ANEXA Nr. 6- Fișă cost înlocuire terasă-C2;
ANEXA Nr. 7- Fișă cost înlocuire magazie-C3;
ANEXA Nr. 8- Fișă cost înlocuire centrală termică-C4;
ANEXA Nr. 9- Fișă cost înlocuire grup sanitar-C5;
ANEXA Nr. 10- Fișă cost înlocuire cameră sport-C6;
ANEXA Nr. 11- Fișă cost înlocuire hotel-C7;
ANEXA Nr. 11/1- Fișă cost înlocuire subsol hotel-C7;
ANEXA Nr. 12- Fișă calcul valoare teren, metoda comparație teren;
ANEXA Nr. 13- Localizare proprietate;
ANEXA Nr. 14- Extrase de pe piața privind oferte de proprietăți similare;
ANEXA Nr. 15- Fotografii active imobiliare.

