

RAPORT DE EVALUARE nr. 114
Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON
SABRASOV
Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din
ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 114.8 - MAGAZIE DE PIESE DE SCHIMB

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisor din beton armat cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	N	696	1.061,60	738.873,60	100,00	738.874	0	2	87
2	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	N	320	1.124,59	359.868,80	100,00	359,869	0	2	87
3	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	N	696	73,24	50.975,04	100,00	50.975	0	2	87
4	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	N	696	30,67	21.346,32	100,00	21.346	0	2	87
TOTAL FISA								1.171.064		1.171.064	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile de actualizare aferente datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ŞI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei) fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de lucru executat (lei) fara TVA	Cost lucrari finisate de executat (lei) fara TVA	Sursa inf.	pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisorii din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	N	696	1.061,60	738.873,60	100	738.873,60	0,00	2	87
2	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	N	320	1.124,59	359.868,80	100	359.868,80	0,00	2	87
3	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	N	696	73,24	50.975,04	100	50.975,04	0,00	2	87
4	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	N	696	30,67	21.346,32	100	21.346,32	0,00	2	87
TOTAL FISA							1.683			1.171.063,76	0,00		
										</			

Deprecierea fizică normal

$$D_{fn} = D1 + [(D2-D1)/(V2-V1)] * (V_{ef}-V1)$$

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn}=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 35 de ani, gradul de uzură fizică este = 59%.

Atelier de tamplarie si vopsitorie

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Atelier de tamplarie si vopsitorie..
3. NUMĂR DE INVENTAR	100462
4. CF	CF nr 113639, nr CAD – C1
5. AN CONSTRUIRE	1986
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 890 mp, Supr.utila = 755 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire cu spatii de atelier de productie, constructie de tip P
8. STRUCTURA REZISTENTA	DE - fundatii din beton armat, peretii portanti din caramida, planseu din beton armat, planseu din beton. sarpanta din lemn, invelitoarea din tigla - pardoseli brute din ciment - tâmplarie din metal
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in praf de piatra.
10. INSTALAȚII	Incălzire : fara incalzire, retele electrice de 220V .
11. STARE TEHNICA	Satisfacator

RAPORT DE EVALUARE nr. 114

Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON SABRASOV

Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 7

FISA NR. 114.9 - ATELIER DE TAMPLARIE SI VOPSITOR

Inde x	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINCLVES T	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)) - zugrăveli, faianța, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	450	1.124,59	506.065,50	100,00	506.066	0	2	87
2	ELCLVEST	Instalații electrice cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri))		mp Ad	S	890	73,24	65.183,60	100,00	65.184	0	2	87
3	SACLVES T	Instalații sanitare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri))		mp Ad	S	890	30,67	27.296,30	100,00	27.296	0	2	87
4	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisorii din beton armat cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)) ; inchideri și compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plană vopsita		mp Ad	S	890	1.061,60	944.824,00	100,00	944.824	0	2	87
TOTAL FISA								1.543.369		1.543.369	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek și constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Data evaluării: 31.12.2020 / Curs la data evaluării: 4,874 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

Note:

Sursa informației: 1 = "CI-CR C.residențiale"; 2 = "CI-CR C.industrială, comercială și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITEK și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5. "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6. "Centrale eliene" autor Schiopu C. 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Cornelius Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Satisfacator, fara modernizari, grupa 1.5.2.1.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 34 de ani

Deprecierea fizică normal

$$D_{fn} = D1 + [(D2-D1)/(V2-V1)] * (V_{ef}-V1)$$

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn}=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 34 de ani, gradul de uzură fizică este = 58%. Tabel nr 12.

Depozit de lubrifianti

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	„ Depozit de lubrifianti,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	150002
4. CF	CF nr 113639, nr CAD – C1,
5. AN CONSTRUIRE	1969
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 100 mp, Supr.utila = 85 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire cu spatii de depozit, constructie de tip P
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundații din beton armat, peretii portanti din caramida, planseu din beton armat, planseu tip terasa, invelitoarca din membrana bituminoasa - pardoseli brute din ciment - tâmplarie din metal
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in praf de piatra.
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire, retele electrice de 220V ,
11. STARE TEHNICA	Satisfacator

RAPORT DE EVALUARE nr. 114

Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON
SABRASOV

Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din
ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 114.10 - DEPOZIT DE LUBRIFIANTI

Inde x	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINIEMAGP	Finisaj interior cladire magazin parter fara subsot - zugraveli, gresie in magazin, mozaic in depozit, vitrine aluminu cu geam termopan		mp Ad	N	80	707,90	56.632,00	100,00	56.632	0	2	99
2	STRBENZ	Structura cladire parter statie comercializar e combustibili pe stalpi, grinzi si ferme metalice cu zabrele		mp Ad	N	100	593,39	59.339,00	100,00	59.339	0	2	125
3	FININTBENZ	Finisaj interior cladire parter statie comercializar e combustibili		mp Ad	S	100	666,45	66.645,00	100,00	66.645	0	2	125
4	INTELZEN Z	Instalatii electrice statie carburanti		mp Ad	S	100	419,38	41.938,00	100,00	41.938	0	2	125
5	INSTSABEN Z	Instalatii sanitare statie carburanti		mp Ad	S	100	189,69	18.969,00	100,00	18.969	0	2	125
TOTAL FISA								243.523		243.523	0		

Note:

- **Cost unitar de nou Indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indici de actualizare aferenti datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Ref. Anexa	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINIEMAGP	Finisaj interior cladire magazin parter fara subsol - zugraveli, gresie in magazin, mozaic in depozit, vitrine aluminiu cu geam termopan		mp Ad	N	80	707,90	56.632,00	100	56.632,00	0,00	2	99
2	STRBENZ	Structura cladire parter comercializare combustibili pe stalpi, grinzi si ferme metalice cu zabrele		mp Ad	N	100	593,39	59.339,00	100	59.339,00	0,00	2	125
3	FININTBENZ	Finisaj interior cladire parter cladire comercializare combustibili		mp Ad	S	100	666,45	66.645,00	100	66.645,00	0,00	2	125
4	INSTELBENZ	Instalatii electrice statie carburanti		mp Ad	S	100	419,38	41.938,00	100	41.938,00	0,00	2	125
5	INSTSABENZ	Instalatii sanitare statie carburanti		mp Ad	S	100	189,69	18.969,00	100	18.969,00	0,00	2	125
TOTAL FISA							2.435			243.523,00	0,00		

1969	51	49	1.5.2.2.	95,00	231.346,85	0
------	----	----	----------	-------	------------	---

12.176,15

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Satisfacator, fara modernizari, grupa 1.5.2.2.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 51 de ani

Deprecierea fizică normal

$$D_{fn} = D1 + [(D2-D1)/(V2-V1)] * (V_{ef}-V1)$$

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn} =deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 51 de ani, gradul de uzură fizică este = 95%. Tabel nr 12.

„Birouri si magazin,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Birouri si magazin
3. NUMĂR DE INVENTAR	180001
4. CF	CF nr 107244, nr CAD – C1
5. AN CONSTRUIRE	1954
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.dcsf.= 299 mp, Supr.utila = 250 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire cu spatii de magazie, constructie de tip P
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundații din beton armat, peretii portanti din caramida, planseu din beton armat, sarpanta din lemn, invelitoarea din tigla veche - pardoseli brute din ciment - tâmplarie din lemn
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in praf de piatra.
10. INSTALAȚII	Încălzire : incalzire locala de la sobe de teracota, retele electrice de 220V , apa, canalizare;
11. STARE TEHNICA	Satisfacatoare

RAPORT DE EVALUARE nr. 114
Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON
SABRASOV
Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din
ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 114.11 - BIROURI SI MAGAZIN

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINS CLISP1	Finisaje interioare cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie) - zugraveli simple in ateliere si finisaje superioare la birouri (faianta, parchet, ferestre PVC cu termopan, usi furnizate)		Cladire vech	N	220	434,45	95.579,00	100,00	95.579	0	2	87
2	ELS CLISP1	Instalatii electrice cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	299	75,74	22.646,26	100,00	22.646	0	2	86
3	SAS CLISP1	Instalatii sanitare cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	299	24,35	7.280,65	100,00	7.281	0	2	86
4	IS CLISP1	Instalatii incalzire cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	299	71,62	21.414,38	100,00	21.414	0	2	86
5	7CLB TIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	S	299	949,18	283.804,82	100,00	283.805	0	2	130
6	INV TIG1	Invelitoare tigla profilata		mp acoperis	S	299	417,53	124.841,47	100,00	124.841	0	2	130
TOTAL FISA							555.567		555.567		0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Data evaluării: 31.12.2020 / Curs la data evaluării: 4,874 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pt. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informației: 1 = "CI-CR C. rezidențiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCȚII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 = "Centrale electrice" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

DEPRECIEREA FIZICĂ

- Starea fizică - Satisfacator, fara modernizari, grupa I.51.1.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 66 de ani

Deprecierea fizică normal

$$D_m = D1 + [(D2 - D1) / (V2 - V1)] * (V_{ef} - V1)$$

Unde:

D1 = gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2 = gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_m = deprecierea fizică normală;

V_{ef} = vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 66 de ani, gradul de uzură fizică este = 73%, Tabel nr 12.

Cladire administrativa 1

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Cladire administrativa 1,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	180002
4. CF	CF nr 107244, nr CAD – C4.
5. AN CONSTRUIRE	1949
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf. = 62 mp, Supr.utila = 53 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire administrativa, constructie de tip P
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundatii continuu de beton armat, pereti portanti din caramida, plansee din lemn, pardoscala din beton brut, sarpanta din lemn, invelitoarea din placi de azbest
9. FINISAJE	- peretii in zugraveala de var, tamplaria din cherestea de tip vechi.
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

RAPORT DE EVALUARE nr. 114
Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON
SABRASOV
Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluării: 31.12.2020 / Curs la data evaluării: 4,874 lei/EUR
Coef. de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 114.12 - CLADIRE ADMINISTRATIVA 1

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ELS CLISP1	Instalatii electrice cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	42	75,74	3.181,08	100,00	3.181	0	2	86
2	MAG BCA	Structura magazine cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	62	526,10	32.618,20	100,00	32.618	0	3	51
3	INVFA AZB	Invelitoare din azbociment ondulat, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce reazema pe grinzile de lemn ale structurii magaziei		mp Ad	N	75	26,24	1.968,00	100,00	1.968	0	3	51
TOTAL FISA								37.767		37.767	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Ref. Anexa	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie ABU (lei) fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de ABU lucrat executate (lei) fara TVA	Cost lucrarilor finisate de executat (lei) fara TVA	Sursa inf.	pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 : 8	11	12
1	ELSCUSP1	Instalatii electrice cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	42	75,74	3.181,08	100	3.181,08	0,00	2	86
2	MAGBCA	Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	62	526,10	32.618,20	100	32.618,20	0,00	3	51
3	INVFAAZB	Invelitoare din azbociment ondulat, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce reazema pe grinzile de lemn ale structurii magaziei		mp Ad	N	75	26,24	1.968,00	100	1.968,00	0,00	3	51
TOTAL FISA							609			37.767,28	0,00		
1949 71 47 1.5.2.1 90,00 33.990,55 0 3.776,73													

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitak si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale electrice" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Nesatisfacator, fara modernizari, grupa 1.5.2.1.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 71 de ani

Deprecierea fizică normal

$$D_{in} = D1 + [(D2-D1)/(V2-V1)] * (V_{ef}-V1)$$

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{in} =deprecierea fizică normală;

V_{ef} =vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 71 de ani, gradul de uzură fizică este = 90%. Tabel nr12.

„Cladire administrativa 2,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Cladire administrativa 2,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	180003
4. CF	CF nr 105371, nr CAD – C2.
5. AN CONSTRUIRE	1949
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 14 mp, Supr.utila = 8 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire administrativa, constructie de tip P
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundatii continuu de beton armat, pereti portanti din caramida, plansee din lemn, pardoseala din beton brut, sarpanta din lemn, invelitoarea din placi de azbest
9. FINISAJE	- peretii in zugraveala de var, tamplaria din cherestea de tip vechi.
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

RAPORT DE EVALUARE nr. 114
Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON
SABRASOV
Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874
lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel
din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 114.13 - CLADIRE ADMINISTRATIVA 2

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ELSCLISP1	Instalatii electrice cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	14	75,74	1.060,36	100,00	1.060	0	2	86
2	MAGBCA	Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	14	526,10	7.365,40	100,00	7.365	0	3	51
3	INVAZBO	Invelitoare din azbociment ondulat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	N	18	45,01	810,18	100,00	810	0	3	51
TOTAL FISA								9.236		9.236	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie HOU (lei/fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de HOU lucrat executat (lei/fara TVA)	Cost lucian ramas de executat (lei/fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ELSCISP1	Instalatii electrice cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	14	75,74	1.060,36	100	1.060,36	0,00	2	86
2	MAGBCA	Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care rezema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	14	526,10	7.365,40	100	7.365,40	0,00	3	51
3	INVAZBO	Invelitoare din azbociment ondulat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	N	18	45,01	810,18	100	810,18	0,00	3	51
TOTAL FISA							660			9.235,94	0,00		
							</						

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Nesatisfăcator, fara modernizari, grupa 1.5.2.1.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 71 de ani

Deprecierea fizică normal

$$D_m = D1 + [(D2-D1)/(V2-V1)] * (V_{ef}-V1)$$

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_m =deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 71 de ani, gradul de uzură fizică este = 90%. Tabel nr12.

„Cabina de poarta,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Cabina de poarta,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	180009
4. CF	CF nr 105371, nr CAD – C4.
5. AN CONSTRUIRE	1951
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 31 mp, Supr.utila = 27 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire de poarta, constructie de tip P
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- confection metalica pe fundatii fragmentate din beton armat, peretii din tabla, acoperis din tabla
9. FINISAJE	Vopsea scorajita.
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

RAPORT DE EVALUARE nr. 114
Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON
SABRASOV
Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874
lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel
din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 114.14 - CABINA DE POARTA

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLB TIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	N	31	949,18	29.424,58	100,00	29.425	0	2	130
2	TER CIRC	Terasa circulabila		mp ter.circu	N	31	878,13	27.222,03	100,00	27.222	0	2	130
3	FICLB TIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B, Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan		mp Ad	N	22	1.213,90	26.705,80	100,00	26.706	0	2	130
4	IECLB TIPB	Instalatii electrice birouri clasa B		mp Ad	N	31	206,96	6.415,76	100,00	6.416	0	2	130
5	ISCLB TIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B		mp Ad	N	31	108,55	3.365,05	100,00	3.365	0	2	130
6	IVCLB TIPB	Instalatii incalzire birouri ventilatie clasa B		mp Ad	N	31	160,14	4.964,34	100,00	4.964	0	2	130
7	FPO LIST 10	Finisaj cu termosistem (polistiren expandat 10 cm)		mp fatada	N	31	392,28	12.160,68	100,00	12.161	0	3	131
TOTAL FISA								110.258		110.258	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLBTIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	N	31	949,18	29.424,58	100	29.424,58	0,00	2	130
2	TERCIRC	Terasa circulabila		mp ter.circu	N	31	878,13	27.222,03	100	27.222,03	0,00	2	130
3	FICLTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugraveli acnlic, faianta grup sanitar, gresie pe hot si bati, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan		mp Ad	N	22	1.213,90	26.705,80	100	26.705,80	0,00	2	130
4	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B		mp Ad	N	31	206,96	6.415,76	100	6.415,76	0,00	2	130
5	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B		mp Ad	N	31	108,55	3.365,05	100	3.365,05	0,00	2	130
6	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B		mp Ad	N	31	160,14	4.964,34	100	4.964,34	0,00	2	130
7	FPOLIST10	Finisaj cu termosistem (polistiren expandat 10 cm)		mp fatada	N	31	392,28	12.160,68	100	12.160,68	0,00	3	131
TOTAL FISA							3.557			110.258,24	0,00		
							1951	69	67	1.6.4.1.	90,00	99.232,42	0
							11.825,82						

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Nesatisfacator, fara modernizari, grupa 1.5.2.1.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 69 de ani

Deprecierea fizică normal

$$D_{fn} = D1 + [(D2-D1)/(V2-V1)] * (V_{ef}-V1)$$

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn} =deprecierea fizică normală;

V_{ef} =vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 69 de ani, gradul de uzură fizică este = 90%. Tabel nr12.

„Cantina si birouri,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Cantina si birouri,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	180006
4. CF	CF nr 107244, nr CAD – C1.
5. AN CONSTRUIRE	1954
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 335 mp, Supr.utila = 285 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire cu spatii de cantina si birouri, construcție de tip P
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundații din beton armat, peretii portanti din caramida, planseu din beton armat, sarpanta din lemn, invelitoarea din tigla veche - pardoseli brute din ciment - tâmplarie din lemn
9. FINISAJE	Finisaje interioare: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var.
10. INSTALAȚII	Încălzire : incalzire locala de la sobe dev teracota, retele electrice de 220V , apa, canalizare:
11. STARE TEHNICA	Satisfacatoare

RAPORT DE EVALUARE nr. 114
Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatar: MECON
SABRASOV
Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
BRASOV, BRASOV, BRASOV, SOS CRISTIANULUI NR 6

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874
lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel
din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 114.15 - CANTINA SI BIROURI

Inde x	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINSCLISP1	Finisaje interioare cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie) - zugraveli simple in ateliere si finisaje superioare la birouri (faiana, parchet, ferestre PVC cu termopan, usi furnizate)		Cladire vech	N	250	434,45	108.612,5 0	100,00	108,613	0	2	87
2	ELSCLISP1	Instalatii electrice cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	335	75,74	25.372,90	100,00	25,373	0	2	86
3	SASCLISP1	Instalatii sanitare cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	335	24,35	8.157,25	100,00	8,157	0	2	86
4	ISCLISP1	Instalatii încalzire cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	N	335	71,62	23.992,70	100,00	23,993	0	2	86
5	FSTROP	Tencuieli tip strop cu ciment alb		mp fatada	N	300	350,93	105.279,0 0	100,00	105,279	0	2	211
6	7CLBTIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	S	335	949,18	317.975,3 0	100,00	317,975	0	2	130
7	INVTIG1	Invelitoare tigla profilata		mp acoperi s	S	410	417,53	171.187,3 0	100,00	171,187	0	2	130

8	FERPVCFIX	Ferestre din pvc cu 3 camere si geam termopan cu ochiuri fixe	mp fereastr a	S	45	137,28	6.177,60	100,00	6.178	0	3	101
9	USIDUBLEACC ES	Usi duble acces din pvc cu 3 camere si geam termopan	mp usa	S	25	502,08	12.552,00	100,00	12.552	0	3	101
10	COMPBCA	Compartiment ari interioare din BCA cu grosimea de 20 cm si 10 cm;costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul	mp Ad	S	75	58,36	4.377,00	100,00	4.377	0	3	102
TOTAL FISA							783.684	783.684	0			

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 114
Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatar: MECON SABRASOV
Proprietate Evaluata: HALE INDUSTRIALE
Localitate: BRASOV

Data evaluarii: 31.12.2020 / Curs la data evaluarii: 4,874 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

Ref. Anexa	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie ABU (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de ABU lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat fara ABU executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 8	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINSCLISP1	Finisaje cladire interioare veche		Cladire vech	N	250	434,45	108.612,50	100	108.612,50	0,00	2	87

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Nesatisfăcator, fara modernizari, grupa 1.5.2.1.
- Mediul de folosință -normal
- Vârsta efectivă = 66 de ani

Deprecierea fizică normal

$$D_{fn} = D1 + [(D2-D1)/(V2-V1)] * (V_{ef}-V1)$$

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn}=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 66 de ani, gradul de uzură fizică este = 90%. Tabel nr12.

Rezultatele evaluării –Abordarea prin cost

Ref. Anexa 1	Denumire	Localitate	Valoare de piata Lei
114.1	ATELIER DE REPARATII SI BIROU	BRASOV	167.569
114.2	HALA DE REPAR UTILAJE SEDIU	BRASOV	5.066.770
114.3	HALA DE REPARATII MOTOARE	BRASOV	430.846
114.4	HALA DE PRODUCTIE REPARAT AUTO	BRASOV	817.274
114.5	HALA REPARATII AUTO	BRASOV	5.150.653
114.6	MAGAZIE SOPRON	BRASOV	887
114.7	GHERETA DE PAZA	BRASOV	440
114.8	MAGAZIE DE PIESE DE SCHIMB	BRASOV	480.136
114.9	ATELIER DE TAMPLARIE SI VOPSITOR	BRASOV	648.215
114.10	DEPOZIT DE LUBRIFIANTI	BRASOV	12.176
114.11	BIROURI SI MAGAZIN	BRASOV	150.003
114.12	CLADIRE ADMINISTRATIVA 1	BRASOV	3.777
114.13	CLADIRE ADMINISTRATIVA 2	BRASOV	924
114.14	CABINA DE POARTA	BRASOV	11.026
114.15	CANTINA SI BIROURI	BRASOV	78.368
Total			13.019.063

Abordarea pe baza de venituri – pentru „Cladirile de Hale industriale,,

In cazul abordarii prin capitalizarea venitului, valoarea de piata a proprietatilor imobiliare este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului, se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada. Deoarece investitorii urmaresc nivelul ratei rentabilitatii, ipotezele sau datele de intrare pentru estimarile valorii prin capitalizarea venitului, pot fi comparate cu performanta unei proprietati alternative si a investitiilor financiare.

Capitalizarea venitului este aplicata indeosebi pentru evaluarea proprietatii in totalitatea sa, deci 100% (inclusiv a tuturor actionarilor sau partenerilor) a capitalului proprietatilor inchiriate.

Valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii veniturilor pentru fiecare activ in parte a fost obtinuta astfel:

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
ATELIER REPARATII BIROU			
1	Suprafata utila	mp	837.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	1,674
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	20,088
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	15,066
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	1,354
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	452
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	452
7.3	<i>Alte chetuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	450
8=6-7	Venit net	EUR/an	13,712
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	144,337
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	144,300
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.40

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Hala reparatii utilaje		
1	Suprafata utila	mp	4,464.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	8,928
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	107,136
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	80,352
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	7,231
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	2,411
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	2411
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	2,410
8=6-7	Venit net	EUR/an	73,121
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	769,693
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	769,700
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.42

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Hala reparatii motoare		
1	Suprafata utila	mp	855.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	1,710
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	20,520
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	15,390
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	1,383
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	462
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	462
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	460
8=6-7	Venit net	EUR/an	14,007
9	Rata de capitalizare	%	9.5%

10=8/9	Valoare randament	EUR	147,438
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	147,400
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.40

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
Hala productie reparatii auto			
1	Suprafata utila	mp	969.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	1,938
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	23,256
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	17,442
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	1,567
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	523
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	523
7.3	<i>Alte chetuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	520
8=6-7	Venit net	EUR/an	15,875
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	167,110
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	167,100
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.45

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
Hala reparatii auto			
1	Suprafata utila	mp	4,196.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	8,392
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	100,704
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	75,528
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	6,802
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	2,266

7.2	Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)	EUR/an	2266
7.3	Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)	EUR/an	2,270
8=6-7	Venit net	EUR/an	68,726
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	723,435
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	723,400
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.40

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Magazie sopron		
1	Suprafata utila	mp	21.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	42
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	504
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	378
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	33
7.1	Impozite, taxe, asigurari	EUR/an	11
7.2	Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)	EUR/an	11
7.3	Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)	EUR/an	10
8=6-7	Venit net	EUR/an	345
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	3,635
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	3,600
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	171.43

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Ghereta paza		
1	Suprafata utila	mp	2.60
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	5
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	62

5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	47
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	3
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	1
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	1
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	0
8=6-7	Venit net	EUR/an	44
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	463
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	500
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	192.31

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Magazie piese schimb		
1	Suprafata utila	mp	591.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	1,182
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	14,184
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	10,638
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	958
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	319
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	319
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	320
8=6-7	Venit net	EUR/an	9,680
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	101,892
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	101,900
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.42

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Atelier tipografie vopsitorie		
1	Suprafata utila	mp	755.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	1,510
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	18,120
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	13,590
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	1,225
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	408
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	408
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	410
8=6-7	Venit net	EUR/an	12,365
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	130,154
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	130,200
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.45

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Depozit lubrifianti		
1	Suprafata utila	mp	85.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	170
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	2,040
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	1,530
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	142
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	46
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	46
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	50
8=6-7	Venit net	EUR/an	1,388
9	Rata de capitalizare	%	9.5%

10=8/9	Valoare randament	EUR	14,613
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	14,600
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	171.76

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Birouri si magazin		
1	Suprafata utila	mp	250.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	500
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	6,000
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	4,500
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	410
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	135
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	135
7.3	<i>Alte chetuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	140
8=6-7	Venit net	EUR/an	4,090
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	43,053
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	43,100
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	172.40

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Cladire administrativa 1		
1	Suprafata utila	mp	53.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	5.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	265
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	3,180
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	2,385
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	213
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	72

7.2	Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)	EUR/an	72
7.3	Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)	EUR/an	70
8=6-7	Venit net	EUR/an	2,172
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	22,862
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	22,900
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	432.08

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
Cladire administrativa 2			
1	Suprafata utila	mp	8.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	5.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	40
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	480
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	360
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	32
7.1	Impozite, taxe, asigurari	EUR/an	11
7.2	Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)	EUR/an	11
7.3	Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)	EUR/an	10
8=6-7	Venit net	EUR/an	328
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	3,457
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	3,500
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	437.50

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
Cabina poarta			
1	Suprafata utila	mp	27.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	2.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	54
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	648

5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	486
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	39
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	15
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	15
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	10
8=6-7	Venit net	EUR/an	447
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	4,704
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	4,700
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	174.07

Nr. Crt.	Element	UM	Valoare
	Cantina si birouri		
1	Suprafata utila	mp	285.00
2	Chirie unitara	EUR/mp/luna	5.00
3=1*2	Venit brut potential	EUR/luna	1,425
4=3*12	Venit brut potential	EUR/an	17,100
5	Grad de ocupare	%	75%
6=4*5	Venit brut efectiv	EUR/an	12,825
7	Chetuieli exploatare:	EUR/an	1,150
7.1	<i>Impozite, taxe, asigurari</i>	EUR/an	385
7.2	<i>Rezerve inlocuire (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	385
7.3	<i>Alte cheltuieli: management, administrative (cca. 3% din VBE)</i>	EUR/an	380
8=6-7	Venit net	EUR/an	11,676
9	Rata de capitalizare	%	9.5%
10=8/9	Valoare randament	EUR	122,900
11=10	Valoare piata la stadiul final (rotunjit)	EUR	122,900
12=11/1	Valoare piata la stadiul final	EUR/mpu	431.23

NOTA

În calculele noastre, privitor la determinarea valorii comerciale de piață prin capitalizarea veniturilor, am utilizat nivelul de chirie de 2 Euro/mp de imobil evaluat.

Deși am identificat în contractele dumneavoastră de închiriere și niveluri sub această valoare, considerăm ca pe ansamblu, acesta ar fi un nivel de chirie care s-ar putea obține și în perioadele următoare.

La starea tehnică a clădirilor din MECON SA, este puțin probabil să se obțină un nivel mai mare al tarifului de închiriere, în condițiile în care sunt pe piața spații comerciale disponibile, spații cu dotări tehnico-constructive superioare.

Reconcilierea valorilor

În urma determinării valorilor comerciale de piață pentru imobilele –Cladiri – prin cele două abordări, valorile obținute sunt:

- 13.019.064 LEI, prin abordarea pe baza de costuri
- 11.685.450 LEI, prin abordarea prin metoda veniturilor

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Tehnicile utilizate îndeplinesc criteriul adecvării, criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Având în vedere consistența datelor și nivelul de execuție, metoda care ține cel mai bine seama de caracteristicile și tipul spațiilor existente în cadrul proprietății, și asimilarea pe piața specifică, considerăm ca valoarea de piață va trebui să se bazeze, prudent, pe rezultatul abordării prin metoda bazată pe costuri.

Opinia evaluatorului asupra valorii

În urma analizei datelor și pe baza metodologiei prezentate mai sus, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate – CLADIRI- este:

2.671.290 EUR

echivalent a 13.019.063 LEI

Din care estimam:

Ref. Anexa 1	Denumire	Valoare de piata Lei
114.1	ATELIER DE REPARATII SI BIROU	167.569
114.2	HALA DE REPAR UTILAJE SEDIU	5.066.770
114.3	HALA DE REPARATII MOTOARE	430.846
114.4	HALA DE PRODUCTIE REPARAT AUTO	817.274
114.5	HALA REPARATII AUTO	5.150.653
114.6	MAGAZIE SOPRON	887
114.7	GHERETA DE PAZA	440
114.8	MAGAZIE DE PIESE DE SCHIMB	480.136
114.9	ATELIER DE TAMPLARIE SI VOPSITOR	648.215
114.10	DEPOZIT DE LUBRIFIANTI	12.176
114.11	BIROURI SI MAGAZIN	150.003
114.12	CLADIRE ADMINISTRATIVA 1	3.777
114.13	CLADIRE ADMINISTRATIVA 2	924
114.14	CABINA DE POARTA	11.026
114.15	CANTINA SI BIROURI	78.368
Total		13.019.063

Valoarea nu contine TVA

Considerente:

- Valoarea nu este afectata de cota TVA, fiind o proprietate care se adreseaza participantilor la piata persoane fizice
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie ;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu ;
- Valoarea este subiectiva ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

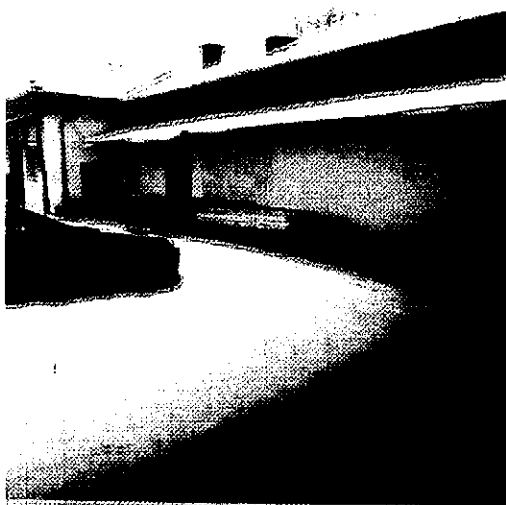
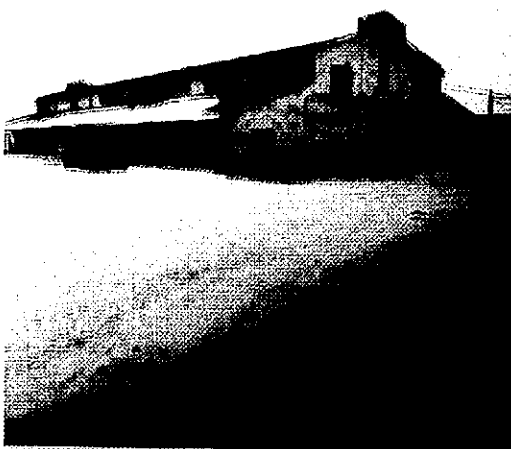
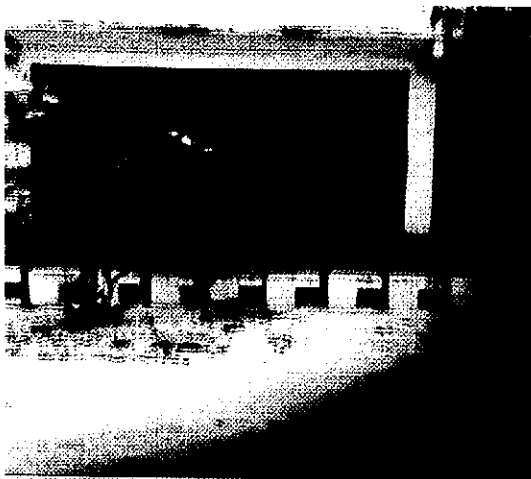
Matei Morar

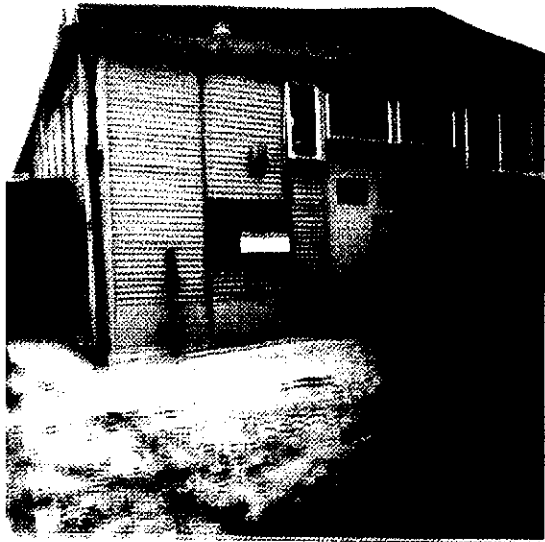
Evaluator autorizat EI, EPI,

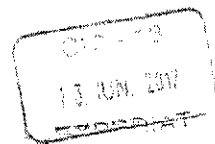
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 14344



5. ANEXE







CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1221 din 13.06.2017

în scopul: Obținere A.C. pentru amenajări interioare fără afectarea structurii de rezistență.¹⁾

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ SC MECON SA cu sediul²⁾ în județul Brașov, localitatea Brașov, Șoseaua Cristianului, nr. 6, telefon/fax 0729966000, e-mail _____ înregistrată la nr. 19062 din 08.03.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Brașov, localitatea Brașov, Șoseaua Cristianului, nr. 6 sau identificat prin³⁾ CF 105371 top 12206/1/1/1, CF 106935 top 12206/1/1/2, CF 113639 top 12206/1/1/3, CF 113553 top 12206/1/1/4, CF 113555 top 12206/1/1/5, CF 107244 top 12206/1/1/6, plan de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 17g din 2005, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Brașov nr. 144 din 2011.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul se află situat în:
 - * intravilan
 - extravilan
- Imobilul este proprietate particulară conform CF anexate;
- Servituți existente pe imobil:

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: construcții și teren de 40933 mp; construcții industriale și edilitare;
- Destinația conform P.U.G. (plan urbanistic general) Brașov la data prezentei: M3b - subzonă mixtă situată în afara zonei protejate cu funcțiuni dominante: servicii, comerț, mica producție, depozitare de mici dimensiuni;
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare;
- Zona 'C' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016; municipiu categoria I.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicită: amenajări interioare fără afectarea structurii de rezistență.

Condiții:

- se va prezenta plan de situație întocmit conform prevederilor Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, vizat de O.C.P.I. (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară) Brașov;
- planul de situație va fi furnizat obligatoriu în format electronic vector: CAD (dwg, dxf, dgn) sau GIS;
- se vor respecta prevederile Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- se va prezenta acord notarial, în mod obligatoriu cu specificarea că sunt unici proprietari, în caz contrar specificându-se cuantumul din părțile de uz comun pe care le dețin în proprietate, al proprietarilor imobilelor învecinate în cazul amplasării construcției pe hotar, cât și în cazul în care distanța față de limita de proprietate nu permite executarea lucrărilor de finisaj fără afectarea proprietății învecinate;
- proiectul pentru organizare de șantier va cuprinde în mod obligatoriu măsurile de protecție a circulației auto și pietonale prin îmbrăcarea schelelor exterioare montate la fațada stradală cu plase de siguranță;
- memoriul de organizare de șantier va conține măsurile aferente „Regulamentului de bune practici privind măsuri concrete pentru controlul prafului și emisiilor de pulberi din construcții și demolări” aprobat cu HCL nr. 153/2015;
- verificarea tehnică de calitate a proiectelor se va face conform Hotărârii nr. 925/1995 și Ordinului M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996;
- documentația tehnică va cuprinde Devizul general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- pentru racordarea la utilități a parcelelor cu acces la drumul public printr-un drum privat se va prezenta acordul notarial al coproprietarilor drumului de acces;
- cererea pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmită și semnată de către proprietarul/ii tabulari;

1) Numele și prenumele solicitantului
2) Adresa solicitantului
3) Date de identificare a imobilului

Notă: Cele de mai sus se completează cu Regulamentul aferent documentului de urbanism care reglementează imobilul (construcție/teren) menționat în prezentul certificat de urbanism.

Notă: În temeiul prevederilor art. 6, alin. (2) din H.G. nr. 932/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 și art. 46, alin. (a), lit. i din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 actualizat, se va face dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură aferent PAO/PAD/POE la Ordinul Arhitecților din România – filiala teritorială.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
Obținere A.C. pentru amenajări interioare fără afectarea structurii de rezistență.

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia Locala de Protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii, nr.3, Brasov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului;
- b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);
☐ P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) ☐ P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
- c) Avize și acorduri;

5.2. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică — D.T., după caz:

☒ P.A.C. ☐ P.A.D. ☐ P.O.E.

- documentație tehnică întocmită de proiectant înregistrat la Ordinul Arhitecților din România conf. Legii nr. 50/91 republic. și actualiz., Ord. nr. 1430/2005 MLPTL actualizat, H.G. nr. 525/96 republ. și actualiz., L. nr. 519/2002, L. nr. 10/95 actualiz., L. nr. 114/86 republ. și actualiz., PUG Brașov, L. nr. 350/2001 republic. și actualiz. - în 2 exemplare;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: *contracte*

- | | |
|--|--|
| ☐ ☒ alimentare cu apă. | ☐ ☒ canalizare. |
| ☐ ☒ alimentare cu energie electrică. | ☐ ☐ alimentare cu energie termică. |
| ☐ ☒ gaze naturale. | ☐ ☒ telefonizare. |
| ☐ ☒ salubritate (contract încheiat cu o firmă de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa). | ☐ ☐ transport urban. |

Altele

☐ ☒ Certificarea conformității și asistența de specialitate de sănătate publică, conform Ord. nr. 1030/20.08.2009 actualizat - Autoritate pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20;

d.2) Avize și acorduri privind:

- | | |
|--|---|
| ☐ ☒ prevenirea și stingerea incendiilor
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, conform cu Legea nr. 307/2006 actualizată și H.G. nr. 1739/2006 actualizată; | ☐ ☐ sănătatea populației
- Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20, conform Ord. Min. Sănătății nr. 536/97 republ. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 117/2002. |
| ☐ ☒ protecția mediului - Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, conf. O.U.G. nr. 195/2005; | ☐ ☐ aviz Adm. de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, republ. și actualiz.; |
| ☐ ☐ apărarea civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, conform cu Legea nr. 481/2004 republicată și actualizată, Decizia nr. 177/99 și H.G. nr. 37/2006; | ☐ ☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei conform O.G. nr. 43/97 republ. și actualiz. și O.U.G. nr. 195/2002, republ. și actualiz.; |
| ☐ ☐ aviz S.G.A, str. Maior Cranta nr. 32; | ☐ ☐ aviz Adm. Națională a Îmbunătățirilor Funciare (A.N.I.F.), Sucursala Teritorială Mureș - Olt Superior din mun. Brașov, Calea Feldioarei nr. 6A, conform cu Legea nr. 138/2004 republicată și actualizată; |

d.3) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Alte avize / acorduri:

- ☒ acord Inspectoratul de Stat în Construcții, Calea București nr. 10D, conform Ord. nr. 486/2007, art. 4 - *dacă este cazul*;
- ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat (conform cu Legea nr. 10/1995 actualizată, art. 18, pct. 2) - *dacă este cazul*;

d.5) Studii de specialitate:

e) Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 71/2011 din 01.10.2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului; g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☒ Taxă autorizare de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și HCL nr. 565/2015, republ. conform HCL nr. 659/2015 și conform HCL nr. 4/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- ☒ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătitibilă în cont OAR Central: RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal: 8236717;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

George Șipcaru

02.IUN. 2017

ȘEF SERV. AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII,

ing. Marcel Pricăpuțu-Wagner

14.05

Întocmit: ing. Florin Red

Tehnoredactat: Bodor Enikő

Ex. 2/16.05.2017

SECRETAR

Paula Păuș

ARHITECT ȘEF,

arh. Marilena Manolache

Achitat taxa de: **413,33** lei, conform Chitanței nr 13003078 din 08.03.2017.

Taxă formular: **2** lei, chitanța nr. 13003079 din 08.03.2017.

Taxă expediție: **5,50** lei, chitanța nr. 13003080 din 08.03.2017.

Taxă de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism în valoare de _____ lei achitată cu Chitanța nr. _____ din _____.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Șef Serviciu: _____

Întocmit: _____

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

*) Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

(X) Avize solicitate pentru faza PAC, PAD, POE.

(*) Avize solicitate pentru faza P.U.D (plan urbanistic de detaliu) sau P.U.Z. (plan urbanistic zonal).