MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 284

privind însuşirea rapoartelor de evaluare a imobilelor aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în municipiul Craiova, str.Caracal, nr.150A, respectiv nr.150B

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în şedinţa ordinară din data de 26.06.2014;

Având în vedere raportul nr.88164/2014 întocmit de Direcţia Patrimoniu prin care se propune aprobarea însuşirea raportelor de evaluare a imobilelor aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în municipiul Craiova, str.Caracal, nr.150A, respectiv nr.150B şi rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.134, 135, 138, 139 şi 140/2014;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.16/2010 referitoare vânzarea prin negociere directă a bunurilor aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova către proprietarii terenurilor pe care sunt amplasate acestea, situate în municipiul Craiova, str. Caracal, nr.150 A (fost 152) şi str. Caracal, nr. 150 B (fost 152A);

În temeiul art.36 alin.2 lit.c coroborat cu alin.5 lit.b, art.45 alin.1, art.123, art.61 alin.2 şi art.115, alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă însuşirea raportului de evaluare a imobilelor aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în municipiul Craiova, str.Caracal, nr.150A, prin care se stabileşte preţul de pornire al negocierii vânzării imobilelor, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă însuşirea raportului de evaluare a imobilelor aparţinând domeniului privat al municipiului Craiova, situate în municipiul Craiova, str.Caracal, nr.150B, prin care se stabileşte preţul de pornire al negocierii vânzării imobilelor, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administraţie Publică Locală, Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Economico–Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Nicoleta Laura POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

AMT SERVICE SRL
- expertize - evaluari - audit -
Autorizatie CECCAR nr. 004529/2007 Autorizatie CAFR nr. 948/2010
Craiova, Str. Unirii, Nr. 30, Judetul Dolj
CUI: 7161398 NR. Reg. Com. J16/252/1995
Tel: 0251.415.330 E-mail: amtservicesa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata pentru imobilele situate in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2014

Declaratia de conformitate

Cu referire la evaluarea bunurilor imobile, declaram urmatoarele:

Faptele prezentate in raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte.

Analizele si concluziile prezentate sunt supuse ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in raport.

Nu avem nici un interes prezent sau viitor in legatura cu bunurile ce fac obiectul acestei evaluari, iar angajamentul nostru nu este conditionat de estimari sau de rezultatul evaluarii.

Prezenta evaluare a fost realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare editia 2011.

Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala necesare realizarii unei evaluarii de acest tip. Evaluatorul este mebru titular ANEVAR, iar pentru realizarea prezentului raport a urmat cursurile de pregatire profesionala necesare.

Evaluatorul a inspectat personal bunurile in cauza, in conditiile exprimate in cursul raportului.

Expert evaluator:

Tomescu Madalin

CENTRALIZATORUL GENERAL

privind valorile stabilite pentru imobilele situate in Craiova str. Caracal, nr. 150A (fost nr. 152) :

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare (pret fara TVA)
1	ADĂPOST - PAVILION E(UM 02517), RAMPA AUTO, 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 12,90 MP	Demolat
2	ATELIER 1 -PAVILION L1 (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 186 MP	24.800
3	ATELIER 2 -PAVILION M (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 170,52 MP	Demolat
4	ATELIER 3 -PAVILION O (UM 02517), 4 ÎNCĂPERI, - SUP. 42,20 MP	5.600
5	ATELIER 4 -PAVILION P (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 125,38 MP	Demolat
6	CASTEL APA - PAVILION C(UM 02517), SUP. 7 MP	3.900
7	COCINA -PAVILION J (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 174,82 MP	2.700
8	DEPOZIT 1 -PAVILION F (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 560,86 MP	39.300
9	DEPOZIT 2 -PAVILION G (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 563,33 MP	39.500
10	DEPOZIT 3 -PAVILION H (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - S. utila 107.94 mp aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din imobilul cu S. construita totala de 314.08 mp	5300
17	DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517). - *1411 mp* din totalul de 2177,41 MP	8.230
18	ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517), - 312 mp, aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 481,45 mp;	3.560
19	ÎMPREJMUIRE DE SÂRMĂ GHIMPATĂ (UM 02517), 117 mp, aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 181 mp.	910
20	LABORATOR - PAVILION L (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 48,13 MP	900
21	MAGAZIE FURAJE -PAVILION K (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 28,90 MP	Demolat
22	PLATFORME BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), 150.8 mp aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 232.72 mp;	910
23	PLATOURI BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), - 434.8 mp aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 671 mp;	2.530

24	PUNCT CONTROL - PAVILION A (UM 02517), 3 ÎNCĂPERI - SUP. 40,04 MP	3.800
25	PUŢ - PAVILION B (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 12,25 MP	800
26	SEDIU ADMINISTRATIV 1-PAVILION D (UM 02517), 22 ÎNCĂPERI, - SUP. 388,96 MP	155.700
27	SEDIU ADMINISTRATIV 2-PAVILION D1 (UM 02517), 6 ÎNCĂPERI, - SUP. 398,58 MP	140.400
28	SEDIU ADMINISTRATIV BIROURI -PAVILION N (UM 02517), 4 ÎNCĂPERI, - SUP. 63,12 MP	6.000
	Total	**444.840**

REPERELE: REŢELE ALIMENTARE CU APĂ (UM 02517), REŢELE CANALIZARE (UM 02517), REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ AERIANA (UM 02517), REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ (UM 02517), REŢELE DE TERMOFICARE (UM 02517) REPREZINTA UTILITATI ALE CLADIRILOR ENUMERATE MAI SUS.

LA DATA EVALUARII NEPUTAND FI INSPECTATE SI NEAVAND DOCUMENTE AFERENTE, VALOAREA LOR A FOST INCLUSA IN PRETUL IMOBILELOR DIN TABEL.

SC AMT SERVICE SRL

Evaluator:

Tomescu Madalin

Capitolul 1. Date Generale

1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunurilor evaluate

- Beneficiarul raportului de evaluare este Municipiul Craiova – Domeniul Privat.
- Proprietarul bunurilor evaluate este Municipiul Craiova.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor de proprietate apartine Municipiului Craiova.

1.3. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este intocmit de catre un evaluator, membru ANEVAR, din cadrul SC AMT SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, Calea Unirii, nr.30, jud. Dolj, inregistrata la ORC Dolj cu nr. J16/252/1995 si codul unic de inregistrare 7101398, reprezentata legal prin dl. Saftoiu Florin.

La data elaborarii acestui studiu, expertul evaluator a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

1.4. Obiectul, scopul si documentele ce stau la baza evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie urmatoarele bunuri aflate in patrimoniul Municipiului Craiova, situate in Craiova str. Caracal, nr. 150A (fost nr.152) :

1. ADĂPOST - PAVILION E(UM 02517), RAMPA AUTO, 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 12,90 MP
2. ATELIER 1 -PAVILION L1 (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 186 MP

3. ATELIER 2 -PAVILION M (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 170,52 MP
4. ATELIER 3 -PAVILION 0 (UM 02517), 4 ÎNCĂPERI, - SUP. 42,20 MP
5. ATELIER 4 -PAVILION P (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 125,38 MP
6. CASTEL APA - PAVILION C(UM 02517), SUP. 7 MP
7. COCINA -PAVILION J (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 174,82 MP
8. DEPOZIT 1 -PAVILION F (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 560,86 MP
9. DEPOZIT 2 -PAVILION G (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 563,33 MP
10. DEPOZIT 3 -PAVILION H (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 107,94 MP
11. DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517),
12. ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517),
13. ÎMPREJMUIRE DE SÂRMĂ GHIMPATĂ (UM 02517), -
14. LABORATOR - PAVILION L (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 48,13 MP
15. MAGAZIE FURAJE -PAVILION K (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 28,90 MP
16. PLATFORME BETONATE, ASFALTATE (UM 02517),
17. PLATOURI BETONATE, ASFALTATE (UM 02517),
18. PUNCT CONTROL - PAVILION A (UM 02517), 3 ÎNCĂPERI - SUP. 40,04 MP
19. PUŢ - PAVILION B (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 12,25 MP
20. REŢELE ALIMENTARE CU APĂ (UM 02517)
21. REŢELE CANALIZARE (UM 02517)
22. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ AERIANA (UM 02517)
23. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ (UM 02517)
24. REŢELE DE TERMOFICARE (UM 02517)
25. SEDIU ADMINISTRATIV 1-PAVILION D (UM 02517), 22 ÎNCĂPERI, - SUP. 388,96 MP
26. SEDIU ADMINISTRATIV 2-PAVILION D1 (UM 02517), 6 ÎNCĂPERI, - SUP. 398,58 MP
27. SEDIU ADMINISTRATIV BIROURI -PAVILION N (UM 02517), 4 ÎNCĂPERI, - SUP. 63,12 MP

Constatari la inspectie:

La inspectia in teren efectuata de expertul evaluator s-a constatat ca proprietatea este intr-o stare avansata de degradare, cladirile fiind neutilizate, iar o parte fiind demolate.

Imobilele ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate pe o parcela de teren in suprafata de 36.814 mp detinuta de Deala V. George prin titlul de proprietate nr. 13796/05.08.2009.

Conform ultimului extras de carte funciara nr. 3477/15.01.2014 titlul de proprietate nu este intabilat.

Scopul evaluarii il constituie stabilirea valorii de piata a imobilelor supuse evaluarii pentru in scopul vanzarii.

Documentele ce stau la baza lucrarii:

1. Documentele si datele puse la dispozitie de catre reprezentantii Municipiului Craiova.

- **Comanda evaluare nr. 63546/29.04.2014**
- **Hotararea 16/28.01.2010;**
- **Titlu de proprietate 13796/2009;**
- **Titlu de proprietate 13821/12.08.2009;**
- **Fisa corpului de proprietate;**
- **Plan de amplasament.**
- **Extras Carte Funciara.**

2. Standardele de evaluare ANEVAR

3. Metoda de evaluare adecvata

4. Date culese de evaluator cu ocazia inspectiei facute pe teren.

1.5. Data inspectiei bunurilor si intocmirii raportului de evaluare

Vizionarea si inspectia bunurilor s-a facut la data 19.05.2014;

Data intocmirii raportului de evaluare: 19.05.2014.

Data evaluarii 19.05.2014.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 19.05.2014 este : 1EURO = 4.4304 lei.

PREMISELE EVALUARII: Echipa de evaluatori confirma ca Raportul de Evaluare a fost realizat in concordanta cu standardele profesionale recunoscute pe plan international:

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiuniide evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

Standarde Internaţionale de Practică în Evaluare:

IVS 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare.

Toate datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului au fost considerate corecte, fara a se realiza o verificare independenta. Prezentul Raportul de Evaluare s-a intocmit pe baza informatiilor furnizate de client prin reprezentantii sai. Se considera ca documentele clientului prezinta corect situatia bunurilor evaluate la data intocmirii Raportului de Evaluare, in concordanta cu reglementarile in vigoare in Romania.

Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Raportul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 19.05.2014.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate si nu da nici o garantie in privinta determinarii statutului legal sau a valabilitatii din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirma proprietatea asupra patrimoniului declarat.

Prezentul Raport de Evaluare analizeaza numai implicatii decurgand din conditiile de suprafata, nerealizandu-se analize de mediu sau evaluari ale impactului unor posibile actiuni din trecut de degradare a mediului. De asemenea, Raportul de Evaluare nu ia in consideratie ipoteza existentei unor substante toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de stocare a unor astfel de materiale, precum si costul de anihilare al acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu.

1.6. Definitia valorilor estimate

Valoarea de piaţă este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piaţă liberă, la data evaluării, conform cerinţelor care corespund definiţiei *valorii de piaţă*.

Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Fiecare parte a definiţiei are propriul ei cadru conceptual:

„*Suma estimată* ..." se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare (de obicei în moneda naţională) plătibil pentru proprietate într-o tranzacţie independentă (nepărtinitoare) de piaţă. *Valoarea de piaţă* este estimată ca fiind preţul cel mai probabil, care se poate obţine, în mod rezonabil, pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*. Acesta este cel mai bun preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către vânzător şi cel mai avantajos preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

„...o proprietate va fi schimbată ...” se referă la faptul că valoarea unei proprietăţi este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preţ de vânzare predeterminat sau preţul curent de vânzare. Este preţul la care piaţa aşteaptă ca o tranzacţie, care întruneşte toate celelalte părţi ale definiţiei *valorii de piaţă*, să poată fi încheiată la data evaluării.

„...la data evaluării ...” impune faptul că *valoarea de piaţă* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea şi circumstanţele pieţei la data evaluării, şi nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiţia presupune şi realizarea simultană a schimbului şi definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuaţie a preţului care altfel ar putea să apară.

„...între un cumpărător decis ...“ se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preţ. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziţionează mai degrabă în concordanţă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţa”.

„...un vânzător hotărât...“ nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preţ, nici forţat să menţină un preţ care nu este considerat realist pe piaţa curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ obtenabil pe piaţa liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preţ. Situaţiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a

acestei consideraţii, deoarece „vânzătorul hotărât" este un proprietar ipotetic.

„...într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv..." înseamnă o tranzacţie încheiată de părţi între care nu există o relaţie particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriaşul), care ar face ca preţurile tranzacţiilor să nu fie caracteristice pieţei sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială*

„...după o activitate de marketing adecvată..." înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piaţă în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preţ, care se poate obţine în mod rezonabil, în acord cu definiţia *valorii de piaţă*. Durata timpului de expunere pe piaţă poate varia în funcţie de condiţiile pieţei, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenţia unui număr corespunzător de potenţiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„...în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză şi prudent..." presupune că atât cumpărătorul decis, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura şi caracteristicile proprietăţii, cu utilizările existente şi potenţiale ale acesteia, precum şi asupra stadiului în care se află piaţa, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acţionează în propriul interes şi în mod prudent, dispunând de cunoştinţele necesare pentru a obţine cel mai bun preţ, corespunzător poziţiei ocupate în tranzacţie. Prudenţa este măsurată prin referire la conjunctura pieţei, de la data evaluării şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piaţă cu preţuri în scădere, la un preţ mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile şi pentru situaţii de vânzare şi cumpărare caracteristice pieţelor care înregistrează variaţii de preţuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în

conformitate cu cele mai bune informaţii de piaţă, disponibile la data evaluării.

„...*şi fără constrângere*..." stabileşte faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacţia, dar niciuna nu este nici forţată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

Valoarea de piaţă este înţeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare şi fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

Cea mai bună utilizare (CMBU). Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietăţii evaluate.

Conceptul de *valoare de piaţă* nu este dependent de o tranzacţie curentă, care are loc la data evaluării. Mai degrabă, *valoarea de piaţă* este o estimare a preţului care ar trebui obţinut la o vânzare, la data evaluării, în condiţiile definiţiei *valorii de piaţă*. *Valoarea de piaţă* este o reprezentare a preţului asupra căruia un cumpărător şi un vânzător ar trebui să cadă de acord, la acel moment, conform definiţiei *valorii de piaţă*, fiecare dintre ei având, în prealabil, timp pentru investigarea altor oportunităţi şi alternative ale pieţei, fără să nege faptul că pregătirea contractelor formale şi a documentaţiei necesare, aferente încheierii acestora, ar putea să necesite mai mult timp.

Un *tip de valoare (bază de evaluare)* arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcţie de scopul evaluării. Un *tip de valoare* nu reprezintă o precizare a metodei utilizate şi nici o descriere a condiţiei unui activ sau unor active când se vând. *Valoarea de piaţă* este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit şi

analizat în IVS 1. Acest Standard prezintă definiţiile şi analizează alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale:

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obţine din deţinerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea entitate. Deşi, în anumite situaţii, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obţinută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deţinerea activului şi, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte *valoarea de investiţie* sau *subiectivă*. Diferenţele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate şi *valoarea lui de piaţă* exprimă motivaţia intrării pe piaţă a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă preţul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părţi anumite, care tranzacţionează un activ. Deşi părţile ar putea să fie independente şi ar putea să negocieze în condiţii nepărtinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piaţa largă, iar preţul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietăţii pentru părţile implicate decât piaţa în ansamblul ei.

Din această categorie fac parte *valoarea justă*, *valoarea specială* şi *valoarea sinergiei*.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiţii prezentată într-un statut sau într-un contract.

Pentru alte scopuri, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*.

1.7. Ipoteze de lucru

1.7.1 Ipoteze si conditii restrictive :

- Informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorilor de catre beneficiarul lucrarii au fost considerate corecte si ca reflecta intocmai situatia reala a bunurilor;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate cu privire la situatia juridica a bunurilor;
- Evaluatorul a tratat in cursul lucrarii de fata bunurile imobile ca entitati separate. Evaluarea s-a limitat strict la estimarea valorii bunurilor, fara a se trata in cuprinsul studiului de evaluare evaluarea afacerii care se desfasoara in incinta;
- Nu au facut obiectul constatarilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii si nici pentru obtinerea studiilor de expertiza tehnica necesare pentru descoperirea lor ;
- Valoarea estimata de evaluator este o valoare la data intocmirii studiului de evaluare si intr-un interval de timp limitat ;
- La elaborarea studiului de evaluare s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele, normele si recomandarile elaborate de ANEVAR.
- Valoarea rezultata este calculata in lei si nu contine TVA.

1.7.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

- Acest studiu de evaluare trebuie considerat o analiza limitata prin faptul ca evaluatorul nu a indeplinit toate cerintele pentru o evaluare, asa cum sunt enuntate in standardele ANEVAR.

- Orice imprecizie rezultata la analizarea studiului de evaluare va trebui sa fie transmisa de catre beneficiar evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

1.8. Clauze de nepublicare

Acest studiu de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris al evaluatorilor asupra formei in care ar urma sa apara.

1.9. Responsabilitatea fata de terti

Acest studiu este confidential pentru dumneavoastra, pentru consilierii dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat.

Nu acceptam nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

Valorile din prezentul Raport de Evaluare nu contin T.V.A.

Capitolul 2. Descrierea si analiza bunurilor

Identificarea si prezentarea bunurilor

A. IMOBILELE

Proprietate imobiliară. Terenul şi toate lucrurile care sunt parte naturală a terenului, de exemplu: copacii şi mineralele, ca şi obiectele adăugate de oameni, cum ar fi clădirile şi amenajările amplasamentului. Toate instalaţiile permanente ale clădirilor, cum ar fi: conductele, sistemele de încălzire şi de aer condiţionat, cablurile electrice şi cele incluse în construcţie cum ar fi lifturile sau ascensoarele fac parte, de asemenea, din *proprietatea imobiliară.*

Bun supus evaluarii:

1. ADĂPOST - PAVILION E(UM 02517), RAMPA AUTO, - SUP. 12,90 MP
   La data inspectiei efectuate de evaluator, imobilul nu mai exista.

2. C19 ATELIER 1 -PAVILION L1- Atelier fierarie, situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C19, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1990;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din BCA;
   - Acoperis din ferme metalice si invelitoatre din placi de azbociment;
   - Suprafata construita: 186mp;
   - Compartimentari:2 incaperi;

3. C20 ATELIER 2 -PAVILION M, situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C20. C.F. 215689 Craiova..
   La data inspectiei efectuate de evaluator, imobilul nu mai exista.

4. C22 ATELIER 3 -PAVILION 0 (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C22, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1991;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din caramida;
   - Acoperis tip terasa cu invelitoare din carton bituminat.;
   - Suprafata construita: 44.20 mp;
   - Compartimentari:1 atelier, 2 magazii si 1 hol;

5. C23 ATELIER 4 -PAVILION P (UM 02517),
   Descriere: 2 încăperi,
   SUP. 125,38 MP
   La data inspectiei efectuate de evaluator, imobilul nu mai exista.

6. CASTEL APA - PAVILION C(UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C3, C.F. 215689 Craiova.
   Construit in anul 1991.
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Structura metalica;
   - Bazin metalic cu capacitatea de 3000 litri;
   - SUP. 7 MP

7. C16 COCINA -PAVILION J (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C16, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1984;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din caramida;
   - Acoperis tip terasa cu invelitoare din carton bituminat.;
   - Suprafata construita: 174.82 mp;
   - Compartimentari:1 atelier, 2 magazii si 1 hol;

8. C7 DEPOZIT 1 -PAVILION F (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C7, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1990;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din tabla;
   - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
   - Suprafata construita: 560.86 mp;
   - Compartimentari:1 incapere;

9. C8 DEPOZIT 2 -PAVILION G (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C8, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1990;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din tabla;
   - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
   - Suprafata construita: 563.33 mp;
   - Compartimentari:1 incapere;

10. C9 DEPOZIT 3 -PAVILION H (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C9, C.F. 215689 Craiova..
    Imobilul este construit in anul 1982;
    Descriere:
    - Fundatii din beton;
    - Inchideri perimetrale din tabla;
    - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
    - Suprafata totala construita: 314.08mp;
    - Compartimentari:1 incapere;
    - **Suprafata construita aferenta parcelei situate la nr. 150A – 107.94 mp;**

11. DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517), - SUP. Totala 2177,41 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 2177.41 mp se afla pe parcela sitauta la nr. 150A (fost 152), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 36.814 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 64.8%**.

Astfel, suprafata din "DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517)", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 2177.41 x 64.8%= 1411 mp.

12. ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517), - SUP. Totala de 481,45 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 481.45 mp se afla pe parcela sitauta la nr. 150A (fost 152), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 36.814 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 64.8%**.

Astfel, suprafata din "ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517),", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 481.45 x 64.8%= 312 mp.

13. ÎMPREJMUIRE DE SÂRMĂ GHIMPATĂ (UM 02517), - SUP. 181 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 181 mp se afla pe parcela sitauta la nr. 150A (fost 152), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 36.814 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 64.8%**.

Astfel, suprafata din "ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517),", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 181 x 64.8%= 117 mp.

14. C18 LABORATOR - PAVILION L (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C18, C.F. 215689 Craiova..
Imobilul este construit in anul 1985;

Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale caramida;
- Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de placi din azbociment;
- Suprafata construita: 48.13mp;
- Compartimentari:1 incapere;

15. C17 MAGAZIE FURAJE -PAVILION K (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C17, C.F. 215689 Craiova..

La data inspectiei efectuate de evaluator, imobilul nu mai exista.

16. PLATFORME BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 232.72 mp se afla pe parcela situata la nr. 150A (fost 152), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 36.814 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 64.8%**.

Astfel, suprafata din "PLATFORME BETONATE, ASFALTATE", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 232.72 x 64.8%= 150.8 mp.

17. PLATOURI BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), - SUP. 671 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 671 mp se afla pe parcela situata la nr. 150A (fost 152), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 36.814 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 64.8%**.

Astfel, suprafata din "PLATFORME BETONATE, ASFALTATE", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 671 x 64.8%= 434.8 mp.

18. C1 PUNCT CONTROL - PAVILION A (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C1, C.F. 215689 Craiova.

Imobilul este construit in anul 1991;

Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale caramida;
- Acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare de tigla;
- Suprafata construita: 40.04 mp;
- Compartimentari:3 incapere;

19. C2 PUŢ , Casa Pompe- PAVILION B (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C2, C.F. 215689 Craiova.

Imobilul este construit in anul 1991;

Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale beton;
- Acoperis placa de beton cu invelitoare de carton bituminar.;
- Suprafata construita: 12.25 mp;
- Compartimentari:1 incapere;

20. REŢELE ALIMENTARE CU APĂ (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
21. REŢELE CANALIZARE (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
22. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ AERIANA (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
23. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
24. REŢELE DE TERMOFICARE (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.

25. C4 SEDIU ADMINISTRATIV 1-PAVILION D (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C4, C.F. 215689 Craiova.

Imobilul este construit in anul 1990;

Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale caramida;
- Acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare de tigla;
- Suprafata construita: 388.96 mp;
- Compartimentari:22 incaperi;

26. C5 SEDIU ADMINISTRATIV 2-PAVILION D1 (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C5, C.F. 215689 Craiova.

Imobilul este construit in anul 1990;

Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale caramida;
- Acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare de tigla;
- Suprafata construita: 398.52 mp;
- Compartimentari:6 incaperi;

27. C21 SEDIU ADMINISTRATIV BIROURI -PAVILION N (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C21, C.F. 215689 Craiova.

Imobilul este construit in anul 1990;

Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale caramida;
- Acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare de tigla;
- Suprafata construita: 63.12 mp;
- Compartimentari:4 incaperi;

CAPITOLUL III.
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Piaţa specifica

Piaţa imobiliara se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piaţa se defineşte pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriaşilor tipici. Piaţa imobiliara este influentata de atitudinile, motivaţiile si interacţiunile vanzatorilor si cumpărătorilor si are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pieţei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influentate de tipul de finanţare, durata rambursarii si rata dobânzii, este o piaţa care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informaţiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbări rapide in marimea si structura populaţiei).

In continuare voi prezenta piaţa acestor tipuri de imobile, respectiv terenuri.

Piaţa specifica-terenurilor este reprezentata de piaţa terenurilor intravilane din zona centrala Mun. Craiova. In analiza acestei pieţei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico- sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populaţia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piaţa imobiliara din Municipiul Craiova respectiv subpiata terenurilor a înregistrat o scădere mare in anii 2009, 2010, 2011 si 2012.

Piaţa imobiliara a înregistrat o scădere spre sfarsitul anului 2012 si începutul anului 2013. Pe segmentul de piaţa la care ne referim, respectiv

terenuri libere, preturile au scăzut anul acesta cu pana la 10-20% in comparaţie cu anul 2012.

Zona centrala ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 180-500 euro/mp, deosebirile constând in forma terenului, suprafaţa, acces, utilitari.vecinatati etc.

Oferta competitiva

Pe segmentul de piaţa la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona centrala a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista puţine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 180-500 EUR/mp in funcţie de amplasament, utilitati, forma si suprafaţa.

Bineînţeles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 10% din preţul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult preţul vanzatorilor

Analiza cererii

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumpărătorilor medii.

Cererea este mica in comparaţie cu oferta pe piaţa terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

Echilibrul pieţei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piaţa este o piaţa a cumpărătorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru proprietatii similare de peste 300.000 EUR.

Se poate considera ca piaţa proprietăţilor rezindetiale este in scădere. Scaderea preturilor s-a mai atenuat in ultimele 12 luni

Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in condiţiile in care economia trece printr-o criza profunda.

Capitolul 4. Evaluarea bunurilor

4.1. Analiza modului optim de utilizare

Definitie

"Cea mai buna utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate" (cea mai buna utilizare cf. Standardelor Internationale de Evaluare)

Cea mai buna utilizarea a subiectelor analizate nu poate fi decat in scopul in care au fost achizitionate (construite) si utilizate de proprietar.

4.2. Metode de evaluare

Standardele ANEVAR accepta trei abordari:

- Abordarea prin costuri estimeaza valoarea prin determinarea costului actual de inlocuire sau de reproducere a bunului mobil din care se deduce deprecierea fizica, functionala si economica.
- Abordarea prin comparatia vanzarilor prin care pretul bunului este stabilit de piata.
- Abordarea pe baza de venit prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului asteptat intr-un indicator de valoare a bunului.

4.3. Metodologii de evaluare

4.3.1. Abordarea prin costuri

Prin aplicarea metodei costurilor se estimează costul de a construi o reproducere a proprietăţii de evaluat din care se scade deprecierea construcţiei estimată la data evaluării.

Cladirea evaluata este cea aflata in proprietatea beneficiarului la data evaluarii.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor trebuie parcurse următoarele etape:

- ⇨ estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber şi disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- ⇨ estimarea costului total de reconstrucţie sau de înlocuire a construcţiilor efective la data evaluării;
- ⇨ estimarea deprecierii construcţiilor;
- ⇨ scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucţie sau înlocuire pentru a obţine costul net;
- ⇨ estimarea costului de reconstrucţie sau de înlocuire şi a deprecierii pentru clădirile adiacente sau îmbunătăţiri ale amplasamentului scăzând în final deprecierea estimată;
- ⇨ adăugarea costului net al clădirilor adiacente şi a îmbunătăţirilor amplasamentului la costul net al construcţiilor;
- ⇨ adăugarea valorii terenului pentru a obţine valoarea totală a proprietăţii imobiliare. Estimarea costului de reconstrucţie, înlocuire a clădirii

Estimarea costului de reconstrucţie, înlocuire a clădirii

Estimarea valorii de piaţă prin metoda costului se bazează pe comparaţia costului de construire a unei proprietăţi cu valoarea proprietăţii existente. Metoda reflectă faptul că participanţii pe piaţă recunosc o relaţie între cost şi valoare.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substituţiei, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obţine imediat un teren şi a construi o clădire, cu utilitate şi activitate similare .

Costul de reconstrucţie = costul estimat pentru a construi la preţurile curente, de la data evaluării, o copie, o replică a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, normative de construcţie, arhitectură, planuri, calitate, înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierile clădirii evaluate.

Costul de înlocuire = costul estimativ pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă celei de evaluat, folosind materiale moderne, normative şi planuri actualizate.

Aceste preturi includ facilitatile si instalatiile existente in prezent la proprietatea evaluata. Totodata, acest pret ia in calcul cladiri avand functionalitate asemanatoare.

Deprecierea fizica se refera la stadiul fizic al cladirii, structura si partitionare, calitatea usilor, ferestrelor si finisajelor interioare.

Deprecierea functionala se refera la o asezare inadecvata tinand seama de standardele actuale, dar si de cerintele unui potentiai investitor. Totusi, un anumit client ar putea considera inflexibile pentru cerintele sale cladirile in cauza.

Deprecierea economica se raporteaza la devalorizarea importantei economice a zonei, care este mai putin atractiva datorita dezvoltarii unei noi zone sau datorita prezentei unui factor perturbator. De aceea, piata imobiliara este inca in dezechilibru, aceasta neavand o istorie clara, plina de exemple, a tranzactiilor in acest sector de activitate.

4.4. Bazele evaluarii

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvata

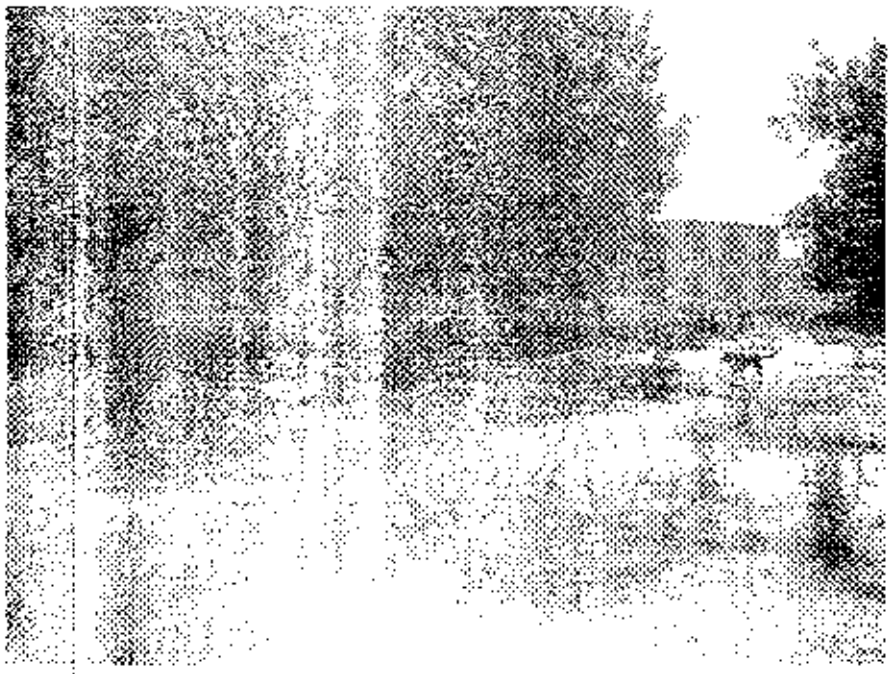
4.5. Evaluarea propriu-zisa

Prin aplicarea tehnicilor si metodelor de evaluare prezentate mai sus, echipa de evaluatori din cadrul SC AMT SERVICE SRL a ajuns la urmatoarele rezultate :

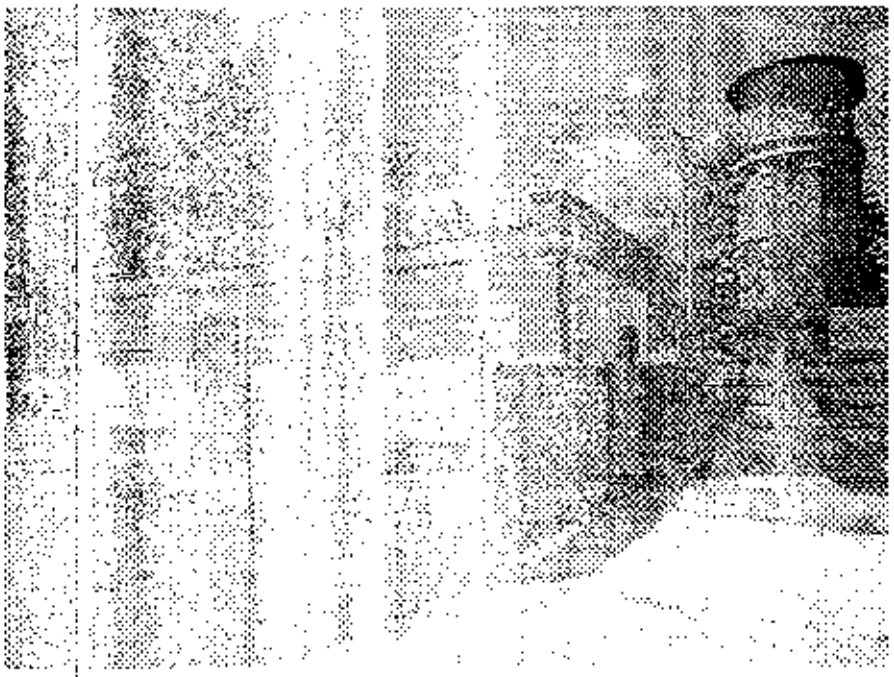
Calculatia este detaliata in anexa 1-18;

ANEXA FOTO

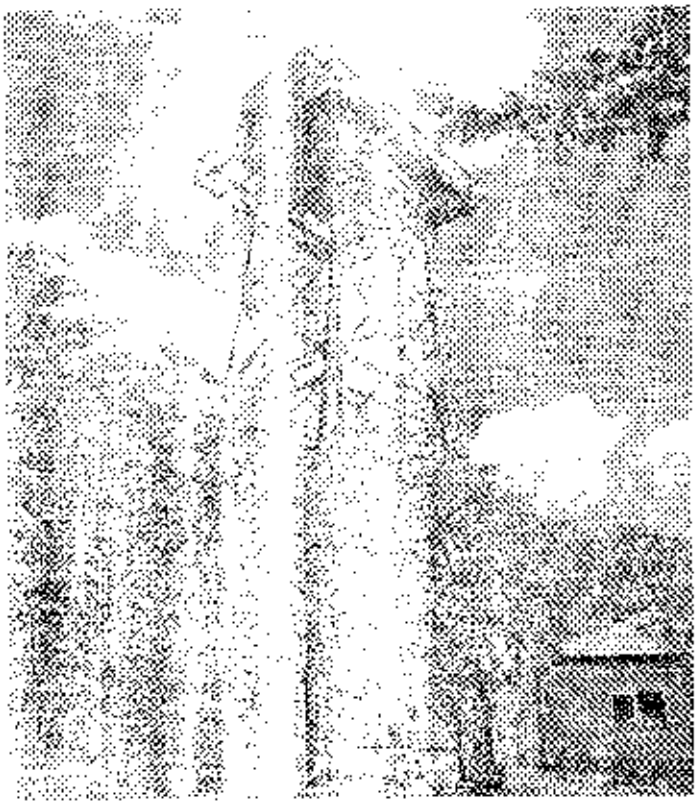
1. ATELIER 1 -PAVILION L1 (UM 02517), 2 ÎNCĂPERI, - SUP. 186 MP



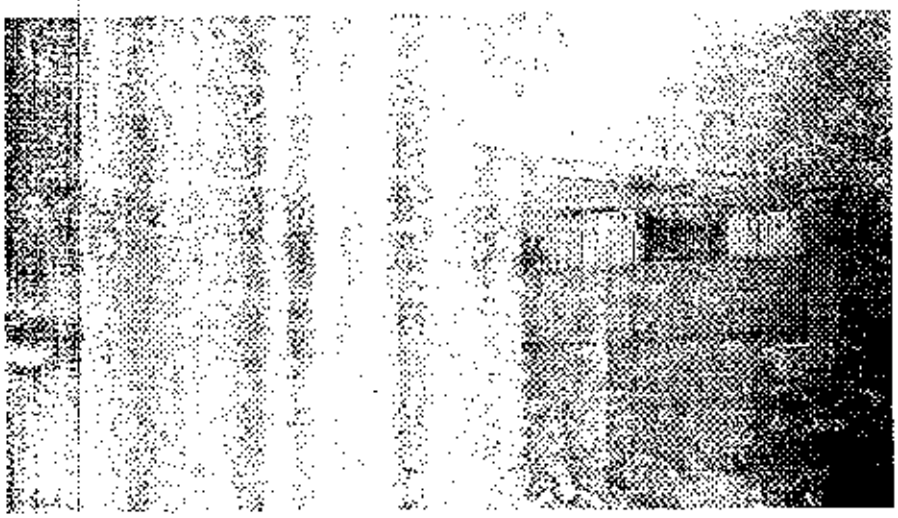
2. ATELIER 3 -PAVILION L1 (UM 02517), 4 ÎNCĂPERI, - SUP. 42,20 MP



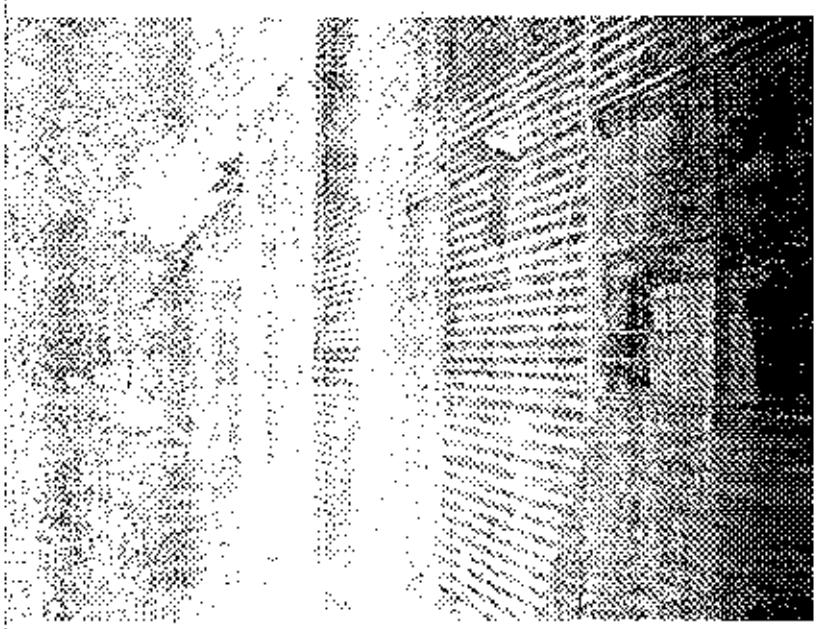
3. CASTE[illegible]APA - PAVIL[illegible]ON CNUM 02517), SUP. 7 MP



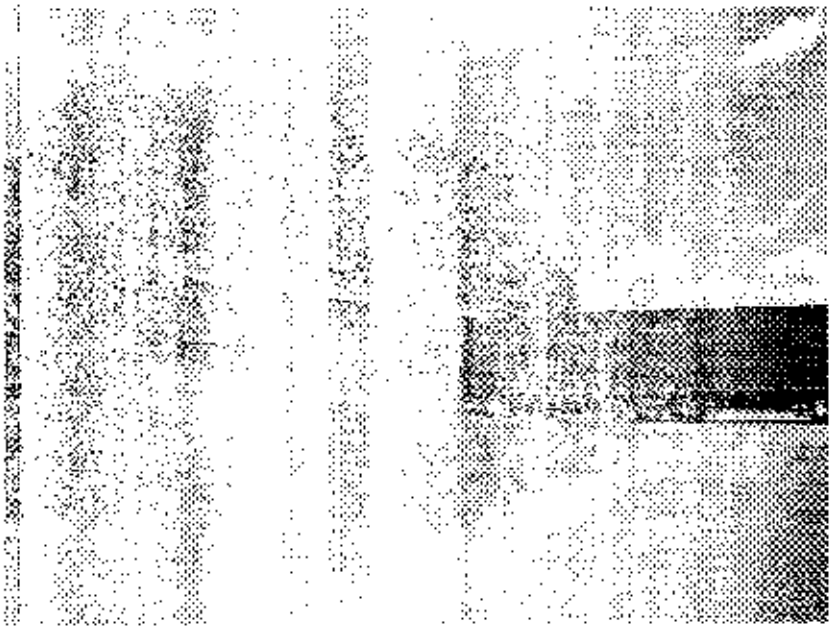
4. COCINA -PAVIL[illegible]ON J (L[illegible]517), 1 [illegible]NCÄPERE, - SUP. 174,82 MP



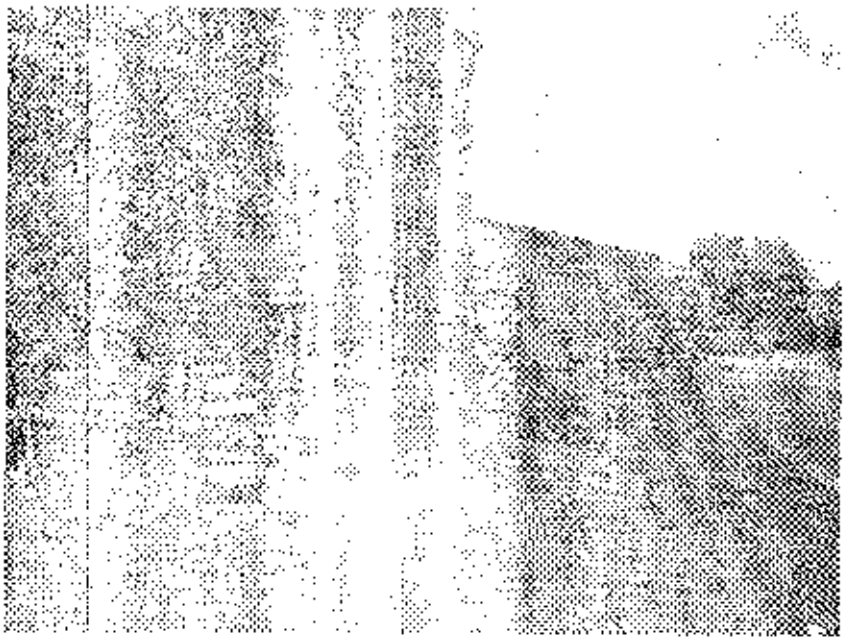
5. DEPOZIT 1 -PAVILION [illegible] 02[illegible]7), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 560,86 MP
6. DEPOZIT 2 -PAVILION C (U.I 02[illegible]7), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 563,33 MP



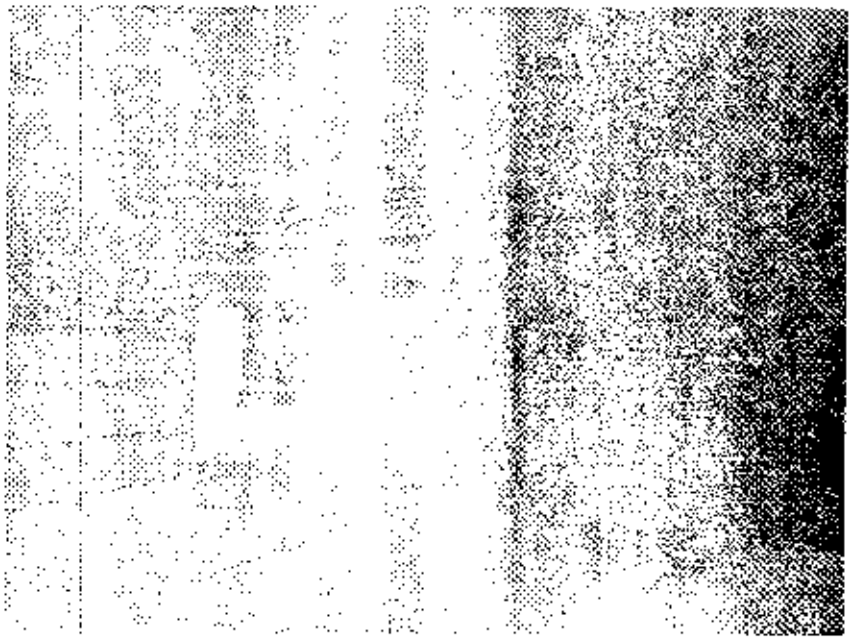
7. DEPOZIT 3 -PAVILION [illegible] 02[illegible]7), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 314,08 MP



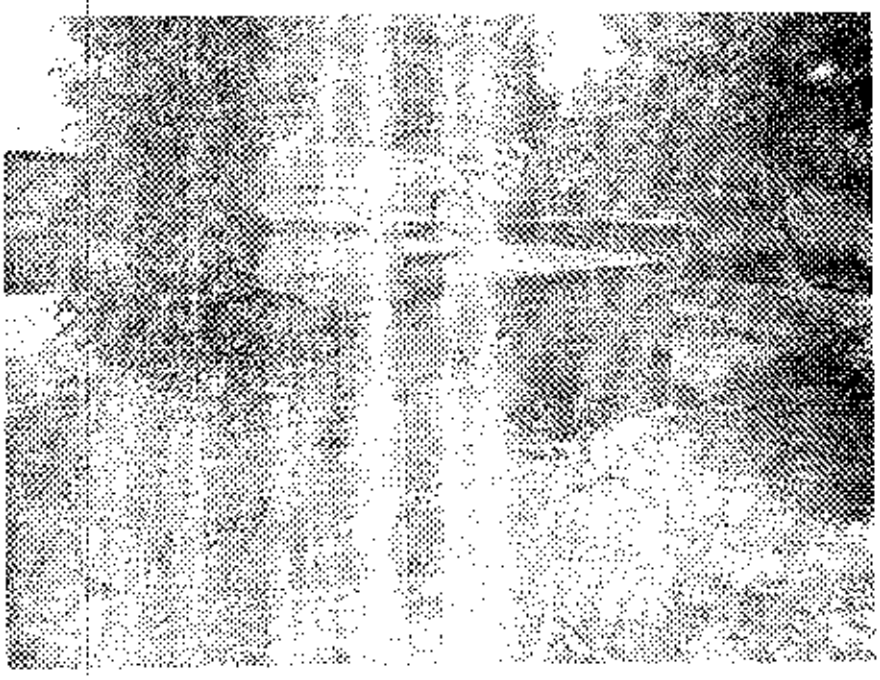
8. LABORATOR - PAVILION L (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - **SUP. 48,13 MP**



9. PUNCT CONTROL - PAVILION A (UM 02517), 3 ÎNCĂPERI - **SUP. 40,04 MP**

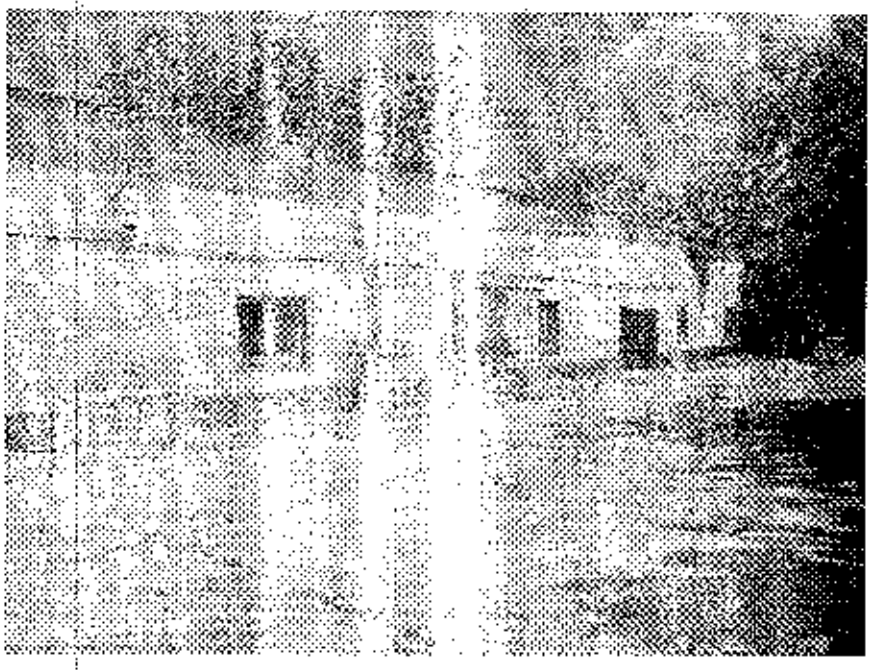


10. PUŢ - PAVILION B (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 12,25 MP



11. SEDIU ADMINISTRATIV 1 - PAVILION D (UM 02517), 22 ÎNCĂPERI, - SUP. 389,96 MP

12. SEDIU ADMINISTRATIV 2-PAVILION D1 (UM 02517), 6 ÎNCĂPERI, - SUP. 398,58 MP



13. SEDIU ADMINISTRATIV 2-PAVILION N (UM 02517), 4 ÎNCĂPERI, - SUP. 63,12 MP

CLĂDIRI COMERCIALE

Anexa 1

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: C1 Pavilion A - Punct control

Data evaluării:

Suprafața construită: Sc (mp) = 40,04

Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = 40,04

Referința Catalog Consiliu Științific: 130,00

Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp. lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructură								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	#CLBTIPB	40,0	206,6	8.272,9	1,006	1,036	1,0611	9.320,7
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								9.320,7
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom, anexă de vânzări)								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FICLBTIPB	40,0	218,4	8.744,7	1,006	1,036	1,0065	9.191,4
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								9.191,4
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB	40,0	33,1	1.325,3	1,006	1,036	0,9875	1.364,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								1.364,0
Instalații sanitare								
1	ICCLBTIPB			0,0	1,006	1,036	1,0413	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total				0,0				0,0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)	Nr. buc	(euro/ansamblu sanitar, lei/ansamblu)						
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire/răcire/ventilație								
1	IVCLBTIPB	40,0	30,8	1.233,2	1,006	1,036	1,1461	1.473,1
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								1.473,1
Ventilații								
1	INVTZ	40,0	52,9	2.118,1	1,006	1,036	1,1039	2.530,1
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								2.530,1
Terase								
				0,0	1,006	1,036		0,0
				0,0	1,006	1,036		0,0
				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj fațada clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1				0,0	1,006	1,036	1,000	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total		0,0						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								23.879,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								5.389,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								19.257,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								4.346,7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 40,04

Nr. Crt.	Denumire subsructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură și infrastructura	9.320,7	65%	20%	10%	466,0
2	Finisaj	9.191,4	65%	20%	10%	459,6
3	Instalații electrice	1.364,0	65%	20%	10%	68,2
4	Instalații sanitare	0,0	65%	20%	10%	0,0
5	Instalații de încălzire	1.473,1	65%	20%	10%	73,7
6	Invelitori și terase	0,0	65%	20%	10%	0,0
7	Fațade	0,0	65%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		21.349,1				1.066,9
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		533,2				26,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		17.212,1				859,9
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		430,0				

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
861	900
Pret bun evaluat	Pret bun evaluat rotunjit

3.814	3.800

CONSTRUCȚII SPECIALE

Anexa 2

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: C2 - Put si casa pompe

Data evaluării:

Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

13. Puțuri forate

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
Tip put forat						1,006	1,036		
1	PUTBETON	ml	40	34,6	1.384,0	1,006	1,036	1,073	1.548,2
2		ml			0,0	1,006	1,036		0,0
3		ml			0,0	1,006	1,036		0,0
Total			40						1.548,2
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									1.548,2
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									1.248,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	0	1.548,2	65%	10%	10%	232,2
2	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		1.548,2				232,2
cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		38,7				5,8
Total cost fără tva (Euro, Lei)		1.248,5				187,3
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		31,2				4,7

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro) rotunjit
187	200
830	800

CONSTRUCTII SPECIALE Anexa 3

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire si adresa obiectiv: C3 - CASTEL APA - PAVILION C
Data evaluării:
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304
Sdc (mp) = 7,00

11. Castel de apă H = 36 m

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Indice de actualizare preţuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
						1,006	1,036		
Structură									
1		buc.	1,0	245.176,0	245.176,0	1,006	1,036	1,071	273.643,2
2		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
3		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									273.643,2
Instalaţie electrică									
1		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
2		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
3		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									0,0
Instalaţie sanitară									
1		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
2		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
3		buc.			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									0,0
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									273.643,2
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									220.680,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIR (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcţională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură	273.643,2	80%	10%	10%	1.094,6
2	Instalaţie electrică	0,0	80%	10%	10%	0,0
3	Instalaţie sanitară	0,0	80%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		273.643,2				1.094,6
Total cost fără tva (Euro, Lei)		220.680,0				882,7

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
883	900
3.911	3.900

CLĂDIRI COMERCIALE Anexa 4

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: SEDIU ADMINISTRATIV 1-PAVILION D

Data evaluării:

Suprafața construită Sc (mp) = 388,96

Suprafața desfășurat construită Sdc (mp) = 388,96

Referinta Catalog- Conacu Schiopu: 130,00

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
	Infrastructură				1,008	1,036		
1				0,0	1,008	1,036		0,0
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							0,0
	Suprastructură / Structură							
1	SCLBTIPB	389,0	206,6	80.359,1	1,008	1,036	1,0811	90.543,8
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							90.543,8
	Finisaj interior și exterior (pardoseli, tencuieli, zugrăveli, placaje, tâmplărie interioară)							
1				0,0	1,008	1,036		0,0
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							0,0
	Finisaj exterior							
1	FICLBTIPB	389,0	218,4	84.948,9	1,008	1,036	1,0085	89.287,6
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
4				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							89.287,6
	Instalații electrice							
	ECLBTIPB	389,0	33,1	12.874,6	1,008	1,036	0,9875	13.250,4
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							13.250,4
	Instalații sanitare							
1	ICCLBTIPB	389,0	25,0	9.724,0	1,008	1,036	1,0413	10.563,1
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total			0,0				10.563,1
	Obiecte sanitare (corpuri pe anumite tipuri)	Nr. bucăți	Valoare unitară (euro/buc)					
1				0,0	1,008	1,036		0,0
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
4				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							0,0
	Instalații de încălzire cu / fără ventilare							
1	IVCLBTIPB	389,0	30,8	11.980,0	1,008	1,036	1,1161	14.309,9
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							14.309,9
	Invelitori							
1	INVTZ	389,0	52,9	20.578,0	1,008	1,036	1,1036	24.577,7
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							24.577,7
	Fatade							
1				0,0	1,008	1,036		0,0
				0,0	1,008	1,036		0,0
				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total							0,0
	Finisaj fațadă ventilată (calcul pentru suprafețe opace)							
1				0,0	1,008	1,036	1,000	0,0
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
	Total	0,0						0,0
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							247.572,4
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							636,6
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							214.152,8
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							550,7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 389,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură și infrastructura	90.543,8	50%	20%	10%	18.108,8
2	Finisaj	89.287,6	50%	20%	10%	17.857,5
3	Instalații electrice	13.250,4	50%	20%	10%	2.650,1
4	Instalații sanitare	10.563,1	50%	20%	10%	2.112,6
5	Instalații de încălzire	14.309,9	50%	20%	10%	2.862,0
6	Învelitori și fatade	0,0	62%	20%	10%	0,0
7	Fațadă	0,0	62%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		247.572,4				45.388,8
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		636,6				116,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		214.152,8				39.252,4
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		550,7				100,9

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro) rotunjit
35.152	35.200

155.739	155.700

CLĂDIRI COMERCIALE Anexa 5

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire şi adresă obiectiv: **SEDIU ADMINISTRATIV 2-PAVILION D1**

Data evaluării:

Suprafaţa construită Sc (mp) = 389,59

Suprafaţa desfăşurat construită Sdc (mp) = 389,59

Referinta Catalog- Corneliu Schiopu:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4904

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţa Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructură					1,006	1,036		
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	8CLBTIPB	389,6	206,6	80.487,2	1,006	1,036	1,0811	90.888,2
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								90.888,2
Finisaj interior şi exterior (tencuieli, zugrăveli, placări cu faianţă, parchet, mochetă, gresie, ceramică)								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FICLBTIPB	389,6	218,4	85.084,3	1,006	1,036	1,0085	89.429,9
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								89.429,9
Instalaţii electrice								
1	IECLBTIPB	389,6	33,1	12.895,1	1,006	1,036	0,9875	13.271,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								13.271,5
Instalaţii sanitare								
1	ICCLBTIPB	389,6	25,0	9.739,5	1,006	1,036	1,0413	10.569,9
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total				0,0				10.569,9
Obiecte sanitare (costuri pe amplasament sanitar)	**Nr. bucăţi**	**Cheltuieli montaj, transport**						
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Instalaţii de încălzire cu / fără ventilare								
1	IVCLBTIPB	389,6	90,8	11.995,1	1,006	1,036	1,1461	14.332,7
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								14.332,7
Invelitori								
1	INVTZ	389,6	52,9	20.638,8	1,006	1,036	1,1038	24.616,9
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								24.616,9
Tamplarie								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj faţadă exterior (Calculul pentru suprafeţele opace)								
1				0,0	1,006	1,036	1,000	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								277.869,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								713,27
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								235.594,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								604,71

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 389,6

Nr. Crt.	Denumire subetructură	Cost de înlocuire brut, CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcţională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură si infrastructura	90.888,2	52%	20%	10%	16.323,9
2	Finisaj	89.429,9	52%	20%	10%	16.097,4
3	Instalaţii electrice	13.271,5	52%	20%	10%	2.388,9
4	Instalaţii sanitare	10.569,9	52%	20%	10%	1.902,6
5	Instalaţii de încălzire	14.332,7	52%	20%	10%	2.579,9
6	Invelitori şi terase	0,0	52%	20%	10%	0,0
7	Faţadă	0,0	52%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		218.292,1				39.292,6
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		560,3				100,8
Total cost fără tva (Euro, Lei)		175.942,4				31.667,6
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		451,6				81,3

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
31.688	31.700

140.389	140.400

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Anexa 6

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C2 Pavilion F depozit
Suprafața construită Sc (mp) = 560,86
Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 560,86
Referinta Catalog- Corneliu Schiopu: 60.00
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Suprastructura								
1				0,0	1,008	1,036		0,0
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
Total								0,0
Instalații electrice								
1	BMVOP360	560,09	164,6	92.322,6	1,008	1,036	1,144	110.104,5
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
Total								110.104,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								110.104,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								196,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								88.796,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								158,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 560,86

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	110.104,5	70%	10%	10%	11.010,5
3	Invelitori	0,0	20%	0%	5%	0,0
4	Terasa necirculabila	0,0	20%	0%	5%	0,0
5	Inchideri perimetrale	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaj interior	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalații electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalații sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalații de încălzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)						
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)						
Total cost fără tva (Euro, Lei)						8.879,4
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)						

8.879	8.900
39.339	39.300

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Anexa 7

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C8 Pavilion G depozit
Suprafața construită Sc(mp) = 563,33
Suprafața desfășurat construită Sdc(mp) = 563,33
Referinta Catalog- Corneliu Schiopu: 99,00
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbo	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
1	BMVOP350	563,33	164,8	92.724,1	1,006	1,036	1,144	110.583,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								110.583,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								110.583,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								196,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								89.680,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								159,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 563,33

Nr. Crt.	Denumire subsistructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcționala (%)	Depreciere economica (%)	Valoarea rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	110.583,5	70%	10%	10%	11.058,4
3	Invelitori	0,0	20%	0%	5%	0,0
4	Terasa necirculabila	0,0	20%	0%	5%	0,0
5	Inchideri perimetrale	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaj interior	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalații electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalații sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalații de încălzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)						
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)						
Total cost fără tva (Euro, Lei)						8.918,0
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)						

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro rotunjit)
8.918	8.900
39.510	39.500

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Anexa 8

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C9 Pavilion H depozit
Suprafața construită: Sc (mp) = 314,08
Suprafața desfășurat construită: Sdc (mp) = 314,08
Referință Catalog- Corneliu Schlogu: 95,00
Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1,008	1,036		
1				0,0	1,008	1,036		0,0
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
Total								0,0
1	BMVOP350	314,08	164,6	51.697,8	1,008	1,036	1,144	61.654,9
2				0,0	1,008	1,036		0,0
3				0,0	1,008	1,036		0,0
Total								61.654,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								61.654,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								196,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								49.721,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								158,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 314,08

Nr. Crt.	Denumire subansamblu	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	61.654,9	73%	10%	10%	4.315,8
3	Jgheaburi	0,0	20%	0%	5%	0,0
4	Terasa necirculabila	0,0	20%	0%	5%	0,0
5	Închideri perimetrale	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaj interior	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalații electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalații sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalații de încălzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		61.654,9				4.315,8
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		196,3				13,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		49.721,7				3.480,5
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		158,3				11,1

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
3.481	3,500
Pret bun evaluat (Lei)	**Pret bun evaluat (Lei) rotunjit**
15.420	15,400

Din totalul de 314,18 mp aferenti constructiei C9 Pavilion H, suprafata de 107,94 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

	5300

CLĂDIRI INDUSTRIALE — Anexa 9

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C16 Cocina
Suprafața construită: Sc (mp) = 174,82
Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = 174,82
Referința Catalog- Comelfu Schiopu: 59,00
Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prelu. 2014	Cost total (curs, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructura								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Suprastructura (structura)								
1	ăSTRGP	174,82	143,8	25.139,1	1,006	1,036	1,111	29.981,1
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								29.981,1
Fundații / Pereți subsol / Planșee peste subsol								
1	FINGPC	174,82	23,9	4.176,2	1,006	1,036	1,094	4.502,2
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
5				0,0	1,006	1,036		0,0
6				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								4.502,2
Pardoseli								
1	PGPCPCC	174,82	21,8	3.811,1	1,006	1,036	0,967	3.840,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								3.840,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								38.323,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								219,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								30.996,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								177,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 174,82

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut Clă (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	29.981,1	78%	10%	10%	599,6
3	Învelitori	0,0	78%	10%	10%	0,0
4	Terasa necirculabila	0,0	78%	10%	10%	0,0
5	Închideri perimetrale	0,0	78%	10%	10%	0,0
6	Finisaj interior	4.502,2	78%	10%	10%	90,0
7	Instalații electrice	3.840,5	78%	10%	10%	76,8
8	Instalații sanitare	0,0	78%	10%	10%	0,0
9	Instalații de încălzire	0,0	78%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)						766,4
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)						4,4
Total cost fără tva (Euro, Lei)						618,1
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)						3,5

Preț bun evaluat (euro)	Preț bun rotunjit (euro) arondat
618	600
2.739	2.700

CLĂDIRI COMERCIALE — Anexa 10

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C16 PAVILION L
Data evaluării:
Suprafața construită: Sc (mp) = 48,13
Suprafața desfășurat construită: Sdc (mp) = 48,13
Referința Catalog- Corelția Schiopu:
Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1,006	1,036		
Infrastructură								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total:								0,0
Suprastructură / Structură								
1	SCLETIPB	48,1	208,5	9.943,7	1,006	1,036	1,0813	11.203,9
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								11.203,9
Finisaj interior și exterior (tencuieli, zugrăveli, placări cu faianță, parchet, vopsitorii)								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FICLETIPB	48,1	218,4	10.511,6	1,006	1,036	1,0085	11.048,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								11.048,5
Instalații electrice								
	ECLETIPB	48,1	33,1	1.593,1	1,006	1,036	0,9875	1.639,6
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								1.639,6
Instalații sanitare								
1	ICCLETIPB			0,0	1,006	1,036	1,0413	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total				0,0				0,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație	Nr. buc/mp	Consum specific (kcal/h/mc)						
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Instalații de răcire cu / fără ventilație								
1	IVCLETIPB	48,1	30,8	1.482,4	1,006	1,036	1,1461	1.770,7
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								1.770,7
Invelitori								
1	INVTZ	48,1	52,9	2.546,1	1,006	1,036	1,1038	3.041,2
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								3.041,2
Terase								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj fațade clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1				0,0	1,006	1,036	1,000	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total		0,0						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								29.703,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								617,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								23.148,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								481,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 48,1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură și infrastructura	11.203,9	69%	20%	10%	112,0
2	Finisaj	11.048,5	69%	20%	10%	110,5
3	Instalații electrice	1.639,6	69%	20%	10%	16,4
4	Instalații sanitare	0,0	69%	20%	10%	0,0
5	Instalații de încălzire	1.770,7	69%	20%	10%	17,7
6	Învelitori și terase	0,0	69%	20%	10%	0,0
7	Fațade	0,0	69%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		25.663,7				256,6
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		533,2				5,3
Total cost fără tva (Euro, Lei)		20.695,7				207,0
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		430,0				4,3

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro) rotunjit
207	200

917	900

CLĂDIRI COMERCIALE — Anexa 11

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: **C19 PAVILION L 1**

Data evaluării:

Suprafața construită: Sc (mp) = 186,00

Suprafața desfășurat construită: Sdc (mp) = 186,00

Referința Catalog- Corneliu Schiopu:

Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4504

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructură								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	6CLBTIPB	186,0	206,6	38.427,6	1,006	1,036	1,0811	43.297,9
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								43.297,9
Finisaj interior și exterior (tencuieli, zugrăveli, placaje, pardoseli, tâmplărie)								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FICLBTIPB	186,0	218,4	40.622,4	1,006	1,036	1,0385	42.897,2
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								42.897,2
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB	186,0	33,1	6.156,6	1,006	1,036	0,9875	6.336,3
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								6.336,3
Instalații sanitare								
1	ICCLBTIPB			0,0	1,006	1,036	1,0413	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total				0,0				0,0
Obiecte sanitare (echipamente, accesorii, armături)	**Nr. bucăți**	**Valoare unitară (euro/buc)**						
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilare								
1	IVCLBTIPB	186,0	30,8	5.728,8	1,006	1,036	1,1481	6.843,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								6.843,0
Invelitori								
1	INVTZ	186,0	52,9	9.839,4	1,006	1,036	1,1538	11.753,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								11.753,0
Terase								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
				0,0	1,006	1,036		0,0
				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Fațade aplicate clădirii (calcul pentru suprafețele aferente)								
1				0,0	1,006	1,036	1,000	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total	0,0							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								110.327,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								593,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								92.191,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								495,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 186,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere Funcționala (%)	Depreciere economica (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură si infrastructura	43.297,9	63%	20%	10%	3.030,9
2	Finisaj	42.897,2	63%	20%	10%	2.948,8
3	Instalații electrice	6.336,3	63%	20%	10%	443,5
4	Instalații sanitare	0,0	63%	20%	10%	0,0
5	Instalații de încălzire	6.843,0	63%	20%	10%	479,0
6	Invelitori si terase	0,0	63%	20%	10%	0,0
7	Fațadă	0,0	63%	20%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		99.374,3				6.902,2
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		534,2				37,1
Total cost fără tva (Euro, Lei)		79.979,3				5.598,5
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		430,0				30,1

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro) rotunjit
5.599	5.600

24.804	24.800

CLĂDIRI COMERCIALE Anexa 12

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: **C21 PAVILION N**

Data evaluării:

Suprafața construită Sc (mp) = 63,12

Suprafața desfășurat construită **Sdc (mp) = 63,12**

Referinta Catalog- Corneliu Schiopu:

Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructura								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	BCLBTIPB	63,1	206,6	13.040,6	1,006	1,036	1,0611	14.893,4
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								14.893,4
Finisaj interior și exterior (tencuieli, zugrăveli + amenajări diverse (pardoseli, socluri))								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FCLBTIPB	63,1	218,4	13.785,4	1,006	1,036	1,0385	14.489,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								14.489,5
Instalații electrice								
	ECLBTIPB	63,1	33,1	2.089,3	1,006	1,036	0,9875	2.150,3
				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								2.150,3
Instalații sanitare								
1	SCLBTIPB			0,0	1,006	1,036	1,0413	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total				0,0				0,0
Obiecte sanitare (costuri pe asezaminte sanitare)		**Nr. bucăți**	**Cost unitar (euro/bucată)**					
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație								
1	TVCLBTIPB	63,1	30,8	1.944,1	1,006	1,036	1,1461	2.322,2
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								2.322,2
Învelitori								
1	INVTZ	63,1	52,9	3.336,0	1,006	1,036	1,1038	3.986,4
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								3.986,4
Terase								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Fațade (pentru clădiri înalte pentru suprafețe opace)								
1				0,0	1,006	1,036	1,000	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total		0,0						0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								61.890,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								980,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								59.697,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								945,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 63,1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură și infrastructură	14.693,4	65%	20%	10%	734,7
2	Finisaj	14.489,5	65%	20%	10%	724,5
3	Instalații electrice	2.150,3	65%	20%	10%	107,5
4	Instalații sanitare	0,0	65%	20%	10%	0,0
5	Instalații de încălzire	2.322,2	65%	20%	10%	116,1
6	Învelitori și terase	0,0	65%	20%	10%	0,0
7	Fațadă	0,0	65%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		33.655,3				1.682,8
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		533,7				26,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		27.141,4				1.357,1
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		430,3				21,5

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro) rotunjit
1.357	1.400
6.012	6.000

CLĂDIRI COMERCIALE — Anexa 13

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C22 PAVILION O
Data evaluării:
Suprafața construită — Sc (mp) = 42,20
Suprafața desfășurată construită — Sdc (mp) = 42,20
Referința Catalog - Cornelliu Schiopu:
Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	F	F	G=CxDxExF
					1,006	1,036		
Infrastructură								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	SCLBTIPB	42,2	206,6	8.716,5	1,006	1,036	1,0811	9.823,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								9.823,5
Finisaj interior și exterior (supermarket, parter) + Showroom (etaj) + SSM (la vestiare)								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj interior								
1	FICLBTIPB	42,2	218,4	9.216,5	1,006	1,036	1,0085	9.687,2
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								9.687,2
Instalații electrice								
	IECLBTIPB	42,2	33,1	1.396,8	1,006	1,036	0,9875	1.437,6
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								1.437,6
Instalații sanitare								
1	ISCLBTIPB			0,0	1,006	1,036	1,0413	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total				0,0				0,0
Obiecte sanitare (costul pe amplasament vestiar)	Nr. obiecte	Cost/obiect (euro/obiect, lei/obiect)						
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
4				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație								
1	IVCLBTIPB	42,2	30,8	1.299,8	1,006	1,036	1,1461	1.552,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								1.552,5
Învelitori								
1	INVTZ	42,2	52,9	2.232,4	1,006	1,036	1,1038	2.666,5
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								2.666,5
Tâmplărie								
1				0,0	1,006	1,036		0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1				0,0	1,006	1,036	1,000	0,0
2				0,0	1,006	1,036		0,0
3				0,0	1,006	1,036		0,0
Total	0,0							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								25.167,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								5.680,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								24.295,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								5.484,1

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 42,2

Nr. Crt.	Denumire subsistructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură și infrastructura	9.823,5	63%	20%	10%	667,6
2	Finisaj	9.687,2	63%	20%	10%	658,1
3	Instalații electrice	1.437,6	63%	20%	10%	100,8
4	Instalații sanitare	0,0	63%	20%	10%	0,0
5	Instalații de încălzire	1.552,5	63%	20%	10%	108,7
6	Învelitori și berase	0,0	63%	20%	10%	0,0
7	Tâmplărie	0,0	63%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		22.509,8				1.675,1
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		533,2				39,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		18.135,3				1.270,2
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		430,0				30,1

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro) rotunjit
1.270	1.300

5.628	5.600

CONSTRUCȚII SPECIALE — Anexa 14

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: Drumuri si alei interioare betonate

Data evaluării:

Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304

Sdc (mp) = 2.177,41

7. Drumuri, platforme, alei și cale ferată industrială

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare prețuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
Drumuri, platforme, alei și cale ferată industrială									
1	DRMBET	mp	2.177	52,2	113.660,8	1,006	1,036	1,003	118.826,3
2		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
4		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
5		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
6		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									118.826,3
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									118.826,3
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									95.827,7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcționale (%)	Depreciere economica (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	DRMBET	118.826,3	77%	10%	10%	3.564,8
2	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
4	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
5	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
6	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		118.826,3				3.564,8
Total cost fără tva (Euro, Lei)		95.827,7				2.824,8

Preț bun evaluat (Euro)	Preț bun evaluat (Euro) rotunjit
2.675	2.900
12.737	12.700

Din totalul de 2177,41 mp aferenți drumurilor și aleelor int. betonate, suprafata de 1411 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

	8230

CONSTRUCTII SPECIALE Anexa 15

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire şi adresă obiectiv: **Platforme betonate, asfaltate**

Data evaluării:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Sdc (mp) = 232,72

7. Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industrială

Nr Crt	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Indice de actualizare preţuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
						1,006	1,036		
Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industrială									
1	DRMBET	mp	233	52,2	12.148,0	1,006	1,036	1,003	12.700,1
2		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
4		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
5		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
6		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									12.700,1
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									12.700,1
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									10.242,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcţională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	DRMBET	12.700,1	77%	10%	10%	381,0
	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
4	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
5	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
6	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		12.700,1				381,0
Total cost fără tva (Euro, Lei)		10.242,0				307,3

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
307	300
1.361	1.400

Din totalul de 232,72 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 150,6 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

	910

CONSTRUCTII SPECIALE — Anexa 16

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: **Platforme betonate, asfaltate**

Data evaluării:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Sdc (mp) = 671,00

7. Drumuri, platforme, alei și cale ferată industrială

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
						1,006	1,036		
Drumuri, platforme, alei și cale ferată industrială:									
1	DRMBET	mp	671	52,2	35.026,2	1,006	1,036	1,003	36.618,0
2		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
4		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
5		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
6		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									36.618,0
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									36.618,0
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									29.530,7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	DRMBET	36.618,0	77%	10%	10%	1.098,5
2	0	0,0	80%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	80%	10%	10%	0,0
4	0	0,0	80%	10%	10%	0,0
5	0	0,0	80%	10%	10%	0,0
6	0	0,0	80%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		36.618,0				1.098,5
Total cost fără tva (Euro, Lei)		29.530,7				885,9

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro/ m²teren)
886	900
3.825	3.900

Din totalul de 671 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 434,8 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

	2530

CONSTRUCTII SPECIALE

Anexa 1 /

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire si adresa obiectiv: ÎMPREJMUIRE DE BETON

Data evaluării:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4904

Sdc (mp) = 481,50

9. Împrejmuiri

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
						1,006	1,036		
Împrejmuire									
1	IMPLBA	mp	481,5	30,6	14.732,4	1,006	1,036	1,008	15.471,0
2		mp			0,0	0,000	0,000		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									15.471,0
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									15.471,0
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									12.476,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere functionala (%)	Depreciere economica (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	9xPLBA	15.471,0	70%	10%	10%	1.547,1
2	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		15.471,0				1.547,1
Total cost fără tva (Euro, Lei)		12.476,6				1.247,7

Pret unitar evaluat (Euro)	Pret unitar evaluat (Euro) rotunjit
1,248	1,200
5.528	5.500

Din totalul de 481,5 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 312 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

	3560

CONSTRUCȚII SPECIALE Anexa 18

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: **Imprejmuire de sarma**
Data evaluării:
Prețurile sunt exprimate în EURO la cursul: 4,4304
Sdc (mp) = [redacted]

9. Împrejmuiri

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
						1,006	1,036		
Împrejmuire									
1	IMPPLZN	mp	181,0	39,8	7.203,8	1,006	1,036	1,008	7.565,0
2		mp			0,0	0,000	0,000		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									7.565,0
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									7.565,0
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									6.100,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii:

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	IMPPLZN	7.565,0	75%	10%	10%	378,2
2	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		7.565,0				378,2
Total cost fără tva (Euro, Lei)		6.100,8				0,0

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun realizat (Euro/mp) - Lucrari
305	300
Pret bun (Lei)	Pret bun realizat (Lei)
1.351	1.400

Din totalul de 181 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 117 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

[redacted]	910

AMT SERVICE SRL
- expertize - evaluari - audit -
Autorizatie CECCAR nr. 004529/2007 Autorizatie CAFR nr. 948/2010
Craiova, Str. Unirii, Nr. 30, Judetul Dolj
CUI: 7101398 NR. Reg. Com. J16/252/1995
Tel: 0251.415.330 E-mail: amtservicesa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata pentru imobilele situate in Craiova, Str. Caracal, nr. 150B

INTOCMIT,
AMT SERVICE S.R.L.

2014

Declaratia de conformitate

Cu referire la evaluarea bunurilor imobile, declaram urmatoarele:

Faptele prezentate in raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte.

Analizele si concluziile prezentate sunt supuse ipotezelor si conditiilor limitative exprimate in raport.

Nu avem nici un interes prezent sau viitor in legatura cu bunurile ce fac obiectul acestei evaluari, iar angajamentul nostru nu este conditionat de estimari sau de rezultatul evaluarii.

Prezenta evaluare a fost realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare editia 2011.

Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala necesare realizarii unei evaluarii de acest tip. Evaluatorul este mebru titular ANEVAR, iar pentru realizarea prezentului raport a urmat cursurile de pregatire profesionala necesare.

Evaluatorul a inspectat personal bunurile in cauza, in conditiile exprimate in cursul raportului.

Expert evaluator:

Tomescu Madalin

CENTRALIZATORUL GENERAL

privind valorile stabilite pentru imobilele situate in Craiova, Str. Caracal, nr. 150B (fost 152A):

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Valoare (pret fara TVA)
1.	DEPOZIT 4 -PAVILION I (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 1061,28 MP	7.700
2.	DEPOZIT 5 -PAVILION I1 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 309 MP	15 200
3.	DEPOZIT 6 -PAVILION I2 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 374,52 MP	18.400
4.	DEPOZIT 7 -PAVILION I3 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 381,25 MP	18.700
5.	DEPOZIT 8 -PAVILION I4 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 381,25 MP	18.700
6.	DEPOZIT 9 -PAVILION I5 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 482,40 MP	Demolat
7.	DEPOZIT 3 -PAVILION H (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - S utila de 195.72 mp aferent parcelei de la nr. 150B (fost 152A) din imobilul cu S. construita totala de 314,08 mp	9600
8.	DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517), - 766.45 mp aferent parcelei de la nr. 150B (fost 152A) din totalul de 2177,41 MP	4470
9.	ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517), - 169.46 mp, aferent parcelei de la nr. 150B (fost 152A) din totalul de 481.46 mp;	1940
10.	ÎMPREJMUIRE DE SÂRMĂ GHIMPATĂ (UM 02517). 63.71 mp, aferent parcelei de la nr. 150B (fost 152A) din totalul de 181 mp.	490
11.	PLATFORME BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), 81.92 mp aferent parcelei de la nr. 150B (fost 152A) din totalul de 232.72 mp;	490
12.	PLATOURI BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), - 236.19 mp aferent parcelei de la nr. 150B (fost 152A) din totalul de 671 mp;	1370
Total		97.060

REPERELE: REŢELE ALIMENTARE CU APĂ (UM 02517), REŢELE CANALIZARE (UM 02517), REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ AERIANA (UM 02517), REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ

(UM 02517), REŢELE DE TERMOFICARE (UM 02517) REPREZINTA UTILITATI ALE CLADIRILOR ENUMERATE MAI SUS.

LA DATA EVALUARII NEPUTAND FI INSPECTATE SI NEAVAND DOCUMENTE AFERENTE, VALOAREA LOR A FOST INCLUSA IN PRETUL IMOBILELOR DIN TABEL.

SC AMT SERVICE SRL

Evaluator:

Tomescu Madalin

Capitolul 1. Date Generale

1.1. Identificarea beneficiarului si a proprietarului bunurilor evaluate

- Beneficiarul raportului de evaluare este Municipiul Craiova – Domeniul Privat.
- Proprietarul bunurilor evaluate este Municipiul Craiova.

1.2. Diagnosticul juridic

Dreptul de proprietate asupra bunurilor, conform actelor de proprietate apartine Municipiului Craiova.

1.3. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este intocmit de catre un evaluator, membru ANEVAR, din cadrul SC AMT SERVICE SRL, cu sediul in Craiova, Calea Unirii, nr.30, jud. Dolj, inregistrata la ORC Dolj cu nr. J16/252/1995 si codul unic de inregistrare 7101398, reprezentata legal prin dl. Saftoiu Florin.

La data elaborarii acestui raport, expertul evaluator a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

1.4. Obiectul, scopul si documentele ce stau la baza evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie urmatoarele bunuri aflate in patrimoniul Municipiului Craiova, situate in Craiova str. Caracal, nr. 150A (fost nr.152):

1. DEPOZIT 4 -PAVILION I (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 1061,28 MP
2. DEPOZIT 5 -PAVILION I1 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 309 MP
3. DEPOZIT 6 -PAVILION I2 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 374,52 MP
4. DEPOZIT 7 -PAVILION I3 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 381,25 MP

5. DEPOZIT 8 -PAVILION I4 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 381,25 MP
6. DEPOZIT 9 -PAVILION I5 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 482,40 MP
7. DEPOZIT 3 -PAVILION H (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 195.72 mp aferent parcelei de la nr. 150B din totalul de 314.08
8. DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517), - 1411 mp din totalul de 2177,41 MP
9. ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517), - 312 mp, aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 481.45 mp;
10. ÎMPREJMUIRE DE SÂRMĂ GHIMPATĂ (UM 02517), 117 mp, aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 181 mp.
11. PLATFORME BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), 150.8 mp aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 232.72 mp;
12. PLATOURI BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), - 434.8 mp aferent parcelei de la nr. 152 (actual 150A) din totalul de 671 mp;
13. REŢELE ALIMENTARE CU APĂ (UM 02517)
14. REŢELE CANALIZARE (UM 02517)
15. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ AERIANA (UM 02517)
16. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ (UM 02517)
17. REŢELE DE TERMOFICARE (JM 02517)

Constatari la inspectie:

La inspectia in teren efectuata de expertul evaluator s-a constatat ca proprietatea este intr-o stare avansata de degradare, cladirile fiind neutilizate, iar o parte fiind demolate.

Imobilele ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate pe o parcela de teren in suprafata de 20.000 mp detinuta de Boiangiu N. Marius Cornel prin titlul de proprietate nr. 13821/12.08.2009.

Conform ultimului extras de carte funciara nr. 3477/15.01.2014 titlul de proprietate nu este intabilat.

Scopul evaluarii il constituie stabilirea valorii de piata a imobilelor supuse evaluarii pentru in scopul vanzarii.

Documentele ce stau la baza lucrarii:

1. Documentele si datele puse la dispozitie de catre reprezentantii Municipiului Craiova.

- **Comanda evaluare nr. 63546/29.04.2014**
- **Hotararea 16/28.01.2010;**
- **Titlu de proprietate 13796/2009;**
- **Titlu de proprietate 13821/12.08.2009;**
- **Fisa corpului de proprietate;**
- **Plan de amplasament.**
- **Extras Carte Funciara.**

2. Standardele de evaluare ANEVAR

3. Metoda de evaluare adecvata

4. Date culese de evaluator cu ocazia inspectiei facute pe teren.

1.5. Data inspectiei bunurilor si intocmirii raportului de evaluare

Vizionarea si inspectia bunurilor s-a facut la data 19.05.2014;

Data intocmirii raportului de evaluare: 19.05.2014.

Data evaluarii 19.05.2014.

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 19.05.2014 este : 1EURO = 4.4304 lei.

PREMISELE EVALUARII: Echipa de evaluatori confirma că Raportul de Evaluare a fost realizat in concordanta cu standardele profesionale recunoscute pe plan international:

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiuniide evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

Standarde Internaţionale de Practică în Evaluare:

IVS 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare.

Toate datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului au fost considerate corecte, fara a se realiza o verificare independenta. Prezentul Raportul de Evaluare s-a intocmit pe baza informatiilor furnizate de client prin reprezentantii sai. Se considera ca documentele clientului prezinta corect situatia bunurilor evaluate la data intocmirii Raportului de Evaluare. in concordanta cu reglementarile in vigoare in Romania.

Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Raportul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 19.05.2014.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate si nu da nici o garantie in privinta determinarii statutului legal sau a valabilitatii din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirma proprietatea asupra patrimoniului declarat.

Prezentul Raport de Evaluare analizeaza numai implicatii decurgand din conditiile de suprafata, nerealizandu-se analize de mediu sau evaluari ale impactului unor posibile actiuni din trecut de degradare a mediului. De asemenea, Raportul de Evaluare nu ia in consideratie ipoteza existentei unor substante toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de stocare a unor astfel de materiale, precum si costul de anihilare al acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu.

1.6. Definitia valorilor estimate

Valoarea de piaţă este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piaţă liberă, la data evaluării, conform cerinţelor care corespund definiţiei *valorii de piaţă*.

Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Fiecare parte a definiţiei are propriul ei cadru conceptual:

„Suma estimată ...” se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare (de obicei în moneda naţională) plătibil pentru proprietate într-o tranzacţie independentă (nepărtinitoare) de piaţă. *Valoarea de piaţă* este estimată ca fiind preţul cel mai probabil, care se poate obţine, în mod rezonabil, pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*. Acesta este cel mai bun preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către vânzător şi cel mai avantajos preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

„...o proprietate va fi schimbată ...” se referă la faptul că valoarea unei proprietăţi este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preţ de vânzare predeterminat sau preţul curent de vânzare. Este preţul la care piaţa aşteaptă ca o tranzacţie, care întruneşte toate celelalte părţi ale definiţiei *valorii de piaţă*, să poată fi încheiată la data evaluării.

„...la data evaluării ...” impune faptul că *valoarea de piaţă* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea şi circumstanţele pieţei la data evaluării, şi nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiţia presupune şi realizarea simultană a schimbului şi definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuaţie a preţului care altfel ar putea să apară.

„...între un cumpărător decis ...” se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici

nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preţ. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziţionează mai degrabă în concordanţă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţa".

„...*un vânzător hotărât*..." nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preţ, nici forţat să menţină un preţ care nu este considerat realist pe piaţa curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ obtenabil pe piaţa liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preţ. Situaţiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei consideraţii, deoarece „vânzătorul hotărât" este un proprietar ipotetic.

„...*într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv*..." înseamnă o tranzacţie încheiată de părţi între care nu există o relaţie particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriaşul), care ar face ca preţurile tranzacţiilor să nu fie caracteristice pieţei sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială*

„...*după o activitate de marketing adecvată*..." înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piaţă în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preţ, care se poate obţine în mod rezonabil, în acord cu definiţia *valorii de piaţă*. Durata timpului de expunere pe piaţă poate varia în funcţie de condiţiile pieţei, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenţia unui număr corespunzător de potenţiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„...în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză şi prudent..." presupune că atât cumpărătorul decis, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura şi caracteristicile proprietăţii, cu utilizările existente şi potenţiale ale acesteia, precum şi asupra stadiului în care se află piaţa, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acţionează în propriul interes şi în mod prudent, dispunând de cunoştinţele necesare pentru a obţine cel mai bun preţ, corespunzător poziţiei ocupate în tranzacţie. Prudenţa este măsurată prin referire la conjunctura pieţei, de la data evaluării şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piaţă cu preţuri în scădere, la un preţ mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile şi pentru situaţii de vânzare şi cumpărare caracteristice pieţelor care înregistrează variaţii de preţuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în conformitate cu cele mai bune informaţii de piaţă, disponibile la data evaluării.

„...şi fără constrângere..." stabileşte faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacţia, dar niciuna nu este nici forţată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

Valoarea de piaţă este înţeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare şi fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

Cea mai bună utilizare (CMBU). Cea mai probabilă utilizare a proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietăţii evaluate.

Conceptul de *valoare de piaţă* nu este dependent de o tranzacţie curentă, care are loc la data evaluării. Mai degrabă, *valoarea de piaţă* este o estimare a preţului care ar trebui obţinut la o vânzare, la data evaluării, în

condiţiile definiţiei *valorii de piaţă*. *Valoarea de piaţă* este o reprezentare a preţului asupra căruia un cumpărător şi un vânzător ar trebui să cadă de acord, la acel moment, conform definiţiei *valorii de piaţă*, fiecare dintre ei având, în prealabil, timp pentru investigarea altor oportunităţi şi alternative ale pieţei, fără să nege faptul că pregătirea contractelor formale şi a documentaţiei necesare, aferente încheierii acestora, ar putea să necesite mai mult timp.

Un *tip de valoare (bază de evaluare)* arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcţie de scopul evaluării. Un *tip de valoare* nu reprezintă o precizare a metodei utilizate şi nici o descriere a condiţiei unui activ sau unor active când se vând. *Valoarea de piaţă* este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit şi analizat în IVS 1. Acest Standard prezintă definiţiile şi analizează alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale:

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obţine din deţinerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea entitate. Deşi, în anumite situaţii, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obţinută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deţinerea activului şi, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte *valoarea de investiţie* sau *subiectivă*. Diferenţele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate şi *valoarea lui de piaţă* exprimă motivaţia intrării pe piaţă a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă preţul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părţi anumite, care tranzacţionează un activ. Deşi părţile ar putea să fie independente şi ar putea să negocieze în condiţii nepărtinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piaţa largă, iar preţul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau

dezavantajele) specifice ale proprietăţii pentru părţile implicate decât piaţa în ansamblul ei.

Din această categorie fac parte *valoarea justă*, *valoarea specială* şi *valoarea sinergiei*.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiţii prezentată într-un statut sau într-un contract.

Pentru alte scopuri, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*.

1.7. Ipoteze de lucru

1.7.1 Ipoteze si conditii restrictive :

- Informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorilor de catre beneficiarul lucrarii au fost considerate corecte si ca reflecta intocmai situatia reala a bunurilor;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate cu privire la situatia juridica a bunurilor;
- Evaluatorul a tratat in cursul lucrarii de fata bunurile imobile ca entitati separate. Evaluarea s-a limitat strict la estimarea valorii bunurilor, fara a se trata in cuprinsul studiului de evaluare evaluarea afacerii care se desfasoara in incinta;
- Nu au facut obiectul constatarilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii si nici pentru obtinerea studiilor de expertiza tehnica necesare pentru descoperirea lor ;
- Valoarea estimata de evaluator este o valoare la data intocmirii studiului de evaluare si intr-un interval de timp limitat ;

- La elaborarea studiului de evaluare s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele, normele si recomandarile elaborate de ANEVAR.
- Valoarea rezultata este calculata in lei si nu contine TVA.

1.7.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

- Acest studiu de evaluare trebuie considerat o analiza limitata prin faptul ca evaluatorul nu a indeplinit toate cerintele pentru o evaluare, asa cum sunt enuntate in standardele ANEVAR.
- Orice imprecizie rezultata la analizarea studiului de evaluare va trebui sa fie transmisa de catre beneficiar evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

1.8. Clauze de nepublicare

Acest studiu de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris al evaluatorilor asupra formei in care ar urma sa apara.

1.9. Responsabilitatea fata de terti

Acest studiu este confidential pentru dumneavoastra, pentru consilierii dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat.

Nu acceptam nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

Valorile din prezentul Raport de Evaluare nu contin T.V.A.

Capitolul 2. Descrierea si analiza bunurilor

Identificarea si prezentarea bunurilor

A. IMOBILELE

Proprietate imobiliară. Terenul şi toate lucrurile care sunt parte naturală a terenului, de exemplu: copacii şi mineralele, ca şi obiectele adăugate de oameni, cum ar fi clădirile şi amenajările amplasamentului. Toate instalaţiile permanente ale clădirilor, cum ar fi: conductele, sistemele de încălzire şi de aer condiţionat, cablurile electrice şi cele incluse în construcţie cum ar fi lifturile sau ascensoarele fac parte, de asemenea, din *proprietatea imobiliară.*

Bun supus evaluarii:

1. C9 DEPOZIT 3 -PAVILION H (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150B, nr. Cad. 16883/1-C9, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1982;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din tabla;
   - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
   - Suprafata construita: 314.08mp;
   - Compartimentari:1 incapere;
   - Suprafata construita aferenta parcelei situate la nr. 150B – 195.72 mp;

2. C10 DEPOZIT 4 -PAVILION I (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150B, nr. Cad. 16883/1-C10, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1982;
   Descriere:
   - Fundatii din stalpi de beton;
   - Inchideri perimetrale lemn;
   - Acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare de carton bituminat.;
   - Suprafata construita: 1061,28 MP;
   - Compartimentari:1 incapere;

3. C11 DEPOZIT 5 -PAVILION I1 (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150B, nr. Cad. 16883/1-C11, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1941;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din tabla;
   - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
   - Suprafata construita: .309 mp;
   - Compartimentari:1 incapere;

4. C12 DEPOZIT 6 -PAVILION I2 (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150B, nr. Cad. 16883/1-C12, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1983;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din tabla;
   - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
   - Suprafata construita: .309 mp;
   - Compartimentari:1 incapere;

5. C13 DEPOZIT 7 -PAVILION I3 (UM 02517), situat in Craiova. Str. Caracal, nr. 150B, nr. Cad. 16883/1-C13, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1985;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din tabla;
   - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
   - Suprafata construita: .381.25 mp;
   - Compartimentari:1 incapere;

6. C14 DEPOZIT 8 -PAVILION I4 (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150B, nr. Cad. 16883/1-C14, C.F. 215689 Craiova..
   Imobilul este construit in anul 1985;
   Descriere:
   - Fundatii din beton;
   - Inchideri perimetrale din tabla;
   - Acoperis cu sarpanta din metal si invelitoare de tabla.;
   - Suprafata construita: .381.25 mp;
   - Compartimentari:1 incapere;

7. C15 DEPOZIT 9 -PAVILION I5 (UM 02517),
   Descriere
   - SUP. 482,40 MP
   - Compartimentari: 1 incapere;

   La data inspectiei efectuate de evaluator, imobilul nu mai exista.

8. DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517), - SUP. Totala 2177,41 MP

   Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 2177.41 mp se afla pe parcela situata la nr. 150B (fost 152A), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe

care o detine parcela de 20.000 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 35.2%.**

Astfel, suprafata din "DRUMURI ŞI ALEI INTERIOARE BETONATE(UM 02517)", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 2177.41 x 35.2%= 766.45 mp.

9. ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517), - SUP. Totala 481.45 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 481.45 mp se afla pe parcela sitauta la nr. 150B (fost 152A), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 20.000 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 35.2%.**

Astfel, suprafata din "ÎMPREJMUIRE DE BETON (UM 02517)", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 481.45 x 35.2%= 169.47 mp.

10. ÎMPREJMUIRE DE SÂRMĂ GHIMPATĂ (UM 02517), - SUP. Totala 181 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 181 mp se afla pe parcela sitauta la nr. 150B (fost 152A), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 20.000 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 35.2%.**

Astfel, suprafata din "ÎMPREJMUIRE DE SÂRMĂ GHIMPATĂ (UM 02517)", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 181 x 35.2%= 63.71 mp.

11. PLATFORME BETONATE, ASFALTATE (UM 02517), - SUP. Totala 232.72 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 232.72 mp se afla pe parcela sitauta la nr. 150B

(fost 152A), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 20.000 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 35.2%.**

Astfel, suprafata din "PLATFORME BETONATE, ASFALTATE (UM 02517)", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 232.72 x 35.2%= 81.92 mp.

12. PLATOURI BETONATE, ASFALTATE (UM 02517). - SUP. Totala 671 MP

Intrucat la inspectia in teren si din actele puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Mun. Craiova, nu a putut fi identificat cu exactitate ce suprafata din totalul de 671 mp se afla pe parcela sitauta la nr. 150B (fost 152A), am alocat o suprafata direct proportionala cu cota pe care o detine parcela de 20.000 mp din totalul de 56.808 mp, **adica 35.2%.**

Astfel, suprafata din "PLATOURI BETONATE, ASFALTATE (UM 02517)", aferenta parcelei situate la nr. 150A (fost 152) este : 671 x 35.2%= 236.19 mp.

13. C1 PUNCT CONTROL - PAVILION A (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C1, C.F. 215689 Craiova.
Imobilul este construit in anul 1991;
Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale caramida;
- Acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare de tigla;
- Suprafata construita: 40.04 mp;
- Compartimentari:3 incapere;

14. C2 PUŢ , Casa Pompe- PAVILION B (UM 02517), situat in Craiova, Str. Caracal, nr. 150A, nr. Cad. 16883/1-C2, C.F. 215689 Craiova.

Imobilul este construit in anul 1991;

Descriere:

- Fundatii din beton;
- Inchideri perimetrale beton;
- Acoperis placa de beton cu invelitoare de carton bituminar.;
- Suprafata construita: 12.25 mp;
- Compartimentari:1 incapere;

15. REŢELE ALIMENTARE CU APĂ (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
16. REŢELE CANALIZARE (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
17. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ AERIANA (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
18. REŢELE DE ENERGIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.
19. REŢELE DE TERMOFICARE (UM 02517) – reprezinta utilitati comune pentru cladirile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, valoarea lor fiind cuprinsa in pretul cladirilor.

CAPITOLUL III.
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Piaţa specifica

Piaţa imobiliara se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piaţa se defineşte pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriaşilor tipici. Piaţa imobiliara este influentata de atitudinile, motivaţiile si interacţiunile vanzatorilor si cumpărătorilor si are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pieţei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influentate de tipul de finanţare, durata rambursarii si rata dobânzii, este o piaţa care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informaţiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbări rapide in marimea si structura populaţiei).

In continuare voi prezenta piaţa acestor tipuri de imobile, respectiv terenuri.

Piaţa specifica-terenurilor este reprezentata de piaţa terenurilor intravilane din zona centrala Mun. Craiova. In analiza acestei pieţei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico- sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populaţia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piaţa imobiliara din Municipiul Craiova respectiv subpiata terenurilor a înregistrat o scădere mare in anii 2009, 2010, 2011 si 2012.

Piaţa imobiliara a înregistrat o scădere spre sfarsitul anului 2012 si începutul anului 2013. Pe segmentul de piaţa la care ne referim, respectiv

terenuri libere, preturile au scăzut anul acesta cu pana la 10-20% in comparaţie cu anul 2012.

Zona centrala ramane ca avand o atractivitate buna iar preturile sunt cuprinse in intervalul 180-500 euro/mp, deosebirile constând in forma terenului, suprafaţa, acces, utilitari,vecinatati etc.

Oferta competitiva

Pe segmentul de piaţa la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona centrala a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista puţine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 180-500 EUR/mp in funcţie de amplasament, utilitati, forma si suprafaţa.

Bineînţeles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 10% din preţul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult preţul vanzatorilor

Analiza cererii

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumpărătorilor medii.

Cererea este mica in comparaţie cu oferta pe piaţa terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

Echilibrul pieţei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piaţa este o piaţa a cumpărătorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru proprietatii similare de peste 300.000 EUR.

Se poate considera ca piaţa proprietăţilor rezindetiale este in scădere. Scaderea preturilor s-a mai atenuat in ultimele 12 luni

Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in condiţiile in care economia trece printr-o criza profunda.

Capitolul 4. Evaluarea bunurilor

4.1. Analiza modului optim de utilizare

Definitie

"Cea mai buna utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate" (cea mai buna utilizare cf. Standardelor Internationale de Evaluare)

Cea mai buna utilizarea a subiectelor analizate nu poate fi decat in scopul in care au fost achizitionate (construite) si utilizate de proprietar.

4.2. Metode de evaluare

Standardele ANEVAR accepta trei abordari:

- Abordarea prin costuri estimeaza valoarea prin determinarea costului actual de inlocuire sau de reproducere a bunului mobil din care se deduce deprecierea fizica, functionala si economica.
- Abordarea prin comparatia vanzarilor prin care pretul bunului este stabilit de piata.
- Abordarea pe baza de venit prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului asteptat intr-un indicator de valoare a bunului.

4.3. Metodologii de evaluare

4.3.1. Abordarea prin costuri

Prin aplicarea metodei costurilor se estimează costul de a construi o reproducere a proprietăţii de evaluat din care se scade deprecierea construcţiei estimată la data evaluării.

Cladirea evaluata este cea aflata in proprietatea beneficiarului la data evaluarii.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor trebuie parcurse următoarele etape:

- ⇨ estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber şi disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- ⇨ estimarea costului total de reconstrucţie sau de înlocuire a construcţiilor efective la data evaluării;
- ⇨ estimarea deprecierii construcţiilor;
- ⇨ scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucţie sau înlocuire pentru a obţine costul net;
- ⇨ estimarea costului de reconstrucţie sau de înlocuire şi a deprecierii pentru clădirile adiacente sau îmbunătăţiri ale amplasamentului scăzând în final deprecierea estimată;
- ⇨ adăugarea costului net al clădirilor adiacente şi a îmbunătăţirilor amplasamentului la costul net al construcţiilor;
- ⇨ adăugarea valorii terenului pentru a obţine valoarea totală a proprietăţii imobiliare. Estimarea costului de reconstrucţie, înlocuire a clădirii

Estimarea costului de reconstrucţie, înlocuire a clădirii

Estimarea valorii de piaţă prin metoda costului se bazează pe comparaţia costului de construire a unei proprietăţi cu valoarea proprietăţii existente. Metoda reflectă faptul că participanţii pe piaţă recunosc o relaţie între cost şi valoare.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substituţiei, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obţine imediat un teren şi a construi o clădire, cu utilitate şi activitate similare .

Costul de reconstrucţie = costul estimat pentru a construi la preţurile curente, de la data evaluării, o copie, o replică a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, normative de construcţie, arhitectură, planuri, calitate, înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierile clădirii evaluate.

Costul de înlocuire = costul estimativ pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă celei de evaluat, folosind materiale moderne, normative şi planuri actualizate.

Aceste preturi includ facilitatile si instalatiile existente in prezent la proprietatea evaluata. Totodata, acest pret ia in calcul cladiri avand functionalitate asemanatoare.

Deprecierea fizica se refera la stadiul fizic al cladirii, structura si partitionare, calitatea usilor, ferestrelor si finisajelor interioare.

Deprecierea functionala se refera la o asezare inadecvata tinand seama de standardele actuale, dar si de cerintele unui potential investitor. Totusi, un anumit client ar putea considera inflexibile pentru cerintele sale cladirile in cauza.

Deprecierea economica se raporteaza la devalorizarea importantei economice a zonei, care este mai putin atractiva datorita dezvoltarii unei noi zone sau datorita prezentei unui factor perturbator. De aceea, piata imobiliara este inca in dezechilibru, aceasta neavand o istorie clara, plina de exemple, a tranzactiilor in acest sector de activitate.

4.4. Bazele evaluarii

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvata

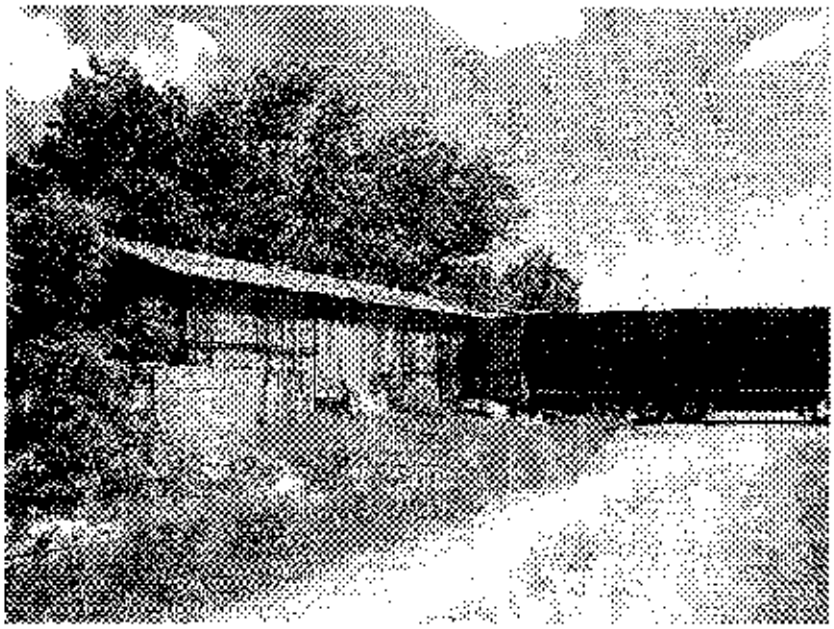
4.5. Evaluarea propriu-zisa

Prin aplicarea tehnicilor si metodelor de evaluare prezentate mai sus, echipa de evaluatori din cadrul SC AMT SERVICE SRL a ajuns la urmatoarele rezultate :

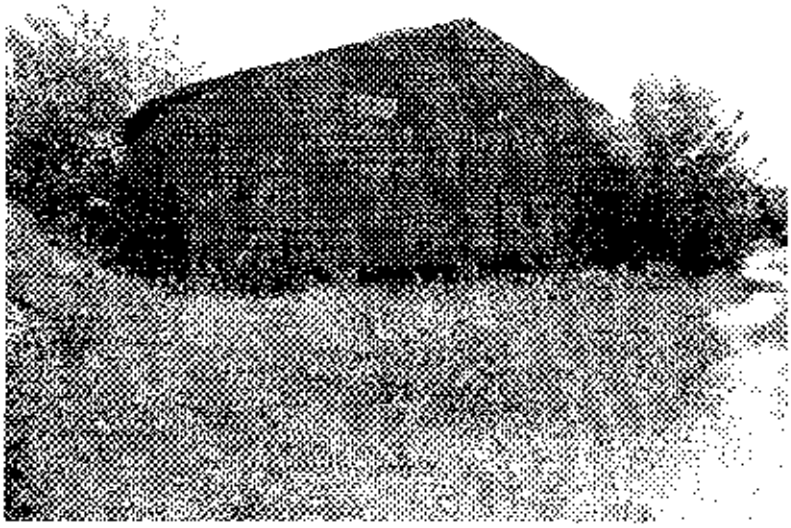
Calculatia este detaliata in anexa 1-11;

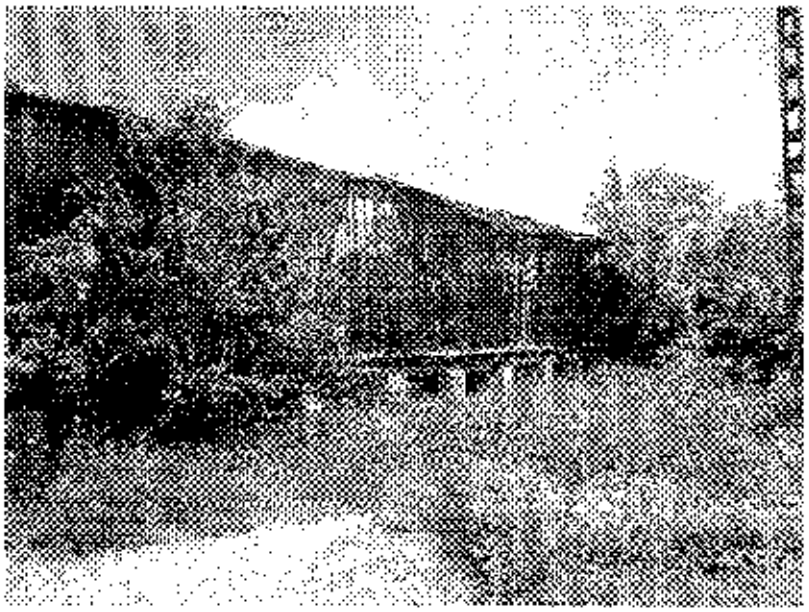
ANEXA FOTO

1. DEPOZIT 3 -PAVILION H (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 314,08 MP

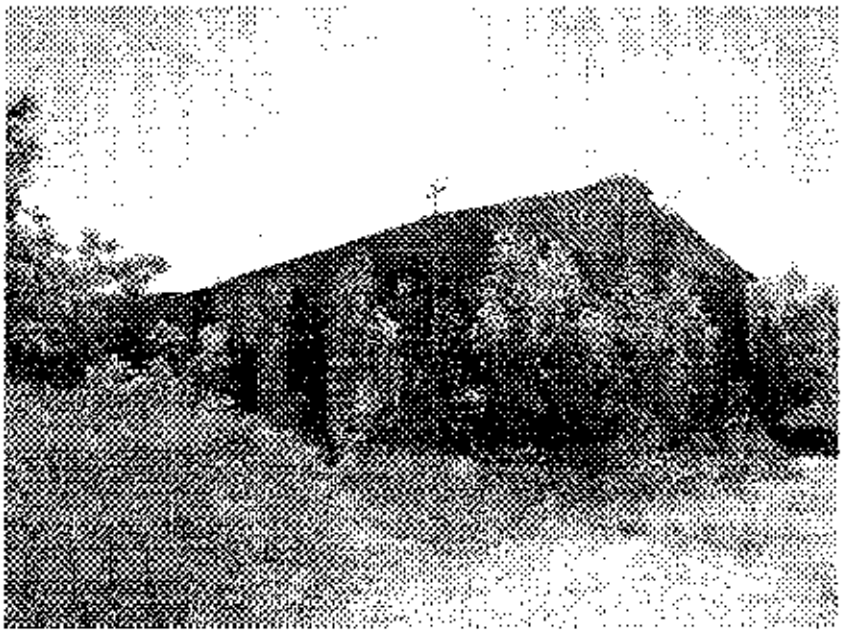


2. DEPOZIT 4 -PAVILION I (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 1061,28 MP

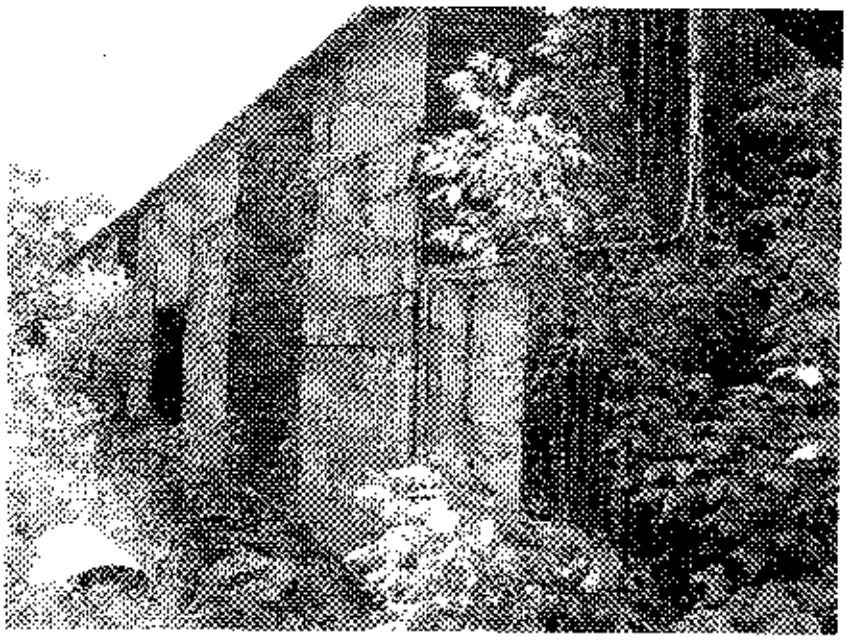




3. DEPOZIT 5 -PAVILION I1 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 309 MP

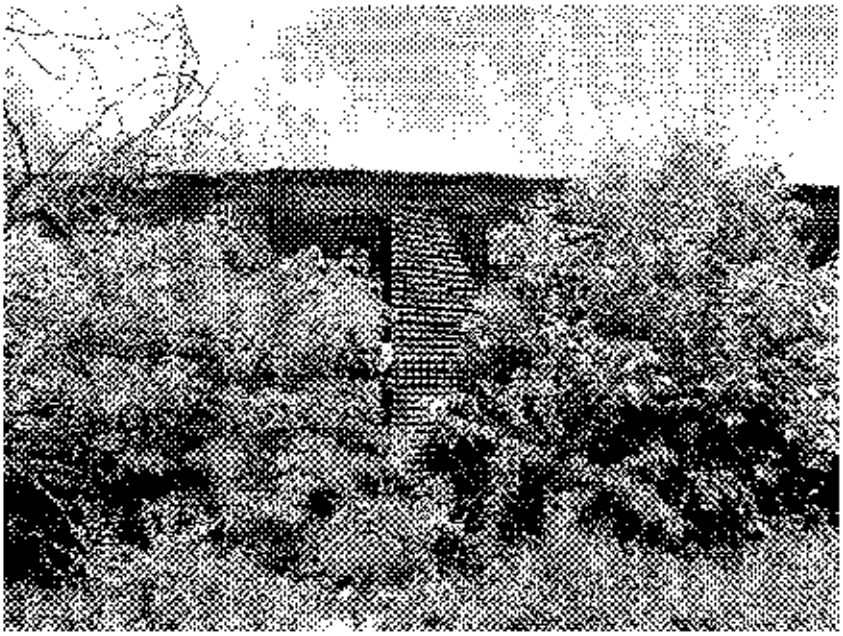


4. DEPOZIT 6 -PAVILION I2 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE. - SUP. 374,52 MP



5. DEPOZIT 7 -PAVILION I3 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 381,25 MP

6. DEPOZIT 8 -PAVILION I4 (UM 02517), 1 ÎNCĂPERE, - SUP. 381,25 MP



CLĂDIRI INDUSTRIALE

Anexa 1

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C9 Pavilion H depozit
Suprafața construită: Sc (mp) = 314,18
Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = 314,00
Referința Catalog: Comitetul Schlegel
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4500

Nr. Crt.	Denumire - Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție discarnă de transport	Coef. corecție transport	Pretul de actualizare (valori 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	=	G=CxDxExF
Infrastructură								
1				0,0	1,005	1,036		0,0
2				0,0	1,005	1,036		0,0
3				0,0	1,005	1,036		0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	BMVOP350	314,36	164,6	51.557,9	1,005	1,036	1,144	61.654,9
2				0,0	1,005	1,036		0,0
3				0,0	1,005	1,036		0,0
Total								61.654,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								61.654,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								196,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								49.721,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								158,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 314,00

Nr Crt.	Denumire subsistem	Cost de înlocuire prin C/S (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	61.654,9	7%	10%	10%	4.315,8
3	Pavimenti	0,0	20%	0%	5%	0,0
4	Terasa necirculabila	0,0	20%	0%	5%	0,0
5	Tamplarii exterioare	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaj interior	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalatii electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalatii sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalatii de incalzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		61.654,9				4.315,8
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		196,3				13,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		49.721,7				3.480,5
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		158,3				11,1

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
3.481	3.500
Pret bun evaluat (Lei)	**Pret bun evaluat (Lei) rotunjit**
15.420	15.400

Din totalul de 314,18 mp aferenti constructiei C9 Pavilion H, suprafata de 195,72 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

Pret bun evaluat (Lei) rotunjit pentru suprafata de 206,14 mp	9600

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Anexa 2

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C10 Pavilion I
Suprafața construită: Sc (mp) = 1.001,28
Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = 1.861,28
Referința Catalog- Corneliu Schiopu: 83,00
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4604

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție (manoperă	Indice de actualizare (rev. i 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1,036	1,038		
Infrastructură								
1				0,0	1,036	1,038		0,0
2				0,0	1,036	1,038		0,0
3				0,0	1,036	1,038		0,0
Total								0,0
Suprastructură / Structură								
1	STRPP	1001,28	314,8	315.034,9	1,036	1,038	1,144	140.301,3
2				0,0	1,036	1,038		0,0
3				0,0	1,036	1,038		0,0
Total								140.301,3
Investitori								
1	IAZBOPP	1001,28	23,3	24.971,7	1,036	1,038	0,901	26.218,8
2				0,0	1,036	1,038		0,0
3				0,0	1,036	1,038		0,0
Total								26.218,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)								171.520,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)								161,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								138.322,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)								130,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 1.861,28

Nr. Crt.	Denumire subansamblu	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	140.301,3	70%	20%	10%	126.5
3	Investitori	26.218,8	70%	20%	10%	3.442,3
4	Carosa pe roti/sine	0,0	20%	0%	0%	0,0
5	Inchideri perimetrale	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaj interior	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalații electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalații sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalații de incălzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		171.520,1				2.168,5
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		161,6				2,0
Total cost fără tva (Euro, Lei)		138.322,7				1.748,8
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		130,3				1,6

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
1.749	1.700
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
7.748	7.700

CLĂDIRI INDUSTRIALE — Anexa 3

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C11 Pavilion II
Suprafața construită: Sc (mp) = 305,00
Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = 305,00
Referința Catalog- Corneliu Schiopu: 89,20
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4284

Nr Crt	Denumire / Simbol		Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp lemp)	Total cost (euro, lei)	Coef corectie d stanta ce transport	Coef corectie marcaje $	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
						1,000	1,036		
Infrastructură									
1					0,0	1,000	1,036		0,0
2					0,0	1,000	1,036		0,0
3					0,0	1,000	1,036		0,0
Total									0,0
Suprastructură / Structură									
1	BMVOP350		305	164,5	50.867,4	1,000	1,036	1,144	60.657,7
2					0,0	1,000	1,036		0,0
3					0,0	1,000	1,036		0,0
Total									60.657,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)									60.657,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)									196,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									48.917,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)									158,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 309,00

Nr. Crt.	Denumire subsistem/unit	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	60.657,7	70%	10%	10%	4.246,0
3	Invelito	0,0	20%	5%	5%	0,0
4	Terasa necirculabila	0,0	20%	5%	5%	0,0
5	Inchideri perimetrale	0,0	20%	5%	5%	0,0
6	Finisaj interior	0,0	20%	5%	5%	0,0
7	Instalatii electrice	0,0	20%	5%	5%	0,0
8	Instalatii sanitare	0,0	20%	5%	5%	0,0
9	Instalatii de incalzire	0,0	20%	5%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		60.657,7				4.246,0
Total cost cu tva (Euro/mp, lei/mp)		196,3				13,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		48.917,5				3.424,2
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		158,3				11,1

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
3.424	3.400
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
15.171	15.200

CLĂDIRI INDUSTRIALE — Anexa 4

Proprietar: Primăria Craiova
Denumire și adresa obiectiv: C12 Pavilion 12
Suprafața construită: Sc [mp] = 374,54
Suprafața desfășurată construită: Sdc [mp] = 374,52
Referința Catalog- Domeniu Schiopu: 09.20
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp. c/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corectie datorita de transport	Coef. corectie in amplasare	Indice de actualizare anul... 2014	Cost total (euro, lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
						1,005	1,036		
Infrastructura									
1					0,0	1,005	1,036		0,0
2					0,0	1,005	1,036		0,0
3					0,0	1,005	1,036		0,0
Total									0,0
Suprastructură / Structură									
1	BMYOP350		374,52	184,8	69646,5	1,005	1,036	1,144	73.519,5
2					0,0	1,005	1,036		0,0
3					0,0	1,005	1,036		0,0
Total									73.519,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)									73.519,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)									196,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									59.289,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)									158,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc [mp] = 374,52

Nr. Crt	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut C.I.B (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	73.519,5	7,0%	10%	10%	5.146,4
3	Instalații	0,0	20%	0%	5%	0,0
4	Tâmplărie metalică	0,0	20%	0%	5%	0,0
5	Închideri perimetrale	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaje interioare	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalații electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalații sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalații de încălzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu TVA (euro, Lei)		73.519,5				5.146,4
Total cost cu TVA (Euro/mp, Lei/mp)		196,3				13,7
Total cost fără TVA (Euro, Lei)		59.289,9				4.150,3
Total cost fără TVA (euro/mp, Lei/mp)		158,3				11,1

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
4.150	4.200
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
18.387	18.400

CLĂDIRI INDUSTRIALE — Anexa 5

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire și adresă obiectiv: C13 Pavilion I3
Suprafața construită: Sc (mp) = 361,25
Suprafața desfășurat construită: Sdc (mp) = 361,25
Referința Catalog- Corneliu Selioiu: 89,07
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4504

Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corectie diferență de transport	Coef. corectie manopera	Indice de actualizare preturi 2014	Cost final (euro, lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
						1,006	1,035		
Infrastructură									
1					0,0	1,006	1,035		0,0
2					0,0	1,006	1,035		0,0
3					0,0	1,006	1,035		0,0
Total									0,0
Suprastructură / Structuri									
1	BMVOP350		361,25	164,6	62.752,6	1,006	1,035	1,144	74.840,6
2					0,0	1,006	1,035		0,0
3					0,0	1,006	1,035		0,0
Total									74.840,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)									74.840,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)									196,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									60.355,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)									158,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 361,25

Nr Crt	Denumire subsistuctură	Cost de înlocuire brut C B (euro, A)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	74.840,6	7%	10%	10%	5.238,8
3	Finisaje	0,0	20%	0%	5%	0,0
4	Tamplarie exterioara	0,0	20%	0%	5%	0,0
5	Compartimentari	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaje interioare	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalații electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalații sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalații de încălzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		74.840,6				5.238,8
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		196,3				13,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		60.355,3				47224,9
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		158,3				11,1

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
4.225	4.200
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
18.718	18.700

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Anexa 5

Proprietar: Primaria Craiova
Denumire şi adresă obiectiv: CT4 Pavilion I4
Suprafaţă construită Sc (mp) = 381,25
Suprafaţa desfăşurat construită Sdc (mp) = 381,25
Referinta Catalog- Corneliu Schiopu: 36.02
Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4824

Nr. crt	Denumire / Structură		Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total bază (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie de regiune	Indice de actualizare pentru an 2014	Cost total (euro, lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
						1,208	1,036		
Infrastructură									
1					0,0	1,208	1,036		0,0
2					0,0	1,208	1,036		0,0
3					0,0	1,208	1,036		0,0
Total									0,0
Suprastructură / Structura									
1	BMVOP35D		381,25	164,6	62.752,9	1,208	1,036	1,144	74.840,6
2					0,0	1,208	1,036		0,0
3					0,0	1,208	1,036		0,0
Total									74.840,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)									74.840,6
TOTAL COST (CSB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)									196,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									60.355,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)									158,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 381,25

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut: CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Deprecieri funcţionale (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Infrastructura	0,0	0%	0%	0%	0,0
2	Suprastructura	74.840,6	73%	10%	10%	5.238,8
3	Trotuare	0,0	20%	0%	5%	0,0
4	Terasa necirculabila	0,0	20%	0%	5%	0,0
5	Inchidere perimetrala	0,0	20%	0%	5%	0,0
6	Finisaj interior	0,0	20%	0%	5%	0,0
7	Instalaţii electrice	0,0	20%	0%	5%	0,0
8	Instalaţii sanitare	0,0	20%	0%	5%	0,0
9	Instalaţii de incălzire	0,0	20%	0%	5%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		74.840,6				5.238,8
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		196,3				13,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		60.355,3				4.224,9
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		158,3				11,1

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
4.225	4.200
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
18.718	18.700

CONSTRUCTII SPECIALE — Anexa 7

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire şi adresă obiectiv: Drumuri si alei interioare betonate

Data evaluării:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4.4304

Sdc (mp) = 2.177,41

7. Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industrială

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitatea de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manopera	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	=DxExFxG
						1,006	1,036		
Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industrială									
1	DRMBET	mp	2.177	52,2	113.660,8	1,006	1,036	1,000	118.826,3
2		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
4		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
5		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
6		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									118.826,3
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									118.826,3
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									95.827,7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire subsistem/cladiri	Cost de înlocuire brut CIB (curs, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcţională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	DRVBET	118.826,3	77%	10%	10%	3.564,8
2	ID	0,0	60%	10%	10%	0,0
3	ID	0,0	60%	10%	10%	0,0
4	ID	0,0	60%	10%	10%	0,0
5	ID	0,0	60%	10%	10%	0,0
6	ID	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		118.826,3				3.564,8
Total cost fără tva (Euro, Lei)		95.827,7				2.874,8

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
2.975	2.900
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
12.737	12.700

Din totalul de 2177,41 mp aferenti drumurilor si aleelor int. betonate, suprafata de 766.45 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 150B

Pret bun evaluat (Lei) rotunjit pentru suprafata de 766,45 mp	4470

CONSTRUCTII SPECIALE — Anexa 8

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire şi adresă obiectiv: Platforme betonate, asfaltate

Data evaluării:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4.4304

Sdc (mp) = 232,72

7. Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industrială

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Indice de actualizare preţuri 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	F	E	G	=DxExFxG
						1,006	1,036		
Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industrială									
1	DRMBET	mp	288	52,9	12.148,0	1,006	1,036	1,000	12.700,1
2		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
4		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
5		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
6		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									12.700,1
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									12.700,1
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									10.242,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzura fizica (%)	Depreciere funcţională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, e.)
1	DRMBET	12.700,1	77%	10%	10%	381,0
2	C	0,0	80%	10%	10%	0,0
3	C	0,0	80%	10%	10%	0,0
4	C	0,0	80%	10%	10%	0,0
5	C	0,0	80%	10%	10%	0,0
6	C	0,0	80%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		12.700,1				381,0
Total cost fără tva (Euro, Lei)		10.242,0				307,3

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
307	300
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
1.361	1.400

Din totalul de 232,72 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 81,92 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 150B

Pret bun evaluat (Lei) rotunjit pentru suprafata de 81,92 mp	490

CONSTRUCTII SPECIALE

Anexa 9

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire si adresa obiectiv: Platforme betonate, asfaltate

Data evaluării:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Sdc (mp) = 671,00

7. Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industriala

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
						1,006	1,036		
Drumuri, platforme, alei şi cale ferată industrială									
1	DRMBET	mp	671	52,2	35.026,2	1,006	1,036	1,003	36.618,0
2		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
4		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
5		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
6		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									36.618,0
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									36.618,0
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									29.530,7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire substructura	Cost de înlocuire brut CIB (curs. lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcţională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (curs. lei)
1	DRMBET	36.618,0	77%	10%	10%	1.098,5
2	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
4	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
5	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
6	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		36.618,0				1.098,5
Total cost fără tva (Euro, Lei)		29.530,7				885,9

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro) rotunjit
586	900
Pret bun evaluat Leu	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
3,925	3.900

Din totalul de 671 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 236,19 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 150B

Pret bun evaluat (Lei) rotunjit pentru suprafata de 236,19 mp	1370

CONSTRUCȚII SPECIALE

Anexa 1C

Proprietar: Primaria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: ÎMPREJMUIRE DE BETON

Data evaluării:

Preturile sunt exprimate in EURO la cursul: : 4,4304

Sdo (mp) = 481,50

9. Împrejmuiri

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (e.m. /ci)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
						1,006	1,036		
Împrejmuire									
1	IMPLBA	mp	481,5	30,6	14.732,4	1,006	1,036	1,008	15.471,9
2		mp			0,0	0,000	0,000		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									15.471,0
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									15.471,0
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									12.476,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Cr.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(f) (euro, lei)
1	IMPLBA	15.471,0	70%	10%	10%	1.547,1
2	0	0,0	80%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	80%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		15.471,0				1.547,1
Total cost fără tva (Euro, Lei)		12.476,6				1.247,7

Pret bun evaluat (Euro)	Pret bun evaluat (Euro, rotunjit)
1.248	1.200
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei, rotunjit)
5.528	5.500

Din totalul de 481,5 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 169.45 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 152 (actual 150A)

Pret bun evaluat (Lei) rotunjit pentru suprafata de 169.45 mp	**1940**

CONSTRUCȚII SPECIALE

Anexa **

Proprietar: Primăria Craiova

Denumire și adresă obiectiv: Împrejmuire de earna

Data evaluării:

Prețurile sunt exprimate in EURO la cursul: 4,4304

Sdc (mp) = 181,00

a. Împrejmuiri

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, sl/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare preturi 2014	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	=DxExFxG
						1,006	1,036		
Împrejmuire									
1	IMPPLZN	mp	181,0	39,8	7.203,5	1,006	1,036	1,009	7.565,0
2		mp			0,0	0,000	0,000		0,0
3		mp			0,0	1,006	1,036		0,0
Total									7.565,0
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									7.565,0
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									6.100,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

Nr. Crt.	Denumire subsistructura	Cost de înlocuire brut C.Î.B (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere economică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	IMPPLZN	7.565,0	75%	10%	10%	378,2
2	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
3	0	0,0	60%	10%	10%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		7.565,0				378,2
Total cost fără tva (Euro, Lei)		6.100,8				305,0

Pret bun evaluat (Euro)	Pret b.m evaluat (Euro) rotunjit
305	300
Pret bun evaluat (Lei)	Pret bun evaluat (Lei) rotunjit
1.351	1.400

Din totalul de 181 mp aferenti platformelor betonate, asfaltate, suprafata de 63,81 mp este construita pe parcela de teren cu nr. 150B

Pret bun evaluat (Lei) rotunjit pentru suprafata de 63,81 mp	490