

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTARE FINANCIARA

Client:
MECON S.A. BRASOV

Destinatar:
DEPARTAMENTUL CONTABILITATE
Raportare financiară pentru înregistrare în contabilitate.

Proprietatea imobiliara:

Proprietate imobiliara - Terenuri cu cladiri industriale
Adresa:
Municipiul Brasov, Strada Sos. Cristianului nr 6.

P.F.A. MORAR MATEI Sanpetru, Str. Primaverii Nr.327- Judetul Brasov.

CLADIRI



Prezentul raport de evaluare se refera la proprietate imobiliara de tip << *Cladiri de Hale industriale* >> situate in municipiul Brasov, str. Soseaua Cristianului nr 6, Jud. Brasov, active prezentate in tabelul de mai jos:

Denumire	Nr.inventar	An PIF	Supr. desfasurata	Val.de inv.	Val.ramasa La 31.12.2020	CF
Atelier rep.,birou	100001	1954	985,19	153971	65384,6	107244- c2
Hala rep,utilaje,sediu	100002	1967	5252	1726878	1231800	113555- c1
Hala reparatii motoare	100003	1950	1009,92	157551	50822,8	106935- c1
Hala productie,rep.auto	100004	1951	1170	178023	80284,8	106935- c2
Hala rep.auto	100006	1981	4820	1672503	1309479	105371- c1
Birouri si magazin	180001	1954	299,36	23096	0	107244- c3
Cantina si birouri	180006	1954	334,85	40257	5750,91	107244- c1
Cabina poarta	180009	1951	30,78	2403	1635,24	105371- c2
Magazie piese schimb	100461	1985	696	21511	14640,4	107244- C4
Cladire administrativa 1	180002	1949	61,82	4966	3379,51	107244 C4
Cladire administrativa 2	180003	1949	14,25	1121	762,53	105371 C2
Magazie sopron	150001	1962	25,22	2002	1362,19	106935- C3
Depozit lubrifianti	150002	1969	100,16	6472	4404,76	113639 C2
At. tamplarie si vopsitorie	100462	1986	890,15	22814	15527	113639 C1
Ghereta paza	180004	1950	3,25	255	173,52	107244- C7
TOTAL			15693	4.013.823	2.785.407	

Imobilele = *Cladiri de Hale industriale* =, sunt inscrise in CF ale Municipiului Brasov, avand ca proprietar entitatea MECON S.A. BRASOV, Cod de Inregistrare Fiscală 1113237, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J08/54/1991,cu sediul în Brasov str. Soseaua Cristianului nr 6.

1 SINTEZA EVALUARII

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Rezultatele evaluării – Abordarea prin cost

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

Valorile din tabel, nu contin TVA.

CUPRINS

1	SINTEZA EVALUĂRII	2
2	INTRODUCERE	5
	Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.	5
	Scopul evaluării	5
	Certificare:	5
3	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII (IVS 101)	5
	Identificarea și competența evaluatorului	5
	Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	6
	Identificarea activelor subiect al evaluării	6
	Data evaluării	6
	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	6
	Moneda raportului	7
	Ipoteze și ipoteze speciale.	7
	Riscul de garanție	9
	Valabilitatea raportului	9
	Responsabilitatea față de terți	10
	Clauza de nepublicare	10
	Sursele de informații	10
	Declaratie de conformitate	10
4	PREZENTAREA DATELOR	10
	Descrierea zonei	10
	Descrierea amplasamentului	11
	Situația juridică. Dreptul de proprietate	13
	Date privitoare la clădirile evaluate	13
	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	14
	Identificarea de bunuri mobile care nu sunt proprietăți imobiliare	15
	Istoricul clădirilor de evaluat	15
	Declararea conformității evaluării cu SEV	15
5	ANALIZA DATELOR	16
	Cea mai bună utilizare	16
	Procedura de evaluare	16
	Abordarea prin comparații de piață	17
	Abordarea prin costul de înlocuire net – pentru clădiri	17
	Abordarea pe baza de venituri – pentru „Clădirile de Hale industriale,,.	65
	Reconcilierea valorilor	74
	Opinia evaluatorului asupra valorii	74
5.	ANEXE	76

2 INTRODUCERE

Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară de tip „*Cladiri de Hale industriale*„ situate în municipiul Brașov.

Imobilele sunt înscrise în CF al Municipiului Brașov și aparțin firmei MECON S.A. BRASOV.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil și marketabil.

Scopul evaluării

Raportul a fost întocmit la cererea clientului și are ca scop informarea acestuia privind estimarea de către evaluator a unor „*valori comerciale de piață*„ ale proprietății imobiliare subiect, în vederea înregistrării acestor valori în situațiile financiare proprii.

Evaluarea proprietății imobiliare „*Cladiri de Hale industriale*„ s-a efectuat în conformitate cu standardul de evaluare ANEVAR ediția 2020 SEV 100 - Cadrul general paragraful 29.

Certificare:

Subsemnatul, certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în intervalul 10.01 – 15.01.2021 în prezenta proprietarului.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare, și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate la fel ca și întocmirea prezentului raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2017.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.
- ✓ Menționez că am polita de asigurare profesională încheiată cu societatea de asigurări ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI SA, cu numărul 33554/2020.
- ✓ Privind inspecția pe care am efectuat-o pentru întocmirea raportului, menționez că nu a fost cazul să apelez la specialiști pentru identificarea anumitor probleme deosebite în ceea ce privește infrastructura clădirilor de „Hale industriale„ și spații comerciale.

3 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII (IVS 101)

Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul Morar Matei, persoană fizică, evaluator de proprietăți imobiliare având legitimația nr. 14344, valabilă pentru anul 2020, prin cunoștințele care le posed, pot oferi prin prezentul raport clientului, informații obiective și imparțiale.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Declar ca am competenta necesara sa-mi indeplinesc misiunea pentru care am fost angajat cu respectarea intocmai a Standardelor de evaluare a bunurilor editia ANEVAR 2020. Mentionez ca am polita de asigurare profesionala incheiata cu societatea de asigurari cu ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI SA, cu numarul 33554/2020.

Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati

Clientul si beneficiarul raportului de evaluare a Cladiri de „Hale industriale,, situate in municipiul Brasov, str. Soseaua Cristianului nr 6, este firma MECON S.A BRASOV., avand datele de identificare: Numar la Registrul Comertului J08/54/1991, CIF RO1113237, in calitate de Client si Utilizator.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza entitatii MECON S.A. BRASOV, în calitate de client și destinatar.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

Opinia exprimată în prezentul raport privind „*valoarea comerciala de piata a cladirilor*,, va fi folosită de catre utilizatorul raportului, în vederea inregistrarii acestora in evidentele contabile proprii.

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionată la părțile care detin din punct de vedere legal acest drept.

In cazul in care prezentul raport este solicitat de către alti utilizatori decât cei menționați mai sus, beneficiarul-clientul va trebui să solicite in scris acest lucru evaluatorului. Transmiterea unei copii a raportului de evaluare unei terțe persoane fără acordul prealabil al evaluatorului, persoana in cauză nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului in sensul prevederilor legale in vigoare. Raportul de evaluare să nu fie utilizat în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Identificarea activelor subiect al evaluării

Activele supuse actiunii de evaluare sunt cladiri de tip „*Cladiri de Hale industriale*,, situate in municipiul Brasov, str. Soseaua Cristianului nr 6, proprietate imobiliara a firmei MECON S.A BRASOV.

Data evaluării

Data evaluării, este 31.12.2020, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunilor noiembrie- decembrie 2020.

Data inspectiei

Inspectia proprietatilor s-a realizat de catre Morar Matei (evaluator acreditat A.N.E.V.A.R, membru titular nr. 14344) in intervalul 10.01 – 15.01.2021, in prezenta reprezentantului clientului, care a asigurat accesul pe proprietate si a furnizat informatii referitoare la activele evaluate.

In cadrul inspectiei s-au facut fotografii, s-a analizat amplasamentul, finisajele si vecinatatile proprietatii evaluate. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea este realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare, aceasta facand obiectul standardului de evaluare **SEV 100 – Cadru General**. Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

-  *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.*

Abordarea evaluării proprietăților este conform prevederilor standardelor de evaluare ANEVAR (ediția 2020):

- Definiții IVS

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general

Standarde generale:

- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării

Standarde referitoare la active:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Aplicații ale evaluării:

- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 400 – Verificarea evaluării

Ghiduri metodologice de evaluare:

- GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 213 / 15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în RON și EUR. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale caror exprimare era "în valută" este de 4,8737 RON/EUR, cursul BNR valabil la data evaluării. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valută a opiniei finale, o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Ipoteze și ipoteze speciale.

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

Ipoteze - Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate.

- ❖ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar –administratorul societății au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea este considerată ca fiind fără sarcini, ipotecă sau orice interdicție de înstrăinare, grevare, restructurare și demolare. Evaluatorul nu are cunoștința de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- ❖ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor urbanistice și restricțiilor de zonare și utilizare, conform PUZ pentru municipiul Brașov;
- ❖ Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii;
- ❖ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentării evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Suprafața desfășurată a clădirilor evaluate luate în calcul corespunde schițelor puse la dispoziție de către proprietar și realizate de către personalul avizat;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- ❖ Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentat al evaluării, a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ❖ Suprafețele menționate au fost preluate din documentația cadastrală pusă la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare;
- ❖ Evaluatorul, consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare, au fost rezonabile în lumina faptelor care sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Ipoteze speciale

- ❖ Nu am efectuat măsuratori ale proprietății analizate. Am considerat informațiile referitoare la suprafețe puse la dispoziție de către client ca fiind adevărate și corecte. În cazul în care aceasta presupunere se dovedește falsă, evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din folosirea planurilor sau documentelor puse la dispoziție de către client.
- ❖ Nu am efectuat investigații cu privire la efectuarea fundațiilor construcției în bază și cu respectarea Memoriului tehnico-constructiv și arhitectural, neavând această calitate. Aceasta cade în sarcina exclusiv a clientului.
- ❖ Evaluarea noastră a avut în vedere condiția generală a proprietății așa cum a reieșit din observațiile făcute în timpul inspecției. Nu am realizat o expertiză a stării în care se află proprietatea analizată; nu am inspectat părțile din structura clădirilor care nu sunt aparente sau care sunt inaccesibile. De aceea nu suntem în măsură să afirmăm că aceste construcții analizate sunt solide din punctul de vedere al structurii sau că nu au defecte. Evaluarea se bazează pe

- presupunerea ca acestea nu sufera de nicio problema precum: deteriorari sau degradari de orice fel, infestari sau contaminari de orice fel, defecte de proiectare sau structurale.
- ❖ Daca evaluarea s-a bazat pe o ipoteza referitoare la starea proprietatii sau pe o expertiza a structurii, care ne-a fost pusa la dispozitie, am reflectat ipoteza respectiva sau continutul expertizei in evaluarea noastra.
 - ❖ Raportul de evaluare prezent nu se refera si nici nu ofera vreo garantie legata de existenta sau inexistenta materialelor periculoase sau toxice pe proprietatea analizata. Nu putem confirma ca proprietatea nu prezinta riscuri in acest sens. In scopul evaluarii am pornit de la premisa ca o investigatie menita sa identifice materiale periculoase sau toxice pe proprietate nu va demonstra prezenta unor astfel de materiale.
 - ❖ Nu au fost realizate investigatii miniere, geologice sau de alta natura care sa certifice faptul ca locatia nu prezinta defecte in ceea ce priveste fundatiile. Am pornit de la premisa ca acestea au capacitatea de sustinere a sarcinilor de catre terenul pe care este situata proprietatea este suficienta pentru a sustine constructiile prezente pe teren. De asemenea, am pornit de la premisa ca nu exista retele edilitare situate pe sau care sa traverseze proprietatea analizata amplasate astfel incat ar putea impiedica utilizarea proprietatii asa cum este ea in prezent sau care ar putea impiedica dezvoltarea sau care ar face dezvoltarea proprietatii foarte costisitoare, si ca nu exista conditii de sol nefavorabile si nici nu sunt prezente vestigii arheologice care ar putea afecta negativ ocuparea prezenta sau viitoare, dezvoltarea sau valoarea proprietatii.
 - ❖ Nu au fost realizate teste cu privire la retelele si instalatiile electrice, de termoficare, de apa si canal sau la alte servicii sau echipamente accesorii cladirilor precum lifturi, scari rulante, aparate de aer conditionat, ventilatie, incalzire, centrale termice etc. Evaluarea noastra porneste de la premisa ca toate serviciile, inclusiv de gaz, apa, electricitate si canalizare sunt furnizate si functioneaza in mod satisfactor.
 - ❖ Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
 - ❖ Conform reglementărilor în vigoare privind cadastrul și publicitatea imobiliară, respectiv articolul 24, alineatul 1 din Ordinul 634 din 13.10.2006 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale in vederea înscrierii în Cartea Funciară "răspunderea privind cunoașterea limitelor imobilului, indicarea și conservarea acestora revine proprietarului"

Riscul de garantie

In momentul actual, influentat de contextul economic general, atragem atentia asupra volatilitatii crescute a preturilor proprietatilor imobiliare. In aceasta situatie evaluatorul recomanda utilizarea valorilor estimate la data evaluarii, iar pentru o utilizare la o data ulterioara, recomanda revizuirea periodica a acestora.

Fata de riscurile mentionate specific pietei imobiliare, pentru proprietatea analizata, nu s-au identificat alte riscuri decat cele mentionate in cuprinsul raportului.

Valabilitatea raportului

In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile estimate.

Valorile prezentate in raport ca valori de piata, reprezinta opinia evaluatorului formata la data evaluarii, cu referire la definitia valorii de piata. Avand in vedere conditiile actuale ale pietei

imobiliare si ale sistemului global financiar caracterizate de o lipsa de lichiditati, precum si de o volatilitate crescuta, evaluatorul atrage atentia ca valorile de piata estimate sunt dificil de previzionat intr-o piata turbulenta, chiar si pe termen scurt. Recomandarea evaluatorului, este ca valorile estimate sa fie revazute periodic.

Responsabilitatea fata de terti

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare,
- Informatii privind istoricul proprietatii etc., furnizate de catre client si preluate din documentele proprietatii,
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificarea conform documentatiilor cadastrale, acestea fiind puse la dispozitie de catre client direct evaluatorului, sau prin intermediul destinatarului raportului, respectiv
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet, agentii imobiliare si publicatii periodice de specialitate s.a.

Declaratie de conformitate

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare, nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

4 PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei

Localizare

Municipiul Brașov, reședința județului, se află în centrul țării, în Depresiunea Brașovului, situat la o altitudine medie de 625 m, în curbura internă a Carpaților, delimitat în partea de S și SE de

masivele Postăvaru care pătrunde printr-un pînten (Tâmpa) în oraş şi Piatra Mare, la 161 km de Bucureşti. Este accesibil cu automobilul/autobuzul sau cu trenul. În apropierea sa se găsesc localităţile Predeal, Buşteni, Sinaia, Făgăraş şi Sighişoara. Municipiul are o suprafaţă de 267,32 km². Treptat, în procesul de dezvoltare, Braşovul a înglobat în structura sa satele Noua, Dârste, Honterus (astăzi cartierul Astra) şi Stupini. De asemenea, pe lângă Tâmpa, municipiul a mai înconjurat şi Dealul Şprenghei, Dealul Morii, Dealul Melcilor, Dealul Warthe, Straja (Dealul Cetăţii) şi Dealul Pe Romuri, Stejărişul şi chiar înglobează în structura sa vârful Postăvaru. Prin înglobarea în structura sa a vârfului Postăvaru, Braşovul este oraşul aflat la cea mai mare altitudine din România.

Municipiul Braşov are, potrivit recensământului din 2011, o populaţie de 227.961 locuitori. Structura etnică a acestuia este următoarea:

- Români: 208.757 (91,3%)
- Maghiari (incluzând secui): 16.172 (7,1%)
- Saşi: 1.079 (0,5%)
- Țigani: 916 (0,4%)
- Alte naţionalităţi: (ruşi, evrei, greci, italieni): 1037 (0,7%)

De-a lungul timpului, odată cu dezvoltarea economică a oraşului şi extinderea acestuia, a crescut şi populaţia sa. Numai pentru ultimele secole, se poate aprecia sporul aproape exponenţial:

- 1890: ||½ 30 781 locuitori
- 1930: ||||| 59 232 locuitori
- 1941: ||||| 84 557 locuitori
- 1948: ||||| 82 984 locuitori
- 1972: ||||| 192 205 locuitori¹
- 1992: ||||| 363 736 locuitori
- 2000: ||||| 330 702 locuitori²
- 2002: ||||| 284 596 locuitori
- 2011: ||||| 227 961 locuitori

Braşovul are 15 cartiere.

Aceste cartiere se împart, la rândul lor, în zone mai mici, subcartiere, cu denumire consacrată, cele mai mici diviziuni ale oraşului fiind însă intersecţiile sau zonele cu denumiri celebre (Onix, Ceasu' Rău, Gemenii, Făget, Mielul Alb, Modarom etc.).

Descrierea amplasamentului

Ne-a fost prezentat planul de amplasare în zona şi delimitare a imobilului.

Vecinii proprietăţii sunt:

- Persoane juridice
- Proprietăţi comerciale

Cladirile evaluate se afla pe str. Soseaua Cristianului nr 6, pe amplasamentul fostei întreprinderi industriale T.U.G. BRASOV.

Aceste construcţii de cladiri în ansamblul lor, ocupa întreaga suprafaţa a insulei industriale amplasată în arealul cuprins între strazile: Soseaua Cristianului, Calea Făgăraşului şi str Caramidariei.

Zona în care se afla cladirile supuse acţiunii de evaluare, a fost una preponderent industrială, în care au funcţionat fostele societăţi comerciale Romradiatoare SA şi CERITEX SA, dar în ultimii

20 de ani, aceste unitati industriale si-au incetat activitatea, asa incat la ora actuala, in vecinatate, in afara de MECON SA, sunt doar asezari comerciale.

Date generale

- ❖ Amplasare: intravilan municipiul Braşov, str Soseaua Cristianului nr 6.
- ❖ Extrasele CF, individualizate pe numerele de inventar, sunt prezentate in tabelul de la o pagina anterioara.
- ❖ Tip drum acces :str. Soseaua Cristianului nr 6– asfaltată;
- ❖ Zona de referinţă: proprietate situată într-o zonă populată cu spatii comerciale cu ambient plăcut şi civilizat cu nivel de poluare mediu;
- ❖ Utilităţile tehnico-edilitare, existente pe amplasamentul entitatii;
- ❖ In zonă este asigurat transportul urban, imobilul fiind situat in apropiere de statiile mijloacelor de transport in comun care fac legătura cu principalele zone ale Brasovului.

Din punct de vedere al protecţiei antiseismice amplasamentul este situat in zona de macroseismicitate gradul 7 conform prevederilor STAS 11100/1-1978 şi in zona seismică D caracterizată prin $K_s=0,16$, perioada de colt $T_c=1,0$ prevazută in normativul P100-1992.

Alte informatii despre clădiri

Nu am efectuat masuratori ale proprietatii analizate. Am considerat informatiile referitoare la suprafete puse la dispozitie de catre client ca fiind adevarate si corecte. In cazul in care aceasta presupunere se dovedeste falsa, Evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din folosirea planurilor sau documentelor puse la dispozitie de Client.

Nu avem si nu acceptam niciun fel de responsabilitate pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale proprietatii imobiliare.

Am solicitat clientului documente de urbanism. In cazul in care acestea au fost furnizate, evaluarea noastra se bazeaza pe premiza ca acestea sunt corecte, complete si actuale.

Am incercat sa verificam informatiile publice, disponibile imediat si in mod gratuit referitoare la urbanismul zonei in care se afla proprietatea analizata. In cazul in care astfel de informatii au fost disponibile si considerate relevante, am mentionat acest lucru in raport.

Nu am facut nicio solicitare formala autoritatilor si nu am intreprins nici un demers formal in vederea obtinerii informatiilor de urbanism. Avand in vedere faptul ca proprietatea include constructii, am presupus ca acestea sunt legal construite.

Am presupus ca nu exista propuneri de dezvoltare (inclusiv de constructie de autostrazi) in zona analizata care sa poata afecta valoarea proprietatii.

In cazul in care aceste presupuneri se dovedesc false, Evaluatorul nu este responsabil pentru vreun prejudiciu care ar putea rezulta din bazarea evaluarii pe aceste premize.

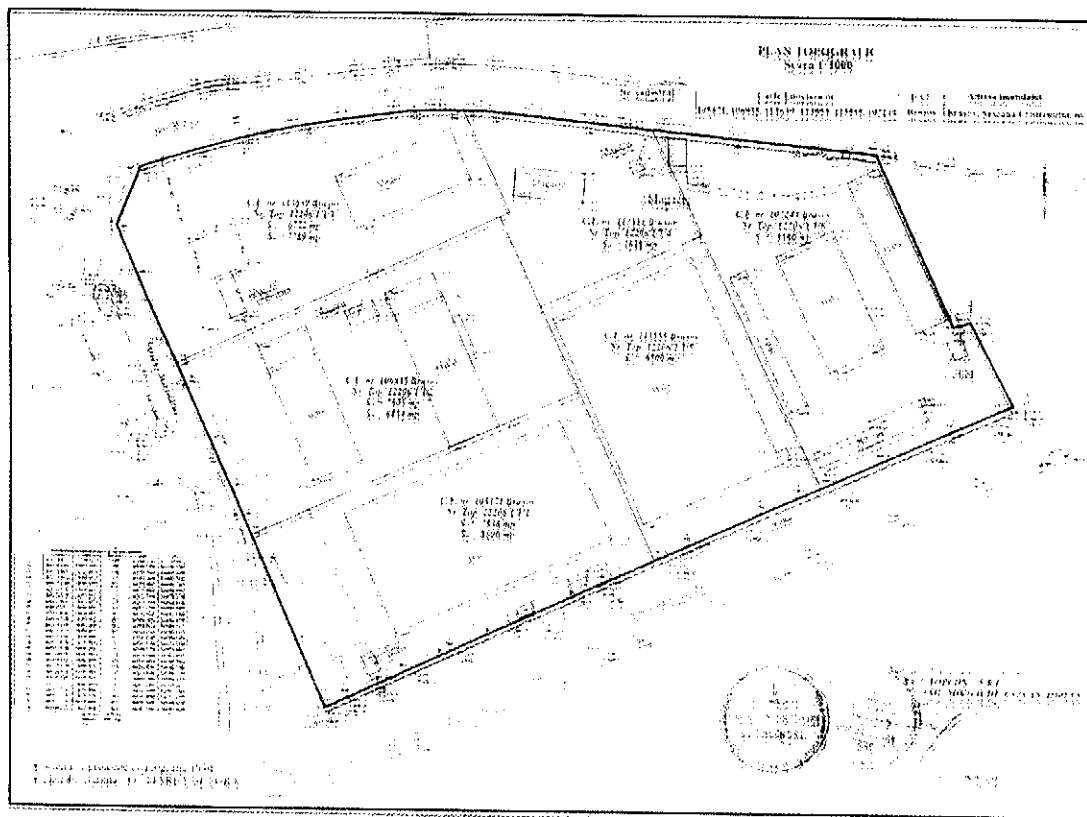
Inchirierea

Am fost informati despre faptul ca o parte din cladiri sunt inchiriate, dar nu am realizat investigatii cu privire la capabilitatea financiara a chirasului/chiriasilor de a-si plati chiria. Am pornit de la premisa ca daca o proprietate este ocupata prin inchiriere, atunci chiriasii au posibilitatea financiara de a-si indeplini obligatiile si nu exista restante materiale cu privire la chirie sau la taxele pentru servicii, nu exista incalcari ale intelegurilor, dispute actuale sau anticipate cu chiriasul. Evaluarea noastra reflecta perceptia generala a pietei cu privire la chiriasi.

Situatia juridica. Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său, să stăpânească bunul să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale şi să dispună de el in mod exclusiv şi perpetuu, cu

respectarea dispozițiilor legale. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situată in Brasov, str.Soseaua Cristianului nr 6, judetul Brasov (**anexa localizare proprietate**), cod postal 500271, dreptul de proprietate supus evaluarii apartine exclusiv firmei MECON S.A BRASOV.



Date privitor la cladirile evaluate

Imobilele Cladiri, sunt inscrise in CF al municipiului Braşov, dupa cum urmeaza:

					Val.ramasa	
Denumire	nr.inventar	An PIF	Supr.desf.	Val.de inv.	La 31.12.2020	CF
Atelier rep.,birou	100001	1954	985,19	153971	65384,6	107244-c2
Hala rep,utilaje,sediu	100002	1967	5252	1726878	1231800	113555- c1
Hala reparatii motoare	100003	1950	1009,92	157551	50822,8	106935- c1

Hala productie,rep.auto	100004	1951	1170	178023	80284,8	106935- c2
Hala rep.auto	100006	1981	4820	1672503	1309479	105371- c1
Birouri si magazin	180001	1954	299,36	23096	0	107244- c3
Cantina si birouri	180006	1954	334,85	40257	5750,91	107244- c1
Cabina poarta	180009	1951	30,78	2403	1635,24	105371- c2
Magazie piese schimb	100461	1985	696	21511	14640,4	107244-C4
Cladire administrativa 1	180002	1949	61,82	4966	3379,51	107244 C4
Cladire administrativa 2	180003	1949	14,25	1121	762,53	105371 C2
Magazie sopron	150001	1962	25,22	2002	1362,19	106935-C3
Depozit lubrifianti	150002	1969	100,16	6472	4404,76	113639 C2
At. tamplarie si vopsitorie	100462	1986	890,15	22814	15527	113639 C1
Ghereta paza	180004	1950	3,25	255	173,52	107244-C7
TOTAL			15693	4013823	2785407	

Conditii de structura, materiale daunatoare

Raportul de Evaluare nu se refera la si nu ofera garantii cu privire la starea structurii de rezistenta a cladirilor evaluate, la fundatii, sol si servicii. Fara a afecta generalitatea celor anterior mentionate, nu se va face nicio documentare privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor si nici cu privire la starea solului si a fundatiei.

Evaluarea noastra a avut in vedere conditia generala a proprietatii asa cum a reiesit din observatiile facute in timpul inspectiei. Nu am realizat o expertiza a starii in care se afla proprietatea analizata; nu am inspectat partile din structura cladirilor care nu sunt aparente sau care sunt inaccesibile. De aceea nu suntem in masura sa afirmam ca aceste constructii analizate sunt solide din punctul de vedere al structurii sau ca nu au defecte. Evaluarea se bazeaza pe presupunerea ca aceste cladiri nu sufera de nicio problema precum: deteriorari sau degradari de orice fel, infestari sau contaminari de orice fel, defecte de proiectare sau structurale.

Daca evaluarea s-a bazat pe o ipoteza referitoare la starea proprietatii sau pe o expertiza a structurii, care ne-a fost pusa la dispozitie, am reflectat ipoteza respectiva sau continutul expertizei in evaluarea noastra.

De asemenea, am pornit de la premisa ca nu exista retele edilitare situate pe sau care sa traverseze proprietatea analizata amplasate astfel incat ar putea impiedica utilizarea proprietatii asa cum este ea in prezent sau care ar putea impiedica dezvoltarea sau care ar face dezvoltarea proprietatii foarte costisitoare, si ca nu exista conditii de sol nefavorabile si nici nu sunt prezente vestigii arheologice care ar putea afecta negativ ocuparea prezenta sau viitoare, dezvoltarea sau valoarea proprietatii.

Nu au fost realizate teste cu privire la retelele si instalatiile electrice, de termoficare, de apa si canal sau la alte servicii sau echipamente accesorii cladirilor precum lifturi, scari rulante, aparate de aer conditionat, ventilatie, incalzire, centrale termice etc. Evaluarea noastra porneste de la Premisa ca toate serviciile, inclusiv de gaz, apa, electricitate si canalizare sunt furnizate si functioneaza in mod satisfactor.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia cladirilor, permite evaluatorului să prezinte corect stadiul fizic al acestora, starea tehnică, functionalitatea pe fluxul de circulație sau modul cum au fost amplasate clădirile in teren. De asemenea, se poate aprecia că inspectia poate să asigure utilizatorii, prin observarea atentă a detaliilor de construcții, de corectitudinea informatiilor puse la dispoziție de catre proprietar sau de inspectia propriu-zisă referitoare la deprecierea efectivă existentă.

Inspectia poate incepe prin analiza documentelor referitoare la dreptul de proprietate private asupra proprietății, care conferă titularului dreptul de folosință, posesie și dispoziție.

Trăsăturile amplasamentului proprietății sunt:

- Topografia;
- Marimea și dimensiunile amplasamentului ;
- Lungimea la fațadă;
- Utilitățile existente pe amplasament.

Pentru proprietatea evaluată trăsăturile sunt:

- ❖ Topografia -plană;
- ❖ Mărimea și dimensiunea amplasamentului = cladiri de tipul P, S +P și S +P +E,
- ❖ utilități :-apa, curent electric , gaz, canal ;

Localizarea și orientarea cladirilor pe teren se prezintă astfel :

- Orietarea Sud - Vest;
- Localizarea: zona limitrofa a municipiului Brasov, într-un areal de spatii comerciale.

În urma inspecției zonei am constatat că zona este una relativ aglomerată datorită spațiilor comerciale din zona.

La inspecția efectuată cladirilor, nu am avut restricționări, toate documentele solicitate mi-au fost puse la dispoziție și am fost lăsat să inspectez liber.

Concluzii privind cladirile evaluate

- Aspect relativ satisfactor, utilitati complete;
- Finisaje medii
- Starea tehnica generala este buna, cu exceptia unui numar de 5 cladiri, care vor trebui demolate.
- Cladirile nu se afla in zona inundabila

Identificarea de bunuri mobile care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost identificate bunuri mobile care să aparțină proprietății imobiliare.

În cazul proprietății imobiliare nu au fost luate în considerare echipamentele sau mașinile care nu fac parte din instalațiile cladirilor. Am exclus în mod specific toate mașinile și echipamentul instalat integral sau parțial de către ocupanți. De asemenea, am exclus mobila, echipamentele, vehiculele, stocurile, uneltele etc.

Istoricul cladirilor de evaluat

Cladirile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, în ansamblul lor au fost edificate în etape, în intervalul de timp 1950 – 1985, cu destinația de Hale industriale și spații administrative.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020** (SEV 100 Cadrul general, SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 Implementare, SEV 103 Raportare) care au intrat în vigoare în luna iunie 2020, standarde care sunt foarte clare atât pentru evaluatori, cât și pentru utilizatorii serviciilor de evaluare și, lucru cel mai important este acela că, se va evita ambiguitățile și interpretările multiple. Standardele de evaluare ANEVAR sunt obligatorii pentru activitatea de evaluare în România, conform OG nr. 24/2011 aprobată prin Legea nr. 99/2013, acestea trebuind să stea la baza elaborării tuturor rapoartelor de evaluare/verificare, inclusiv pentru expertizele judiciare care se referă la estimarea valorii unor bunuri.

Confirmăm că evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele ANEVAR 2020 („Standardele”) care sunt în deplină conformitate cu standardele internaționale de evaluare IVS sau

standardele Europene de evaluare EVS si care au urmatoarele componente:

Standarde:

- SEV 100 – Standarde de evaluare (in conformitate cu IVS Cadru General)
- SEV 101, 102, 103 – Standarde Generale (in conformitate cu IVS 101, 102, 103)
- SEV 220, 230, 232, 233 – Standarde referitoare la active (in conformitate cu IVS 220, 230, 232, 233)
- SEV 300, 310, 450 – Aplicatii ale evaluarii (in conformitate cu IVS 300, 310 si EVS)
- Ghiduri metodologice
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a unei cladiri
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

5 ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibila legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul constructiilor si de destinatia initiala in raport si cu piata pe care se adreseaza proprietatea, cea mai buna utilizare care este rezonabil posibila pentru proprietatea analizata este cea de **proprietati imobiliare de tip industrial**.

Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport, este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus. Metodologia de evaluare aplicata include:

- abordarea pe baza de venituri - pentru cladiri
- abordarea bazata pe cost – pentru cladiri.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Abordarea prin comparatii de piata

Abordarea prin comparații, își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul Mun. Brașov și în special în zona de amplasare a imobilelor subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate, Corecție pentru Finanțare, Condiții de Vânzare Condiții ale Pieței, Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea, Componente non-imobiliare ale valorii.

Această abordare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață activă pentru acest tip de construcții vechi, energofage și depășite din punct de vedere arhitectural.

Abordarea prin costului de inlocuire net – pentru cladiri

Având în vedere caracteristicile cladirilor analizate, evaluarea s-a realizat pe baza "Costuri de reconstrucție- costuri de inlocuire" – editat de către Iroval București.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de inlocuire prin estimarea unui deviz general estimativ, pe elemente constructive, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale pe baza documentației puse la dispoziție de către client și a inspecției și investigațiilor efectuate în teren ;
- Determinarea costului de inlocuire net la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierii acumulate.

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

- Documentare privind obiectul care urmează a fi evaluat, prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii ;
- Cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente ;
- Se efectuează încadrarea clădirii în una din fișele de evaluare plecând de la tipul structural ;
- Se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări;
- Se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețurilor actuale ;

În funcție de natura construcțiilor, costul de inlocuire a fost estimat și pe baza comparațiilor cu prețurile unitare actuale practicate în construcții.

Estimarea deprecierei, s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- Uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente – uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice este mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu mai pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- Ne adecvare functionala - este data de demodarea, ne adecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – ne adecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si ne adecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de unele elemente incluse in costul de nou, dar care nu trebuiau incluse)
- Depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Pentru estimarea costurilor, s-a folosit Catalogul « Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire – cladiri industriale » editat de Iroval Bucuresti, editia 2010.

Calcululele pentru determinarea valorilor de piata prin metoda costurilor sunt prezentate in cele ce urmeaza, pe cele 15 cladiri:

„Atelier de reparatii si birouri,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Atelier de reparatii si birouri,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	100001
4. CF	CF nr 107244, nr CAD – C2
5. AN CONSTRUIRE	1954
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 985 mp, Supr.utila = 837 mp
7. NUMĂR NIVELE	Hala de productie de tipul P,
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundatii continuu din beton armat, cadre din beton armat prefabricat - pardoseli brute din ciment - plansee casetate din beton armat - tâmplarie metalica
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire, retele electrice de 220V si 380V, apa, canalizare:
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

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

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

FISA NR. 114.1 - ATELIER DE REPARATI SI BIROU

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	985	73,24	72.141,40	100,00	72.141	0	2	87
2	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	985	30,67	30.209,95	100,00	30.210	0	2	87
3	ICLVEST	Instalatii incalzire cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	985	73,13	72.033,05	100,00	72.033	0	2	87
4	7STR3D6H6	Structura hala industriala cu stalpi prefabricati din beton amal cu H=6 m, cu 3 deschideri de 6 m - include fundatii, stalpi, grinzi longitudinale si pardoseala din beton marca superioara		mp Ad	S	985	667,27	657.260,95	100,00	657.261	0	2	14
5	FINIVEST	Finisaj obisnuit pentru vestiar (tencuiei, spoiei si placaj faienta la peretii de compartimentare, pardoseli gresie, usi lemn vopsite si ferestre cu tamplarie metalica vopsita)		mp Ad vestia	S	50	469,26	23.463,00	100,00	23.463	0	2	72
6	FINIHALA	Finisaj interior hala (tencuiei si spoiei la peretii de compartimentare si spoiei la elementele prefabricate ale acoperisului)		mp Ad hala	N	935	192,78	180.249,30	100,00	180.249	0	2	72
7	COMPBCAZ	Compartimentari interioare din BCA si zidarie caramida cu grosimea de 20 cm si 12,5 cm; costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul		mp Ad	N	810	84,24	68.234,40	100,00	68.234	0	3	102
8	PARDAGRES	Pardoseala rezistenta la mediul agresiv		mp Ad	N	985	449,27	442.530,95	100,00	442.531	0	3	103
9	PPOLIS-120-6	Pereti exteriori din panouri izolatoare cu termoizolatie din polistiren cu grosimea de 120 mm, inaltime hala H = 6 m (contine si costul elementelor triunghiulare de panouri isopan de la partea superioara a celor doua frontoane ale halei si costul elementelor de tinichigerie aferente etansarii pentru protectia interiorului halei)		mp inchidere	N	510	254,05	129.565,50	100,00	129.566	0	3	97
TOTAL FISA								1.675.689		1.675.689	0		

Note:

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

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

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

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de ROU indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie ROU (lei) fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de ROU indexat si corectat fara TVA	Cost instalatii si echipament 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	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	985	73,24	72.141,40	100	72.141,40	0,00	2	87
2	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	985	30,67	30.209,95	100	30.209,95	0,00	2	87
3	ICLVEST	Instalatii incalzire cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	985	73,13	72.033,05	100	72.033,05	0,00	2	87
4	7STR3D6H6	Structura hala industriala cu stalpi prefabricati din beton armat cu H=6 m, cu 3 deschideri de 6 m - include fundatii, stalpi, grinzi longitudinale si pardoseala din beton marca superioara		mp Ad	S	985	667,27	657.260,95	100	657.260,95	0,00	2	14
5	FINIVEST	Finisaj obisnuit pentru vestiar (tencuiri, spoieri si placaj faienta la peretii de compartimentare, pardoseli gresie; usi lemn vopsite si ferestre cu tamplarie metalica vopsita)		mp Ad vestia	S	50	469,26	23.463,00	100	23.463,00	0,00	2	72
6	FINIHALA	Finisaj interior hala (tencuiri si spoieri la peretii de compartimentare si spoieri la elementele prefabricate ale acoperisului)		mp Ad hala	N	935	192,78	180.249,30	100	180.249,30	0,00	2	72
7	COMPBCAZ	Compartimentari interioare din BCA si zidarie caramida cu grosimea de 20 cm si 12,5 cm; costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul		mp Ad	N	810	84,24	68.234,40	100	68.234,40	0,00	3	102
8	PARDAGRES	Pardoseala rezistenta la mediul agresiv		mp Ad	N	985	449,27	442.530,95	100	442.530,95	0,00	3	103
9	PPOLIS-120-6	Pareti exteriori din panouri izolatoare cu termoizolatie din polistiren cu grosimea de 120 mm, inaltime hala H = 6 m (contine si costul elementelor triunghiulare de panouri isopan de la partea superioara a celor doua frontoane ale halei si costul elementelor de tinichigerie aferente etansarii pentru protectia interiorului halei)		mp inchidere	N	510	254,05	129.565,50	100	129.565,50	0,00	3	97
TOTAL FISA							1.701			1.675.688,50	0,00		

1954	66	62	1.5.2.1.	90,00	1.508.119,65	0
						167.568,85

Note:

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

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

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

DEPRECIEREA FIZICĂ

- Starca fizică - Nesatisfacator, fara modernizari, grupa 1.5.2.1.
- Mediul de folasintă –normal
- Vârsta efectivă = 66 de ani

Deprecierea fizică normal

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

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn}=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 66 de ani, gradul de uzură fizică este = 90%. Tabel nr 1.

„Hala de reparatii utilaje si sediu de birouri,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Hala de reparatii utilaje si sediu de birouri,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	100002
4. CF	CF nr 113555, nr CAD – CI,Top 12206/1/1/5
5. AN CONSTRUIRE	1967
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 5252 mp, Supr.utila = 4.464 mp
7. NUMĂR NIVELE	Hala de producție de tipul S+P+2E,
8. STRUCTURA REZISTENTA	DE - fundații continuu din beton armat, cadre din beton armat prefabricat - pardoseli brute din ciment - eton armat - tâmplarie metalica.
9. FINISAJE	Finisaje interioare: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var si lavabil in spatiile de birouri, mozaic pe hol si casa scarii, gresie gresie si faianta in vestiare si grupurile sanitare. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var.
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire in hala, centrala proprie in spatiile de birouri, retele electrice de 220V si 380V. apa, canalizare:
11. STARE TEHNICA	Satisfacatoare

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

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

FISA NR. 114.2 - HALA DE REPAR UTILAJE SEDIU

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINSCLISP1	Finisaje interioare cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie) - zugraveli simple in ateliere si finisaje superioare la birouri (faianta, parchet, ferestre PVC cu termopan, usi furnite)		Cladire vech	S	2050	434,45	890.622,50	100,00	890.623	0	2	87
2	ELSCCLISP1	Instalatii electrice cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	S	5520	75,74	418.084,80	100,00	418.085	0	2	86
3	SASCLISP1	Instalatii sanitare cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	S	3500	24,35	85.225,00	100,00	85.225	0	2	86
4	ISCLISP1	Instalatii incalzire cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	S	2852	71,62	204.260,24	100,00	204.260	0	2	86
5	7STR1D6H8	Structura hala industrială cu stalpi prefabricati din beton armat cu H=8 m, cu 1 deschidere de 6 m - include fundatii, stalpi, grinzi longitudinale si pardoseala din beton marca superioara		mp Ad	S	5520	1.257,47	6.941.234,40	100,00	6.941.234	0	2	16
6	12G PRECH	Acoperis cu grinzi precomprimate		mp acop.	S	1310	766,49	1.004.101,90	100,00	1.004.102	0	2	66

T5	de 12 m + cheson hidroizolatie + termoizolatie de 5 cm grosime											
7	IFIBCA 20GH10	Inchidere perimetrala cu H = 10 m din fisii industriale de BCA de 20 cm grosime, finisata interior si exterior cu geam: parapetul din zidarie are inaltimea de 1 m si este finisat la exterior cu tencuieli tip strop iar la interior e tencuit si zugravit	mp perete	S	3850	334,69	1.288.556,50	100,00	1.288.557	0	2	71
8	COMPBCA	Compartimentari interioare din BCA cu grosimea de 20 cm si 10 cm; costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul	mp Ad	S	580	58,36	33.848,80	100,00	33.849	0	3	102
9	UAUTO- 2525	Usa auto 2500X2500 mm	buc	S	2	4.493,97	8.987,94	100,00	8.988	0	3	101
10	FERP VCFIX	Ferestre din pvc cu 3 camere si geam termopan cu ochiuri fixe	mp fereastră	S	360	137,28	49.420,80	100,00	49.421	0	3	101
11	USI DUBLE ACCES	Usi duble acces din pvc cu 3 camere si geam termopan	mp usa	S	180	502,08	90.374,40	100,00	90.374	0	3	101
TOTAL FISA							11.014.717		11.014.717	0		

Note:

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

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

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

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

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

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de ROU indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie ROU (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de ROU lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINSCLISP1	Finisaje interioare cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie) - zugraveli simple in ateliere si finisaje superioare la birouri (falanta, parchet, ferestre PVC cu termopan, usi furnizite)		Cladire vech	S	2050	434,45	890.622,50	100	890.622,50	0,00	2	87
2	ELSCLISP1	Instalatii electrice cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	S	5520	75,74	418.084,80	100	418.084,80	0,00	2	86
3	SASCLISP1	Instalatii sanitare cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	S	3500	24,35	85.225,00	100	85.225,00	0,00	2	86
4	ISCLISP1	Instalatii incalzire cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie)		mp Ad	S	2852	71,62	204.260,24	100	204.260,24	0,00	2	86
5	7STR1D6H8	Structura hala industriala cu stalpi prefabricati din beton armat cu H=8 m, cu 1 deschidere de 6 m - include fundatii, stalpi, grinzi longitudinale si pardoseala din beton marca superioara		mp Ad	S	5520	1.257,47	6.941.234,40	100	6.941.234,40	0,00	2	16
6	12GPRECTH5	Acoperis cu grinzi precomprimate de 12 m + cheson + hidroizolatie + termoizolatie de 5 cm grosime		mp acop.	S	1310	766,49	1.004.101,90	100	1.004.101,90	0,00	2	66
7	IFIBCA20GH10	Inchidere perimetrala cu H = 10 m din fisii industriale de BCA de 20 cm grosime, finisata interior si exterior cu geam; parapetul din zidarie are inaltimea de 1 m si este finisat la exterior cu tencuieii tip strop iar la interior e tencuit si zugravit		mp perete	S	3850	334,69	1.288.556,50	100	1.288.556,50	0,00	2	71
8	COMPBCA	Compartimentari interioare din BCA cu grosimea de 20 cm si 10 cm; costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul		mp Ad	S	580	58,36	33.848,80	100	33.848,80	0,00	3	102
9	UAUTO-2525	Usa auto 2500X2500 mm		buc	S	2	4.493,97	8.987,94	100	8.987,94	0,00	3	101
10	FERPVCFIX	Ferestre din pvc cu 3 camere si geam termopan cu ochiuri fixe		mp fereastr	S	360	137,26	49.420,80	100	49.420,80	0,00	3	101
11	USIDUBLEACCES	Usi duble acces din pvc cu 3 camere si geam termopan		mp usa	S	180	502,08	90.374,40	100	90.374,40	0,00	3	101
TOTAL FISA							1.995			11.014.717,28	0,00		
							1967	53	49	1.1.1.a	54,00	5.947.947,33	0

Note:

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

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

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

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Satisfacator, fara modernizari, grupa 1.1.1.a
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 53 de ani

Deprecierea fizică normal

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

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn}=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 53 de ani, gradul de uzură fizică este = 54%. Tabel nr 1.

„Hala de reparatii motoare,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Hala de reparatii motoare,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	100003
4. CF	CF nr 106935, nr CAD – C1.Top 12206/1/1/2
5. AN CONSTRUIRE	1950
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 1009 mp, Supr.utila =855 mp
7. NUMĂR NIVELE	Hala de productie de tipul P,
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundatii continuu din beton armat, cadre din beton armat prefabricat - pardoseli brute din ciment - plansee casetate din beton armat - tâmplarie metalica.
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var.
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire, retele electrice de 220V si 380V, apa, canalizare:
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

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

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

FISA NR. 114.3 - HALA DE REPARATII MOTOARE

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisorii din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	S	1009	1.061,60	1.071.154,40	100,00	1.071.154	0	2	87
2	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	620	1.124,59	697.245,80	100,00	697.246	0	2	87
3	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	1009	73,24	73.899,16	100,00	73.899	0	2	87
4	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	1009	30,67	30.946,03	100,00	30.946	0	2	87
TOTAL FISA								1.873.245		1.873.245	0		

Note:

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

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

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

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

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

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (le/UM)	Cost de construcție nou, fără TVA	Grad realizare (%)	Cost de nou indexat și corectat (le) fără TVA	Cost lucrări ramase de executat (le) fără TVA	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portantă cu stalpiori din beton armat cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri); închideri și compartimentări din zidarie; acoperis din tablă plană vopsită		mp Ad	S	1009	1.061,60	1.071.154,40	100	1.071.154,40	0,00	2	87
2	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri) - zugrăveli, faianță, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	620	1.124,59	697.245,80	100	697.245,80	0,00	2	87
3	ELCLVEST	Instalații electrice cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	1009	73,24	73.899,16	100	73.899,16	0,00	2	87
4	SACLVEST	Instalații sanitare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	1009	30,67	30.946,03	100	30.946,03	0,00	2	87
TOTAL FISA							1.867			1.873.245,39	0,00		
							1950	70	66	1.1.1.a.	77,00	1.442.396,95	0
							438.848,44						

Note:

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

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

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

DEPRECIEREA FIZICĂ

- Starca fizică - Nesatisfacator, fara modernizari, grupa 1.1.1.a.
- Mediul de folasintă -normal
- Vârsta efectivă = 70 de ani

Deprecierea fizică normal

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

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_m=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 70 de ani, gradul de uzură fizică este = 77%. Tabel nr 1

„Hala productie, reparatii auto,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Hala productie, reparatii auto,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	100004
4. CF	CF nr 106935, nr CAD – C1,Top 12206/1/1/2
5. AN CONSTRUIRE	1951
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 1170 mp, Supr.utila = 969 mp
7. NUMĂR NIVELE	Hala de productie de tipul P,
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundații continuu din beton armat, cadre din beton armat prefabricat - pardoseli brute din ciment - plansee casetate din beton armat - tâmplarie metalica.
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in Var. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var.
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire, retele electrice de 220V si 380V, apa, canalizare:
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

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

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

FISA NR. 114.4 - HALA DE PRODUCTIE REPARAT AUTO

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	N	850	1.124,59	955.901,50	100,00	955.902	0	2	87

2	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)	mp Ad	N	1170	73,24	85.690,80	100,00	85.691	0	2	87
3	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)	mp Ad	N	1170	30,67	35.883,90	100,00	35.884	0	2	87
4	PPOLIS-40-6	Pereti exteriori din panouri izolatoare cu termoizolatie din polistiren cu grosimea de 40 mm, inaltime hala H = 6 m (contine si costul elementelor triunghiulare de panouri isopan de la partea superioara a celor doua frontoane ale halei si costul elementelor de tinichigerie aferente etansarii pentru protectia interiorului halei)	mp inchidere	N	810	179,43	145.338,30	100,00	145.338	0	3	96
5	PARDHIDR	Pardoseala rezistenta la umezeala	mp Ad	N	1170	387,99	453.948,30	100,00	453.948	0	3	103
6	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisor din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita	mp Ad	N	1170	1.061,60	1.242.072,00	100,00	1.242.072	0	2	87
TOTAL FISA							2.918.835		2.918.835	0		

Note:

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

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

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

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

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

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou lei fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrar executate (lei fara TVA)	Cost lucrar fara TVA de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 8	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	N	850	1.124,59	955.901,50	100	955.901,50	0,00	2	87
2	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	N	1170	73,24	85.690,80	100	85.690,80	0,00	2	87
3	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	N	1170	30,67	35.883,90	100	35.883,90	0,00	2	87
4	PPOLIS-40-6	Pereti exteriori din panouri izolatoare cu termoizolatie din polistiren cu grosimea de 40 mm, inaltime hala H = 6 m (contine si costul elementelor triunghiulare de panouri isopan de la partea superioara a celor doua frontoane ale halei si costul elementelor de finichierie aferente etansarii pentru protectia interiorului halei)		mp inchidere	N	810	179,43	145.338,30	100	145.338,30	0,00	3	96
5	PARDHIDR	Pardoseala rezistenta la umezeala		mp Ad	N	1170	387,99	453.948,30	100	453.948,30	0,00	3	103
6	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisorii din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	N	1170	1.061,60	1.242.072,00	100	1.242.072,00	0,00	2	87
TOTAL FISA							2.495			2.918.834,80	0,00		
							1951	69	66	1.1.1.a.	72,00	2.101.561,06	0
							817.273,74						

Note:

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

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

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

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Ncsatisfacator, fara modernizari, grupa 1.1.1.a.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 69 de ani

Deprecierea fizică normal

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

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn}=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 69 de ani, gradul de uzură fizică este = 72%. Tabel nr 1.

„Hala de reparatii auto,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Hala de reparatii auto,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	100006
4. CF	CF nr 105371, nr CAD – C1,Top 12206/1/1/1
5. AN CONSTRUIRE	1981
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 4.990 mp, Supr.utila = 4.196 mp
7. NUMĂR NIVELE	Hala de reparatii auto cu anexa tehnico-sociala de tipul P+2E,
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundații continuu din beton armat, cadre din beton armat prefabricat - pardoseli brute din ciment - plansee casetate din beton armat - tâmplarie metalica.
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in Var si lavabil in anexa sociala, gresie si faianta in grupurile sanitare si vestiare. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var.
10. INSTALAȚII	Încălzire : Hala cu incalzire locala de la sobe artizanale, anexa sociala cu centrala proprie, retele electrice de 220V si 380V, apa, canalizarc:
11. STARE TEHNICA	Satisfacatoare

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

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

FISA NR. 114.5 - HALA REPARATII AUTO

Inde x	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINCLVES T	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri) - zugrăveli, faianță, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	2000	1.124,59	2.249.180,0 0	100,00	2.249,18 0	0	2	87
2	ELCLVEST	Instalații electrice cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	4990	73,24	365.467,60	100,00	365.468	0	2	87
3	SACLVES T	Instalații sanitare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	2820	30,67	86.489,40	100,00	86.489	0	2	87
4	7CLVEST	Structura pe zidărie portantă cu stalpișori din beton armat cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri) ; închideri și compartimentări din zidărie; acoperis din tablă plană vopsită		mp Ad	S	4990	1.061,60	5.297.384,0 0	100,00	5.297,38 4	0	2	87
5	PARDHAL A	Pardoseala rezistentă la uzură		mp Ad	S	3500	167,40	585.900,00	100,00	585.900	0	3	103
TOTAL FISA								8.584.421		8.584,42 1	0		

Note:

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

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

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



Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie ROH (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de ROH lucrar executate (lei fara TVA)	Cost lucrar ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7=5x6	8	9=7x8/100	10=7-9	11	12
1	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	2000	1.124,59	2.249.180,00	100	2.249.180,00	0,00	2	87
2	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	4990	73,24	365.467,60	100	365.467,60	0,00	2	87
3	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	2820	30,67	86.489,40	100	86.489,40	0,00	2	87
4	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisori din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	S	4990	1.061,60	5.297.384,00	100	5.297.384,00	0,00	2	87
5	PARDHALA	Pardoseala rezistenta la uzura		mp Ad	S	3500	167,40	585.900,00	100	585.900,00	0,00	3	103
TOTAL FISA							1.720			8.584.421,00	0,00		
												</	

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Satisfacator, fara modernizari, grupa 1.1.1.a.
- Mediul de folosință –normal
- Vârsta efectivă = 39 de ani

Deprecierea fizică normal

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

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn} =deprecierea fizică normală;

V_{ef} =vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 39 de ani, gradul de uzură fizică este = 40%. Tabel nr 1

„Magazie sopron,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Magazie sopron,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	150001
4. CF	CF nr 106935, nr CAD – C3
5. AN CONSTRUIRE	1962
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 25 mp, Supr.utila = 21 mp
7. NUMĂR NIVELE	constructie metalica de tip P
8. STRUCTURA REZISTENTA	DE - fundatii continuu de beton armat, pereti din tabla, plansec tip ferme metalice, invelitoarea din tabla.
9. FINISAJE	- nu are
10. INSTALAȚII	Încălzire : fara incalzire
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

RAPORT DE EVALUARE nr. 114

Beneficiar raport: MECON SA BRASOV Destinatari: MECON
SABRASOV

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

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

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

FISA NR. 114.6 - MAGAZIE SOPRON

Inde x	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGBCA	Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	25	526,10	13.152,50	100,00	13.153	0	3	51
2	ITZNON D	Invelitoare din tabla ondulata/cutat a zincata pe astereala, montata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	N	35	131,26	4.594,10	100,00	4.594	0	3	51
TOTAL FISA								17.747		17.747	0		

Note:

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

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

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

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

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

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de ROU indexat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de construcție ROU net fără TVA	Grad realizare (%)	Cost de ROU lucrat executat (lei fără TVA)	Cost lucrat rămas de executat (lei fără TVA)	Șirșă nr.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 8	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGBCA	Structura magazie cu pereți din zidărie bca pe fundații din beton simplu, cu centura de beton slab armată pe care reazema învelitoarea; pardoseli din pământ batut sau beton simplu, uși dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	25	526,10	13.152,50	100	13.152,50	0,00	3	51
2	ITZNOND	Invelitoare din tablă ondulată/cutată zincată pe astereala, montată pe șipci de lemn de rasinoase		mp Ad	N	35	131,26	4.594,10	100	4.594,10	0,00	3	51
TOTAL FISA							710			17.746,60	0,00		
							1962	58	54	1.1.2.a	95,00	16.859,27	0
							887,33						

Note:

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

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

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

DEPRECIEREA FIZICĂ

- Starea fizică - Nesatisfacator, fara modernizari, grupa 1.1.2.a.
- Mediul de folosință - normal
- Vârsta efectivă = 58 de ani

Deprecierea fizică normal

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

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_{fn}=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 58 de ani, gradul de uzură fizică este = 95%. Tabel nr 1

„Ghereta de paza,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire – Ghereta de paza,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	180004
4. CF	CF nr 107244, nr CAD – C7
5. AN CONSTRUIRE	1950
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 3,2 mp, Supr.utila = 2,6 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire de paza, constructie de tip P
8. STRUCTURA REZISTENTA	DE - cladire din caramida, pe fundatii fragmentate din beton armat, acoperis tip terasa cu invelitoarea din carton asfaltat.
9. FINISAJE	- Tamplaria de cherestea de tip vechi, peretii driscuiti si vopsiti in var
10. INSTALAȚII	Încălzire: fara incalzire
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare

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

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

FISA NR. 114.7 - GHERETA DE PAZA

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGBCA	Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	3	526,10	1.578,30	100,00	1.578	0	3	51

2	INVFAAZB	Invlitoare din azbociment ondulat, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce reazema pe grinzile de lemn ale structurii magaziei	mp Ad	N	2	26,24	52,48	100,00	52	0	3	51
TOTAL FISA							1.631		1.631	0		

Note:

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

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

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

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

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

Ref. Anexa	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat fara se executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 8	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGBCA	Structura magazie cu pereti din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invlitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe		mp Ad	N	3	526,10	1.578,30	100	1.578,30	0,00	3	51
2	INVFAAZB	Invlitoare din azbociment ondulat, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce reazema pe grinzile de lemn ale structurii magaziei		mp Ad	N	2	26,24	52,48	100	52,48	0,00	3	51
TOTAL FISA							544			1.630,78	0,00		

1950	70	66	1.5.2.1	73,00	1.190,47	0
						440,31

Note:

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

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

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

DEPRECIEREA FIZICA

- Starea fizică - Nesatisfacator, fara modernizari, grupa 1.5.2.1.
- Mediul de folasinta -normal
- Vârsta efectivă = 70 de ani

Deprecierea fizică normal

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

Unde:

D1=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V1;

D2=gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2;

D_m=deprecierea fizică normală;

V_{ef}=vârsta efectivă;

Pentru vârsta efectivă V_{ef} = 70 de ani, gradul de uzură fizică este = 73%. Tabel nr 12.

„Magazie piese de schimb,,

1. PROPRIETAR	MECON SA
2. DENUMIRE	Cladire - „Magazie de piese de schimb,,
3. NUMĂR DE INVENTAR	100461
4. CF	CF nr 107244, nr CAD - C4
5. AN CONSTRUIRE	1985
6. CARACTERISTICI DIMENSIONALE	Supr.desf.= 696 mp, Supr.utila = 591 mp
7. NUMĂR NIVELE	Cladire cu spatii de magazie, constructie de tip P
8. STRUCTURA DE REZISTENTA	- fundatii din beton armat, peretii portanti din caramida, planseu din beton armat, sarpanta din lemn, invelitoarea din tigla veche - pardoseli brute din ciment - tamplarie din lemn
9. FINISAJE	Finisaje interioare; pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in var. Finisaje ext: pereti tencuiti, nefinisati si zugraveli in praf de piatra.
10. INSTALAȚII	Încălzire : incalzire locala de la sobe de teracota, retele electrice de 220V , apa, canalizare:
11. STARE TEHNICA	Nesatisfacatoare