

PCT. 31



Consiliul General al Municipiului București

Privind însușirea raportului de evaluare nr. 19113/15.05.2020 având ca scop determinarea valorii de piață a imobilului situat în București, Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp

Având în vedere referatul de aprobare nr..... din data de _____ întocmit de Primarul General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Juridic și al Direcției Patrimoniu nr..... din data de

Văzând avizul Comisiei economice, buget, finanțe nr.... din data de _____ și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr..... din data de _____.

Având în vedere:

Decizia civilă nr. 832A/2018 pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016 de Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă potrivit căreia instanța îi obligă pe reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria să restituie în deplină proprietate și posesie Municipiului București, imobilul liber de orice sarcini, situat în București, Șoseaua Nordului, compus din teren în suprafață de 28.500 mp și construcțiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din contractul de schimb cu sultă autenticat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan,

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit. c), art.139 alin (3) lit. g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 19113/15.05.2020 întocmit de către Mapps Master Appraisal – Business Valuation ce are ca obiect imobilul denumit Satul Francez, situat în Șos. Nordului nr. 140B, sector 1, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp.

Art. 2 Raportul de evaluare nr. 19113/15.05.2020 cuprins în anexă, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

Președinte de ședință:

Secretar General al Municipiului București

Georgiana Zamfir

București,

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE



Imobil denumit Satul Francez, Sos. Nordului nr.140B Sector 1, București

Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 19113/15.05.2020

Data evaluării: 14.05.2020

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului.....	6
Scopul evaluării	6
Identificarea subiectului evaluării	6
Data evaluării.....	7
Documentarea pentru efectuarea evaluării.....	7
Natura și sursa informațiilor utilizate	7
Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
Restricții de utilizare.....	9
Declararea conformității cu standardele ANEVAR.....	9
Limitări ale evaluării	10
Cadru general-termeni, definiții, principii și concepte	10
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR.....	12
2.1. Date generale	12
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	17
2.3. Cea mai bună utilizare	22
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	24
3.1 Abordare prin piață	25
3.1 Abordare prin cost.....	29
3.3 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	33
4. ANEXE.....	34

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr.863/01.11.2019, respectiv nr.112/10.02.2020, în baza notei de comanda 19113/04.12.2019.

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiului București asupra imobilului denumit Satul Francez cu teren în suprafață de 29.048 mp, cu numărul cadastral 260456, înscris în Cartea Funciară nr. 260456 a Sectorului 1, și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B.

Conform cerințelor Clientului, scopul evaluării este de informare, valoarea estimată în raport fiind valoarea de piață.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexe

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere ipotezele privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru terenul subiect este:

	Euro	Lei
Valoare de piață teren considerat liber	44.065.816 €	213.172.791 lei
- Cost estimativ demolări	410.000 €	1.983.416 lei
= VALOARE DE PIATA PROPRIETATE IMOBILIARA	43.655.816 €	211.189.375 lei
VALOARE DE PIATA ROTUNJITA PROPRIETATE IMOBILIARA	43.660.000 €	211.209.616 lei

Abordări în evaluare

În contextul economic actual de incertitudine, în baza recomandărilor ANEVAR, au fost utilizate două abordări în evaluare. În conformitate cu cerințele SEV 100 Cadrul general - secțiunea Abordări în evaluare. „55. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”

Pentru estimarea valorilor a fost utilizată abordarea prin piață și abordarea prin cost. Abordarea prin cost a fost utilizată pentru a verifica și confirma valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de ipotezele și ipotezele speciale privind documentarea și inspecția, termenii de referință și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celi mai bune utilizări (CMBU).

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



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a imobilului (teren și construcții), în vederea informării clientului.
Identificarea subiectului evaluării	Subiectul evaluării îl reprezintă imobilul denumit Satul Francez cu teren în suprafață de 29.048 mp, cu numărul cadastral 260456, înscris în Cartea Funciară nr. 260456 a Sectorului 1, și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B.
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.
Ipoteze speciale	În lipsa informațiilor concrete legate de suprafețele utile și suprafețele construite desfășurate, evaluatorul le-a estimat folosind instrumentele avute la dispoziție: Google Maps, extras de carte funciară pentru informare, fotografii, inspecție etc.
Abordările utilizate și rezultatele obținute	Abordarea prin piață - 43.660.000 euro Abordarea prin cost - 43.690.000 euro
Rezultatul obținut	Valoare de piață imobil: 43.660.000 euro 211.209.616 lei la cursul de 4,8376 lei/euro de la data evaluării
Data raportului	15.05.2020
Data evaluării	14.05.2020

Evaluator autorizat
Cristian G. Danciu



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION prin BUSINESS VALUATION SRL membru corporativ ANEVAR, număr autorizație 0549. Raportul a fost întocmit de Cristian G. Danciu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 11970 specializările EPI, EI și EBM.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare ANEVAR .

Evaluator autorizat
Cristian G. Danciu



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION prin BUSINESS VALUATION SRL membru corporativ ANEVAR, număr autorizație 0549. Raportul a fost întocmit de Cristian G. Danciu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 11970 specializările EPI, EI și EBM.

Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Prezentul raport a fost întocmit la solicitarea achizitorului Municipiul București, cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, cod fiscal 4267117 .

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de Municipiul București cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, cod fiscal 4267117

Condiții referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului cu scopul informării clientului, în baza prevederilor legale.

Principalele prevederi legale cu incidență asupra activității de evaluare active sunt:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării îl reprezintă imobilul denumit Satul Francez cu teren în suprafață de 29.048 mp, cu numărul cadastral 260456, înscris în Cartea Funciară nr. 260456 a Sectorului 1, și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B.

Tipul valorii

În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018).

Data evaluării

Data inspecției: 20.12.2019. Inspecția a fost efectuată de Cristian G. Danciu, Alexandru Debrezeni și Cristian Niculae, evaluatori autorizați, în prezența domnului Costel Păduraru – Administrator Sat Francez.

Data evaluării: 14.05.2020

Data întocmirii raportului: 15.05.2020

Moneda raportului – lei și euro (**4,8376 lei/euro** la data evaluării).

Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii juste, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a efectuat inspecția terenului și a construcțiilor

Documentele puse la dispoziție de către beneficiar, Municipiul București:

- Documentația cadastrală aferentă imobilului :
- Extras carte funciară nr. cerere 120377 din 29/11/2019
- Adresa nr. 26057/03.12.2019
- Aviz de urbanism nr.7/2 din 17.12.2008
- Certificat de urbanism nr.497/21/N/3942 din 14.04.2020

Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- date și informații primite de la client și de la administratorul Satului Francez, domnul Costel Păduraru
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

BIBLIOGRAFIE

• Recomandări, ghiduri metodologice și STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018

Ipozeze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, datorii, fără a se ține cont de eventualele litigii în curs sau de servituți, superficii sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate. Documentele referitoare la aceste aspecte nu au fost consultate, iar în cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe informațiile prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață și definiția chiriei de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de părți.
- Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentele urbanistice din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase pot afecta substanțial valoarea proprietății. În fundamentarea valorilor evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.

- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților imobiliare (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietăților imobiliare.
- Având în vedere scopul evaluării și destinația actuală a terenurilor subiect, acestea se evaluează în ipoteza de lucru că sunt libere de orice construcții supraterane și subterane, că nu sunt traversate de cabluri electrice, conducte etc., astfel că imobilul subiect nu este afectat de restricții, limitări ale dreptului de a construi, altele decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism valabil la data evaluării.
- Evaluatorul a considerat că documentele care i-au fost puse la dispoziție sunt copii după documente originale.

IPOTEZE SPECIALE

În lipsa informațiilor concrete legate de suprafețele utile și suprafețele construite desfășurate, evaluatorul le-a estimat folosind instrumentele avute la dispoziție: Google Maps, extras de carte funciara pentru informare, fotografii, inspecție etc.

Restricții de utilizare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Utilizarea raportului se va face doar în vederea informării beneficiarului.

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19

http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5_1.pdf

Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.

- Izbučnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări.
- Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile.
- În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.

Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termenelor folosite poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

Client – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață 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 piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe, și impozit asociat (e).

Active fixe - active deținute de către instituțiile publice în scopul utilizării lor pe termen lung. Activele fixe includ activele fixe corporale și necorporale

Active fixe corporale - active fixe care îndeplinesc cumulativ două condiții: au valoarea de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și durata normală de utilizare mai mare de un an;

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. DATE GENERALE

În prezentul raport de evaluare a fost estimată valoarea de piață pentru imobilul denumit Satul Francez cu teren în suprafață de 29.048 mp, cu numărul cadastral 260456, înscris în Cartea Funciară nr. 260456 a Sectorului 1, și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B.

Zona de amplasare/Identificare cadastrală

Terenul este amplasat în București, sectorul 1 și este delimitat de străzile Aron Cotruș, Grigore Gafencu și Șoseaua Nordului.

Descrierea amplasamentului

Satul Francez este un ansamblu de locuințe construite pe un teren delimitat de Șoseaua Nordului la vest, străzile Gr. Gafencu și Aron Cotruș la nord și est, situat în partea de nord a Capitalei și în imediata apropiere a Parcului Regele Mihai, fost Herăstrău.

Terenul este împrejmuit și cuprinde locuințe, o construcție cu destinația creșă, o sală de sport, alei asfaltate și o construcție anexă cu destinația clădire de birouri și cabină poartă și are deschidere la trei străzi: Grigore Gafencu de aproximativ 175 m, Șoseaua Nordului de aproximativ 145 m, și Aron Cotruș de aproximativ 170 m

Drumurile de acces către Satul Francez sunt asfaltate. Terenul este conectat la rețelele de electricitate, apă, gaze și canalizare. Rețeaua de gaze are două puncte de conectare prezente pe teren.

Spațiile locative erau conectate și la rețeaua de termoficare, însă la momentul inspecției aceasta nu mai era operațională.

Construcțiile C16, C15, C14, C6 și C2 beneficiază de centrale termice proprii, alimentate cu gaze.

La momentul inspecției, spațiile locative nu erau locuite, sala de sport și creșa nu erau folosite. Terenul era acoperit cu vegetație crescută la voia întâmplării și nu era întreținut.

Pe teren sunt 21 de construcții, identificate cu numerele cadastrale 26056-C1 până la 26056-C21, după cum urmează:

26056-C1, vilă (nr. 104A și 104B), cu suprafața construită la sol de 301 mp

26056-C2, vilă cu suprafața construită la sol de 419 mp

26056-C3 și C4, vile cu suprafața construită la sol de 300 mp fiecare

26056-C5, cabină poartă și clădire administrativă cu suprafața construită la sol de 138 mp

26056-C6, construcție anexă cu suprafața construită la sol de 260 mp

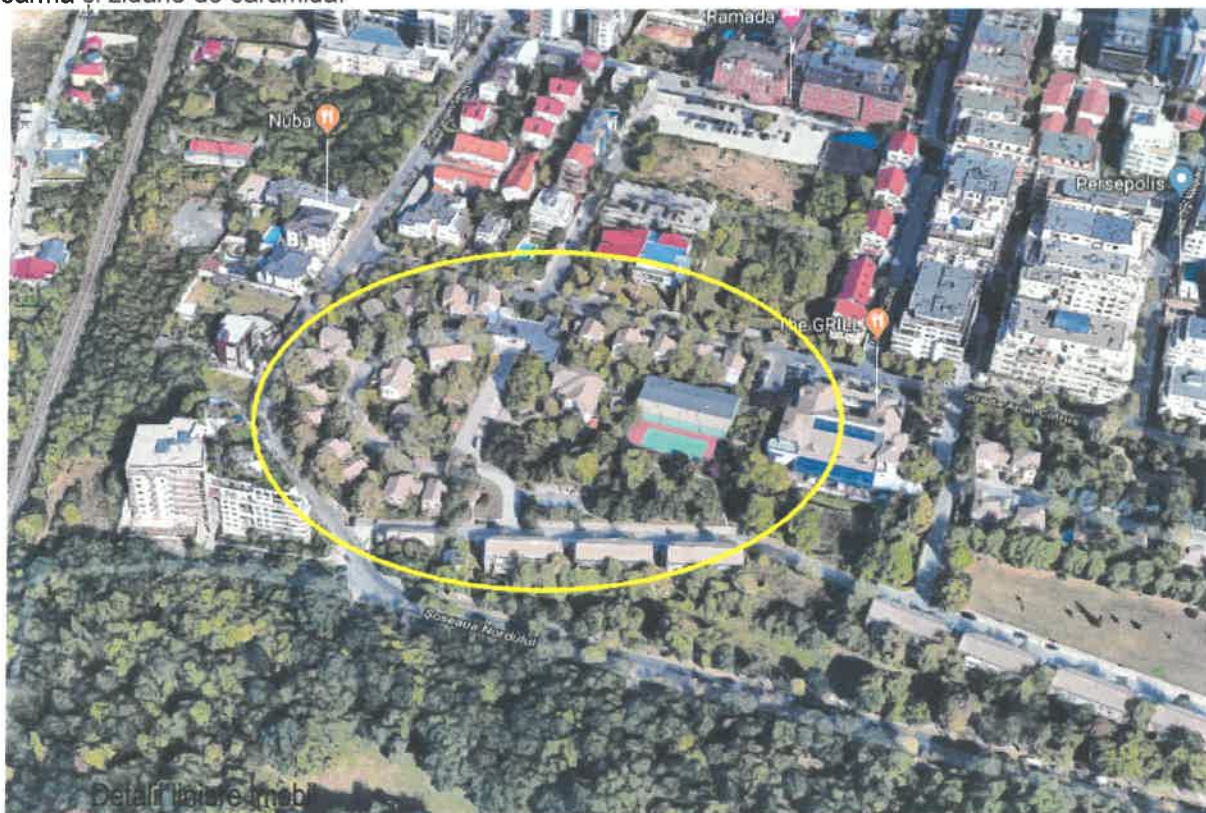
26056-C7 și C8 vile cu suprafața construită la sol de 107 mp fiecare

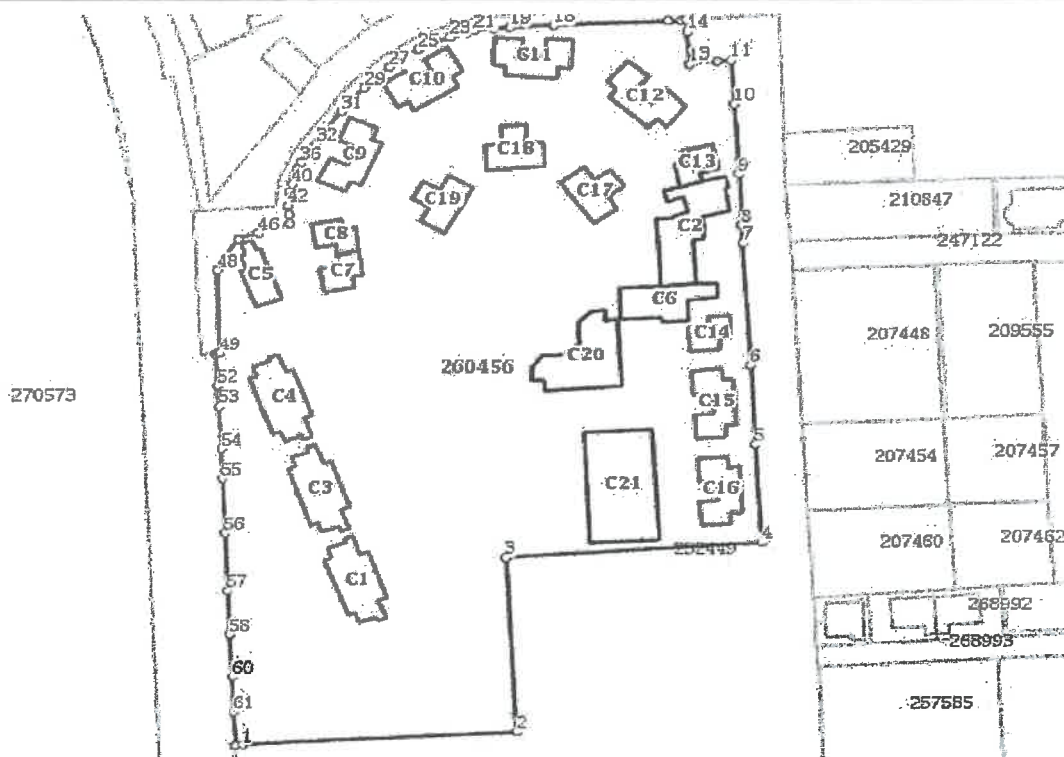
- 26056-C9 și C16, vile cu suprafața construită la sol de 213 mp
- 26056-C10-C11, vile cu suprafață construită la sol de 214 mp fiecare
- 26056-C12 și C15, vile cu suprafața construită la sol de 215 mp
- 26056-C13, vilă cu suprafața construită la sol de 106 mp
- 26056-C14, vilă cu suprafața construită la sol de 108 mp
- 26056-C17- C19 cu suprafață construită la sol de 176 mp fiecare
- 26056-C20 - creșă, cu suprafață construită la sol de 420 mp
- 26056-C21 - sala de sport, cu suprafață construită la sol de 720 mp

Vilele, creșa și cabina poartă sunt construite cu pereți din zidărie, planșee, sămburi și centuri din beton armat, au finisaje obișnuite, șarpantă din lemn și învelitoare din țigla.

Construcțiile au instalații electrice, sanitare și de gaze naturale.

Terenul este străbătut de alei și străduțe asfaltate și este împrejmuit cu gard din lemn, plasă de sârmă și zidărie de cărămidă.





Terenul are următoarele caracteristici:

- Teren intravilan, categoria curți construcții

Identificarea cadastrală

- Număr cadastral teren: 260456. Suprafață 29.048 mp
- Număr cadastral construcții: 260456 C1 pana la 260456 C21. Suprafață totală construită: 5.106 mp



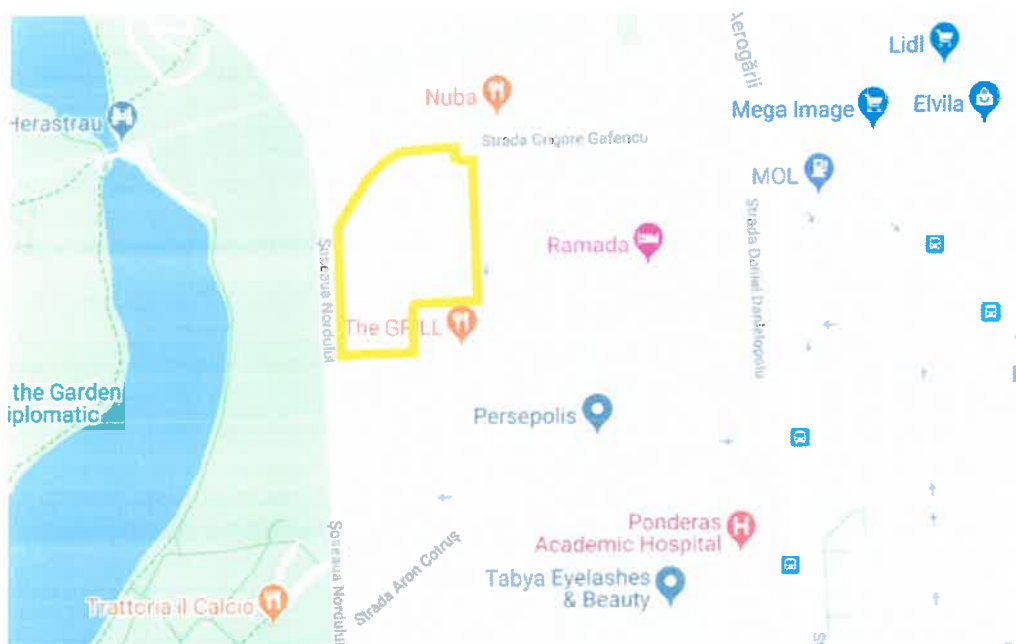
Descrierea zonei

- Accesul la mijloace de transport in comun este facil la mijloacele de transport STB. Cea mai apropiată stație STB este la 500 m.

- Cea mai apropiată stație de metrou este la 1,5 km - Stația de metrou Aurel Vlaicu.

Caracteristicile zonei:

- In zona se află locuințe individuale și colective cu nivel de înălțime P+2.
- Amplasamentul are o bună vizibilitate, cu o deschidere la trei străzi și se află in imediata apropiere a parcului Regele Mihai, fost Herăstrău.



Utilizarea terenurilor în zonă:



Conform Planului Urbanistic Zonal – Sos. Nordului nr. 114-140, Sector 1, plan ce a făcut obiectul Hotărârii C.G.M.B nr.5/2008 funcțiunile aprobate sunt următoarele: ansamblu locuințe, servicii, alimentație publică, hotel și birouri, având în prealabil indicatorii urbanistici POT max=60%, CUT max=3,5 , Rmaxh=P+5E.

o Indicatori urbanistici aprobați conform PUZ „Sos. Nordului nr.114-140 Sector 1” aprobat cu H.C.G.M.B nr.350/17.12.2010 și prelungit cu H.C.G.M.B nr.219/10.12.2015 pentru zonele studiate sunt următorii:

- a) UTR 1-UTR 2: POTmax =49%, CUTmax: 3,5;
- b) UTP 3 : POTmax=56% , CUTmax=3,32;
- c) UTR 4: POTmax=55%, CUTmax=3,5;
- d) UTR 5: POTmax=56%, CUTmax=3,47.



Zona studiată din PUZ (sursa urbanism.pmb.ro)

Avantajele amplasamentului sunt:

1. Deschidere mare la toate străzile ce delimitează proprietatea
2. Acces ușor și facil din toate zonele orașului, la Șoseaua de centură a Capitalei și la DN1
3. Zonă cu caracter edilitar dezvoltat, cu dezvoltare pe segmentul rezidențial-comercial.
4. Acces ușor atât la Aeroportul Internațional Henri Coandă cât și la Aeroportul Băneasa
5. Metrou și mijloace de transport relativ apropiate
6. Este situat în imediată apropiere a Parcului Regele Mihai

2.2. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Economia regiunii București-Ilfov

Din punct de vedere economic Bucureștiul reprezintă principalul pol de dezvoltare a României, atât din punctul de vedere al populației cât și al participării la economia națională.

În regiunea București funcționează aproximativ 384.000 de agenți economici (18,54% din totalul agenților economici din Romania) cu o cifră de afaceri de peste 118 Miliarde euro (35,13% din cifra de afaceri a României) și un număr de angajați de peste 1 milion persoane (26,09% din totalul de angajați din România).

Principalele sectoare de activitate sunt " Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule in magazine specializate ", " Comerț cu amănuntul in magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun ", " Extracția petrolului brut ", " Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun ".

(sursa - <https://www.topfirme.com/udet/bucuresti>).

Datele furnizate de Comisia Națională de Statistică, arată că regiunea București-Ilfov trece printr-o perioadă de creștere a veniturilor salariale și de scădere a șomajului.

Indicatori	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rata șomajului înregistrat - %						
BUCURESTI - ILFOV	1,4	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0
Câștigul salarial mediu brut lunar – lei/salariat[2]						
BUCURESTI - ILFOV	4380	6051	6961	7495	8054	8637
Numărul mediu de salariați - mii persoane						
BUCURESTI - ILFOV	1056,2	1090	1124	1157	1191	1224

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului se ridică la 1.677.985 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, dar numărul persoanelor ce se află zilnic în București depășește 3 milioane și se prognozează că în următorii 5 ani va depăși 4 milioane.

Investițiile în București au un nivel foarte mare comparativ cu celelalte orașe ale țării, acestea vin atât din mediul privat cât și din cel public.

Zona de amplasare a terenului subiect este în partea de Vest a orașului, o zonă ce atrage în ultimii ani tot mai mulți investitori interesați de accesul rapid la autostrada A1 și la centura DNCB. Zona s-a dezvoltat preponderent pe segmentul industrial și comercial, având și un istoric de utilizare pe acest segment. În apropiere există și o zonă cu dezvoltare rezidențială, proprietăți rezidențiale de tipul blocuri de locuințe, cu acces în Bd Timișoara. Proprietatea subiect se învecinează cu CET Vest.

Piața imobiliară 2019

Volumul investițiilor imobiliare din țara noastră a depășit, în primele nouă luni ale anului curent valoarea de 585 milioane de euro, arată cel mai recent raport de research al CBRE, potrivit căruia în ultimul trimestru din 2019 volumul tranzacționat ar urma să se majoreze cu 42%, putând atinge pragul

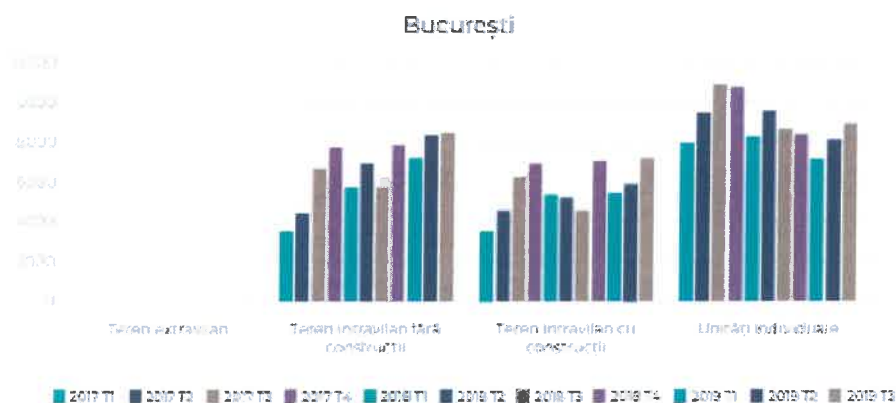
de 1 miliard de euro dacă tranzacțiile aflate în desfășurare, în prezent, vor fi semnate. Potrivit CBRE, piața de birouri a atras peste jumătate din investiții, București și Cluj-Napoca fiind cele mai dinamice orașe, cu aproape 90% din volumul tranzacționat. <https://www.bursa.ro/raport-cbre-pentru-primele-noua-luni-din-an-volumul-investitiilor-imobiliare-din-tara-noastra-a-depasit-585-milioane-euro-25861831>

Anul 2019 este un an activ pentru tranzacțiile cu terenuri în București: peste 500.000 de metri pătrați au fost tranzacționați în primele 6 luni din 2019, principalele tranzacții cu terenuri fiind prezentate mai jos.

Locatie	Suprafata (mp)	Vanzator	Cumparator	Val. tranzactie (mil. euro)	Destinatie
Colentina (fosta fabrica Helitube)	89.000	BelRom	SIF Banat Crisana	20	n/a
Expozitiei	28.700	Investitor privat	London Partners	15	Rezidential
Casa Manu Victoriei	5.000	Investitor privat	Strabag	12	Rezidential
Stefan cel Mare	14.469	Alpha Bank	SM Development	10	Rezidential
Central	14.500	Sinatex SA	Popa Nan Project	8	Rezidential
Colentina (Gherghitei)	80.000	First Bank	One United Properties	7	Rezidential
Bucurestii Noi (doua parcele)	33.500	Investitor privat	Cordia	6,3	Rezidential
Pantelimon (doua parcele)	10.000	n/a	n/a	5,7	Rezidential
Orhideelor	7.920	NCH	RC Invest	5,1	Office
Fabrica de Glucoza	24.000	Gabriel Popoviciu	London Partners	5	Rezidential
Pipera	20.000	EdR Real Estate	Shikun & Binui	4	Rezidential
Grigore Gafencu	3.000	Investitor privat	One United Properties	2,4	Rezidential
Timpuri Noi	3.043	Gedeon Richter	Investitor privat	2	Rezidential
Otopeni	35.000	Investitor privat	Marcom	2	Industrial
Chitila	136.000	n/a	Globalworth	n/a	Industrial

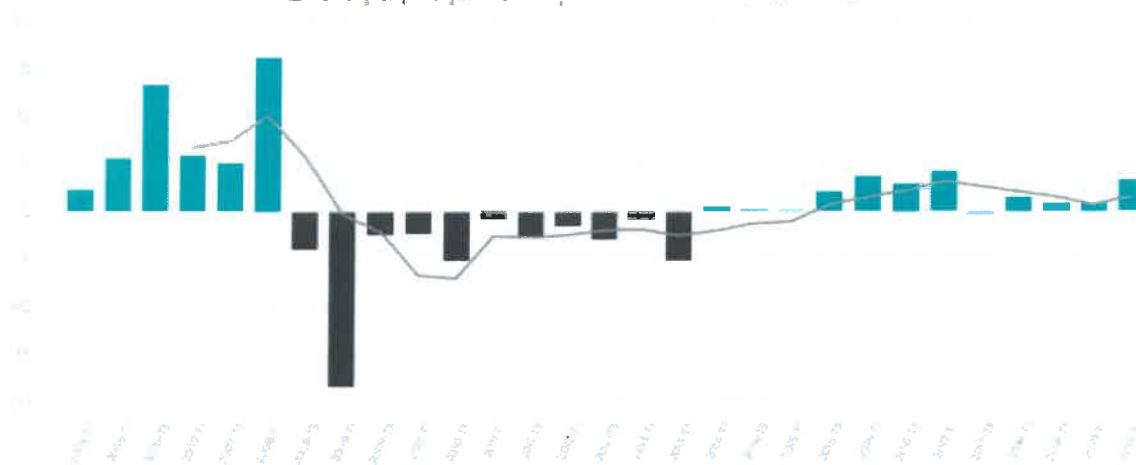
Sursa informatii: Crosspoint Real Estate, <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/244683/tranzactii-cu-terenuri-in-bucuresti-pest-500-000-mp-in-primele-6-luni-2019.html>

Evoluția numărului de tranzacții este prezentată mai jos:

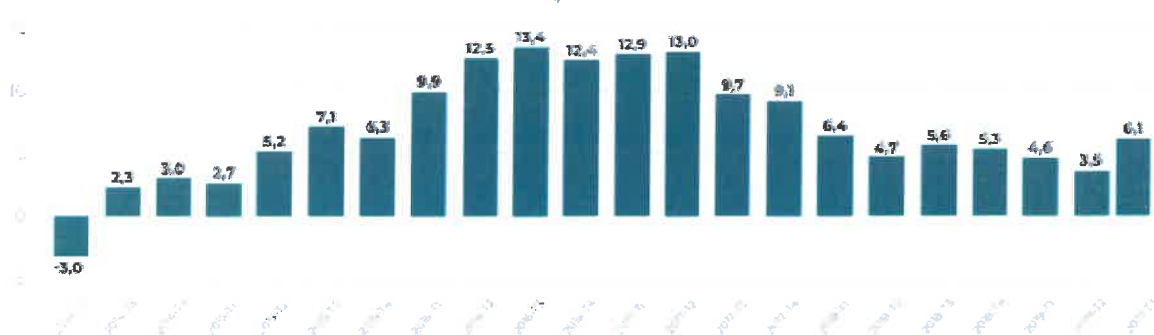


Sursa: ANCFI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



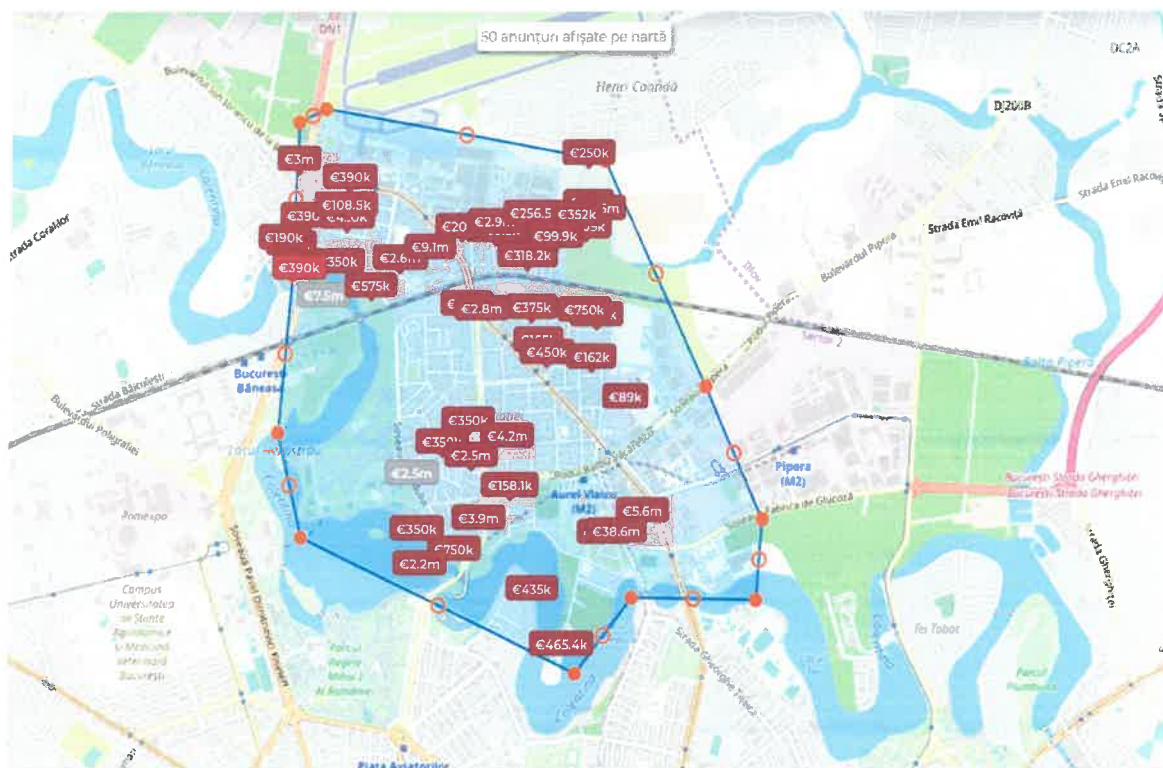
Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Oferta de proprietăți similare

Proprietatea subiect este situată pe Sos. Nordului nr.140B, Sector 1, București și au fost analizate zonele Nordului, Herăstrău și Aviației.



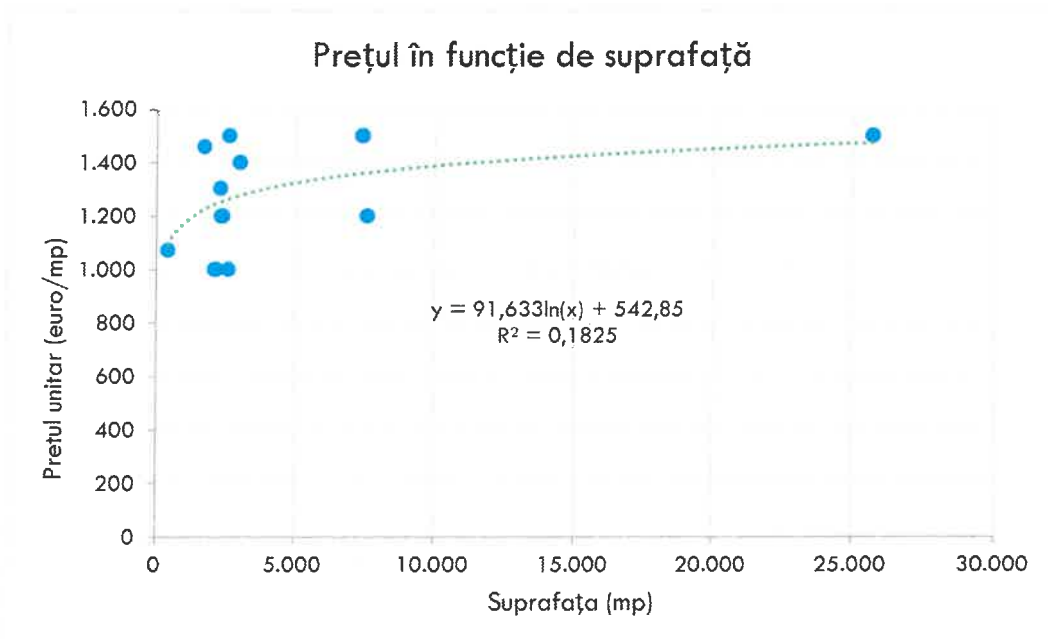
Au fost identificate mai multe oferte de terenuri comparabile, active la data evaluării. Prețurile diferă în funcție de mărime, acces la un drumul public și indicatorii urbanistici.

ID	Localizare	Suprafața	Preț unitar	Preț total	Link
X72C1300H	zona Aviației	7.419	1.500	11.128.500	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300H
X47I0300A	zona Baneasa	2.104	1.000	2.104.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-X47I0300A
X9S71302K	zona Floreasca	406	1.071	435.001	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/floreasca/teren-constructii-de-vanzare-X9S71302K
X72C1300E	zona Aviației	2.621	1.500	3.931.500	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E
X72C13046	zona Aviației	2.392	1.200	2.870.400	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C13046
X72C1302N	zona Aviației	1.713	1.459	2.500.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302N
X72C13035	zona Aviației	2.169	1.000	2.169.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C13035
X3RN0301H	zona Sos. Nordului	2.600	1.000	2.600.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/soseaua-nordului/teren-constructii-de-vanzare-X3RN0301H
X4KE1300I	zona Baneasa	7.600	1.200	9.120.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-X4KE1300I

X2F713007	zona Aviatiei	25.700	1.500	38.550.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X2F713007
X72C1302K	zona Aviatiei	2.338	1.200	2.805.600	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K
X72C1301P	zona Aviatiei	3.000	1.400	4.200.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301P
XV0403T1V	zona Baneasa	2.300	1.304	2.999.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-XV0403T1V
X17L13065	zona Aviatiei	1.713	1.459	2.500.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X17L13065

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1.500
Minim	1.000
Mediana	1.252
Medie	1.271

Analiza statistica – Evoluția prețului în funcție de suprafață



Cererea de terenuri la cumpărare

Având în vedere localizarea și principalele caracteristici ale imobilului subiect, cererea potențială poate veni din partea investitorilor mari, interesați de dezvoltare rezidențială/comercială sau mixtă, durata de expunere poate depăși 500 de zile.

2.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

- Permisă legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- Posibila fizic

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- Fezabila financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

Utilizările posibile sunt comercială și rezidențială. Analizând din punctul de vedere al probabilității rezonabile, trebuie ținut cont de următoarele aspecte legate de localizarea proprietății subiect:

1. Amplasarea în primul plan, cu acces la drum public asfaltat.
2. Zona este una cu vizibilitate buna, rețeaua de transport în comun este dezvoltată în această zonă.
3. În apropierea terenului subiect se află proprietăți comerciale și rezidențiale.

Analiza celei mai bune utilizări

	Utilizare actuală	Dezvoltare Imobiliara - utilizare mixtă	um
Arie construită desfășurată estimată	9.490	99.040	mp
Arie utilă estimată	7.782	81.213	mp
Chirie unitară	11	16	euro/mp
Chirie lunară	85.600	1.299.405	euro
Chirie anuală	1.027.198	15.592.858	euro
Grad de ocupare	0,95	0,90	

	Utilizare actuală	Dezvoltare Imobiliara - utilizare mixtă	um
Venit brut din exploatare	975.838	14.033.572	euro
Cheltuieli cu impozite (1,5%)	0,015	0,015	
	35.806	1.787.177	euro
Cheltuieli cu asigurări (0,2%)	0,002	0,002	euro
	4.774	238.290	euro
Venit net din exploatare	935.258	12.008.105	euro
Rata de capitalizare	0,080	0,075	
Venit capitalizat	11.690.722	160.108.064	euro
Arie construita la sol (SC)	5.106	15.300	mp
SC la CMBU	15.300	15.300	mp
teren in exces	10.194	0	mp
valoare unitara teren	1.517	1.517	euro/mp
valoare teren in exces	15.464.298	0	euro
preț unitar construcție	-	1.203	euro/mp
cost total construcție	-	119.145.120	euro
cost total demolare estimat	-	410.000	euro
cheltuieli de reconversie	1.167.270	-	
Fezabilă financiar	25.987.750	40.552.944	euro

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, CMBU pentru proprietatea analizata este utilizarea mixtă rezidențiala/comercială conform planului urbanistic zonal și certificatului de urbanism în vigoare.

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață a fost utilizată pentru estimarea valorii proprietăților subiect.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. În abordarea prin cost proprietatea este evaluată pe baza comparației cu costul aferent construirii unei proprietăți noi sau de substituție. Costul estimat se corectează pentru deprecierea evidentă pe care o suferă proprietatea.

Abordarea prin cost reflectă mecanismul de gândire al pieței, pentru că participanții la piață asociază valoarea cu costul. Cumpărătorii tind să judece valoarea unei construcții existente, luând în calcul nu numai prețul și chiria unor clădiri similare dar și comparând costurile de edificare a unei construcții noi, cu o stare și o utilitate. Aceasta abordarea a fost utilizată pentru a verifica rezultatul obținut prin abordarea prin piață.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Această metodă nu a fost utilizată deoarece nu au fost identificate pe piață informații suficiente pentru a susține abordarea.

3.1 ABORDARE PRIN PIAȚĂ

Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării parcelei din punct de vedere fizic și al drepturilor de proprietate aferente. Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode recunoscute:

1. Comparația directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea proprietății – teren intravilan, în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018, a fost utilizată metoda comparației directe.

Comparația directă

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață.

Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate proprietăți relativ comparabile.

Au fost utilizate pentru estimarea valorii juste a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice.

Marja de negociere estimată: în zona analizată există un număr relativ limitat de oferte de terenuri similare ca utilizare sau caracteristici. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse de la 100 zile până la 500 zile. Având în vedere suprafața mare a terenului, localizarea într-o zonă mediană a Bucureștiului care influențează utilizările probabile, în urma discuțiilor cu agenți imobiliari am estimat o marjă de negociere de 5%.

Din analiza de piață, pentru evaluarea terenului subiect, au fost selectate ofertele active comparabile prezentate în Anexa 2, care au fost verificate telefonic.

Extragere comparabile

	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila
	1	2	3	4
Localizare	str. Grigore Gafencu	Zona Aviației	Bd. Nicolae Caramfil nr.29	Str. Ocna Sibiului
Pret total oferta (euro)	4.200.000 €	3.931.500 €	2.500.000 €	11.128.500 €
Suprafata teren (mp)	3.000,00	2.621,00	1.713,00	7.600,00
Pret unitar (euro/mp)	1.400,00 €	1.500,00 €	1.459,43 €	1.464,28 €
Tip (tranzactie/oferta/ executare...)	oferta	oferta	oferta	oferta
Zona	M2	L2a	M3	M3
Urbanism	mixt	rezidențial	mixt	mixt
CUT	3,0	1,57	3,0	4,0
POT	70%	45%	60%	50%
Certificat de urbanism	Da	Da	Da	Da
PUZ/PUD	Da	Da	Da	Da
Data ofertei	04.12.2019	04.12.2019	27.11.2019	04.12.2019
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara
Categorie de folosință	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Destinație	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii
Drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Utilități	toate	toate	toate	toate
Topografie	plana	plana	plana	plana
Deschidere	da	da	da	da
Nr.deschideri	1 deschidere	2 deschideri	2 deschideri	2 deschideri
Lungime deschidere (m)	35,19	58	33,67	130
Lungime teren (m)	n/a	n/a	n/a	n/a
Raportul laturilor	n/a	n/a	n/a	n/a
Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu
Regim inaltime constructii	-	-	-	-
Suprafata construita la sol	-	-	-	-
Sursa informatii	internet	internet	internet	internet
Contact (agentie / proprietar)	agenție	agenție	agenție	agenție
Nr. telefon	0722 532 348	0722 532 348	0752 139 383	0722 532 348

Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/a/viatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301P?lista=2352430&hart=1	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/a/viatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=2352430&hart=1	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/a/viatiei/teren-constructii-de-vanzare-X17L13065?lista=2352430&hart=1	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/a/viatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300H?lista=2352430&hart=1
------	---	---	---	---

Criteriul de comparație folosit în grila de comparații este prețul în euro/mp. Marjele de negociere s-au estimat conform analizei de piață prezentată mai sus și a discuțiilor telefonice cu proprietarii sau agenții imobiliari. Pe baza comparabilelor prezentate mai sus s-a aplicat metoda comparației directe – utilizând tehnici specifice acestora. Analiza comparativă este termenul general folosit pentru identificarea procesului care utilizează fie analiza cantitativă prin: tehnici de analiza datelor- pe perechi de date, pe grupe de date sau a datelor secundare; analiză statistică - analiza grafică și analiza pe bază de scenariu; corecții pe bază de cost; capitalizarea diferențelor de venit, fie analiza calitativă prin: analiza tendinței; analiza prin comparație relativă; analiza clasamentului. Grila de comparații este prezentată în Anexa 2.

În urma evaluării, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale emise, a rezultat valoarea de piață unitară a suprafeței de teren de 29.048 mp de 1.517 euro/mp.

	Euro
Rezultat obținut – unitar/mp	1.516,58 €/mp
Rezultat obținut - rotunjit la euro/mp	1.517 €/mp
Rezultat obținut total	44.065.816 €

În urma analizei CMBU, CMBU pentru proprietatea analizată este teren pentru dezvoltare construcții cu funcțiuni mixte (locuințe, servicii, alimentație publică, hotel, birouri) conform certificatului de urbanism în vigoare. În aceste condiții, evaluatorul a considerat că valoarea proprietății este dată de valoarea terenului considerat liber, minus costul estimat al demolării construcțiilor actuale.

Valoare de piață imobil = valoarea de piață a terenului considerat liber minus costul estimativ al demolărilor.

Estimare cost demolări:

ESTIMARE COSTURI DEMOLARI	Valori	UM
Suprafața construită la sol estimată - SC	5.106,00	mp
Coeficient transf. SU în SC	1,15	
Suprafața utilă estimată - SU	4.440,00	mp
Arie proiecție ziduri la sol	666,00	mp
Regim înălțime	-	
Suprafața construită desfășurată estimată	9.490,00	
Nr. mediu niveluri	1,86	
Înălțime medie per nivel	2,70	m

ESTIMARE COSTURI DEMOLARI	Valori	UM
Volum ziduri	3.342,13	mc
Arii planșee	9.490,00	mp
Grosime estimativa planșeu	0,25	m
Volum planșee	2.372,50	mc
VOLUM TOTAL	5.714,63	mc
Estimare procent betoane in pereți	10%	
Estimare procent alte elemente zidărie	90%	
Preț demolare beton conform oferte	50,5	euro/mc
Preț demolare zidărie conform oferte	25,0	euro/mc
Volum beton estimativ	2.706,71	mc
Volum zidărie estimativ	3.007,92	mc
Cost demolare beton	136.689,01	euro
Cost demolare zidărie	75.197,93	euro
TOTAL cost demolare	211.886,94	euro
Preț transport	8,00	euro/tona
moloz construcții	45.717,04	euro
Preț depozitare	120,00	lei/mc
deșeuri construcții	25,90	euro/mc
	148.025,05	euro
Cost total demolare estimat	405.629,04	euro
Cost total demolare estimat- rotunjit	410.000,00	euro
	1.983.416,00	lei

44.065.816	euro	valoarea de piață a terenului considerat liber la cea mai bună utilizare
-410.000	euro	cost estimativ demolări
43.655.816	euro	valoare de piață imobil
43.660.000	euro	valoare de piață imobil rotunjită

3.1 ABORDARE PRIN COST

În abordarea prin cost valoarea de piață a imobilului se calculează însumând valoarea de piață a terenului cu costul de înlocuire net al construcțiilor existente pe teren.

Această abordare a fost utilizată pentru a verifica rezultatul obținut prin piață.

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIILOR

Abordarea prin cost constă în estimarea **costului de nou** din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Logica ce stă la baza abordării prin cost este principiul substituției.

Costul de nou reprezintă costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.

Costul de înlocuire

1. Costul curent al unui activ similar care oferă utilitate echivalentă.

2. În înțelesul ghidului GEV 630, costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Costul de reconstruire

1. Costul curent de realizare a unei replici a unui activ.

2. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Costul de nou estimat a fost costul de înlocuire.

Costul de înlocuire brut pentru proprietățile imobiliare supuse evaluării s-a determinat prin **metoda comparațiilor unitare**.

Metoda comparațiilor unitare estimează costul sub forma costului unitar - pe unitatea de suprafață sau de volum.

Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condiții ale pieței sau eventuale diferențe fizice. Costurile indirecte pot fi incluse în costurile unitare sau calculate separat. Dacă proprietățile comparate sunt localizate pe alte piețe, evaluatorul va face o corecție pentru localizare. Costul unitar depinde de dimensiune și anume scade cu creșterea suprafeței sau a volumului clădirii. Aceasta pentru că instalațiile, centrala termică, lifturile, usile, ferestrele și altele asemănătoare, de regulă nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare. Metoda comparațiilor unitare este relativ simplă, practică și larg utilizată.

Cifrele de cost unitar se exprima de regula, la suprafața desfășurată construită sau volumul total construit. Costul total este estimat comparând clădirea evaluata cu clădiri similare, construite recent pentru care sunt disponibile prețurile de contract. Trebuie să se ia în considerare evoluția prețurilor între data contractului (sau execuției) și data evaluării.

În aplicarea corectă a metodei, evaluatorul va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau va corecta un cost unitar de barem, ținând seama de diferențele de dimensiune, firmă, finisaje, dotarea cu instalații, precum și de diferența de timp între data elaborării costului de barem și data evaluării.

Sursa datelor folosite pentru calcul cost de nou (cost de înlocuire brut):

Costuri de Reconstrucție - Costuri de Înlocuire - Corneliu Șchiopu - Cataloge IROVAL

Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor industriale și social-culturale - procentual și valoric – Sorin Turcuș și Aurelian Cristian - Matrix Rom

Costul de înlocuire net (CIN) a fost calculat cu relația:

$$\text{CIN} = \text{CIB} \times [1 - \text{UF}(\%)] \times [1 - \text{DF}(\%)] \times [1 - \text{DE}(\%)] \text{ (pentru deprecieri exprimate în \%)}$$

sau

$$\text{CIN} = \text{CIB} - \text{UF} - \text{DF} - \text{DE} \text{ (pentru deprecieri exprimate în valori absolute)}$$

CIN = costul de înlocuire net

CIB = costul de înlocuire brut

UF = uzura fizică

DF = depreciere funcțională

DE = depreciere economică (externă)

Conceptul de **depreciere** în evaluare este total diferit de noțiunea contabilă de amortizare. Astfel, deprecierea în evaluare este o diferență de valoare dintre un activ mai vechi existent și un activ mai nou ipotetic, luat ca standard de comparație. Deprecierea în evaluare cuantifică o inferioritate a valorii, deducerea deprecierei din costul noului activ substituit ipotetic trebuind să reprezinte o cuantificare, exprimată în termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent (probabilitatea unei durate de viață mai mică, cheltuieli anuale mai mari pentru exploatare și întreținere etc).

Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, în mod tradițional, ale deprecierei sunt *uzura fizică*, *deprecierea funcțională* și *deprecierea economică*.

Uzura (deteriorarea) fizică reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele asemănătoare.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de ineficiențe și neadecvări ale activului, când este comparat cu un activ mai eficient sau cu unul înlocuitor mai puțin costisitor, și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care indică prezența

deprecierii functionale sunt costurile de exploatare excedentare, supradimensionarea activului, inadecvarea, supracapacitatea, lipsa de utilitate sau alte conditii asemanatoare.

Deprecierea economică (uneori denumită depreciere externă) reprezintă pierderea în valoare sau utilitate inițială a unui activ, cauzata de factori externi fata de activul evaluat, cum ar fi costul majorat al materiilor prime, fortei de munca sau utilităților (fara a fi compensate prin cresterea prețului produsului); cerere scazută înregistrată pentru produs; concurență sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate majorate ale dobânzii; alți factori similari.

Deprecierile funcțională și economică au fost considerate zero.

Uzura fizică s-a calculat folosind metoda vârstă – durată de viață utilă. Uzura fizică conform metodologiei a fost calculată considerând că toate reparațiile și lucrările de întreținere necesare au fost executate la timp. Pentru că la toate construcțiile analizate s-a observat o degradare suplimentară cauzată de lipsa unor reparații capitale, de lipsa lucrărilor de mentenanță și/sau întreținere, evaluatorul a estimat o uzură fizică suplimentară de 15% în baza informațiilor culese la inspecție.

Vârsta cronologică reprezintă "numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii clădirii". Aceasta este fundamentală pentru analiza vârstă – durată de viață, aplicată pentru estimarea deteriorării fizice a componentelor cu durată de viață scurtă și a componentelor cu durată de viață lungă ale unei clădiri.

Durata de viață utilă este "perioada de timp în care o construcție sau o componentă a unei construcții poate fi în mod rezonabil considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată". Astfel, durata de viață utilă reprezintă "perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate".

Durata de viață utilă este diferită de durata normală de funcționare, utilizată pentru determinarea amortizării mijloacelor fixe, indicată de HG 2139/2004 Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

Duratele de viață utilă pe subsisteme s-au estimat conform tabelului "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme" de la pagina 141 din Catalogul Costuri de Reconstruire – Costuri de Înlocuire Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale, IROVAL, BUCUREȘTI, 2016.

Nr.crt.	Nr. Cadastral	Denumire construcție	Suprafață construită la sol (mp)	Numar niveluri	Suprafata construita desfașurată estimată (mp)	Cost de înlocuire net (euro)
1	260456-C1	vila 104A-104B	301	3	903	212.371
2	260456-C2	vila 112R	419	2	598	67.627
3	260456-C3	vila 105	300	3	903	212.371
4	260456-C4	vila 106	300	3	903	212.371
5	260456-C5	cabina poarta	138	2	256	86.299
6	260456-C6	vila 113L	260	1	260	49.315
7	260456-C7	vila 107B	107	2	199	55.943

Nr.crt.	Nr. Cadastral	Denumire construcție	Suprafață construită la sol (mp)	Numar niveluri	Suprafata construita desfașurată estimată (mp)	Cost de înlocuire net (euro)
8	260456-C8	vila 107A	107	2	199	55.943
9	260456-C9	vila 108	213	2	391	111.915
10	260456-C10	vila 109	214	2	391	111.915
11	260456-C11	vila 110	214	2	391	111.915
12	260456-C12	vila 111	215	2	391	111.915
13	260456-C13	vila 112L	106	2	199	55.943
14	260456-C14	vila 113R	108	2	199	55.943
15	260456-C15	vila 114	215	2	391	111.915
16	260456-C16	vila 115	213	2	391	111.915
17	260456-C17	vila 116	176	2	352	94.041
18	260456-C18	vila 117	176	2	352	94.041
19	260456-C19	vila 118	176	2	352	94.041
20	260456-C20	cresa	428	2	749	327.697
21	260456-C21	sala de sport	720	1	720	41.624
TOTAL			5.106		9.490	2.387.058

Modul de calcul al costului de înlocuire brut, valoarea deprecierilor și costul de înlocuire net pentru fiecare construcție în parte se regăsesc în Anexele 2.2 - 2.23.

CALCUL VALOARE PIAȚĂ IMOBIL

Valoare de piață imobil = valoarea de piață a terenului considerat liber plus costul de înlocuire net al construcțiilor aflate pe teren.

44.065.816	euro	valoarea de piață a terenului considerat liber la cea mai bună utilizare
- 2.759.560	euro	ajustare diferență CUT actual față de CUT la CMBU – 95 euro/mp
+ 2.387.058	euro	cost de înlocuire net construcții
<hr/>		
43.693.314	euro	valoare de piață imobil
43.690.000	euro	valoare de piață imobil rotunjită

3.3 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional stă la baza selectării rezultatului final și la stabilirea concluziei asupra valorii. Acesta are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și a ipotezelor luate în considerare în aplicarea abordărilor în evaluare.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat care metodă de evaluare este cea mai relevantă și adecvată. Utilizarea curentă/existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent activul. Utilizarea actuală, ținând cont și de indicatorii urbanistici, este singura utilizare posibilă în acest moment, în concluzie și cea mai bună utilizare.

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

Pentru formularea opiniei asupra valorii, evaluatorul a ținut cont de faptul că CMBU pentru proprietatea analizată este teren pentru dezvoltare construcții cu funcțiuni mixte (locuințe, servicii, alimentație publică, hotel, birouri) conform certificatului de urbanism în vigoare. În aceste condiții, evaluatorul a considerat că valoarea proprietății este dată de valoarea terenului considerat liber, minus costul estimat al demolării construcțiilor actuale.

Abordările utilizate și rezultatele obținute	Abordarea prin piață - 43.660.000 euro
	Abordarea prin cost - 43.690.000 euro

În concluzie, ținând cont de faptul că **CMBU pentru proprietatea analizată este teren pentru dezvoltare construcții cu funcțiuni mixte** (locuințe, servicii, alimentație publică, hotel, birouri) **conform certificatului de urbanism în vigoare** opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a imobilului este că aceasta este reprezentată de valoarea de piață a terenului considerat liber minus costul estimat al demolării construcțiilor existente – așa cum reiese în urma abordării prin piață.

	Euro	Lei
Valoare de piață teren considerat liber	44.065.816 €	213.172.791 lei
- Cost estimativ demolări	410.000 €	1.983.416 lei
= VALOARE DE PIATA PROPRIETATE IMOBILIARA	43.655.816 €	211.189.375 lei
VALOARE DE PIATA ROTUNJITA PROPRIETATE IMOBILIARA	43.660.000 €	211.209.616 lei



Evaluator autorizat
Cristian G. Danciu

4. ANEXE

ANEXA 1 - Localizare

ANEXA 2 – Fișe de calcul

2.1 Fișă de calcul teren – abordare prin piață

2.2 – 2.23 Fișe de calcul construcții – abordare prin cost

ANEXA 3 – Harta comparabile si comparabile folosite

ANEXA 4 – Fotografii proprietate

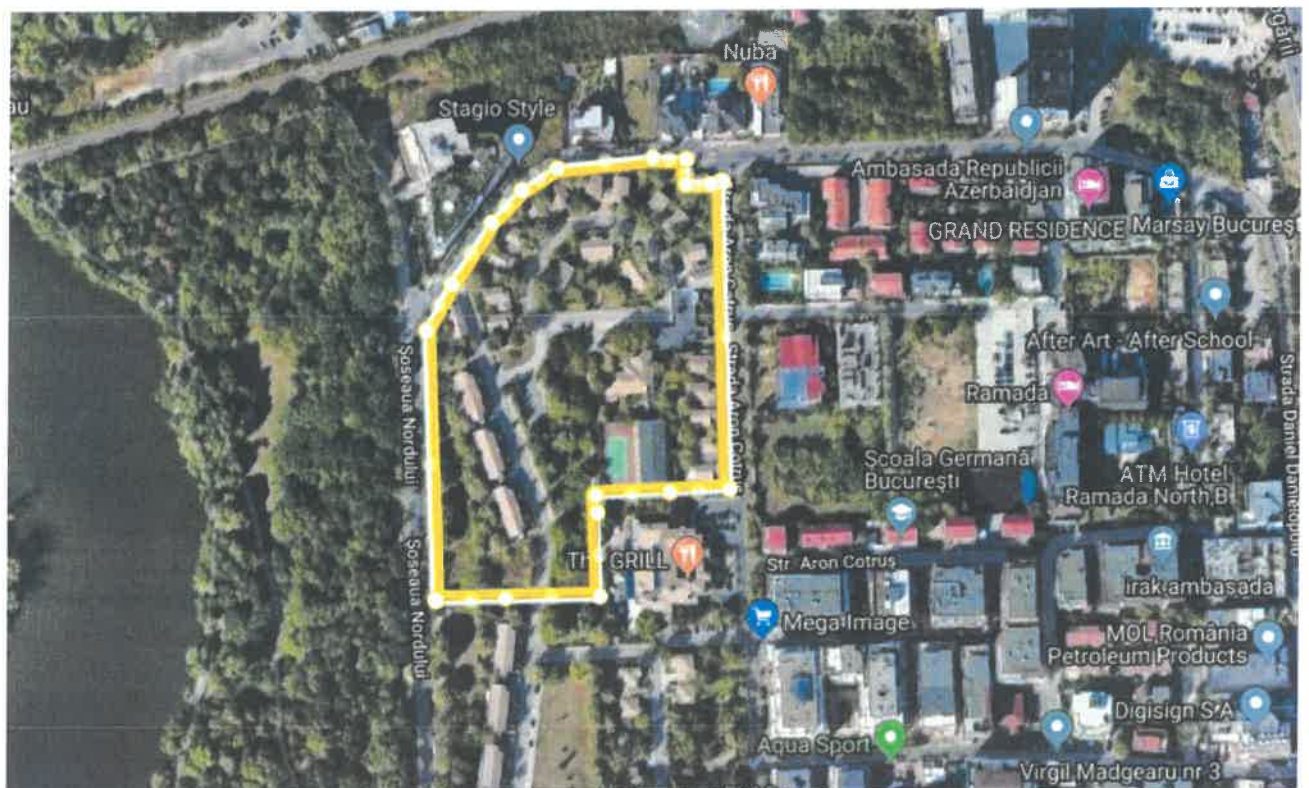
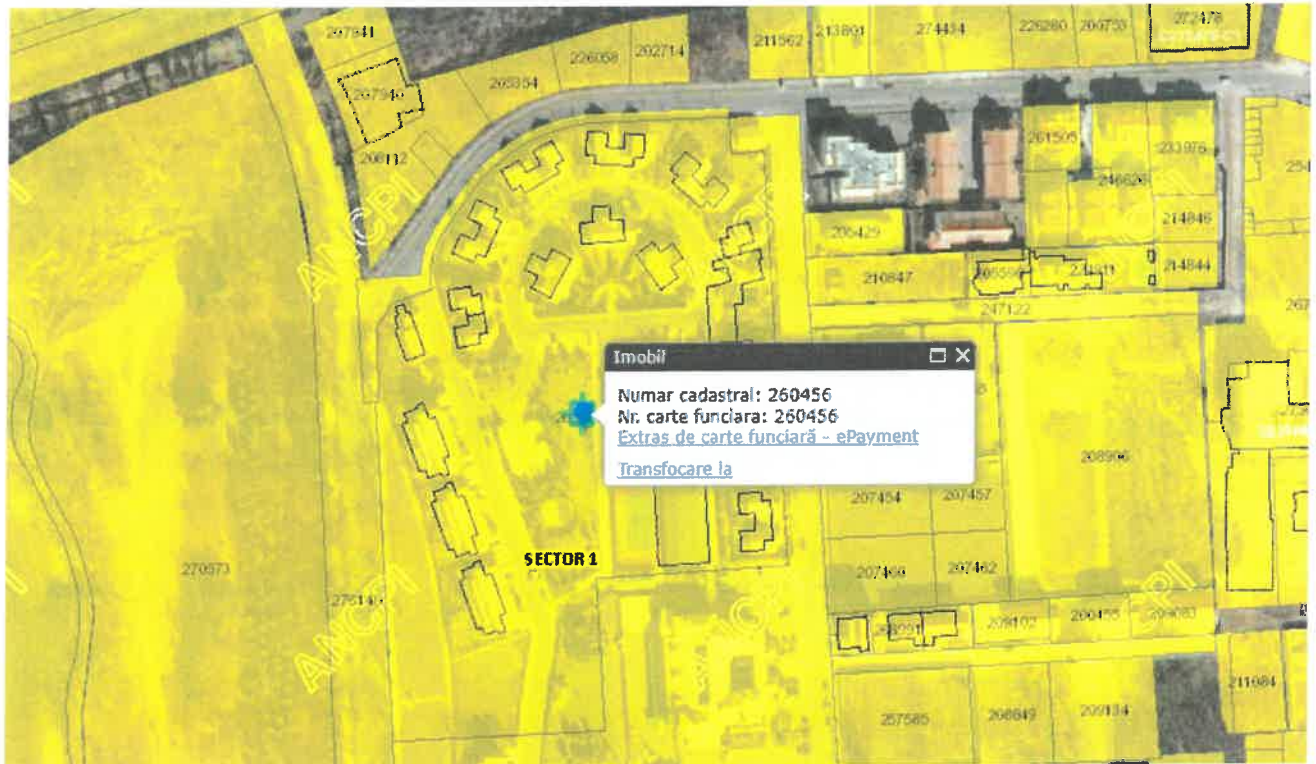
ANEXA 5 – Documente proprietate

ANEXA 6 – Proces verbal inspecție

ANEXA 1 – LOCALIZARE / AMPLASAMENT

Cod proprietate:

CF 260456



ANEXA 2.1 – FISA DE CALCUL

Abordarea prin piata. Evaluarea terenului considerat liber.

Cod proprietate

260456

Sos. Nordului nr.140B, sector 1, București

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 3000 mp Amplasat in str. Grigore Gafencu Acces din drum asfaltat	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 2621 mp Amplasat in Zona Aviatiei Acces din drum asfaltat	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 1713 mp Amplasat in Bd. Nicolae Caramfil nr.29 Acces din drum asfaltat	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 7600 mp Amplasat in Str. Ocna Sibiului Acces din drum asfaltat
Pret total oferta (euro)		4.200.000 €	3.931.500 €	2.500.000 €	11.128.500 €
Suprafata teren (mp)	29.048,00	3.000,00	2.621,00	1.713,00	7.600,00
Zona	L1c	M2	L2a	M3	M3
CUT	3,45	3	1,57	3	4
POT	53%	70%	45%	60%	50%
Pret unitar (euro/mp)		1.400,00 €	1.500,00 €	1.459,43 €	1.464,28 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301P?lista=2352430&hartat=1	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=2352430&hartat=1	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X17L13065?lista=2352430&hartat=1	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300H?lista=2352430&hartat=1
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		1.400,00 €	1.500,00 €	1.459,43 €	1.464,28 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia
in %		-5%	-5%	-5%	-5%
in €		-70,00 €	-75,00 €	-72,97 €	-73,21 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.330,00 €	1.425,00 €	1.386,46 €	1.391,06 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei	14.05.2020	04.12.2019	04.12.2019	27.11.2019	04.12.2019
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.330,00 €	1.425,00 €	1.386,46 €	1.391,06 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.330,00 €	1.425,00 €	1.386,46 €	1.391,06 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.330,00 €	1.425,00 €	1.386,46 €	1.391,06 €
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.330,00 €	1.425,00 €	1.386,46 €	1.391,06 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Sos. Nordului nr.140B, sector 1, București	str. Grigore Gafencu	Zona Aviatiei	Bd. Nicolae Caramfil nr.29	Str. Ocna Sibiului
Explicație ajustări		Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona superioara Ajustare pe baza analizei datelor	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinație	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii
Explicație ajustări		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Urbanism	rezidential	mixt	rezidential	mixt	mixt
CUT	3,45	3	1,57	3	4
POT	53%	70%	45%	60%	50%
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Inferior Ajustare pozitiva pentru CUT inferior - (perechi de date, diferenta intre comparabila 1 si 2)</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	7%	0%	0%
in €		0,00 €	95,00 €	0,00 €	0,00 €
Documentatie urbanistica					
Certificat de urbanism	Da	Da	Da	Da	Da
PUZ/PUD	Da	Da	Da	Da	Da
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
Curent		da	da	da	da
Apa curenta		da	da	da	da
Canalizare		da	da	da	da
Gaze		da	da	da	da
Altele (telefonie fixa, cablu TV)		da	da	da	da
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Caracteristici fizice					
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	29.048	3.000	2.621	1.713	7.600
Diferenta		26.048	26.427	27.335	21.448
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Suprafata mai mica pret mai mic - ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>	<i>Suprafata mai mica pret mai mic - ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>	<i>Suprafata mai mica pret mai mic - ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>	<i>Suprafata mai mica pret mai mic - ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>
in %		16,30%	17,44%	21,17%	9,02%
in €		216,76 €	248,46 €	293,54 €	125,51 €
Deschidere					
Nr.deschideri	2 deschideri	1 deschidere	2 deschideri	2 deschideri	2 deschideri
Lungime deschidere (m)	n/a	35,19	58	33,67	130
Lungime teren (m)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Raportul laturilor	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Constructii pe teren	da	nu	nu	nu	nu
<i>Explicație ajustări</i>	Ipoteza teren liber	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.546,76 €	1.768,46 €	1.679,99 €	1.516,58 €
Ajustare totală netă		216,76 €	343,46 €	293,54 €	125,51 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		16,30%	24,10%	21,17%	9,02%
Ajustare totală brută		216,76 €	343,46 €	293,54 €	125,51 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		16,30%	24,10%	21,17%	9,02%
Preț ajustat (euro/mp)*	1.516,58 €	1.546,76 €	1.768,46 €	1.679,99 €	1.516,58 €
Numar ajustari		1	2	1	1

* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
Rezultat obtinut - unitar	1.516,58 €	
Rezultat obtinut - rotunjit la euro	1.517,00 €	7.338,64 lei
Rezultat obtinut total	44.065.816,00 €	213.172.791,48 lei

Curs euro la data evaluarii 4,8376 EUR/RON

Data evaluarii 14.05.2020

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distantia transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - 260456-C1 - Vila 104A-104B

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Canititate	Coef unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Coef de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Coef de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Coef 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	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subzol mpAd	B	301	505,37	152.116,37	100,00	152.116	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisoni; centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	21
3	8ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisoni; centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	29
4	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisoni; centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	301	816,97	245.907,97	100,00	245.908	0	1	25
5	INVTIG	Invalitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burfanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	290	401,76	116.510,40	100,00	116.510	0	1	35
6	FTERM05	Finitaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp falada	B	729	310,96	226.669,84	100,00	226.660	0	1	36
7	FOBFS	Finitaj obisnuit fara scara; pereti tencuiti si zugraviti; lamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat); faianta la baie si bucatarie; fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	903	1.257,61	1.135.621,83	100,00	1.135.622	0	1	35
8	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	5	3.982,19	19.960,95	100,00	19.961	0	1	35
9	ELINGR	Instalati electrice de iluminat, prize		mpAd	B	903	116,75	105.425,25	100,00	105.425	0	1	37
10	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	B	903	129,29	116.746,87	100,00	116.749	0	1	37
11	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	5	3.464,75	17.323,75	100,00	17.324	0	1	37
12	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	3	1.365,33	4.065,99	100,00	4.066	0	1	37
13	CHINOX	Chiuvela inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	3	1.622,64	4.867,92	100,00	4.868	0	1	37
		TOTAL FISA						2.648.641		2.648.641	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilitate. Coef. recepț. 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 aferenta 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 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centralele eoliene" autor Schiopu C.
- Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Cost de înlocuire brut (CIB)	2.648.541 lei	Cost de înlocuire brut (CIB)	2.933,05 lei/imp	Data PIF:	1995
	547.491 euro		606,30 euro/imp		

Calcul uzura fizică prin metoda varsta efectivă / durată de viața utilă - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viața utilă	Uzura fizică liniară anuală	Costuri amenajări/renovări	Nr.ani echivalenți	Varsta cronologica	Varsta efectivă	Uzura fizică (LEI)	Uzura fizică (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2/15	7	8 = 7/6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	152.116,37	2019	1995	100	1.521,16	0,00	0,00	24	24,00	36.507,93	24,00%
2	Surrastructura	768.171,02	2019	1995	100	7.681,71	0,00	0,00	24	24,00	184.601,04	24,00%
3	Finisaj interior	1.135.621,83	2019	1995	30	37.854,06	0,00	0,00	24	24,00	908.497,46	80,00%
4	Finisaj fatada	226.689,84	2019	1995	60	3.778,16	0,00	0,00	24	24,00	90.675,94	40,00%
5	Învelișoară	116.510,40	2019	1995	80	1.456,38	0,00	0,00	24	24,00	34.953,12	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolația	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat surort	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalații elec.	105.425,25	2019	1995	35	3.012,15	0,00	0,00	24	24,00	72.291,60	68,57%
10	Instalații sanitare	28.257,66	2019	1995	45	583,50	0,00	0,00	24	24,00	14.004,09	53,33%
11	Instalații încălz. / vent.	116.749,87	2019	1995	35	3.335,68	0,00	0,00	24	24,00	80.056,37	68,57%
	TOTAL	2.648.541									1.421.588,00	53,87%

Ajustări uzura fizică

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizică calculată (LEI)	Uzura fizică calculată (%)	Uzura fizică corectată* (%)	Uzura fizică corectată (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	152.116,37	24,00%	27,60%	41.984,12
2	Surrastructura	768.171,02	24,00%	27,60%	212.291,20
3	Finisaj interior	1.135.621,83	80,00%	92,00%	1.044.772,08
4	Finisaj fatada	226.689,84	40,00%	46,00%	104.277,33
5	Învelișoară	116.510,40	30,00%	34,50%	40.196,09
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolația	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat surort	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalații elec.	19.960,95	68,57%	78,86%	15.740,63
10	Instalații sanitare	138.138,61	53,33%	61,33%	84.725,01
11	Instalații încălz.	105.425,25	68,57%	78,86%	83.135,94
	TOTAL	2.663.634,00	100,57%	81,45%	1.627.121,81

* Nota: - Ajustări făcute atunci când uzura fizică calculată nu corespunde situației reale din teren și uzuri constatate în urma inspecției

Cost de înlocuire brut (Cost de nou)	CIB	2.663.634,00 lei
Uzura fizică	UF	1.636.270,37 lei
Deprecieri funcționale	DF	0,00 lei
Deprecieri externe (economice)	DE	0,00 lei
Deprecieri totale	DT	1.636.270,37 lei
Cost de înlocuire net (Valoare de piață)	CIN	1.027.364 LEI
	(rotunjit)	212.371 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

sau $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1,047 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 2 - 260456-C2 - Vila 112R

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fiz/ca	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramas 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	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subzol mpAd	B	419	505,37	211.750,03	100,00	211.750	0	1	11
2	8ZIDCAR30FS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu predest. intermediar		mpAd	B	419	836,05	350.304,95	100,00	350.305	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	179	816,97	146.237,63	100,00	146.238	0	1	25
4	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecantisat, include si costul igheburilor si burfanilor din tabla zincata		mp acoperis	B	130	401,76	52.228,80	100,00	52.229	0	1	35
5	INVTZ	Învelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecantisat, include si costul igheburilor si burfanilor din tabla zincata		mp acoperis	B	90	355,13	31.961,70	100,00	31.962	0	1	35
6	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	B	240	477,08	114.499,20	100,00	114.499	0	1	35
7	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	486	310,96	151.126,56	100,00	151.127	0	1	36
8	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugravit, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	598	1.257,61	752.050,78	100,00	752.051	0	1	35
9	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet		buc	B	2	3.992,19	7.984,38	100,00	7.984	0	1	35
10	ELINGR	Instalatiile electrice de iluminat, prize		mpAd	B	419	116,75	48.918,25	100,00	48.918	0	1	37
11	INCCONV	Încalzire cu convectradiatoare		mpAd	B	419	129,29	54.172,51	100,00	54.173	0	1	37
12	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	2	3.464,75	6.929,50	100,00	6.930	0	1	37
13	CHFBO	Chiuveța fonta + baterie amestec (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	1.103,42	1.103,42	100,00	1.103	0	1	37
		TOTAL FISA						1.704.166		1.929.268	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. 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 aferenta indiciilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informatii: 1 = "Cl-CR C. rezidențiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri 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 eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB) 1.929.268 lei
398.807 euro

Cost de inlocuire brut (CIB) 3.226,20 lei/imp
666,90 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subelstem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 5	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	211.750,03	2019	1995	100	2.117,50	0,00	0,00	24	24,00	50.820,01	24,00%
2	Suprastructura	504.526,96	2019	1995	100	5.045,27	0,00	0,00	24	24,00	121.086,47	24,00%
3	Finisaj interior	752.050,78	2019	1995	30	25.068,36	0,00	0,00	24	24,00	601.640,62	80,00%
4	Finisaj fatada	151.126,56	2019	1995	60	2.518,78	0,00	0,00	24	24,00	60.450,62	40,00%
5	Involtitoare	188.689,70	2019	1995	80	2.463,62	0,00	0,00	24	24,00	59.606,91	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	48.918,25	2019	1995	35	1.397,66	0,00	0,00	24	24,00	33.543,94	68,57%
10	Instalatii sanitare	8.032,92	2019	1995	45	178,51	0,00	0,00	24	24,00	4.284,22	53,33%
11	Instalatii incalz./vent.	54.172,51	2019	1995	35	1.547,79	0,00	0,00	24	24,00	37.146,86	68,57%
	TOTAL	1.929.268								(rotunjiti)	966.560,00	60,20%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subelstem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata* (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	211.750,03	24,00%	27,60%	58.443,01
2	Suprastructura	504.526,96	24,00%	27,60%	139.249,44
3	Finisaj interior	752.050,78	80,00%	92,00%	691.866,72
4	Finisaj fatada	151.126,56	40,00%	46,00%	69.518,22
5	Involtitoare	188.689,70	30,00%	34,50%	66.547,95
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	752.050,78	68,57%	78,86%	593.045,76
10	Instalatii sanitare	110.020,26	53,33%	61,33%	67.479,09
11	Instalatii incal.	7.984,39	68,57%	78,86%	6.286,25
	TOTAL	2.688.199,00	139,34%	87,83%	1.694.466,44

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiilor reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)		CIB
Uzura fizica	UF	97,83%
Deprecieri functionala	DF	0,00%
Deprecieri externa (economica)	DE	0,00%
Deprecieri totale	DT	97,83%
Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)	CIN	(rotunjiti)
		327.154 LEI
		67.627 EURO

unde:

CIN = CIB x [1 - UF(%) + 1 - DF(%) + 1 - DE(%)
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad selsimic: 8

FISA NR. 3 - 260456-C3 - Vija 105

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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 = 6 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	301	505,37	152.116,37	100,00	152.116	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	21
3	8ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	29
4	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	301	816,97	245.907,97	100,00	245.908	0	1	25
5	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn, ecarisat, include si costul jgheaburilor si burfensilor din tabla zincata		mp accoperis	B	290	401,76	116.510,40	100,00	116.510	0	1	35
6	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp faada	B	729	310,96	226.689,84	100,00	226.690	0	1	36
7	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara, pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	903	1.257,61	1.135.621,83	100,00	1.135.622	0	1	35
8	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	5	3.992,19	19.960,95	100,00	19.961	0	1	35
9	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	B	903	116,75	105.425,25	100,00	105.425	0	1	37
10	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	B	903	129,29	116.748,87	100,00	116.749	0	1	37
11	CALAWC	Cada forta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	5	3.464,75	17.323,75	100,00	17.324	0	1	37
12	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	3	1.355,33	4.065,99	100,00	4.066	0	1	37
13	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	3	1.622,64	4.867,92	100,00	4.868	0	1	37
		TOTAL FISA						2.648.641		2.648.641	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.5) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.chelt.indirecie 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 indiciilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "C.I-CR C.residential"; 2 = "C.I-CR C.industrial, comercial si agricole, constructii speciale"; 3 = "C.I-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 solare" autor Schiopu C.
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostur.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)	2.548.541 lei	Cost de inlocuire brut (CIB)	2.933,05 lei/mp	Date PIF:	1995
	547.491 euro		606,30 euro/mp		

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linara anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 6	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 6	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	152.116,37	2019	1995	100	1.521,16	0,00	0,00	24	24,00	36.507,93	24,00%
2	Suprastructura	769.171,02	2019	1995	100	7.691,71	0,00	0,00	24	24,00	184.601,04	24,00%
3	Finisaj interior	1.135.621,83	2019	1995	30	37.854,06	0,00	0,00	24	24,00	908.497,46	80,00%
4	Finisaj fatada	226.689,84	2019	1995	60	3.778,16	0,00	0,00	24	24,00	90.675,94	40,00%
5	Invelitoare	116.510,40	2019	1995	80	1.456,38	0,00	0,00	24	24,00	34.953,12	30,00%
6	Terasa - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	105.425,25	2019	1995	35	3.012,15	0,00	0,00	24	24,00	72.291,60	68,57%
10	Instalatii sanitare	26.257,66	2019	1995	45	583,50	0,00	0,00	24	24,00	14.004,09	53,33%
11	Instalatii incalz.Vent.	116.748,87	2019	1995	35	3.335,68	0,00	0,00	24	24,00	80.056,37	68,57%
	TOTAL	2.648.541								(rotunjiti)	1.421.588,00	53,67%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	152.116,37	24,00%	27,60%	41.984,12
2	Suprastructura	769.171,02	24,00%	27,60%	212.291,20
3	Finisaj interior	1.135.621,83	80,00%	92,00%	1.044.772,08
4	Finisaj fatada	226.689,84	40,00%	46,00%	104.277,33
5	Invelitoare	116.510,40	30,00%	34,50%	40.198,09
6	Terasa - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	105.425,25	68,57%	78,86%	15.740,63
10	Instalatii sanitare	26.257,66	68,57%	81,33%	84.725,01
11	Instalatii incalz.	116.748,87	68,57%	78,86%	83.135,34
	TOTAL	2.663.634,00	100,57%	61,43%	1.627.121,81

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	2.663.634,00 lei
Uzura fizica	UF	1.636.270,37 lei
Depreciere functionala	DF	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depreciere totala	D7	1.636.270,37 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	1.027.364 LEI
	(rotunjiti)	212.371 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

sau $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef. de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 4 - 260456-C.4 - Vila 106

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indoxat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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 = 6 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundație beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subzol	B	301	505,37	152.116,37	100,00	152.116	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	21
3	8ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	29
4	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	301	816,97	245.907,97	100,00	245.908	0	1	25
5	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat, include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	290	401,76	116.510,40	100,00	116.510	0	1	35
6	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	729	310,96	226.669,64	100,00	226.660	0	1	36
7	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), talama la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	903	1.257,61	1.135.621,83	100,00	1.135.622	0	1	35
8	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet, lemn		buc	B	5	3.992,19	19.960,95	100,00	19.961	0	1	35
9	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	B	903	116,75	105.425,25	100,00	105.425	0	1	37
10	INCCONV	Incalzire cu convectiatoare		mpAd	B	903	129,29	116.748,67	100,00	116.748	0	1	37
11	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	5	3.464,75	17.323,75	100,00	17.324	0	1	37
12	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuit)		ansamblu	B	3	1.355,33	4.065,99	100,00	4.066	0	1	37
13	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	3	1.622,64	4.867,92	100,00	4.868	0	1	37
		TOTAL FISA						2.646.541		2.646.541	0		

Note:

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

- Sursa informatiilor: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industrial, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-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 electrice" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici: 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)	2.648.541 lei	Cost de inlocuire brut (CIB)	2.933,05 lei/imp	Data PIF:	1995
	547.491 euro		606,30 euro/imp		

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linlari anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	152.116,37	2019	1995	100	1.521,16	0,00	0,00	24	24,00	36.507,93	24,00%
2	Suprastructura	769.171,02	2019	1995	100	7.691,71	0,00	0,00	24	24,00	184.601,04	24,00%
3	Finisaj interior	1.135.621,83	2019	1995	30	37.854,06	0,00	0,00	24	24,00	908.497,46	80,00%
4	Finisaj fatada	226.689,84	2019	1995	60	3.778,16	0,00	0,00	24	24,00	90.675,94	40,00%
5	Involtoare	116.510,40	2019	1995	80	1.456,38	0,00	0,00	24	24,00	34.953,12	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalati elec.	105.425,25	2019	1995	35	3.012,15	0,00	0,00	24	24,00	72.291,60	68,57%
10	Instalati sanitare	26.257,66	2019	1995	45	583,50	0,00	0,00	24	24,00	14.004,09	53,33%
11	Instalati incalz./vent.	116.748,87	2019	1995	35	3.335,66	0,00	0,00	24	24,00	80.056,37	68,57%
	TOTAL	2.648.541								(rotunjit)	1.421.568,00	53,67%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	152.116,37	24,00%	27,60%	41.984,12
2	Suprastructura	769.171,02	24,00%	27,60%	212.291,20
3	Finisaj interior	1.135.621,83	80,00%	92,00%	1.044.772,08
4	Finisaj fatada	226.689,84	40,00%	46,00%	104.277,33
5	Involtoare	116.510,40	30,00%	34,50%	40.196,09
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalati elec.	19.960,95	68,57%	78,86%	15.740,63
10	Instalati sanitare	138.138,61	53,33%	61,33%	84.725,01
11	Instalati incal.	105.425,25	68,57%	78,86%	83.135,34
	TOTAL	2.663.634,00	100,57%	81,43%	1.627.121,81

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	2.663.634,00 lei
Uzura fizica	UF	1.636.270,37 lei
Depreciere functionala	DF	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depreciere totala	DT	1.636.270,37 lei
Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)	CIN	1.027.364 LEI
	(rotunjit)	212.371 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%) x [1-DF(%) x [1-DE(%)]]
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

Fișă calcul construcție

Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 5 - 260456 - C5 - Cabina poarta

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (ieșum)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrat 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	8CLBTIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	B	236	1.356,52	320.138,72	100,00	320.139	0	2	130
2	INV7IG1	Involtivoare tigla profilata		mp acoperis	B	180	401,76	64.281,60	100,00	64.282	0	2	130
3	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresile pe hol si bai, mocheta in birouri, tapetarie in PVC cu geam sablat si ust celulare la WC, tapetarie exteroara PVC cu geam termopan		mp Ad	B	236	1.196,32	286.171,52	100,00	286.172	0	2	130
4	IECLBTIPB	Instalatiile electrice birouri clasa B		mp Ad	B	236	203,54	48.035,44	100,00	48.035	0	2	130
5	ISCLBTIPB	Instalati sanitare birouri clasa B		mp Ad	B	236	168,87	39.853,32	100,00	39.853	0	2	130
6	IVCLBTIPB	Instalati incalzire ventilatie birouri clasa B		mp Ad	B	236	158,20	37.335,20	100,00	37.335	0	2	130
7	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expand.5 ctri)		mp fatada	B	306	310,96	95.153,76	100,00	95.154	0	2	211
8	CABPOARTA	Cabina poarta cu structura pe zidarie portanta, cu acoperis tip terasa hidroizolata si termoizolata, cu tapetarie exteroara din lemn vopsit, finisaj exterior tip strop, finisaj interior obisnuit, avand instalati electrice de iluminat		mp Ad	B	20	3.009,91	60.198,20	100,00	60.198	0	2	90
9	TERNECIRC	Terasa necirculabila		mp ter.nec.	B	-20	477,06	-9.541,20	100,00	-9.541	0	2	133
TOTAL FISA								923.627	100,00	923.627	0	2	133

Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale", 2 = "Cl-CR C.industriaie", comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "Cl-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.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

923.627 lei
190.927 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

3.933,67 lei/mp
829,01 euro/mp

Data PIF: 1996

Calculul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniera anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 6	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	0,00	2019	1995	100	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
2	Sustructura	380.336,92	2019	1995	100	3.803,37	0,00	0,00	24	24,00	91.280,88	24,00%
3	Finisaj interior	268.171,52	2019	1995	30	8.939,05	0,00	0,00	24	24,00	214.537,22	80,00%
4	Finisaj fatada	95.153,76	2019	1995	60	1.585,90	0,00	0,00	24	24,00	38.081,50	40,00%
5	Involtura	54.740,40	2019	1995	80	684,26	0,00	0,00	24	24,00	16.422,12	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	48.035,44	2019	1995	35	1.372,44	0,00	0,00	24	24,00	32.938,59	68,57%
10	Instalatii sanitare	38.853,32	2019	1995	45	865,63	0,00	0,00	24	24,00	21.255,10	53,33%
11	Instalatii incal./vent.	37.335,20	2019	1995	35	1.066,72	0,00	0,00	24	24,00	25.601,28	68,57%
	TOTAL	923.627								(rotunjit)	440.097,00	47,65%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	0,00	0,00%	0,00%	0,00
2	Sustructura	380.336,92	24,00%	27,60%	104.972,99
3	Finisaj interior	268.171,52	80,00%	92,00%	246.717,80
4	Finisaj fatada	95.153,76	40,00%	48,00%	43.770,73
5	Involtura	54.740,40	30,00%	34,50%	18.885,44
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	48.035,44	66,57%	78,86%	37.879,38
10	Instalatii sanitare	38.853,32	53,33%	61,33%	24.443,37
11	Instalatii incal.	37.335,20	68,57%	78,86%	29.441,47
	TOTAL	923.627,00	100,00%	64,80%	606.111,17

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	923.627,00	lei
Uzura fizica	UF	506.147,60 <td>lei</td>	lei
Depriciere functionala	DF	0,00 <td>lei</td>	lei
Depriciere externa (economica)	DE	0,00 <td>lei</td>	lei
Depriciere totala	DT	506.147,60	lei
Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)	CIN	417.479	LEI
	(rotunjit)	86.299	EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

$$\text{sau } CIN = CIB - UF - DF - DE$$

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

FISA NR. 6 - 260456-C6 - Vila 113L (GARAJ)

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Coef unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Psg.
Index	1	2	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJR8	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime	2A	mp Ad	B	260	911,29	236.935,40	100,00	236.935	0	3	54
2	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	B	260	64,57	16.788,20	100,00	16.788	0	3	55
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiele interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite, pardoseala nu este scilvisita.		mp Ad	B	260	81,28	21.132,80	100,00	21.133	0	3	55
4	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	260	56,82	14.795,20	100,00	14.799	0	3	55
5	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiele cu stroji		mp Ad	B	450	178,89	80.500,50	100,00	80.501	0	3	55
6	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	B	2	587,93	1.195,86	100,00	1.196	0	3	55
7	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoarea		mpAd	B	260	129,29	33.615,40	100,00	33.615	0	1	37
		TOTAL FISA						404.967,36		404.967	0		

Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residential"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Ciadiri 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 Schopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostplus.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB) 404.967 lei
83.712 euro

Cost de inlocuire brut (CIB) 1.557,57 lei/mp
321,97 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	0,00	2019	1995	100	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
2	Surstructura	236.935,40	2019	1995	100	2.369,35	0,00	0,00	24	24,00	56.864,50	24,00%
3	Finisa interior	21.132,80	2019	1995	30	704,43	0,00	0,00	24	24,00	16.908,24	80,00%
4	Finisa fatada	81.686,36	2019	1995	80	1.361,61	0,00	0,00	24	24,00	32.678,54	40,00%
5	Invelitoare	16.788,20	2019	1995	80	209,85	0,00	0,00	24	24,00	5.036,46	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	14.799,20	2019	1995	35	422,83	0,00	0,00	24	24,00	10.148,02	68,57%
10	Instalatii sanitare	0,00	2019	1995	45	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
11	Instalatii incalz./vent.	33.615,40	2019	1995	35	960,44	0,00	0,00	24	24,00	23.050,56	68,57%
	TOTAL	404.967								(rotunjiti)	144.684,00	35,75%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	0,00	0,00%	0,00%	0,00
2	Surstructura	236.935,40	24,00%	27,60%	65.394,17
3	Finisa interior	21.132,80	80,00%	92,00%	19.442,18
4	Finisa fatada	81.686,36	40,00%	46,00%	37.590,33
5	Invelitoare	16.788,20	30,00%	34,50%	5.791,93
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	14.799,20	68,57%	78,86%	11.670,23
10	Instalatii sanitare	0,00	0,00%	0,00%	0,00
11	Instalatii incal.	33.615,40	68,57%	78,86%	26.508,14
	TOTAL	404.967,00	100,00%	41,09%	166.386,87

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	404.967,00 lei
Uzura fizica	UF	166.400,94 lei
Depreciere functionala	DF	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depreciere totala	DT	166.400,94 lei
Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)	CIN	238.566 LEI
	(rotunjiti)	49.315 EURO

unde:

$$\text{CIN} = \text{CIB} \times [1 - \text{UF}(\%)] \times [1 - \text{DF}(\%)] \times [1 - \text{DE}(\%)]$$

sau $\text{CIN} = \text{CIB} - \text{UF} - \text{DF} - \text{DE}$

Fișă calcul construcție

Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 7 - 260456-C7 - Vila 107B

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UIM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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							6	7 = 8 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9		
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	3	4	5	505,37	54.074,59	100,00	54.075	0	11	12
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	107	836,05	89.457,35	100,00	89.457	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	92	816,97	75.161,24	100,00	75.161	0	1	25
4	INV7IG	Invelitoare tigle profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si buranelor din tabla zincata		mp acoperis	B	130	401,76	52.228,80	100,00	52.229	0	1	35
5	FTERM05	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	252	310,56	78.361,92	100,00	78.362	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugravit, lamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falaria la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiejii tip strop)		mpAd	B	199	1.257,61	250.264,39	100,00	250.264	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELNGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	199	116,75	23.233,25	100,00	23.233	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectoare		mpAd	B	199	129,29	25.728,71	100,00	25.729	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansambu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansambu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansambu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						668.945			668.945		

Note:

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

2 - 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 MITex si constructii speciale", 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

8 - Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de înlocuire brut (CIB) 658.945 lei
136.213 euro

Cost de înlocuire brut (CIB) 3.311,28 lei/imp
684,49 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica in luna anuala	Costuri amenajari/reenovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 6	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	54.074,59	2019	1995	100	540,75	0,00	0,00	24	24,00	12,977 90	24,00%
2	Sustructura	168.610,78	2019	1995	100	1.686,11	0,00	0,00	24	24,00	40.466 59	24,00%
3	Finisa interior	250.264,39	2019	1995	30	8.342,15	0,00	0,00	24	24,00	200.211,51	80,00%
4	Finisa fatada	78.361,92	2019	1995	60	1.306,03	0,00	0,00	24	24,00	31.344,77	40,00%
5	Învelitoare	52.228,80	2019	1995	80	652,86	0,00	0,00	24	24,00	15.688,64	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	23.233,25	2019	1995	35	663,61	0,00	0,00	24	24,00	15.931,37	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incal./vent.	25.728,71	2019	1995	35	735,11	0,00	0,00	24	24,00	17.642,54	68,57%
	TOTAL	658.945								(rotunjit)	337.679 00	51,28%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	54.074,59	24,00%	27,60%	14.924,59
2	Sustructura	168.610,78	24,00%	27,60%	46.536,58
3	Finisa interior	250.264,39	80,00%	92,00%	230.243,24
4	Finisa fatada	78.361,92	40,00%	46,00%	36.046,48
5	Învelitoare	52.228,80	30,00%	34,50%	18.018,94
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	23.233,25	68,57%	78,86%	18.321,08
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incal.	25.728,71	68,57%	78,86%	20.286,93
	TOTAL	658.945 00	100 00%	59,83%	(rotunjit) 388.331,36

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de înlocuire brut (Cost de nou)	CIB	658.945,00 lei
Uzura fizica	UF	388.316,29 lei
Depreciere functionala	DF	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00 lei
De precizare totale	DT	388.316,29 lei
Cost de înlocuire net (Valoare de piata)	CIN	(rotunjit) 270.629 LEI
		55.943 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%) + 1-DF(%) + 1-DE(%)]
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 8 - 260456-C8 - Vila 107A

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	Ac zona fara subsol	B	107	505,37	54.074,59	100,00	54.075	0	1	11
2	8ZIDCAR30FS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	107	836,05	89.457,35	100,00	89.457	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	92	816,97	75.161,24	100,00	75.161	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burfanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	130	401,76	52.228,80	100,00	52.229	0	1	35
5	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	252	310,96	78.361,92	100,00	78.362	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara; peret tencuit si zugravit, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuileii tip strop)		mpAd	B	199	1.257,61	250.264,39	100,00	250.264	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.982,19	3.982,19	100,00	3.982	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	199	116,75	23.235,25	100,00	23.233	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectiatoare		mpAd	B	199	129,29	25.726,71	100,00	25.729	0	1	37
10	GALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuveata inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						668.945		668.945	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. corectat, indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. p. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "C-OR C. rezidentiale"; 2 = "C-OR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "C-OR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

-Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostut.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

658.945 | lei
136.213 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

3.311,28 lei/imp
684,48 euro/imp

Data PIF: 1996

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subelstem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniera anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 6	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	54.074,59	2019	1995	100	540,75	0,00	0,00	24	24,00	12.977,90	24,00%
2	Surstructura	166.610,78	2019	1995	100	1.666,11	0,00	0,00	24	24,00	40.466,59	24,00%
3	Finisaj interior	250.264,39	2019	1995	30	8.342,15	0,00	0,00	24	24,00	200.211,51	80,00%
4	Finisaj fatada	78.361,92	2019	1995	60	1.306,03	0,00	0,00	24	24,00	31.344,77	40,00%
5	Intelicioare	52.228,80	2019	1995	80	652,86	0,00	0,00	24	24,00	15.668,64	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	23.233,25	2019	1995	35	663,81	0,00	0,00	24	24,00	15.931,37	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incalz./vent.	25.728,71	2019	1995	35	735,11	0,00	0,00	24	24,00	17.642,54	68,57%
	TOTAL	658.945								(rotunjit)	337.679,00	51,26%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subelstem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	54.074,59	24,00%	27,60%	14.924,59
2	Surstructura	166.610,78	24,00%	27,60%	46.536,58
3	Finisaj interior	250.264,39	80,00%	92,00%	230.243,24
4	Finisaj fatada	78.361,92	40,00%	46,00%	36.046,48
5	Intelicioare	52.228,80	30,00%	34,50%	18.018,94
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	23.233,25	68,57%	78,86%	18.321,08
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incalz.	25.728,71	68,57%	78,86%	20.286,93
	TOTAL	658.945,00	100,00%	69,93%	388.331,36

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	658.945,00 lei
Uzura fizica	UF	388.316,29 lei
Depreciere functionala	DF	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depreciere totala	DT	388.316,29 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	270.629 LEI
	(rotunjit)	55.943 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$
sau $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

FISA NR. 9 - 260456-C9 - Vila 108

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (leii/UM)	Cost de nou constructie (leii fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (leii fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (leii 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	FCBSV2	Fundație beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsoi	B	213	505,37	107.643,81	100,00	107.644	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stăpisorii, centura și placa din beton armat realizată la partea superioară a zidăriei, și scara din beton armat cu podea intermediară		mpAd	B	213	836,05	178.078,65	100,00	178.079	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stăpisorii, centura și placa din beton armat realizată la partea superioară a zidăriei		mpAd	B	178	816,97	145.420,66	100,00	145.421	0	1	25
4	INVTIG	Învelitoare țigla profilată ceramica pe șarpanta din lemn ecarisat; include și costul jgheburilor și burfanelor din tabla zincată		mp accpens	B	260	401,76	104.457,60	100,00	104.458	0	1	35
5	FTERM05	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	570	310,96	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara; pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplaria PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baze si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	391	1.257,61	491.725,51	100,00	491.726	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	391	116,75	45.649,25	100,00	45.649	0	1	37
9	INCCONV	Încalzire cu convectori/radiatoare		mpAd	B	391	128,29	50.552,39	100,00	50.552	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansambli	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansambli	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuveța inox + baterie amestec (de calitate superioară)		ansambli	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						1.311.210		1.311.210	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapt.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicii de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coefl.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabilii 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.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB) 1.311.210 lei
271.048 euro

Cost de inlocuire brut (CIB) 2.300,37 lei/imp
475,52 euro/imp

Data PIF: 1995

Calculul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subalstiem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	107.643,81	2019	1995	100	1.076,44	0,00	0,00	24	24,00	25.834,51	24,00%
2	Suprastructura	327.491,50	2019	1995	100	3.274,92	0,00	0,00	24	24,00	78.597,98	24,00%
3	Finisaj interior	491.725,51	2019	1995	30	16.390,85	0,00	0,00	24	24,00	393.380,41	80,00%
4	Finisaj fatada	177.247,20	2019	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	24	24,00	70.698,88	40,00%
5	Involtitoare	104.457,60	2019	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	24	24,00	31.337,28	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolajia	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	45.649,25	2019	1995	35	1.304,26	0,00	0,00	24	24,00	31.302,34	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incalz/vent.	50.552,39	2019	1995	35	1.444,35	0,00	0,00	24	24,00	34.664,50	68,57%
	TOTAL	1.311.210								(rotunjit)	669.452,00	51,05%

Ajustat uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subalstiem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	107.643,81	24,00%	27,60%	29.709,69
2	Suprastructura	327.491,50	24,00%	27,60%	90.387,65
3	Finisaj interior	491.725,51	80,00%	92,00%	452.387,47
4	Finisaj fatada	177.247,20	40,00%	46,00%	81.533,71
5	Involtitoare	104.457,60	30,00%	34,50%	36.037,87
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolajia	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	45.649,25	68,57%	78,86%	35.387,69
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incalz.	50.552,39	68,57%	78,86%	39.864,17
	TOTAL	1.311.210,00	100,00%	68,71%	769.859,90

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	1.311.210,00 lei
Uzura fizica	UF	58,71%
Depreciere functionala	DF	0,00%
Depreciere externa (economica)	DE	0,00%
Depreciere totala	DT	58,71%
Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)	CIN	541.399 LEI 111.915 EURO

unde:

CIN = CIB x [1 - UF(%) x 1 - DF(%) x 1 - DE(%)]
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

Fișă calcul construcție

Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

FISA NR. 10- 260456-C10 - Vila 109

Nr. crt.	Index	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Coef unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Coef de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Coef de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Coef lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
					Ac zona fara subsol	B	213	505,37	107.843,81	100,00	107.844		1	11
2		8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	213	836,05	178.078,65	100,00	178.079	0	1	21
3		8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	178	816,97	145.420,66	100,00	145.421	0	1	25
4		INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe saramanta din lemn ecarisat, include si costul ighenburilor si burianelor din tabla zincata		mp acoperis	B	260	401,76	104.457,60	100,00	104.458	0	1	35
5		FTERM05	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	570	310,98	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6		FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	391	1.257,61	491.725,51	100,00	491.726	0	1	35
7		SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.982,19	3.982,19	100,00	3.982	0	1	35
8		ELINGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	391	116,75	45.646,25	100,00	45.649	0	1	37
9		INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	B	391	129,29	50.552,39	100,00	50.552	0	1	37
10		GALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11		LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12		CHINOX	Chiuveata inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
			TOTAL FISA						1.311.210		1.311.210	0		

Note:

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

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

1.311.210 lei
271.046 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

2.300,37 lei/imp
475,52 euro/imp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire sub sistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linara anuală	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	107.643,81	2019	1995	100	1.076,44	0,00	0,00	24	24,00	25.834,51	24,00%
2	Surrastructura	327.491,50	2019	1995	100	3.274,92	0,00	0,00	24	24,00	78.597,98	24,00%
3	Finisaj interior	491.725,51	2019	1995	30	16.390,85	0,00	0,00	24	24,00	393.380,41	80,00%
4	Finisaj fatada	177.247,20	2019	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	24	24,00	70.898,66	40,00%
5	Invelltoare	104.457,60	2019	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	24	24,00	31.337,28	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalati elec.	45.649,25	2019	1995	35	1.304,26	0,00	0,00	24	24,00	31.302,34	68,57%
10	Instalati sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalati incal./vent.	50.552,39	2019	1995	35	1.444,35	0,00	0,00	24	24,00	34.664,50	68,57%
	TOTAL	1.311.210									669.462,00	51,06%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire sub sistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	6
1	Infrastructura	107.643,81	24,00%	27,60%	29.709,69
2	Surrastructura	327.491,50	24,00%	27,60%	90.387,85
3	Finisaj interior	491.725,51	80,00%	92,00%	452.387,47
4	Finisaj fatada	177.247,20	40,00%	46,00%	81.533,71
5	Invelltoare	104.457,60	30,00%	34,50%	36.037,87
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalati elec.	45.649,25	68,57%	78,86%	35.997,69
10	Instalati sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalati incal.	50.552,39	68,57%	78,86%	39.864,17
	TOTAL	1.311.210,00	100,00%	86,71%	769.869,60

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzura constatata in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)

Uzura fizica	UF	CIB
Uzura fizica	769.811,39 lei	1.311.210,00 lei
De precizie functionala	0,00 lei	
De precizie externa (economica)	0,00 lei	
De precizie totala	769.811,39 lei	

Cost de inlocuire net (Valoare de plata)

CIN	(rotunjiti)
541.399 LEI	
111.915 EURO	

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 + DE(\%)]$$

sau $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 11- 260456-C11 - Vila 110

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	Ac zona fara subsoi	B	213	505,37	107.643,81	100,00	107.844	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	213	836,05	178.078,65	100,00	178.079	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	178	816,97	145.420,66	100,00	145.421	0	1	25
4	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burtaanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	260	401,79	104.457,60	100,00	104.458	0	1	35
5	FTERMIO5	Finisaj termoisolant (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	570	310,96	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara; pereti tencuili si zugravitii, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baze si bucatarie, fatade tencuile (tencuilei tip srop)		mpAd	B	391	1.257,61	491.725,51	100,00	491.726	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, perapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	391	116,75	45.648,25	100,00	45.649	0	1	37
9	INCCONV	Incazire cu convectoriatoare		mpAd	B	391	129,29	50.552,39	100,00	50.552	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuveata inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						1.311.210		1.311.210	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitati, Coef.receptiv deviz analitic, Coef.chell.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 și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostur.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)
1.311.210 lei
271.048 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)
2.300,37 lei/imp
475,52 euro/imp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linlara anuala	Costuri amenajari/renoverti	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	107.643,81	2019	1995	100	1.076,44	0,00	0,00	24	24,00	25.634,51	24,00%
2	Suinfrastructura	327.491,50	2019	1995	100	3.274,92	0,00	0,00	24	24,00	78.597,96	24,00%
3	Finisaj interior	491.725,51	2019	1995	30	16.390,85	0,00	0,00	24	24,00	393.380,41	80,00%
4	Finisaj fatada	177.247,20	2019	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	24	24,00	70.898,89	40,00%
5	invelitoare	104.457,60	2019	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	24	24,00	31.337,28	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat surort	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	45.649,25	2019	1995	35	1.304,26	0,00	0,00	24	24,00	31.302,34	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,39%
11	Instalatii incal./vent.	50.552,39	2019	1995	35	1.444,35	0,00	0,00	24	24,00	34.684,50	68,57%
	TOTAL	1.311.210								(rotunjit)	669.452,00	61,05%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	107.643,81	24,00%	27,60%	29.709,69
2	Suinfrastructura	327.491,50	24,00%	27,60%	90.387,65
3	Finisaj interior	491.725,51	80,00%	92,00%	452.367,47
4	Finisaj fatada	177.247,20	40,00%	46,00%	81.533,71
5	invelitoare	104.457,60	30,00%	34,50%	36.037,67
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat surort	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	45.649,25	68,57%	78,66%	35.997,69
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incal.	50.552,39	68,57%	78,66%	39.864,17
	TOTAL	1.311.210,00	100,00%	59,71%	769.869,90

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	1.311.210,00 lei
Uzura fizica	UF	769.811,39 lei
De pretiere functionala	DF	0,00 lei
De pretiere externa (economica)	DE	0,00 lei
De pretiere totala	DT	769.811,39 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	(rotunjit) 541.399 LEI 111.915 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%) x [1-DF(%) x [1-DE(%)]]
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectia manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 12 - 260456-C12 - Vila 111

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Coef lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	FCBSV2	2 Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	3 Ac zona fara subsoi	4 B	5 213	6 505,37	7 = 5 x 6 107.543,81	8 100,00	9 = 7 x 8 / 100 107.844	10 = 7 - 9 0	11 1	12 11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	213	836,05	178.078,65	100,00	178.079	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	178	816,97	145.420,66	100,00	145.421	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burtaanelor din tabla zincata		mp accpens	B	260	401,76	104.457,60	100,00	104.458	0	1	35
5	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	570	310,86	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara; pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baze si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	391	1.257,61	491.725,51	100,00	491.726	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	391	116,75	45.648,25	100,00	45.649	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectori/radiatoare		mpAd	B	391	129,29	50.552,39	100,00	50.552	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						1.311.210		1.311.210	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef. chelt. Indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indiciilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "C-OR C. rezidentiale"; 2 = "C-OR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "C-OR 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.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostut.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB) 1.311.210 lei
271.046 euro

Cost de inlocuire brut (CIB) 2.300,37 lei/imp
475,52 euro/imp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara annuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	107.643,81	2019	1995	100	1.076,44	0,00	0,00	24	24,00	25.834,51	24,00%
2	Suprastructura	327.491,50	2019	1995	100	3.274,92	0,00	0,00	24	24,00	78.597,96	24,00%
3	Finisaj interior	491.725,51	2019	1995	30	16.390,85	0,00	0,00	24	24,00	393.380,41	80,00%
4	Finisaj fatada	177.247,20	2019	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	24	24,00	70.699,89	40,00%
5	Invelitoare	104.457,60	2019	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	24	24,00	31.337,28	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	45.649,25	2019	1995	35	1.304,26	0,00	0,00	24	24,00	31.302,34	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incalz./vent.	50.552,39	2019	1995	35	1.444,35	0,00	0,00	24	24,00	34.664,50	68,57%
	TOTAL	1.311.210								(rotunjiti)	669.452,00	51,05%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	107.643,81	24,00%	27,60%	29.709,69
2	Suprastructura	327.491,50	24,00%	27,60%	90.387,65
3	Finisaj interior	491.725,51	80,00%	92,00%	452.387,47
4	Finisaj fatada	177.247,20	40,00%	46,00%	81.533,71
5	Invelitoare	104.457,60	30,00%	34,50%	36.037,87
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	45.649,25	68,57%	78,86%	35.997,69
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incalz.	50.552,39	68,57%	78,86%	39.864,17
	TOTAL	1.311.210,00	100,00%	66,71%	769.869,80

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiilor reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	1.311.210,00 lei
Uzura fizica	UF	769.811,39 lei
Deprecieri functionala	DF	0,00 lei
Deprecieri externa (economica)	DE	0,00 lei
Deprecieri totala	D7	769.811,39 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	541.399 LEI
	(rotunjiti)	111.915 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%) x (1-DF(%) x (1-DE(%) x (1-DE(%)
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

Fișă calcul construcție

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

Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

FISA NR. 13 - 260456-C13 - Vila 112L

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	ZA	Ac.zona fara subsoi	B	107	505,37	54.074,59	100,00	54.075	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podea intermediara		mpAd	B	107	836,05	89.457,35	100,00	89.457	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	92	816,97	75.161,24	100,00	75.161	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaurilor si burianelor din tabla zincata		mp acoperis	B	130	401,76	52.228,80	100,00	52.229	0	1	35
5	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	252	310,96	78.361,92	100,00	78.362	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falantia la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	B	199	1.257,61	250.264,39	100,00	250.264	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	199	116,75	23.233,25	100,00	23.233	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectiatoare		mpAd	B	199	129,29	25.728,71	100,00	25.729	0	1	37
10	CALAWC	Cada toata + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						658.945		658.945	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. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. 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 Cladirii 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.

- Creat cu aplicatia **Koost Plus** (indici 2019-2020) - www.koostur.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

658.945 lei
138.213 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

3.311,28 lei/imp
684,49 euro/imp

Data PIF:

1995

Calculul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniera anuală	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	54.074,59	2019	1995	100	540,75	0,00	0,00	24	24,00	12.977,90	24,00%
2	Sustructura	166.610,78	2019	1995	100	1.666,11	0,00	0,00	24	24,00	40.466,59	24,00%
3	Finisaj interior	250.284,39	2019	1995	30	8.342,15	0,00	0,00	24	24,00	200.211,51	80,00%
4	Finisaj fatada	78.361,92	2019	1995	60	1.305,03	0,00	0,00	24	24,00	31.344,77	40,00%
5	Intevitoare	52.228,80	2019	1995	80	652,86	0,00	0,00	24	24,00	15.668,64	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	23.233,25	2019	1995	35	663,81	0,00	0,00	24	24,00	15.931,37	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incal./vent.	25.728,71	2019	1995	35	735,11	0,00	0,00	24	24,00	17.642,54	68,57%
	TOTAL	658.945									337.679,00	61,26%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	54.074,59	24,00%	27,60%	14.924,59
2	Sustructura	166.610,78	24,00%	27,60%	46.536,58
3	Finisaj interior	250.284,39	80,00%	92,00%	230.243,24
4	Finisaj fatada	78.361,92	40,00%	46,00%	36.046,48
5	Intevitoare	52.228,80	30,00%	34,50%	18.018,94
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	23.233,25	68,57%	78,86%	18.321,08
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incal.	25.728,71	68,57%	78,86%	20.268,93
	TOTAL	658.945,00	100,00%	68,93%	388.331,36

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiilor reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	658.945,00 lei
Uzura fizica	UF	388.316,29 lei
Depriciere functionala	DF	0,00 lei
Depriciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depriciere totala	DT	388.316,29 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	270.629 LEI
	(rotunjiti)	55.943 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

sau $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 14 - 260456-C14 - Vila 113R

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	3 Ac zona fara subso	B	107	505,37	54.074,59	100,00	54.075	0	1	12
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie ceramica 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	107	836,05	89.457,35	100,00	89.457	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie ceramica 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	92	816,97	75.161,24	100,00	75.161	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigle profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat, include si costul igheaburilor si burianelor din tabla zincata		mp acoperis	B	130	401,76	52.228,80	100,00	52.229	0	1	35
5	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	252	310,96	78.361,92	100,00	78.362	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugravit; tampierie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tampierie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatada tencuita (tencuileii tip strop)		mpAd	B	199	1.257,61	250.264,39	100,00	250.264	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	199	116,75	23.233,25	100,00	23.233	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectradiatoare		mpAd	B	199	129,29	25.728,71	100,00	25.729	0	1	37
10	CALAWC	Cadaa fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA					668.945	668.945		668.945	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.cheit.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 = "C-OR C.rezidentiale", 2 = "C-OR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "C-OR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTex si constructii speciale", 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

-Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

668.945 lei
136.213 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

3.311,28 lei/imp
684,49 euro/imp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.ort.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica in luna anuala	Costuri amenajari/ reparari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	54.074,59	2019	1995	100	540,75	0,00	0,00	24	24,00	12.977,90	24,00%
2	Suprastructura	168.610,78	2019	1995	100	1.686,11	0,00	0,00	24	24,00	40.466,59	24,00%
3	Finisaj interior	250.264,39	2019	1995	30	8.342,15	0,00	0,00	24	24,00	200.211,51	80,00%
4	Finisaj fatada	78.361,92	2019	1995	60	1.306,03	0,00	0,00	24	24,00	31.344,77	40,00%
5	Intelocare	52.228,80	2019	1995	80	652,86	0,00	0,00	24	24,00	15.668,64	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	23.233,25	2019	1995	35	663,81	0,00	0,00	24	24,00	15.931,37	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incalz.Nent.	25.728,71	2019	1995	35	735,11	0,00	0,00	24	24,00	17.642,54	68,57%
	TOTAL	668.945								(rotunjit)	337.679,00	61,26%

Ajustari uzura fizica

Nr.ort.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	54.074,59	24,00%	27,60%	14.924,59
2	Suprastructura	168.610,78	24,00%	27,60%	46.536,58
3	Finisaj interior	250.264,39	80,00%	92,00%	230.243,24
4	Finisaj fatada	78.361,92	40,00%	46,00%	36.048,48
5	Intelocare	52.228,80	30,00%	34,50%	18.018,94
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	23.233,25	68,57%	76,86%	18.321,08
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incalz.	25.728,71	68,57%	76,86%	20.286,93
	TOTAL	668.945,00	100,00%	68,93%	388.331,36

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiilor reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	668.945,00 lei
Uzura fizica	UF	388.316,29 lei
Depriciere functionala	DF	0,00 lei
Depriciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depriciere totala	DT	388.316,29 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de plata)	CIN	270.629 LEI
	(rotunjit)	55.943 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

$$\text{seu } CIN = CIB - UF - DF - DE$$

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopara: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 15 - 260456-C15 - Vila 114

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou inchisat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Surea 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	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	Ac zona fara subsol	B	213	505,37	107.843,81	100,00	107.644	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	213	836,05	178.078,65	100,00	178.079	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	178	816,97	145.420,66	100,00	145.421	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecanisat, include si costul iglieaurilor si burianelor din tabla zincata		mp acopenis	B	280	401,76	104.457,60	100,00	104.456	0	1	35
5	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	570	310,96	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, lampioane lemn, covor pvc pe suport textil (seu tapiserie PVC cu geom termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	391	1.257,61	491.725,51	100,00	491.726	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	391	116,75	45.649,25	100,00	45.649	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectori radiatoare		mpAd	B	391	129,29	50.552,39	100,00	50.552	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						1.311.210		1.311.210	0		

Note:

- Cost unitar de nou inchisat si corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopara, Transport si utilaje, Coef. recaptit, deviz analitic, Coef. chelt. indracte din catalog, iar rezultatul este inlocuit cu indicile de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. p. dist. transp. si manopara, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CH-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitex si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Koest Plus** (indici 2019-2020) - www.koest.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB) 1.311.210 lei
271.046 euro

Cost de inlocuire brut (CIB) 2.300,37 lei/mp
475,52 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniaara anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	107.643,81	2019	1995	100	1.076,44	0,00	0,00	24	24,00	25.834,51	24,00%
2	Suprastructura	327.491,50	2019	1995	100	3.274,92	0,00	0,00	24	24,00	78.587,96	24,00%
3	Finisei interioare	491.725,51	2019	1995	30	16.390,85	0,00	0,00	24	24,00	393.380,41	80,00%
4	Finisei fatada	177.247,20	2019	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	24	24,00	70.898,88	40,00%
5	Involtitura	104.457,60	2019	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	24	24,00	31.337,28	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	45.649,25	2019	1995	35	1.304,26	0,00	0,00	24	24,00	31.302,34	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incalz. / vent.	50.552,39	2019	1995	35	1.444,35	0,00	0,00	24	24,00	34.664,50	68,57%
	TOTAL	1.311.210									669.482,00	51,06%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	6
1	Infrastructura	107.643,81	24,00%	27,60%	29.709,69
2	Suprastructura	327.491,50	24,00%	27,60%	90.387,85
3	Finisei interioare	491.725,51	60,00%	92,00%	452.387,47
4	Finisei fatada	177.247,20	40,00%	46,00%	81.533,71
5	Involtitura	104.457,60	30,00%	34,50%	36.037,87
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	45.649,25	68,57%	78,66%	35.997,69
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incalz.	50.552,39	68,57%	78,66%	39.864,17
	TOTAL	1.311.210,00	100,00%	86,74%	769.889,00

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzura constatata in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)		CIB	1.311.210,00 lei
Uzura fizica	UF	86,74%	769.811,39 lei
Depreciere functionala	DF	0,00%	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00%	0,00 lei
Depreciere totala	DT	86,74%	769.811,39 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	(rotunjiti)	541.399 LEI 111.915 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

sau $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 16 - 260456-C16 Vila 115

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stara Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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	FCBSV2	Fundatii beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsof	B	213	505,37	107.643,81	100,00	107.644	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladite parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	213	836,05	178.078,65	100,00	178.079	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	178	816,97	145.420,66	100,00	145.421	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaurilor si burianelor din tabla zincata		mp acoperis	B	260	401,76	104.457,60	100,00	104.458	0	1	35
5	FTERM05	Finisaj termoisolant (polistiren expandat 5 cm)		mp faalada	B	570	310,56	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la bati si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip sirip)		mpAd	B	391	1.257,61	491.725,51	100,00	491.728	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasea curenti slabi		mpAd	B	391	116,75	45.649,25	100,00	45.649	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectradiatoare		mpAd	B	391	129,29	50.552,39	100,00	50.552	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		TOTAL FISA						1.311.210		1.311.210	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.chelit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pl.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiilor: 1 = "C-CR C.residentiale"; 2 = "C-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "C-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.

-Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostur.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

1.311.210 lei

271.046 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

2.300,37 lei/mp

475,52 euro/mp

Data PIF:

1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.ort.	Denumire sub sistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniera anuală	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 6	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	107.643,81	2019	1995	100	1.076,44	0,00	0,00	24	24,00	25.834,51	24,00%
2	Surstructura	327.491,50	2019	1995	100	3.274,92	0,00	0,00	24	24,00	78.587,96	24,00%
3	Finisa interior	491.725,51	2019	1995	30	16.390,85	0,00	0,00	24	24,00	393.360,41	60,00%
4	Finisa fatada	177.247,20	2019	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	24	24,00	70.899,88	40,00%
5	Inteltoare	104.457,60	2019	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	24	24,00	31.337,28	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalati elec.	45.649,25	2019	1995	35	1.304,26	0,00	0,00	24	24,00	31.302,34	68,57%
10	Instalati sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalati incal./vent.	50.552,39	2019	1995	35	1.444,35	0,00	0,00	24	24,00	34.664,50	68,57%
	TOTAL	1.311.210								(rotunjiti)	669.462,00	61,06%

Ajustari uzura fizica

Nr.ort.	Denumire sub sistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	107.643,81	24,00%	27,60%	29.709,69
2	Surstructura	327.491,50	24,00%	27,60%	90.367,65
3	Finisa interior	491.725,51	60,00%	92,00%	452.387,47
4	Finisa fatada	177.247,20	40,00%	46,00%	81.533,71
5	Inteltoare	104.457,60	30,00%	34,50%	36.037,67
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalati elec.	45.649,25	68,57%	76,86%	35.997,69
10	Instalati sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalati incal.	50.552,39	68,57%	76,86%	39.864,17
	TOTAL	1.311.210,00	100,00%	96,71%	769.869,80

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiilor reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)

1.311.210,00 lei

Uzura fizica

CIB

1.311.210,00 lei

Depreciere functionala

UF

769.811,39 lei

Depreciere externa (economica)

DF

0,00 lei

Depreciere totala

DE

0,00 lei

Depreciere totala

DT

769.811,39 lei

Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)

CIN

541.399 LEI

(rotunjiti)

111.915 EURO

unde:

CIN = CIB x [1 - UF(%)] x [1 - DF(%)] x [1 - DE(%)]

sau CIN = CIB - UF - DF - DE

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 17 - 260456-C17 - Vila 116

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Coef lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	3	4	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	176	86.945,12	100,00	88.945	0	1	11	
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	176	836,05	100,00	147.144,80	0	1	21	
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp accpens	B	210	401,76	100,00	84.369,60	0	1	35	
5	FTERMOS	Finisaj termoisolant (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	390	310,96	100,00	121.274,40	0	1	36	
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara; pereti tencuiti		mpAd	B	352	1.257,61	100,00	442.676,72	0	1	35	
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	100,00	3.992,19	0	1	35	
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	352	116,75	100,00	41.096,00	0	1	37	
9	INCCONV	Incalzire cu convectoare		mpAd	B	352	129,29	100,00	45.510,08	0	1	37	
10	CALAWC	Cada forta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	1	3.464,75	100,00	3.464,75	0	1	37	
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuit)		ansamblu	B	1	1.355,33	100,00	1.355,33	0	1	37	
12	CHINOX	Chiuvea inox + batenie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	100,00	1.622,64	0	1	37	
TOTAL FISA								1.125.240,35		1.125.240	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-OR 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" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostultr.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB) 1.125.240 lei
232.603 euro

Cost de inlocuire brut (CIB) 3.196,71 lei/imp
660,80 euro/imp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.ort.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	88.945,12	2019	1995	100	889,45	0,00	0,00	24	24,00	21.346,83	24,00%
2	Sustructura	294.923,71	2019	1995	100	2.949,24	0,00	0,00	24	24,00	70.781,69	24,00%
3	Finisa interior	442.678,72	2019	1995	30	14.755,96	0,00	0,00	24	24,00	354.142,98	80,00%
4	Finisa fatada	121.274,40	2019	1995	60	2.021,24	0,00	0,00	24	24,00	48.509,76	40,00%
5	Invelitoare	84.369,60	2019	1995	80	1.054,62	0,00	0,00	24	24,00	25.310,88	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	41.086,00	2019	1995	35	1.174,17	0,00	0,00	24	24,00	28.180,11	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incal./vent.	45.510,08	2019	1995	35	1.300,29	0,00	0,00	24	24,00	31.206,91	68,57%
	TOTAL	1.125.240,00								(rotunjiti)	582.916,00	61,86%

Ajustari uzura fizica

Nr.ort.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	88.945,12	24,00%	27,60%	24.548,85
2	Sustructura	294.923,71	24,00%	27,60%	81.398,94
3	Finisa interior	442.678,72	80,00%	92,00%	407.264,42
4	Finisa fatada	121.274,40	40,00%	46,00%	55.786,22
5	Invelitoare	84.369,60	30,00%	34,50%	29.107,51
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	41.086,00	68,57%	78,86%	32.407,13
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incal.	45.510,08	68,57%	78,86%	35.887,95
	TOTAL	1.125.240,00	100,00%	99,57%	670.362,57

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	1.125.240,00 lei
Uzura fizica	UF	670.305,47 lei
Depreciere functionala	DF	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Deprecierea totala	DT	670.305,47 lei
Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)	CIN	454.935 LEI
	(rotunjiti)	94.041 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

seu $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manoperă: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

FISA NR. 18 - 260456-C18 - Vila 117

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (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	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	2A	Ac zona fara subsoi	B	176	505,37	88.945,12	100,00	88.945	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	176	836,05	147.144,80	100,00	147.145	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	176	816,97	143.786,72	100,00	143.787	0	1	25
4	INV7IG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si buranelor din tabla zincata		mp accopenis	B	210	401,76	84.369,60	100,00	84.370	0	1	35
5	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	390	310,96	121.274,40	100,00	121.274	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti		mpAd	B	352	1.257,61	442.678,72	100,00	442.679	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	352	116,75	41.096,00	100,00	41.096	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	B	352	129,29	45.510,08	100,00	45.510	0	1	37
10	CALAWC	Cada forta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuit)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
TOTAL FISA								1.125.240,35		1.125.240	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicii de actualizare aferenti datei evaluarii si corectat cu coef. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indiciilor 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 gospodaresii, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB) 1.125.240 lei
232.503 euro

Cost de inlocuire brut (CIB) 3.196,71 lei/mp
660,80 euro/mp

Data PIF: 1995

Calculul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniera anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Vareta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	88.945,12	2019	1995	100	889,45	0,00	0,00	24	24,00	21.346,83	24,00%
2	Suprastructura	294.923,71	2019	1995	100	2.949,24	0,00	0,00	24	24,00	70.781,69	24,00%
3	Finisa interior	442.678,72	2019	1995	30	14.755,96	0,00	0,00	24	24,00	354.142,98	80,00%
4	Finisa fatada	121.274,40	2019	1995	60	2.021,24	0,00	0,00	24	24,00	48.509,76	40,00%
5	Invelitoare	84.369,60	2019	1995	80	1.054,62	0,00	0,00	24	24,00	25.310,88	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	41.096,00	2019	1995	35	1.174,17	0,00	0,00	24	24,00	26.180,11	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incal./vent.	45.510,08	2019	1995	35	1.300,29	0,00	0,00	24	24,00	31.206,91	68,57%
	TOTAL	1.125.240									692.915,00	61,80%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	88.945,12	24,00%	27,60%	24.548,85
2	Suprastructura	294.923,71	24,00%	27,60%	81.398,94
3	Finisa interior	442.678,72	80,00%	92,00%	407.284,42
4	Finisa fatada	121.274,40	40,00%	46,00%	55.786,22
5	Invelitoare	84.369,60	30,00%	34,50%	29.107,51
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	41.096,00	68,57%	78,86%	32.407,13
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incal.	45.510,08	68,57%	78,86%	35.867,95
	TOTAL	1.125.240,00	100,00%	69,57%	670.352,57

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzuri constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	Uzura fizica
	1.125.240,00 lei	670.305,47 lei
Uzura fizica	UF	670.305,47 lei
De pretiere functionala	DF	0,00 lei
De pretiere externa (economica)	DE	0,00 lei
De pretiere totala	DT	670.305,47 lei
Cost de inlocuire net (Valoarea de piata)	CIN	(rotunjiti) 454.935 LEI
		94.041 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

sau $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopara: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

FISA NR. 19 - 260456-C19 - Vila 118

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou inchisat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Paq.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FOBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	176	505,37	88.945,12	100,00	88.945	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	176	836,05	147.144,80	100,00	147.145	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	176	816,97	143.786,72	100,00	143.787	0	1	25
4	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat, include si costul igheaurilor si burfanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	210	401,76	84.369,60	100,00	84.370	0	1	35
5	FTERMOS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	390	310,96	121.274,40	100,00	121.274	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti lencuiti		mpAd	B	352	1.257,61	442.678,72	100,00	442.679	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	352	116,75	41.096,00	100,00	41.096	0	1	37
9	INOCONV	Încalzire cu convectoratoare		mpAd	B	352	129,29	45.510,08	100,00	45.510	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuita)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuveata inox + batenie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
TOTAL FISA								1.125.240,35		1.125.240	0		

Note:

- Cost unitar de nou inchisat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopara, Transport si utilaje. Coef. cheit indirecte din catalog, iar rezultatul este inchisat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pl.dist.transp.si manopara, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiilor: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CH-CR C.industrial, 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 și subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

1 - Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de înlocuire brut (CIB) 1.125.240 lei
232.603 euro

Cost de înlocuire brut (CIB) 3.196,71 lei/mp
660,80 euro/mp

Data PIF: 1995

Calculul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subalstern	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	88.945,12	2019	1995	100	889,45	0,00	0,00	24	24,00	21.346,63	24,00%
2	Suprastructura	294.923,71	2019	1995	100	2.949,24	0,00	0,00	24	24,00	70.761,66	24,00%
3	Finisaj interior	442.678,72	2019	1995	30	14.755,96	0,00	0,00	24	24,00	354.142,98	80,00%
4	Finisaj fatada	121.274,40	2019	1995	60	2.021,24	0,00	0,00	24	24,00	48.509,76	40,00%
5	Invetitoare	84.369,60	2019	1995	80	1.054,62	0,00	0,00	24	24,00	25.310,88	30,00%
6	Terase - din care:	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	41.096,00	2019	1995	35	1.174,17	0,00	0,00	24	24,00	28.180,11	68,57%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2019	1995	45	143,17	0,00	0,00	24	24,00	3.436,12	53,33%
11	Instalatii incalz./vent.	45.510,08	2019	1995	35	1.300,29	0,00	0,00	24	24,00	31.206,91	68,57%
	TOTAL	1.125.240,00								(rotunjiti)	662.915,00	51,80%

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subalstern	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	6
1	Infrastructura	88.945,12	24,00%	27,60%	24.548,85
2	Suprastructura	294.923,71	24,00%	27,60%	81.398,94
3	Finisaj interior	442.678,72	80,00%	92,00%	407.264,42
4	Finisaj fatada	121.274,40	40,00%	46,00%	55.786,22
5	Invetitoare	84.369,60	30,00%	34,50%	29.107,51
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	41.096,00	68,57%	78,86%	32.407,13
10	Instalatii sanitare	6.442,72	53,33%	61,33%	3.951,53
11	Instalatii incal.	45.510,08	68,57%	78,86%	35.887,95
	TOTAL	1.125.240,00	100,00%	59,57%	670.352,57

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	1.125.240,00 lei
Uzura fizica	UF	670.305,47 lei
Depretiere functionala	DF	0,00 lei
Depretiere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depretiere totala	DT	670.305,47 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	454.935 LEI
	(rotunjiti)	94.041 EURO

unde:

$$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$$

seu $CIN = CIB - UF - DF - DE$

Fișă calcul construcție

ANEXA 2.21

Denumire clădire:
Adresa:

260456-C20 - Cresa
Sos. Nordului nr.140B, sector 1, București

Sursa 2:

Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor industriale și social-culturale - procentual și valoric - Matrix Rom

Fisa nr.18

Grădinițe de copii. Structura din zidărie portantă cu sămburi din beton armat monolit; planșee și acoperiș șarpantă lemn cu învelitoare din țigă.

Data evaluării 14.05.2020

Curs EURO 4,8376 RON/EUR

Tip construcție: P+1E

Bilanț suprafețe

Arie utilă (Au) 713,33 mp

Arie construită desfășurată (Acđ) 856,00 mp

Anul construirii 1995

1,20

coef. transf. suprafață utilă în suprafață construită:*

* doar când nu exista informații exacte

Estimare cost de nou

Nr. crt.	Denumirea lucrării	UM	Cantitate lucr./mp Ad	lei/UM	lei/mpAd	Pondere in total cost (%)	Suprafața nefinalizată	Rest de executat (%)	Rest de executat (lei)
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Terasamente	mc	0,020	150,00	3,00	0,01	0,00	0,00%	0,00
2	Beton simplu monolit	mc	0,180	657,00	118,26	0,34	0,00	0,00%	0,00
3	Beton armat monolit	mc	0,130	750,00	97,50	0,28	0,00	0,00%	0,00
4	Beton armat prefabricat uzinat	mc	0,085	2.680,00	227,80				
5	Cofraje obisnuite	mp	0,500	122,00	61,00	0,18	0,00	0,00%	0,00
6	Cofraje din panouri refozibile	mp	0,950	133,00	126,35	0,37	0,00	0,00%	0,00
7	Armături în betoane și zidărie	kg	11,000	5,50	60,50	0,18	0,00	0,00%	0,00
8	Zidărie din blocuri ceramice	mc	0,210	758,00	159,18	0,46	0,00	0,00%	0,00
9	Confecții metalice (exclusiv tamplare)	kg	0,800	22,40	17,92	0,05	0,00	0,00%	0,00
10	Sarpanta	mp	0,347	378,00	131,17	0,38	0,00	0,00%	0,00
11	Învelitoare, inclusiv astereala	mp	0,620	492,00	305,04	0,89	0,00	0,00%	0,00
12	Jgheaburi și buriane	ml	0,158	102,00	16,12	0,05	0,00	0,00%	0,00
13	Streasina infundata	mp	0,099	254,00	25,15	0,07	0,00	0,00%	0,00
14	Termoizolații vata minerala (exclusiv conducte)	mp	0,300	138,80	41,64	0,12	0,00	0,00%	0,00
15	Trotuare din beton	mp	0,050	155,80	7,79	0,02	0,00	0,00%	0,00
16	Alte lucrari de rezistenta	%	2,000	0,00	20,39	0,06	0,00	0,00%	0,00
17	Tamplare din lemn	lei	0,300	1.252,00	375,60	1,09	0,00	0,00%	0,00
18	Tamplare metalica	ml	0,700	23,50	16,45	0,05	0,00	0,00%	0,00
19	Pardoseli din covor PVC	lei	0,360	135,00	48,60	0,14	0,00	0,00%	0,00
20	Pardoseli din mozaic venelian	lei	0,500	395,00	197,50	0,58	0,00	0,00%	0,00
21	Geamuri din sticla de 4mm	lei	0,320	101,30	32,42	0,09	0,00	0,00%	0,00
22	Tencușii interioare	lei	2,450	106,00	259,70	0,76	0,00	0,00%	0,00
23	Tencușii exterioare	lei	0,600	187,00	112,20	0,33	0,00	0,00%	0,00
24	Placaje interioare	ml	0,200	170,00	34,00	0,10	0,00	0,00%	0,00
25	Placaje exterioare	mp	0,160	317,00	47,55	0,14	0,00	0,00%	0,00
26	Zugravelli lavabile	mp	2,950	31,00	91,45	0,27	0,00	0,00%	0,00
27	Vopsitorii	mp	1,060	64,60	67,83	0,20	0,00	0,00%	0,00
28	Alte lucrari de finisaje	%	3,000	0,00	38,50	0,11	0,00	0,00%	0,00

29	Tevi din otel pt constructii	kg	1.000	22,50	22,50	0,07	0,00%	0,00	0,00%	0,00
30	Tevi din otel pt instalatii	kg	2.000	24,10	48,20	0,14	0,00%	0,00	0,00%	0,00
31	Tuburi din fonta de scurgere	kg	1.000	17,60	17,60	0,05	0,00%	0,00	0,00%	0,00
32	Tuburi PVC sanitare	kg	0.200	50,70	10,14	0,03	0,00%	0,00	0,00%	0,00
33	Radiatoare	kg	6.000	13,60	81,60	0,24	0,00%	0,00	0,00%	0,00
34	Termoizolatii conducte	mp	0.050	53,00	2,65	0,01	0,00%	0,00	0,00%	0,00
35	Cabluri, conductori electrci	m	3.000	25,00	75,00	0,22	0,00%	0,00	0,00%	0,00
36	Tuburi de protectie conductori electrici	m	1.500	15,80	23,70	0,07	0,00%	0,00	0,00%	0,00
37	Alte lucrari de instalatii	%	5.000	0,00	14,07	0,04	0,00%	0,00	0,00%	0,00
38	Diverse, organizare, proiectare	%	15.000	0,00	398,57	1,16	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Total cu TVA				3.434,62	100,00					

Cost de nou total - sursa 2		2.940.038 LEI	Cost de nou unitar - sursa 2	2.886,24 LEI/mp
(fara TVA)		607.747 EURO	(fara TVA)	596,63 EURO/mp

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Index	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linara anuală	Costul amenajati/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2		
1	Infrastructura	382.255,36	2019	1995	100	3.822,55	0,00	0,00	0,00	24	24,00	91.741,29	24,00%
2	Surstructura	387.879,28	2019	1995	100	3.878,79	0,00	0,00	0,00	24	24,00	93.091,03	24,00%
3	Finisa interior si fatada	0,00	2019	1995	50	0,00	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
4	Total finisaje	1.131.457,38	2019	1995	80	22.629,15	0,00	0,00	0,00	24	24,00	543.099,54	48,00%
5	Involtare	444.356,45	2019	1995	80	5.554,46	0,00	0,00	0,00	24	24,00	133.306,93	30,00%
6	Teraso - din care: - hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	Instalatii elec.	0,00	2019	1995	35	0,00	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii sanitare	0,00	2019	1995	45	0,00	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
10	Instalatii incal./vent.	0,00	2019	1995	35	0,00	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
TOTAL		594.089,68	2019	1995	45	13.201,99						316.847,83	53,33%
TOTAL		2.940.038	2019	1995	45							1.178.087,00	40,07%

Corectii uzura fizica

Nr.crt.	Index	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica conectata (LEI)
1	2	3	4	5	6	7
1	Infrastructura	382.255,36	24,00%	27,60%	105.502,48	
2	Surstructura	387.879,28	24,00%	27,60%	107.054,68	
3	Finisa interior	0,00	0,00%	0,00%	0,00	
4	Finisa fatada	1.131.457,38	48,00%	55,20%	624.564,47	
5	Involtare	444.356,45	30,00%	34,50%	153.302,97	
6	Teraso - din care: - hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00	
7	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00	
8	Instalatii elec.	0,00	0,00%	0,00%	0,00	
9	Instalatii sanitare	0,00	0,00%	0,00%	0,00	
10	Instalatii incal./vent.	0,00	0,00%	0,00%	0,00	
TOTAL		594.089,68	53,33%	61,33%	364.375,00	
TOTAL		2.940.038,14	100,00%	46,08%	1.394.799,91	

* Nota: - Corectii facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzura constatata in urma inspectiei

Cost de infocuire brut (Cost de nou)		2.940.038,14
CIB		
Uzura fizica	UF	46,08%
Dezincare functionala	DF	0,00%
Dezincare externa (economica)	DE	0,00%
Dezincare totala	DT	46,08%
Cost de infocuire net (Valoare de plata)		1.585.269
(rotunjiti)		327.697

Fișă calcul construcție

Coef. de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manoperă: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

FISA NR. 20 260456-C21 - Sala de sport

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indecat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	FCIRCULAR20	2 Sistem de ferme circulare cu deschiderea de 20 m realizat in sistem MITek (nu contine astereala si inveltoarea)	2A	3 mp.Ac	4 B	5 720	6 181,31	7 = 5 x 6 130.543,20	8 100,00	9 = 7 x 8 / 100 130.543	10 = 7 - 9 0	11 3	12 116
2	ASTEREALA	Astereala		mp	B	720	87,83	63.237,60	100,00	63.238	0	3	114
3	SP.URETAN-50-20	Inveltoare din panouri izolatoare cu termoizolatie din spuma poliuretana, cu grosimea de 50 mm, deschidere hala D = 20 m (contine si costurile unitare aferente accesoriilor montate pentru asigurarea etansitatii, coame exterioare/interioare, coltare, protectii de fronton si igheaburile laterale)		mp.Ac	B	720	162,13	116.733,60	100,00	116.734	0	3	92
4	INSTELP2S	Instalatii electrice		mp.Ad	B	720	141,50	101.880,00	100,00	101.880	0	2	149
5	INCHALB	Instalatie de incalzire spatiu de lucru in		mp.Ad zona	B	720	79,89	57.520,80	100,00	57.521	0	3	105
		TOTAL FISA						489.915		489.915	0		

Note:

- Cost unitar de nou indecat 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 indicator de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.residentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cizarii cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" /IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schtopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

489.915 lei
97.138 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

652,86 lei/mp
134,91 euro/mp

Data PIF:

1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.ort.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	0,00	2019	1995	100	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
2	Suprastructura	130.543,20	2019	1995	60	2.175,72	0,00	0,00	24	24,00	52.217,28	40,00%
3	Finisa interior	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
4	Finisa fatada	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
5	Intelocare	179.971,20	2019	1995	60	2.993,52	0,00	0,00	24	24,00	71.988,48	40,00%
6	Terasa - din carami	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec	101.880,00	2019	1995	35	2.910,86	0,00	0,00	24	24,00	89.860,57	68,57%
10	Instalatii sanitare	57.520,80	2019	1995	0	0,00	0,00	0,00	24	24,00	0,00	0,00%
11	Instalatii incalz.	469.915	2019	1995	35	1.643,45	0,00	0,00	24	24,00	39.442,83	66,57%
	TOTAL	469.915								(rotunjit)	233.509,00	49,69%

Ajustari uzura fizica

Nr.ort.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata* (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	0,00	0,00%	0,00%	0,00
2	Suprastructura	130.543,20	40,00%	46,00%	60.049,87
3	Finisa interior	0,00	0,00%	0,00%	0,00
4	Finisa fatada	0,00	0,00%	0,00%	0,00
5	Intelocare	179.971,20	40,00%	46,00%	82.786,75
6	Terasa - din carami	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	101.880,00	68,57%	78,86%	80.339,86
10	Instalatii sanitare	57.520,80	68,57%	78,86%	45.359,26
11	Instalatii incalz.	469.915,00	100,00%	57,15%	268.635,54
	TOTAL	469.915,00	100,00%	57,15%	268.635,54

* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiilor reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	469.915,00 lei
Uzura fizica	UF	268.556,42 lei
Depreciere functionala	DF	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00 lei
Depreciere totala	DT	268.556,42 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	201.359 LEI
	(rotunjit)	41.624 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

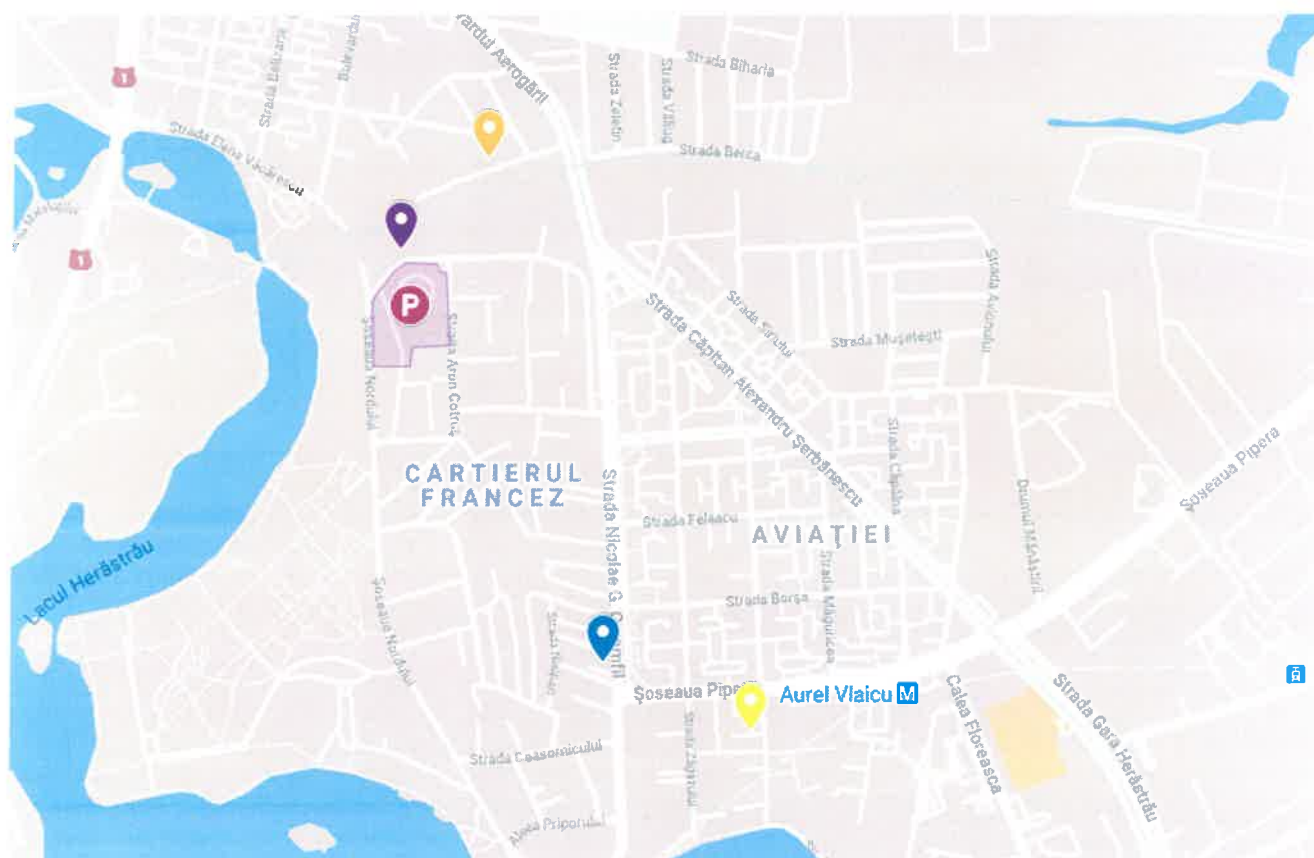
CENTRALIZATOR CONSTRUCȚII

Nr.crt.	Nr. Cadastral	Denumire construcție	Suprafață construită la sol (mp)	Numar niveluri	Suprafata construita desfășurată estimată (mp)	Cost de înlocuire net (euro)
1	260456-C1	vila 104A-104B	301	3	903	212.371
2	260456-C2	vila 112R	419	2	598	67.627
3	260456-C3	vila 105	300	3	903	212.371
4	260456-C4	vila 106	300	3	903	212.371
5	260456-C5	cabina poarta	138	2	256	86.299
6	260456-C6	vila 113L	260	1	260	49.315
7	260456-C7	vila 107B	107	2	199	55.943
8	260456-C8	vila 107A	107	2	199	55.943
9	260456-C9	vila 108	213	2	391	111.915
10	260456-C10	vila 109	214	2	391	111.915
11	260456-C11	vila 110	214	2	391	111.915
12	260456-C12	vila 111	215	2	391	111.915
13	260456-C13	vila 112L	106	2	199	55.943
14	260456-C14	vila 113R	108	2	199	55.943
15	260456-C15	vila 114	215	2	391	111.915
16	260456-C16	vila 115	213	2	391	111.915
17	260456-C17	vila 116	176	2	352	94.041
18	260456-C18	vila 117	176	2	352	94.041
19	260456-C19	vila 118	176	2	352	94.041
20	260456-C20	cresa	428	2	749	327.697
21	260456-C21	sala de sport	720	1	720	41.624
		TOTAL	5.106		9.490	2.387.058

ANEXA 3 – HARTA COMPARABILE SI COMPARABILE FOLOSITE

Cod proprietate:

CF 260456



Sos.Nordului nr.140B, Sector 1

 Stiluri individuale

 Proprietatea evaluata

 Proprietatea evaluata

 Comparabila 1

 Comparabila 2

 Comparabila 3

 Comparabila 4

VANZARE TEREN NORDULUI GAFENCU | 3000 MP

Bucuresti, zona Aviatiei

Actualizat ieri

4.200.000 EUR



Detalii

VANZARE TEREN NORDULUI GAFENCU - Va propunem spre achizitionare un teren viran amplasat in zona Soseaua Nordului - Satul Francez, foarte aproape de Parcul Herastrau, avand o suprafata totala de 3.000 metri patrati si un front stradal de 35,19 metri. Certificatul de Urbanism (valabil) face trimitere la Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - Inchidere Inelul Median de Circulatie la Zona de Nord, care incadreaza parcela in UTR 4_34 Culoare de protectie fata de infrastructura tehnica si UTR 4_36 Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime P+14E niveluri cu accente inalte peste 45 metri (pentru UTR 4_36, procent de ocupare a terenului POT 70%, coeficient de utilizare a terenului CUT 3.0 si regim de inaltime RH maxim 60 metri/ P+14E - P+16E). Observatii: partea din spate a lotului este afectata de un apeduct subteran. Pentru detalii suplimentare, va rugam sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafata teren:	3000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	35 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport



EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar
PROFESSIONAL CONSULTING
PRO

0722.532.348

Alte telefoane:

021.2228140
0722.532.348
0314.217.220 (fax)

VANZARE TEREN HERASTRAU LACUL FLOREASCA | 2621 MP

Bucuresti, zona Aviatiei

Actualizat ieri

3.931.500 EUR



Detalii

VANZARE TEREN HERASTRAU LACUL FLOREASCA - Agentia Professional Consulting va propune spre achizitionare un teren liber de constructii in suprafata de 2.621 metri patrati cu dubla deschidere (18+58 metri), amplasat in zona Aviatiei - Lacul Floreasca, foarte aproape de statia de metrou Aurel Vlaicu si de Parcul Herastrau. Terenul este incadrat conform PUZ-Inchidere Inel Median in UTR 4_84 (coresp. L2a in PUG) - locuinte individuale si colective mici cu P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare, situate in afara zonelor protejate (CUT 1.3+0.27, POT 45%, RH P+2E+M). Toate utilitatile (apa si canalizare, curent electric si gaz). Pentru alte amanunte, nu ezitati sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafată teren:	2621 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	58 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport



EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING
PRO

0722.532.348

Alte telefoane:

021.2228140

0722.532.348

0314.217.220 (fax)

Teren 1700 Mp - Bd. Nicolae Caramfil

Bucuresti, zona Aviatiei

Actualizat in 27.11.2019

2.500.000 EUR

1.459,43 EUR / mp

Comision: 3%



Caracteristici

Suprafata teren:	1713 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Alte detalii

GLX159B0419. Teren 1713 Mp Bd. Nicolae Caramfil

Teren 1713 Mp, dubla deschidere 17,90 ML/15,77 ML, toate utilitatile, stradal, certificat de urbanism, pretabil constructie blocuri. Posibilitate construire pe teren a 3 imobile 2S+P+4E+E5r.

POTmax = 60%

CUTmax = 3

RI = 2S+P+4E+E5r.

Pret : 2.500.000 Euro NEDISCUTABIL.

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI. CONTACT NON-STOP



SILVIU MALAESCU
Partener Galaxy Imob

GALAXY IMOB PRO

0752.139.383

EXCLUSIVITATE, VANZARE TEREN SECTOR 1, AVIATIEI, ST 7419 MP

Bucuresti, zona Aviatiei

Actualizat ieri

11.128.500 EUR



Detalii

DETALII TEREN:

TERITORIAL: Sector 1

PUNCT DE REPER: Aviatiei

AMPLASAMENT: Str. Ocna Sibiului

SUPRAFATA TOTALA: 7419 MP

FRONT STRADAL TOTAL: 246 M (3 FRONTURI)

CONSTRUCTII: NU

CALCAN: NU

PROPRIETAR: PERSOANA FIZICA (PF)

DETALII URBANISTICE/ CONSTRUIRE:

INCADRARE: In afara zonelor protejate construite

BAZA DOCUMENTARA: PUZ Inel Median/ Certificat de Urbanism Constr.

PERCENT DE OCUPARE TEREN (POT) 50%**

COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT) 4,0**

REGIM MAXIM DE INALTIME (RH) 2S+P+7E (din 90M)**

ARIE CONSTRUITA SUPRATERANA (A.D.C.) 29676 MP

ARIE CONSTRUITA SUBTERANA: aprox. 11870 MP (2 subsoluri)

ARIE CONSTRUITA TOTALA: aprox. 41546 MP

PRET:

TOTAL: 11.128.500 Eur

M.P. 1.500 EURO

INCIDENTA/ M.P.C. 375 EURO*

* Incidenta pe Metru Patrat Construit reprezinta ponderea terenului in costul con

Caracteristici

Suprafata teren:	7419 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	246 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	3	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport



EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING
PRO

0722.532.348

Alte telefoane:

021.2228140

0722.532.348

0314.217.220 (fax)

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Cod proprietate: **CF 260456**

C21



C21



C17-C18-C19



C3 vedere din spate



ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Cod proprietate: CF 260456

C1-C3-C4



C1-C3-C4



ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Cod proprietate:

CF 260456



ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Cod proprietate: CF 260456

C5



C2



C13 si C2



C20



C20



C20



ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Cod proprietate: CF 260456

C21



C21



C17-C18-C19



C3 vedere din spate





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

REFERAT DE APROBARE

Privind însușirea raportului de evaluare nr. 19113/15.05.2020 având ca scop determinarea valorii de piață a imobilului situat în București, Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp

Potrivit Deciziei civile nr. 832A/2018 pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016 de Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă îi obligă pe reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria să restituie în deplină proprietate și posesie Municipiului București, imobilul liber de orice sarcini, situat în București, Șoseaua Nordului, compus din teren în suprafață de 28.500 mp și construcțiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan,

Având în vedere că, potrivit dispoziției instanței menționate anterior s-a dispus restituirea în patrimoniul Municipiului București a imobilului situat în București, sector 1, Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, a intervenit necesitatea evaluării acestui imobil.

În acest sens, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 19113/15.05.2020 de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION, în baza contractului subsecvent nr. 863/01.11.2019, respectiv nr. 112/10.02.2020, în baza notei de comandă nr. 19113/04.12.2019.

Astfel, imobilul din Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp a fost evaluat ca având o valoare de piață de 43.660.000 euro.

În consecință, considerăm necesară **insușirea raportului de evaluare nr. 19113/15.05.2020 având ca scop determinarea valorii de piață a imobilului situat în București, Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp.**

PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



Intocmit,

Marian Manole

AVIZAT
Direcția Juridică
Director Executiv
Adrian IORDACHE





Nr. 9036/1006/2020

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

Privind însușirea raportului de evaluare nr. 19113/15.05.2020 având ca scop determinarea valorii de piață a imobilului situat în București, Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp

Potrivit Deciziei civile nr. 832A/2018 pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016 de Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă a admis apelul formulat de reclamantii-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria împotriva sentinței civile nr. 16546/27.09.2012 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București în dosarul nr. 55114/299/2011. Schimbă sentința apelată nr. 16546/27.09.2012 în sensul că respinge, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantul Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București vizând nulitatea clauzei 6.8 din Contract.

De asemenea, instanța admite apelul formulat de pârâțul-reclamant Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București și de Consiliul General al Municipiului București, împotriva sentinței civile nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București – Secția a V-a Civilă. Schimbă în parte sentința apelată nr. 1309/05.07.2011 în sensul că:

- Obligă pârâțul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria a contravalorii imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev și în B-dul Aviatorilor, de 69.312.000 euro, în echivalent în lei la data plății, la care se adaugă dobânda legală aferentă acestei sume, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.
- Obligă pârâțul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria a dobânzii legale aferente sumei de 6.417.669 euro la

plata căreia a fost obligat cu titlul de sultă prin sentința nr. 1309/05.07.2011, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.

- Înlătură dispoziția din sentință privind plata dobânzilor din aprilie 2008.
- Respinge ca neîntemeiat capătul din cererea principală formulată de reclamantii-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria, privind acordarea despăgubirilor în cuantum de 29.757.210 Euro.
- **Obligă reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria să restituie în deplină proprietate și posesie pârâtului imobilul liber de orice sarcini, situat în București, Șoseaua Nordului, compus din teren în suprafață de 28.500 mp și construcțiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.**

Având în vedere că, potrivit dispoziției instanței menționate anterior, s-a dispus restituirea în patrimoniul Municipiului București a imobilului situat în București, sector 1, Sos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, a intervenit necesitatea evaluării acestui imobil.

În acest sens, a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 19113/15.05.2020 de către Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION, în baza contractului subsecvent nr. 863/01.11.2019, respectiv nr. 112/10.02.2020, în baza notei de comandă nr. 19113/04.12.2019.

Astfel, imobilul din Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp a fost evaluat ca având o valoare de piață de 43.660.000 euro.

Față de cele de mai sus, s-a întocmit proiectul de hotărâre privind **insușirea raportului de evaluare nr. 19113/15.05.2020 având ca scop determinarea valorii de piață a imobilului situat în București, Șos. Nordului nr. 140B denumit Satul Francez, compus din teren în suprafață de 29.048 mp și construcții aferente acestuia, în suprafață construită la sol de 5.106 mp.**

DIRECȚIA JURIDIC,
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE



DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
MARIANA PERSUNARU

