

ACTUAL CONSULTING SRL

Capital social: 1.000 Ron
Cont IBAN: RO320TPV170000032676RO01
OTP Bank Romania SA Suc. Piatra Neamt
Numar ORC: J27/596/2002
C.I.F.: RO14987204
Str. Izvoare nr. 53, Piatra Neamt
E-mail: office@expert-cont.ro
Web: www.actualconsulting.eu; www.expert-cont.ro
Tel. 0233.226.722; 0722.593.514;
Fax: 0233.227.917

ACS
REGISTRARS

ISO 9001:2008

Numar certificat
80206
Data emiterii
17.02.2009

Nr.

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară:

**Terenuri si mijloace fixe (constructii) ce alcatuiesc
patrimoniul PRIMARIEI BARCANESTI, judetul Prahova**



Beneficiar: Primaria BARCANESTI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al utilizatorului –Primaria BARCANESTI

- Septembrie 2018-

Către,

PRIMARIA BARCANESTI

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al activelor de natura imobilizărilor corporale (terenuri, construcții) aparținând PRIMĂRIEI BARCANESTI, cu sediul în sat BARCANESTI, județul Prahova.

Raportul este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (**raportare financiară - înregistrare în contabilitate a valorii juste a bunurilor la 30.09.2018**), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit. Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza Contractului de Prestări Servicii.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările este **30.09.2018**.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin cost și prin piață. Analiza concretă pentru aceste abordări evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul raportului cât și o cantitate mai mare de informații.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea construcțiilor și a terenurilor**, fara TVA, este de:

CENTRALIZATOR PATRIMONIU

DENUMIRE	Valoare inventar 30.09.2018 -Lei	Valoarea justa 30.09.2018 -Lei	Diferenta valoarea justa- valoarea de inventar - Lei
TOTAL GENERAL din care:	23.020.530,04	23.889.785,15	869.255,11
TOTAL DOMENIU PUBLIC din care:	19.319.041,68	19.257.608,50	-61.433,18
<i>CONSTRUCTII DOMENIU PUBLIC</i>	<i>14.497.146,80</i>	<i>13.037.090,00</i>	<i>-1.460.056,80</i>
<i>DRUMURI DOMENIU PUBLIC</i>	<i>474.020,12</i>	<i>736.045,00</i>	<i>262.024,88</i>
<i>TERENURI DOMENIU PUBLIC</i>	<i>4.347.874,76</i>	<i>5.484.473,50</i>	<i>1.136.598,74</i>
TOTAL DOMENIU PRIVAT din care:	3.701.488,36	4.632.176,65	930.688,29
<i>CONSTRUCTII DOMENIU PRIVAT</i>	<i>1.118.098,08</i>	<i>1.197.599,00</i>	<i>79.500,92</i>
<i>TERENURI DOMENIU PRIVAT</i>	<i>2.583.390,28</i>	<i>3.434.577,65</i>	<i>851.187,37</i>

CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC

Nr crt (dosar)	Denumire activ fix corporal	Nr. inventar	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniul / Anul si luna ultimei reevaluari	CONSTRUCTII DOMENIU PUBLIC		Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluarii Lei
					Valoarea de inregistrare in contabilitate Lei	Valoarea justa propusa de evaluator Lei	
0	A	B	C	D	1	2	3=2-1
1	CLADIRE LICEU TEHNOLOGIC BARCANESTI (C1/NCP 22092)	1145	1.6.2	01.01.1971/31.12.2011	1.527.207,67	1.437.610,00	-89.597,67
2	ATELIERE SCOALA(LICEU) (C9/NCP 22092)	1146	1.6.2	01.01.1950/31.12.2011	373.159,45	286.940,00	-86.219,45
3	CABINETE ELEVI (C7/ NCP 22092)	1147	1.6.2	01.01.1967/31.12.2011	960.028,46	790.660,00	-169.368,46
4	CAMIN ELEVI (C2/NCP 22092)	1148	1.6.2	01.01.1987/31.12.2011	4.161.645,99	3.296.440,00	-865.205,99
5	CANTINA GSA (C5/NCP 22092)	1149	1.6.2	01.01.1967/31.12.2011	1.232.487,36	1.063.580,00	-168.907,36
6	REMIZA MASINI AGR (C10/NCP 22092)	1150	1.6.2	01.01.1974/31.12.2011	1.273.918,38	659.340,00	-614.578,38
7	REMIZA TRACT (C8/NCP 22092)	1151	1.6.2	01.01.1967/31.12.2011	343.195,15	323.590,00	-19.605,15
8	CLAD. SC. BARCANESTI EXTRS CF 25313/2015 (C1/NCP 25313)	1153	1.6.2	01.01.1968/31.12.2011	1.209.819,39	1.113.690,00	-96.129,39
9	WC + Mag. Scoala Barcanesti (C2/NCP 25313)	1154	1.6.2	01.01.1968/31.12.2008	11.447,32	10.900,00	-547,32
10	CLAD SC ROMANESTI NOUA EXTRAS CF NR.25301/2015 (C1/NCP 253010)	1158	1.6.2	01.01.1947/31.12.2011	321.285,09	1.127.010,00	805.724,91
11	CLAD.SCOALA TATARANI NOUA EXTRS CF 25279/2015 (C1/NCP 25279)	1163	1.6.2	01.01.1974/31.12.2011	440.596,16	1.118.610,00	678.013,84
12	CLAD, GRADINITA TATARANI (C1/NCP 25281)	1165	1.6.2	01.01.1968/31.12.2011	52.569,00	42.040,00	-10.529,00
13	IMPREJMUIRE PL GSA	1172	1.6.3.1	01.01.1975/31.12.2011	20.098,82	16.470,00	-3.628,82
14	IMPREJMUIRE PR. GSA	1173	1.6.3.2	01.01.1972/31.12.2011	131.028,39	64.400,00	-66.628,39
15	PLATFORMA GSA TEREN SPORT	1174	1.6.2	01.01.1967/31.12.2011	30.921,37	27.750,00	-3.171,37
16	POLIGON CONDUCERE GSA	1177	1.6.2	01.01.1995/31.12.2011	59.666,85	59.530,00	-136,85
17	TERMOFICARE GSA (C11/NCP 22092)	1180	1.6.5	01.01.1973/31.12.2011	742.509,54	286.470,00	-456.039,54
18	GARD PREFABR.SC.BARCANESTI	1181	1.6.3.2	01.01.1968/31.12.2011	19.680,00	22.880,00	3.200,00
19	GARD PLASA SC.TATARANI	1183	1.6.3.2	01.01.1974/31.12.2011	8.309,61	2.370,00	-5.939,61
20	GARD PREFABR.SC. ROMANESTI	1186	1.6.3.2	01.01.1974/31.12.2011	18.216,16	46.770,00	28.553,84
21	GARD SC.GHIGHIU	1188	1.6.3.2	01.01.1974/31.12.2011	3.261,76	3.200,00	-61,76
22	CLADIRE POST POLITIE RUTIERA BARCANESTI	1191	1.6.4	01.01.2002/31.12.2011	363.000,91	167.550,00	-195.450,91
23	GARD PLASA SC.TATARANI	1196	1.6.3.2	01.01.1980/31.12.2011	8.964,85	3.480,00	-5.484,85
24	CLADIRE 4 LABORATOARE GSA BARCANESTI(fd.Phare) (C6/NCP 22092)	1398	1.6.2	01.01.2012	693.896,34	682.640,00	-11.256,34
25	CLAD.SCOALA GHIGHIU -PAROHIA GHIGHIU- EXTRAS CF 25312/2015 (C1/NCP 25312)	1166	1.6.2	01.01.1940/31.12.2011	422.914,35	343.410,00	-79.504,35
26	CLAD.SCOALA PUSCASI EXTRAS CF NR.25278/2015	1169	1.6.2	01.01.1920/31.12.2011	67.318,43	39.760,00	-27.558,43
	TOTAL GENERAL				14.497.146,80	13.037.090,00	-1.460.056,80

DRUMURI DOMENIUL PUBLIC

Nr crt (dosar)	Denumire activ fix corporal	Nr. inventar	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniul / Anul si luna ultimei reevaluari	Valoarea de inregistrare in contabilitate Lei	Valoarea justa propusa de evaluatoari Lei	Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluarii Lei
0	A	B	C	D	1	2	3=2-1
27	DRUM DS 680/1 ASFALTAT TATARANI	1226	1.3.7.1	01.12.2011	16.380,00	10.440,00	-5.940,00
28	DRUM DS 655/1 ASFALTAT TATARANI	1227	1.3.7.1	01.12.2011	16.510,00	10.530,00	-5.980,00
29	DRUM DS 701/1 PIETRUIT TATARANI	1228	1.3.7.1	01.12.2011	16.575,00	9.605,00	-6.970,00
30	DRUM DE 567 T 30-31(DS 159) PAMANT GHIGHIU	1283	1.3.7.1	01.12.2011	22.190,00	15.870,00	-6.320,00
31	DRUM DC 108 (DS 1773) BETONAT BARCANESTI	1304	1.3.7.1	01.12.2011	109.720,00	111.780,00	2.060,00
32	DRUM DS 1323 T21-22 BETONAT BARCANESTI	1307	1.3.7.1	01.12.2011	21.125,00	26.910,00	5.785,00
33	DRUM DE 278 T18/1-19 PIETRUIT BARCANESTI	1324	1.3.7.1	01.12.2011	42.900,00	79.390,00	36.490,00
34	DRUM DS 1390 T18 PIETRUIT ROMANESTI	1347	1.3.7.1	01.12.2011	8.840,00	16.380,00	7.540,00
35	DRUM DS 1247 T16 PIETRUIT ROMANESTI	1348	1.3.7.1	01.12.2011	6.825,00	12.620,00	5.795,00
36	DRUM DE 655 T46 T51 PAMANT ROMANESTI	1351	1.3.7.1	01.12.2011	8.890,00	4.040,00	-4.850,00
37	DRUM DE 646 T44-51 PAMANT ROMANESTI	1353	1.3.7.1	01.12.2011	17.850,00	17.910,00	60,00
38	DRUM DS 501/1 PIETRUIT TATARANI	1370	1.3.7.1	01.12.2011	39.000,00	42.870,00	3.870,00
39	DRUM DS 620/1 ASFALTAT TATARANI (D1)	1372	1.3.7.1	01.12.2011	70.000,00	85.280,00	15.280,00
40	DRUM SECUNDAR DS 2363/4./1 BARCANESTI 234 MP (COOP)	1402	1.3.7.2	01.11.2014	10.296,00	139.390,00	129.094,00
41	DRUM DS 2327/A2/1 ASFALTAT BARCANESTI T28, 535 MP, 108 ML	1404	1.3.7.2	01.04.2015	35.588,20	41.110,00	5.521,80
42	DRUM DS 354/1 ASFALTAT BARCANESTI T20, 471 MP, 103 ML	1405	1.3.7.2	01.04.2015	31.330,92	57.120,00	25.789,08
43	DRUM DS 916 A TATARANI		1.3.7.1.		0	54.800,00	54.800,00
	TOTAL GENERAL				474.020,12	736.045,00	262.024,88

TERENURI DOMENIUL PUBLIC

Nr crt (dosar)	Denumire activ fix corporal	Nr. inventar	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniul / Anul si luna ultimei reevaluari	Valoarea de inregistrare in contabilitate Lei	Valoarea justa propusa de evaluator Lei	Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluarii Lei
0	A	B	C	D	1	2	3=2-1
44	TEREN FOSTA GRAD.BARCANESTI 2696 MP	800	9.2.1	01.01.2011	10.784,00	223.833,60	213.049,60
45	TEREN INTRAV. 410 MP SAT ROMANESTI (FOSTA GR.R.)	805	9.2.1	01.04.2013	22.960,00	22.828,80	-131,20
46	TEREN SC.GEN.TATARANI (4825 MP)	806	9.2.1	01.06.2014	114.850,00	402.984,00	288.134,00
47	TEREN GR.TATARANI (1091 MP)	808	9.2.1	01.06.2014	110.351,00	91.120,32	-19.230,68
48	TEREN SC.BARCANESTI 3141 MP	809	9.2.1	01.06.2014	208.782,00	233.187,84	24.405,84
49	TEREN CAMIN CULT.ROMANESTI 1200 MP	810	9.2.1	01.06.2014	79.764,00	66.816,00	-12.948,00
50	TEREN LICEU TEHN.AGR.BARCANESTI 101.142	811	9.2.1	01.06.2014	1.966.710,00	2.253.414,14	286.704,14
51	TEREN SC.ROMANESTI (2653 MP)	812	9.2.1	01.06.2014	176.345,00	147.719,04	-28.625,96
52	TEREN SC.PUSCASI (2161 MP)	814	9.2.1	01.06.2014	97.267,00	100.270,40	3.003,40
53	TEREN ST.POMPE TATARANI 3020 MP	815	9.2.1	01.06.2014	136.685,00	252.230,40	115.545,40
54	TEREN GHIGHIU 930 MP (C.CULT)	826	9.2.1	01.06.2014	69.185,00	43.152,00	-26.033,00
55	TEREN SCOALA GENERALA GHIGHIU	849	9.2.1	01.10.2014	119.826,00	83.195,20	-36.630,80
56	TEREN SAT BARCANESTI 387 MP(POL.RUTIERA)	850	9.2.1	01.10.2014	25.863,00	46.748,00	20.885,00
57	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P CC2363/7, 460 MP	861	9.2.1	01.04.2015	30.599,20	38.419,20	7.820,00
58	TEREN INTRAV.BARCANESTI T20,P CC1191/B6 ,751 MP	862	9.2.1	01.04.2015	49.956,52	62.723,52	12.767,00
59	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P A2327/1,1033 MP	863	9.2.1	01.04.2015	68.715,16	86.276,16	17.561,00
60	TEREN INTRAV.BARCANESTI T20,P CC1191/B4, 1053 MP	864	9.2.1	01.04.2015	70.045,56	87.946,56	17.901,00
61	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P A2327/A8, 1107 MP	865	9.2.1	01.04.2015	73.637,64	92.456,64	18.819,00
62	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P CC2327/A9, 2469 MP	866	9.2.1	01.04.2015	164.237,88	206.210,88	41.973,00
63	TEREN INTRAV BARCANESTI T28,P CC2327/A2, 1461 MP	867	9.2.1	01.04.2015	97.185,72	122.022,72	24.837,00
64	TEREN INTRAV.BARCANESTI T20,P CC1191/2/1, 231 MP	868	9.2.1	01.04.2015	15.666,12	19.293,12	3.627,00
65	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P A2337 , 6767 MP	869	9.2.1	01.04.2015	450.140,84	565.179,84	115.039,00
66	TEREN INTRAV.BARCANESTI T3,P CC218, 982 MP	870	9.2.1	01.04.2015	65.322,64	82.016,64	16.694,00
67	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28, P CC2339/A4, 855 MP	871	9.2.1	01.04.2015	56.874,60	71.409,60	14.535,00
68	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P CC2363/7/A11, 514 MP	872	9.2.1	01.04.2015	34.191,28	42.929,28	8.738,00
69	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28, P CC2339/A5, 480 MP	873	9.2.1	01.04.2015	31.929,60	40.089,60	8.160,00
	TOTAL GENERAL				4.347.874,76	5.484.473,50	1.136.598,74

CONSTRUCTII DOMENIU PRIVAT

Nr crt (dosar)	Denumire bun	Numar inventar	Cod clasif.	Durata funct.	An constr.	Data ultimei eval.	Tip	Ac	Ad	Au	Valoare inventar LEI	Valoare justa LEI	Diferenta valoare justa - valoare de inventar LEI
102	LOCAL FOST CONS.POP.TATARANI	1004	1.6.1	720	01.01.1907		P	51,92	51,92		73.298,67	14.940,00	-58.358,67
103	CASA LOCUIT SI MAGAZIE- COADA	1013	1.6.1	720	01.01.1958			30	30		32.295,86	16.980,00	-15.315,86
104	BLOC A4, AP.18	1025	1.6.1	720	01.01.1990	31.12.2011	P+4	74,50	74,50		56.109,64	155.556,00	99.446,36
105	BLOC A9, AP.16	1029	1.6.1	720	01.01.1989	31.12.2011	P+4	44,65	44,65		24.931,89	93.229,00	68.297,11
	BLOC A11	1030		720	01.01.1992	31.12.2011					41.163,84	550.710,00	509.546,16
106	BLOC A11, AP.6		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	42,30	42,30		10.290,96	88.322,00	78.031,04
107	BLOC A11, AP.5		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	74,50	74,50		10.290,96	155.556,00	145.265,04
108	BLOC A11, AP.2		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	74,50	74,50		10.290,96	155.556,00	145.265,04
109	BLOC A11, AP.17		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	72,45	72,45		10.290,96	151.276,00	140.985,04
110	BLOC B4 AP 10 EXTRAS CF 20231/2014	10321	1.6.1	720	01.01.1991	31.12.2011	P+4	42,30	42,30		25.711,03	88.322,00	62.610,97
111	BLOC B4 AP 15 EXTRAS CF 20231/2015		1.6.1	720	01.01.1991	31.12.2016	P+4	42,30	42,30	41,51	68.204,00	88.322,00	20.118,00
112	DISPENSAR UMAN BARCANESTI	1192	1.6.2	720	01.01.1980	31.12.2011		162,00	162,00		796.383,15	189.540,00	-606.843,15
	TOTAL										1.118.098,08	1.197.599,00	79.500,92

TERENURI DOMENIU PRIVAT

Nr crt (dosar)	Denumire activ fix corporal	Nr. inventar	Cod de clasificare din catalog	Anul si luna intrarii in patrimoniu / Anul si luna ultimei reevaluari	Valoarea de inregistrare in contabilitate Lei	Valoarea justa propusa de evaluator Lei	Diferente din reevaluare de inregistrat in contabilitate la data reevaluarii Lei
0	A	B	C	D	1	2	3=2-1
70	TEREN DISP.BARCANESTI 1680 MP	817	9.2.1	01.06.2014	111.670,00	124.723,20	13.053,20
71	TEREN STR.MORII BARCANESTI 847.5 MP(CON.DUMITRESCU)	818	9.2.1	01.06.2014	56.333,00	62.918,40	6.585,40
72	TEREN STR.MORII BARCANESTI 829 MP (CON.NEAGU)	819	9.2.1	01.06.2014	55.402,00	61.544,96	6.142,96
73	TEREN STR.MORII BARCANESTI 847..5 MP (CON.IVAN)	820	9.2.1	01.06.2014	56.333,00	62.918,40	6.585,40
74	TEREN STR.MORII BARCANESTI 772.5 MP (CON.STOICA)	821	9.2.1	01.06.2014	51.348,00	57.350,40	6.002,40
75	TEREN STR.MORII BARCANESTI 847.5 MP (CON.TUDOR)	822	9.2.1	01.06.2014	56.333,00	64.291,84	7.958,84
76	TEREN TATARANI 3586 MP (CON.LEMNPORD)	823	9.2.1	01.06.2014	161.406,00	299.502,72	138.096,72
77	TEREN BARCANESTI 570 MP (CON.TRANSGAZ)	825	9.2.1	01.06.2014	37.888,00	42.316,80	4.428,80
78	TEREN TATARANI 673 MP (BALASIOIU)	827	9.2.1	01.06.2014	44.977,00	56.208,96	11.231,96
79	TEREN TATARANI 533.8 MP (INC.BANU)	828	9.2.1	01.06.2014	35.482,00	44.582,98	9.100,98
80	TEREN BARCANESTI 2483 MP (INC.IANCU)	830	9.2.1	01.06.2014	165.045,00	184.337,92	19.292,92
81	TEREN BARCANESTI 1188 MP (INC.NEDELUCU)	831	9.2.1	01.06.2014	78.966,00	88.197,12	9.231,12
82	TEREN TATARANI 1386 MP (INC.RADU)	832	9.2.1	01.06.2014	114.857,00	115.758,72	901,72
83	TEREN ISLAZ T60,P757 7.3956 MP	835	9.2.1	01.06.2014	73.956,00	102.946,75	28.990,75
84	TEREN ISLAZ T60,P755 10.5689 HA	836	9.2.1	01.06.2014	105.689,00	147.119,09	41.430,09
85	TEREN ISLAZ T60,P754 1.8877 HA	837	9.2.1	01.06.2014	18.877,00	26.276,78	7.399,78
86	TEREN ISLAZ T40,P613 28.25 HA	838	9.2.1	01.06.2014	282.500,00	393.240,00	110.740,00
87	TEREN ISLAZ T43,P639 17.8795	839	9.2.1	01.06.2014	178.795,00	248.882,64	70.087,64
88	TEREN ISLAZ T45,P645 8.5642 HA	840	9.2.1	01.06.2014	85.642,00	119.213,66	33.571,66
89	TEREN ISLAZ T45,P678 6.1389 HA	841	9.2.1	01.06.2014	61.389,00	85.453,49	24.064,49
90	TEREN ISLAZ T16,P151/115 2.0607 HA	842	9.2.1	01.06.2014	20.607,00	28.684,94	8.077,94
91	TEREN ISLAZ T16,P151/115 1.6801 HA	843	9.2.1	01.06.2014	16.801,00	23.386,99	6.585,99
92	TEREN ISLAZ T16,P151/116 0.8753 HA	845	9.2.1	01.06.2014	8.753,00	12.184,18	3.431,18
93	TEREN ISLAZ T12,P92 2.2087 HA	846	9.2.1	01.06.2014	22.026,00	30.745,10	8.719,10
94	TEREN ISLAZ T12,P81 18.6732 HA	847	9.2.1	01.06.2014	186.732,00	259.930,94	73.198,94
95	TEREN ISLAZ T29,P583 22.8934 HA	848	9.2.1	01.06.2014	228.934,00	318.676,13	89.742,13
96	TEREN BARCANESTI 772.5 MP (CONCES.ENE)	854	9.2.1	01.10.2014	51.626,00	64.519,20	12.893,20
97	TEREN BARCANESTI 770.2 MP (CONCES.MIHAITA)	855	9.2.1	01.10.2014	51.472,00	64.327,10	12.855,10
98	TEREN BARCANESTI 847.5 MP (CONCES.SILIVESTRU)	856	9.2.1	01.10.2014	56.638,00	70.783,20	14.145,20
99	TEREN PUSCASI 485 MP (COOP)	857	9.2.1	01.10.2014	15.000,00	13.502,40	-1.497,60
100	TEREN TATARANI 27243 MP (OMV)	858	9.2.1	01.10.2014	27.788,00	88.485,26	60.697,26
101	TEREN CASTEL APA BARCANESTI 964 MP	860	9.2.1	01.01.2018	64.125,28	71.567,36	7.442,08
	TOTAL GENERAL				2.583.390,28	3.434.577,65	851.187,37

Firma noastră, sub semnătura evaluatorilor, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată

Elaborat de :
Evaluator autorizat

Ec. Nastasa Ion
Evaluator autorizat EPI, EM

Ec. Neculai Postole,
Evaluator autorizat EPI, EI

Cuprins

Certificarea evaluatorului	10
Capitolul 1 – Elemente introductive	11
Identificarea și competența evaluatorului	11
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	11
Identificarea activului evaluat	11
Tipul valorii estimate; definiții	11
Data evaluării; moneda raportului	15
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	15
Natura și sursa informațiilor utilizate	15
Ipoteze și ipoteze speciale	16
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	17
Conformitatea evaluării cu SEV	17
Descrierea raportului	17
Abordarea în evaluare	17
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	18
Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică	18
Date despre zonă și localizare	18
Tipul proprietății; definirea pieței	21
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor	21
Modul de abordare a valorii	21
Abordarea prin costuri	22
Valoarea terenului	22
Valoarea construcțiilor	30
Costul de înlocuire al construcțiilor	35
Descrierea drumurilor și podurilor	73
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	97

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Ec. Nastasa Ion
Evaluator autorizat EPI, EM
Expert tehnic judiciar
Consultant fiscal
Expert contabil
Auditor financiar

Ec. Neculai Postole,
Evaluator autorizat EPI, EI

Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către ACTUAL CONSULTING SRL, membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr. 0427/2017, prin Nastasa Ion, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14511. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza studiul și evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A..

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este PRIMARIA BARCANESTI

Utilizatorul - PRIMARIA BARCANESTI

Scopul evaluării este *raportare financiară* - înregistrare în contabilitate a valorii juste a bunurilor pentru proprietatea nominalizată ca obiect al evaluării la data de 30.09.2018.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare (terenuri și mijloace fixe gr.1-Constructii), proprietatea STATULUI ROMAN, administrate de CONSILIUL LOCAL BARCANESTI.

Descrierea întregului activ evaluat

A fost evaluat activul detinut de PRIMARIA BARCANESTI, jud. Neamt.

Se compune din:

- TERENURI DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT;
- CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC și PRIVAT;

Aceste bunuri sunt dispuse pe teritoriul comunei BARCANESTI.

Tipul valorii estimate; definiții

Pentru estimarea valorilor care au stat la baza ajustărilor, s-au utilizat prevederile **Normelor metodologice la Ordinul MF nr.3471/2008** și prevederile **HG 1553/2003**. În această normă se specifică:

“(1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează *actualizarea valorii elementelor patrimoniale* respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu *scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului*, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate.

Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se reevaluează după cum urmează:

a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu: terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;

b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;

c) capacitatile puse in functiune partial, de natura activelor fixe corporale pentru care inca nu s-au intocmit formele de inregistrare ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrari de investitii (modernizari, reparatii capitale, reabilitari, consolidari etc.) care au majorat valoarea de inregistrare in contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finantare a investitiilor.

Reevaluarea se efectueaza separat pentru valoarea de inregistrare de la data intrarii in patrimoniu sau data ultimei reevaluari si separat pentru valoarea investitiei, prin aplicarea indicilor de pret corespunzatori perioadelor cand acestea au intrat in patrimoniu sau au fost reevaluate si cand au fost efectuate investitiile.

Valoarea actualizata a activelor fixe corporale modernizate se determina prin insumarea valorilor actualizate ale valorii de inregistrare in contabilitate cu valoarea actualizata a investitiilor;

e) activele fixe corporale achizitionate de institutiile publice in cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentantele diplomatice, comerciale, militare din strainatate, in zonele de conflict. Acestea se inventariaza si se reevalueaza de institutiile publice in patrimoniul carora sunt inregistrate.

Nu se reevalueaza:

a) activele fixe corporale care au intrat in patrimoniul institutiilor publice in cursul anului in care se efectueaza reevaluarea si au fost inregistrate in contabilitate la costul de achizitie, de productie sau la valoarea justa, dupa caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluarii au durata normala de functionare expirata;

c) activele fixe corporale aflate in conservare, precum si rezervele de mobilizare care sunt evidentiate in contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost intocmite documentele, dar nu s-au obtinut aprobarile legale de scoatere din functiune, si care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale in curs de executie.

În reevaluarea efectuată am aplicat art.6 din norme:

Art. 6.

(1) In cazul in care, ulterior recunoasterii initiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinata pe baza reevaluarii activului respectiv, valoarea rezultata din reevaluare va fi atribuita activului, in locul costului de achizitie/costului de productie sau al oricarei alte valori atribuite inainte acelui activ. In astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului avand in vedere noua valoare a acestuia, determinata in urma reevaluarii.

(2) Diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea de inregistrare in contabilitate conduce la cresterea sau descresterea rezervelor din reevaluare. "

De asemenea s-a ținut cont de **Standardele Internațional de Evaluare 2016, GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile** si informatiile furnizate de catre personalul de specialitate al unitatii.

Valorile au fost estimate tinand cont de cele cateva principii fundamentale :

1. Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice. Principiile care se aplică la evaluarea activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.

2. Proprietatea din sectorul public cuprinde atât active ale proprietății generatoare de numerar, cât și ale proprietății negeneratoare de numerar, ca și active specializate, incluzând: activele de patrimoniu și protejate.

La fel ca și activele din sectorul privat, și cele din sectorul public se împart în două categorii: din exploatare și din afara exploatării. Activele din afara exploatării includ investițiile și activele în surplus.

3. IPSAS-urile și IFRS-urile adoptă două modele pentru recunoașterea în bilanț a activelor imobiliare: un model bazat pe cost și unul bazat pe valoarea justă. Atunci când se folosește valoarea justă, este necesară o reevaluare a activului, iar acest Standard de Aplicație se axează pe aceste circumstanțe particulare în care trebuie raportată valoarea de piață.

Câteva definiții ale elementelor din evaluare o prezentăm mai jos:

- *Costul de înlocuire net.* Costul curent de înlocuire a unui activ cu echivalentul său modern minus deducerile pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și optimizare;

- *Depreciere.* O pierdere în valoare din cauza diminuării utilității totale a proprietății, cauzată de deteriorare, de modificări tehnologice, modificări ale comportamentului uman și de cerințe sau modificări de mediu. Deprecierea uneori este clasificată în funcție de elemente ca proiect și funcționalitate depășite, elemente structurale ale proiectului, care nu îndeplinesc cerințele standardelor curente și de factori din afara activului, cum sunt modificările în cererea de utilizare.

- *Activ din sectorul public.* O proprietate deținută și/sau administrată de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile convenționale, cum sunt activele de patrimoniu și activele protejate, infrastructura, rețelele/instalațiile de utilități publice, activele recreaționale și clădirile publice (de ex. unitățile militare), fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizări corporale în sensul IPSAS-urilor și IFRS-urilor.

Activele din sectorul public includ în mod tipic:

a) active care au titlu de proprietate atipic, nu se pot înlocui, nu sunt generatoare de numerar sau furnizează bunuri sau servicii în lipsa oricărui concurent pe piață;

b) terenul cu restricții în ceea ce privește vânzarea sau închirierea acestuia; și

c) terenul, care este destinat pentru o utilizare specializată și care nu reprezintă, în mod necesar, cea mai bună utilizare a sa.

Valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor. Valoarea adăugată terenului prin amenajări și construcții, cum ar fi clădiri, structuri sau modificări aduse terenului de natură permanentă, implicând cheltuieli de muncă și capital, cu intenția de a crește valoarea sau utilitatea proprietății. Amenajările terenului și construcțiile existente au modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

Clasificarea activelor determină care dintre IPSAS-uri să fie aplicat. În IPSAS 17, paragrafele 26 și 27, se specifică faptul că un element al imobilizărilor corporale deținut pentru producerea sau furnizarea bunurilor sau serviciilor ar trebui să fie evaluat la costul său, sau când un activ este dobândit fără nici un cost, costul său este valoarea sa justă, la data achiziției. IPSAS 17, paragraful 42 impune ca, după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul prin cost ori prin modelul de reevaluare (valoare justă).

IPSAS 17 abordează modelul costului în paragraful 43 după cum urmează:

„Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere.”

Modelul valorii juste, care impune reevaluări regulate, este explicat după cum urmează: Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la valoarea reevaluată, care este valoarea sa justă de la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi din depreciere acumulate ulterior. Reevaluările ar trebui făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată utilizându-se valoarea justă, de la data raportării.”

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu valoarea de piață. Este folosită în IPSAS-uri în diferite contexte.

Când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform IPSAS 17, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IPSAS 17, paragraful 45).

b) „Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare...” (IPSAS 17, paragraful 47).

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând...costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii...” (IPSAS 17, paragraful 48)

„Pentru anumite active din sectorul public, poate fi dificilă stabilirea valorii lor de piață din cauza absenței tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Anumite entități din sectorul public pot deține pachete mari de astfel de active”. (IPSAS 17, paragraful 46) „Acolo unde nu există dovezi disponibile pentru a determina valoarea de piață într-o piață activă și lichidă a unui element al proprietății, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare”.

➤ *Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este, de obicei, valoarea lor de piata. Atunci cand nu exista nici o posibilitate de a identifica o valoarea de piata... acele active sunt evaluate la costul de inlocuire, mai putin amortizarea corespunzatoare.*

➤ *valoarea de piata – este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

➤ *Valoarea justa : reprezinta suma pentru care un activa ar putea fi schimbat de bunavoie intre doua parti aflate in cunostinta de cauza, in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv. Valoarea justa poate sau nu sa coincida cu valoare de piata pentru un anumit bun.*

➤ *Costul de înlocuire net (CIN) : Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul sau modern echivalent din care se scade deteriorarea fizica si toate formele relevante ale deprecierei si optimizarii.*

„Dacă nu există nicio evidență de piață a valorii juste, din cauza naturii specializate a unui element al imobilizărilor corporale, ar putea fi necesar ca o entitate să estimeze valoarea justă prin folosirea abordării prin costul de înlocuire net sau abordărilor prin costul de refacere/restaurare sau al unităților de servicii (a se vedea IPSAS 21). Costul de înlocuire net al unui element de imobilizări corporale poate fi stabilit prin referirea la prețul de piață pentru cumpărarea componentelor utilizate în producerea activelor sau la un preț anterior indexat al aceluiași activ sau unui activ similar. Dacă se folosește o metodă a prețului indexat, este necesar raționamentul profesional pentru a vedea dacă tehnologiile s-au modificat esențial în acea perioadă și dacă capacitatea activului de referință este similară cu cea a activului supus evaluării”.(IPSAS 17, paragraful 48)

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

*„Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al unui activ este costul înlocuirii potențialului brut de serviciu al activului. Acest cost este un cost net, pentru a reflecta activul în condiția sa curentă de utilizare. Un activ poate fi înlocuit fie prin reproducerea activului existent, fie prin înlocuirea

potențialului brut de servicii al activului. Costul de înlocuire net se determină ca fiind costul de reproducție sau de înlocuire a activului, oricare din acestea este mai mic, minus amortizarea acumulată calculată pe baza unui astfel de cost, pentru a reflecta potențialul de servicii deja consumat sau expirat al activului”.(IPSAS 21, paragraful 41)

*„Costul de înlocuire și costul de reproducție ale unui activ sunt determinate pe o bază „optimizată”. Explicația este că entitatea nu ar înlocui sau reproduce activul printr-un activ asemănător dacă activul înlocuit sau reprodus ar fi un activ supraproiectat sau cu supracapacitate. Activele supraproiectate conțin caracteristici care nu sunt necesare pentru bunurile sau serviciile pe care le furnizează activul. Activele cu supracapacitate sunt activele care au o capacitate mai mare decât cea necesară pentru satisfacerea cererii de bunuri și servicii furnizate de activ. Determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducție a unui activ pe o bază optimizată reflectă astfel potențialul de servicii cerut de la activ”.(IPSAS 21, paragraful 42).

*„În unele cazuri, capacitatea de rezervă sau în exces este păstrată din motive de siguranță sau din alte motive. Aceasta rezultă din nevoia de a se asigura o capacitate disponibilă adecvată de servicii pentru situațiile speciale ale entității. De exemplu, departamentul de pompieri trebuie să aibă mașini de rezervă pentru a putea asigura serviciile necesare în caz de urgență. Un astfel de surplus de capacitate sau de rezervă face parte din potențialul de servicii cerut al activului”.(IPSAS 21, paragraful 43)

Frecvența reevaluărilor. „Reevaluările trebuie făcute cu suficientă regularitate, pentru a se asigura că valoarea contabilă nu diferă mult de cea determinată utilizând valoarea justă, la data raportării...” (IPSAS 17, paragraful 44).

Pentru piețele fluctuante, entității i se poate cere o reevaluare anuală, în timp ce pe alte piețe mai stabile, reevaluările pot fi necesare la fiecare trei sau cinci ani.

Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de reprezentanții societății în prezența reprezentanților clientului între 03.09-05.09.2018. Cu această ocazie au fost inspectate și fotografiate proprietățile evaluate (doar construcțiile și mijloacele fixe ce au fost vizibile).

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 30.09.2018.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,6500 RON. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspekției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii (doar construcțiile ce au fost vizibile) și s-a inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documentele (Balanța mijloacelor fixe, Extrase de Carte Funciară, Planuri de amplasament și delimitare), ce au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;

- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de evaluare ANEVAR 2018, formate din:

- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de prestări servicii.

- cataloage de costuri

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară și de pe site-uri cu piața specifică.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- evaluatorul nu-și asuma nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către societate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietățile sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute .
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietățile evaluate a fost determinată valoarea justă (de piață);
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute și înscrise în contabilitate.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorilor din acest raport se aplică proprietăților în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;
- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publice* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 12. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- Standardele de evaluare ANEVAR 2018:
 - SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Prevederile **Normelor metodologice la Ordinul MF nr.3471/2008** și prevederile **HG 1553/2003**.
Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea in evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin venit, prin cost și cea prin piața.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatile constituite din „Terenuri si constructii” amplasate în comuna BARCANESTI, jud. Prahova.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

-terenuri si constructii ce alcatuiesc patrimoniul public si privat al primariei.

Active fixe si corporale sunt prezentate in Anexa.

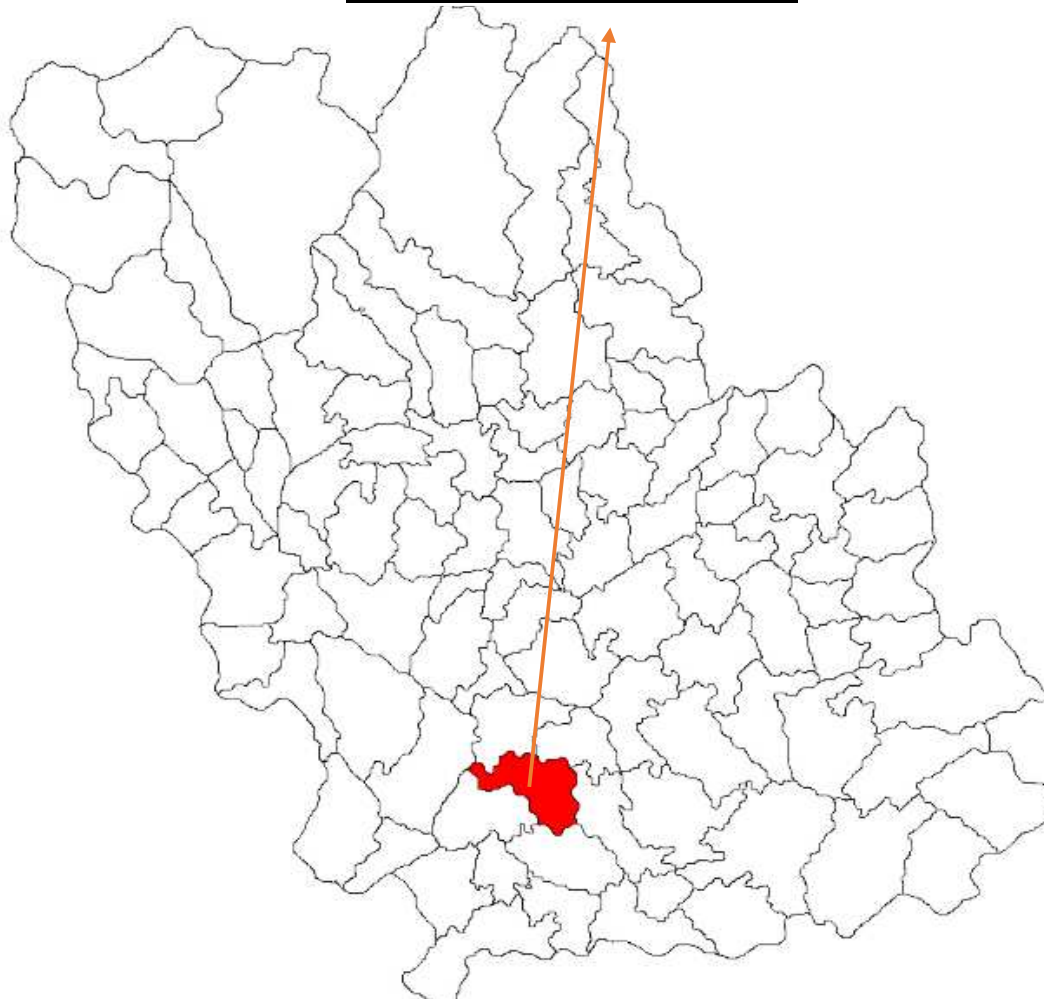
Date despre zonă și localizare

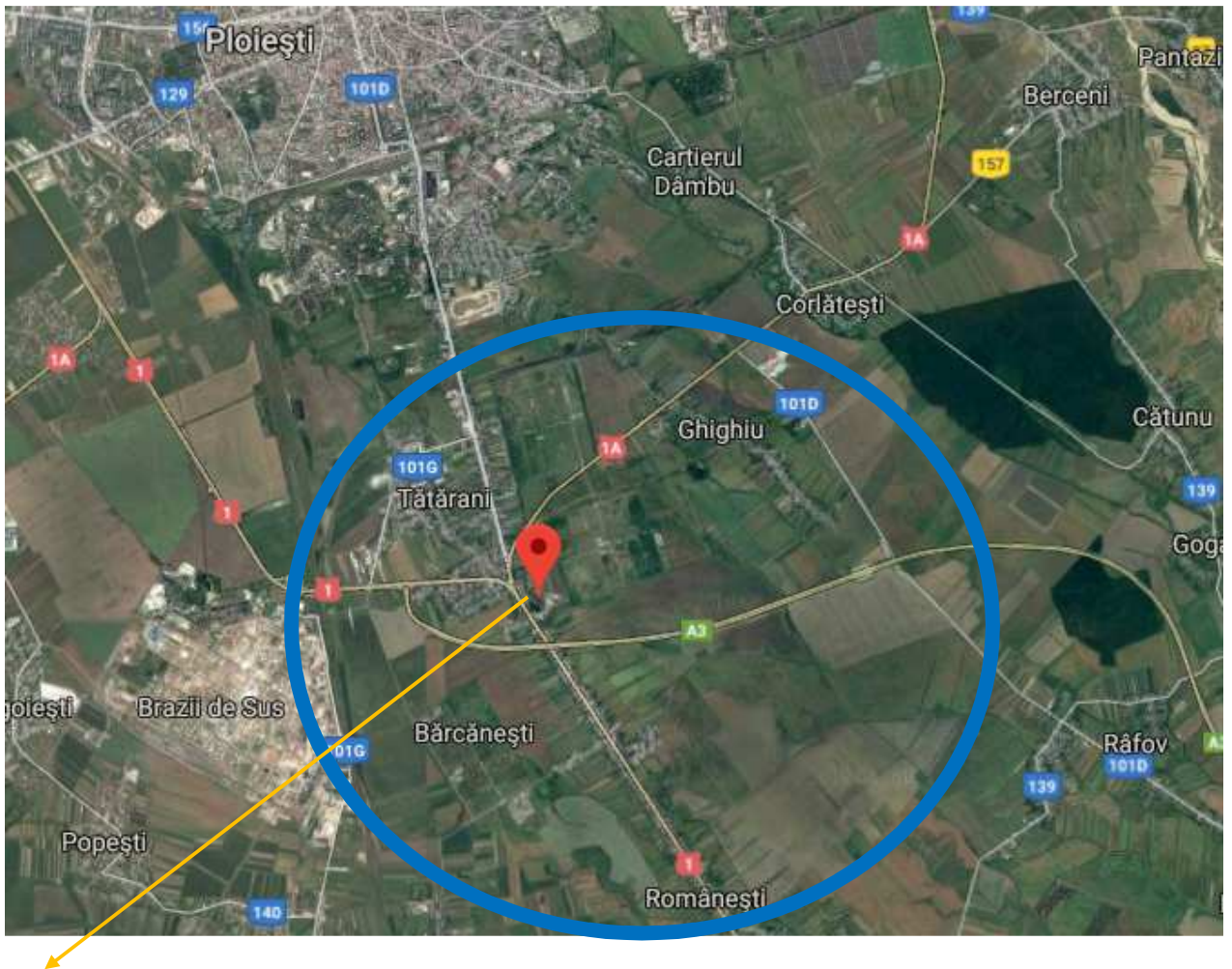
Bunurile imobile sunt situate in comuna BARCANESTI, jud. Prahova.

Bărcănești este o comună în județul Prahova, formată din satele Bărcănești (reședința), Ghighiu, Pușcași, Românești și Tătărani.

Comuna este situată la sud de orașul Ploiești și este traversată de șoseaua națională DN1 care vine de la București și duce către Brașov, precum și de autostrada București–Ploiești, care are aici nodul de legătură cu DN1. Din DN1, la Bărcănești se ramifică șoseaua națională DN1A care ocolește Ploieștiul pe la est, ducând către Vălenii de Munte și Brașov, iar din aceasta — șoselele județene DJ101G, care duce înspre Ploiești; și DJ101D care duce către Râfov.

AMPLASAREA IN CADRUL JUDETULUI





TRUPURI DE INTRAVILAN PROPUSE		
Nr. trup	Denumire	Suprafata (ha)
T1	Satele Barcanesti, Tatarani, Romanesti si Puscasi	950.48
	din care: sat TATARANI	321.20
	sat BARCANESTI	407.90
	sat ROMANESTI	87.45
	sat PUSCASI	133.93
T2	Locuinte Tatarani	5.61
T3	Sat GHIGHIU	76.25
T4	Zona depozitare DRDP	4.62
T5	Zona mixta IS/ID	18.53
T6	Statie de epurare propusa	0.53
T7	Zona ID (cf. PUZ 32 - NC 25173)	0.99
TOTAL SUPRAFATA INTRAVILAN		1,057.01



Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piața rurală, de utilitate publică. În anexa sunt descrise bunurile.

Utilitatea publică reprezintă proprietatea care produce un serviciu sau un bun pentru consumul public și reprezintă un monopol sau cvasi-monopol aflat sub anumite forme ale controlului statului.

Piața specifică este deci o piață rurală de utilitate publică, cu activitate scăzută ca număr al tranzacțiilor.

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat că venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelilor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Abordarea prin costuri

Valoarea terenului

Terenurile sunt clasificate conform art. 2. din Legea 18/1991 în funcție de destinație în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinații:

1. Grupa terenurilor cu destinație agricolă (cuprinde terenuri arabile ; cu pasuni, fanete, vii livezi ; pepiniere viticole sau pomicole ; plantații de hamei și duzi ; sere, solarii rasadnite ; terenuri cu vegetație forestieră –dacă nu sunt amenajări silvice ; pasuni împadurite ; amenajări piscicole ; amenajări de îmbunătățiri funciare ; drumuri tehnologice și de exploatare agricolă ; etc).
2. Grupa terenurilor cu destinație forestieră (include terenurile împadurite ; terenurile pentru cultură, producție sau administrare silvică ; terenurile destinate împaduririlor ; terenuri neproductive –dacă sunt încadrate în amenajări silvice).
3. Grupa terenurilor din intravilan (cuprinde acele terenuri situate în interiorul limitelor localităților pe care sunt amplasate construcții, clădiri și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente).
4. Grupa terenurilor aflate permanent sub ape (cuprinde albiile minore ale cursurilor de apă ; cuvetele lacurilor la nivelele maxime de retenție ; fundul apelor maritime interioare și ale mării teritoriale)

Grupa terenurilor cu destinație specială (include terenurile folosite pentru transporturi și pentru construcțiile și instalațiile aferente, construcții hidrotehnice, termice, de transport al energiei, gazelor naturale și instalațiile aferente acestora, construcții și instalații pt telecomunicații ; pentru exploatare minieră, petroliere ; cariere și halde ; construcții destinate apărării ; plaje, rezervații naturale, monumente ale naturii, etc).

Din perspectiva evaluării terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilități de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru cai de transport. Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Principiile și conceptele evaluării terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

1. *anticiparea*
2. *schimbarea,*
3. *cererea și oferta*
4. *substitua*
5. *echilibrul*

Anticiparea înseamnă că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor. Așadar, dacă cumpărătorii anticipează că amplasamentele cu o anumită localizare vor fi cerute pentru birouri în următorii 5 ani, aceștia pot fi motivați să achiziționeze teren pentru construcție, chiar dacă dezvoltarea spațiilor de birouri nu se face simțită în prezent. Competiția dintre cumpărătorii care constituie piața pentru aceste amplasamente, creează un nivel de pret pentru teren, care nu prea are legătură cu utilizarea sa curentă. În astfel de circumstanțe, cea mai bună utilizare a amplasamentului poate fi posesia/detinerea speculativă pentru eventuale construcții de birouri. Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile.

În vederea determinării valorii de piață a terenurilor din intravilanul și extravilanul localității BĂRCANESTI s-a avut în vedere următoarele :

- Definirea ariei de piata in termenii consecventei comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potenciali;
- Identificarea caracteristicilor ofertei si ale cererii, care influentează crearea valorii in aria de piata definita;
- Crearea unei structuri a modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea;
- Calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietatii, care influențează valoarea;
- Aplicarea concluziilor evidentiate in model la caracteristicile proprietății (proprietatilor) ce vor fi evaluate;
- Validarea procesului de evaluare globala a modelului, a cuantificarilor sau a altor rezultate, incluzand indicatorii de performanta pe baza de continuitate si/sau in diverse faze distincte ale procesului;
- Verificarea si reconcilierea rezultatelor evaluarii globale.

Etape urmarite in estimarea valorilor de piata orientative pentru terenuri:

- S-a realizat o analiză de piata detaliata pentru fiecare categorie de terenuri. Au fost luate în considerare ofertele de vanzare ale terenurilor pentru anul 2018, tinand cont de particularitatile fiecarui tip de proprietate, urmarindu-se evolutia pietei, stabilind un trend si estimand o evolutie viitoare. O atenție deosebita a fost acordata ofertelor recente, fiind cele mai apropiate de data predarii lucrarii, pentru toate celelalte facandu-se corectii în functie de data publicarii lor.

- In functie de specificul fiecarui tip de proprietate, sumele solicitate în ofertele de vanzare au fost diminuate cu 5 %. Acest lucru s-a dovedit necesar in urma analizei ofertelor si interviurilor realizate cu persoanele ofertante. S-a observat astfel o diferenta între pretul solicitat in oferta si valoarea la care s-a efectuat tranzactia si obtinuta in urma negocierii;

- Ofertele atipice, cu proprietati ale caror preturi erau situate cu mult deasupra sau sub valorile medii ale pietei imobiliare nu au fost incluse in prezentul studiu;
- Pentru fiecare proprietate analizata a fost calculat pretul pe metrul patrat.

Terenurile din intravilanul comunei BARCANESTI

- au fost impartite in cele cinci sate: Barcanesti, Tatarani, Romanesti, Puscasi si Ghighiu.
 - terenurile au fost impartite in cadrul satelor in: terenuri intravilane si terenuri extravilane.

- terenurile intravilane in cadrul fiecarui sat a fost incadrat in trei zone: central, median si periferic (A, B si C).
- abordarea folosita a fost abordarea prin piata.

În acest caz concret, valoarea terenului s-a determinat prin metoda comparațiilor directe.

S-a aplicat Metoda Comparație directe; terenul total a fost comparat cu terenuri similare pentru care se cunosc oferte de preț, cele descrise anterior; au fost folosite datele disponibile despre acestea, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

Abordarea prin comparatii de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influentează valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Pentru evaluarea terenului in mod uzual se iau in considerare dimensiunile (suprafata) si configuratia acestuia, frontul la strada, gradul de ocupare cu constructii, durata de viata ramasa a cladirilor care ocupa terenul, utilitatile existente. Valoarea unei parcele de teren este maxima atunci cand terenul este liber de constructii si nu prezinta limitari in ceea ce priveste posibilitatea de construire sau exploatare in sensul destinatiei pe care proprietarul vrea sa o dea. Cu cat gradul de ocupare al terenului este mai ridicat, cu atat valoarea sa unitara este mai redusa, valoarea globala a proprietatii fiind data de ansamblul teren construitil

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare analizate, s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- la baza evaluarii a stat analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.) care reprezinta - 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;
- avand in vedere utilizarea actuala a terenului si contributia cladirilor la valoarea amplasamentului, cea mai buna utilizare a fost considerata in ipoteza terenului construit cu destinatie industrială.
- Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:
 - data tranzactiilor comparabile efectuate;
 - caracteristici fizice (amplasarea);
 - utilitati;
 - dimensiunea;
- valoarea terenului in starea actuala s-a determinat avand ca baza de pornire amplasarea terenului in localitate, valoarea de piata a terenului in zona respectiva, asa cum a fost ea sintetizata in analiza preliminara a pietei imobiliare (tinand cont de informatiile privind tranzactiile si cererile actuale).
- Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

INCADRAREA IN ZONELE DE EVALUARE A TERENURILOR DIN COMUNA BARCANESTI

Preturile pe zone au fost determinate astfel:

Com. Barcanesti

Zona	Pret Eur/ mp				
	Barcanesti	Tatarani	Romanesti	Puscasi	Ghighiu
A	26	28	12	10	10
B	18	20	10	8	8
C	16	18	8	6	6

Ofertele de terenuri sunt perezentate mai jos.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-barcanesti-ID7lOro.html#a1b865a993>



Teren Bărcănești
Ploiesti, judet Prahova | Adaugat de pe telefon | La 18:19, 5 august 2018, Numar anunt: 108633138

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **2 700 m²**

87 999 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING

Trimite mesaj

0726 217 771


Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Andrei
Pe site din nov 2016

Anunturile utilizatorului

Terenul se afla situat in comuna Barcanesti, in apropiere de Manastirea Ghighiu, are deschidere la DN1A de 20 de metri, pretul este negociabil.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-hipodrom-ploiesti-intravilan-ID43kKV.html#f70b411743>



Teren de vanzare zona Hipodrom Ploiesti intravilan
Barcanesti, judet Prahova | Adaugat La 09:18, 13 august 2018, Numar anunt: 59900118

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **50 000 m²**

40 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0748 993 331

Barcanesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Marius
Pe site din ian 2014

Anunturile utilizatorului

Vand teren intravilan in zona Hipodrom Ploiesti situat pe teritoriul comunei Barcanesti avand suprafata de 50000 mp cu front de 50 m la calea Bucuresti si lungime de 1000 m avand toate utilitatile (apa/canal, curent si gaze). In poza atasata terenul se identifica unde este CARINO RETAIL PARK (Brico Store, Carrefour si blocurile din spate P+8). Pret 40 euro+TVA / mp.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-tatarani-IDb8lOX.html#7f0e985499>



Teren intravilan Tatarani

Barcanesti, judet Prahova | Aduagat La 13:10, 20 august 2018, Numar anunt: 164615515

12 500 €

Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0721 241 306

Barcanesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Vasile

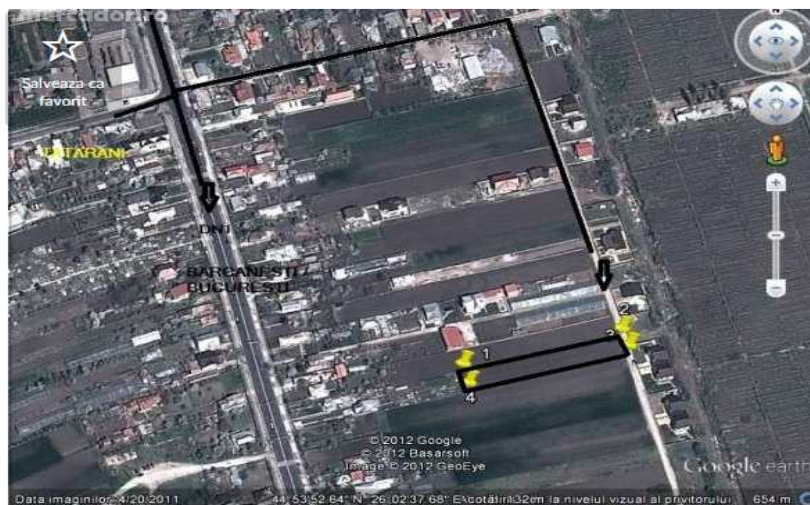
Pe site din mai 2018

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **340 m²**

Vand 2 loturi teren intravilan cu suprafata de 400 mp, respectiv 340 mp zona rezidentiala in Tatarani pe DN1 cu toate utilitatile si drept de coproprietate la drum(drum privat) - pretul este 12500 euro negociabil.

<https://www.olx.ro/oferta/parcela-2500mp-intravilan-ID8xsT.html#7f0e985499>



Parcela 2500mp INTRAVILAN

Barcanesti, judet Prahova | Aduagat La 07:31, 17 august 2018, Numar anunt: 2035267

30 €

Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0799 207 082

Barcanesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Marius

Pe site din feb 2012

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **2 500 m²**

Parcela de 2500mp intravilan, deschidere 22m, in sat Tatarani, zona fostelor sere Barcanesti la o distanta de 3Km de Ploiesti. Utilitatile sunt toate la hotarul terenului (apa, curent electric, gaze). Pretul per mp este negociabil pentru intreaga parcela, daca se doreste reparcelarea terenului pretul este fix 30 euro per mp.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-romanesti-ID1sX0H.html#2aaa434876>



Vand teren romanesti

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat de pe telefon | La 04:25, 24 august 2018, Numar anunt: 21676359

imi place 0 Distribuie

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila: **1 400 m²**

Teren intravilan, comuna romanesti, 8 metri deschidere, suprafata totala 1400 mp, toate utilitatile la poarta, sos dn 1, zona comerciala. ... Pentru detalii sunati

<https://www.olx.ro/oferta/teren-romanesti-prahova-ID9rnhd.html#2aaa434876>

13 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0731 284 050

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

ionut
Pe site din feb 2014



Teren Romanesti, Prahova

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat de pe telefon | La 14:37, 20 august 2018, Numar anunt: 139511359

Oferit de: **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila: **1 374 m²**

Teren de vanzare cu suprafata de 1374m2.
Deschidere la DN1.
Terenul este la 5 km de Ploiesti, in Romanesti, Comuna Barcanesti, Prahova.

16 000 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0723 306 845

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

autovitro
Pe site din iul 2013

Anunturile utilizatorului

<https://www.olx.ro/oferta/teren-romanesti-IDawGGh.html#2aaa434876>



Teren Romanesti

Romanesti, judet Prahova | Adaugat La 08:20, 31 iulie 2018, Numar anunt: 155315597

6 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

PLAZZO ITALIA

Trimite mesaj

0723 383 199

Romanesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Oferit de **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **38 488 m²**

Teren - ROMANESTI - oferta vanzare pret negociabil 8 euro/mp

Oferita vanzare teren la 300 ml de noua Autostrada Bucuresti - Brasov, com. Barcanesti - jud. Prahova, suprafata 24 170mp, deschidere la strada 135.97 ml, teren intravilan agricol.
Pret negociabil: 8 euro/mp.

<https://www.olx.ro/oferta/vind-teren-IDbuJbv.html#4de31b7abd>

☆ Salveaza ca favorit



Vind teren

Ghighiu, judet Prahova | Adayat La 11:08, 28 august 2018, Numar anunt: 169863230

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **5 000 m²**

Vind teren intravilan in localitatea Ghighiu ,destinatie rezidentiala ,in suprafata de 5000 mp cu deschidere front stradal de 14 ml.utilitatile sunt la strada.Terenul se invecineaza cu Manastirea Ghighiu.

12 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0721-074974

Ghighiu, judet Prahova
Vezi pe harta



Spinu
Pe site din mai 2016

<https://www.olx.ro/oferta/propietar-vand-teren-extravilan-ghighiu-in-aproiere-cartier-vile-IDC7LH.html#2ab3fcb35>

☆ Salveaza ca favorit



Proprietar , vand teren extravilan Ghighiu - in apropiere cartier vile

Ploiesti, judet Prahova | Adayat La 11:46, 21 august 2018, Numar anunt: 9086329

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Extravilan**

Suprafata utila **9 980 m²**

Vand 9980 mp teren extravilan vizavi de manastirea Ghighiu, langa noul cartierul rezidential de vile,continuare parc panouri fotovoltaice, centura de est a Oraşului Ploiesti,parcelabil, posibilitati de trecere in intravilan, utilitati (apa, curent electric si gaze) in apropiere, pret 4 Euro/mp, usor negociabil.
Terenul se preteaza unor investitii industriale si nu numai.Pret 40.000 EURO .

4 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0723 534 915

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta



Onea Ion
Pe site din mar 2013

Anunturile utilizatorului

<https://www.olx.ro/oferta/ghighi-ploiesti-teren-ID8wmKZ.html#2ab3fcb35>



Ghigiù Ploiesti teren

Ploiesti, judet Prahova Adaugat La 09:42, 15 august 2018, Numar anunt: 125686337

imi place 1 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **1 400 m²**

Teren intravilan la Ghigiù Ploiesti, suprafata 1400 mp, deschidere 22 ml, apa lumina ideal pentru casa, hala industriala, 11 Euro pe mp, pretul se poate discuta daca interes este real, nu accept oferte, nu suntem la piata, nu veniti cu oferte cu masini la schimb....Tel 732 - **arata telefon** - Rog seriozitate nu pierderi de timp

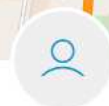
15 400 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0732 738088

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta



Luigi

Pe site din iun 2011

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tiparest

<https://www.olx.ro/oferta/teren-ID9Inll.html#2ab3fcb35>



Salveaza ca favorit



Teren

Ghigiu, judet Prahova Adaugat de pe telefon La 08:15, 31 iulie 2018, Numar anunt: 143564617

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **6 000 m²**

Vând teren in sat Ghigiu extravilan cu posibilitate de înscriere intravilan ,deschidere la drum 36m.

6 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0767 534 289

Ghigiu, judet Prahova
Vezi pe harta



Prim Proprietar

Pe site din iul 2012


GRILA BARCANESTI-TATARANI

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	600	2.700	400	2.500
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		32,6	31,3	30,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-1,63	-1,56	-1,50
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		30,93	29,69	28,50
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		30,93	29,69	28,50
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		30,93	29,69	28,50
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		30,93	29,69	28,50
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	septembrie-18	septembrie-18	septembrie-18
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		30,93	29,69	28,50
5	Localizare	Barcanesti	langa manastirea Ghighiu	intravilan Tatarani	zona foste sere Tatarani
	Valoare ajustare (%)		5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1,55	-1,48	-1,43
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,47	28,20	27,08
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	600	2.700	400	2.500
	Valoare ajustare (%)		1%	0%	1%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,34	-0,03	0,26
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,81	28,17	27,33
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan /rezidential	intravilan / rezidential	intravilan / rezidential	intravilan / rezidential
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,81	28,17	27,33
8	Utilitati	Curent, apa, canalizare, gaz metan	Curent, apa, canalizare, gaz metan	Curent, apa, canalizare, gaz metan	Curent, apa, canalizare, gaz metan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,81	28,17	27,33
9	Acces / deschidere	Drum asfaltat	Drum asfaltat/20 ml	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,81	28,17	27,33
10	Forma	neregulata	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,81	28,17	27,33
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			2	2	2
ajustare totala bruta absoluta (%)			6%	5%	6%
Numar corectii					
ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			1		★
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			28,0		
Valoare de piata totala propusa (Euro)			16.800		
Valoare de piata totala propusa (Lei)			78.000		

GRILA ROMANESTI

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	600	1.374	1.400	5.000
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		11,6	13,0	12,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0,58	-0,65	-0,60
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,06	12,35	11,40
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,06	12,35	11,40
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,06	12,35	11,40
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,06	12,35	11,40
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	septembrie-18	septembrie-18	septembrie-18
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,06	12,35	11,40
5	Localizare	Romanesti	Romanesti	Romanesti	zona Ghighiu
	Valoare ajustare (%)		5%	-5%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,55	-0,62	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,62	11,73	11,40
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	600	1.374	1.400	5.000
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	2%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,04	0,05	0,25
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,66	11,78	11,65
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan /rezidential	intravilan / rezidential	intravilan / rezidential	intravilan / rezidential
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,66	11,78	11,65
8	Utilitati	Curent, apa, canalizare, gaz metan	Curent, apa, canalizare, gaz metan	Curent, apa, canalizare, gaz metan	Curent, apa, canalizare, gaz metan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,66	11,78	11,65
9	Acces / deschidere	Drum asfaltat	Drum asfaltat/20 ml	Drum asfaltat/8m la DN	Drum asfaltat /14m
	Valoare ajustare (%)		0%	5%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,59	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,66	12,37	11,65
10	Forma	neregulata	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11,66	12,37	11,65
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			1	1	0
ajustare totala bruta absoluta (%)			5%	10%	2%
Numar corectii					
ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1			★
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund		11,7			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		7.000			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		32.500			

GRILA EXTRAVILAN

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	50.000	38.488	9.980	6.000
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		6,0	4,0	6,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0,30	-0,20	-0,30
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	3,80	5,70
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	3,80	5,70
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	3,80	5,70
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	3,80	5,70
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	septembrie-18	septembrie-18	septembrie-18
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	3,80	5,70
5	Localizare	izlaz Romanesti	agricol Romanesti	manastirea Ghighiu	zona Ghighiu
	Valoare ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-2,85	-1,90	-2,85
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,85	1,90	2,85
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	50.000	38.488	9.980	6.000
	Valoare ajustare (%)		-23%	-80%	-88%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0,66	-1,52	-2,51
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,19	0,38	0,34
7	Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan	intravilan	extravilan	extravilan
	Valoare ajustare (%)		-80%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1,76	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		0,44	0,38	0,34
8	Utilitati	fara	fara	fara	fara
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		0,44	0,38	0,34
9	Acces / deschidere	drum pamant	Drum pamant	Drum pamant	Drum pamant
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		0,44	0,38	0,34
10	Forma	neregulata	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		0,44	0,38	0,34
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5	3	5
ajustare totala bruta absoluta (%)			88%	86%	89%
Numar corectii					
ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1			
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund		0,3			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		15.000			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		69.600			

TERENURI PUBLICE

Nr crt	Denumire bun	Numar inventar	Cod clasif.	Durata funct.	An intrare	NCP	Ad	Valoare inventar LEI	Valoare justa LEI	Diferenta valoare justa - valoare de inventar LEI
44	TEREN FOSTA GRAD.BARCANESTI 2696 MP	800	9.2.1		01.01.2011	21727	2.680,0	10.784,00	223.833,60	213.049,60
45	TEREN INTRAV. 410 MP SAT ROMANESTI (FOSTA GR.R.)	805	9.2.1		01.04.2013	23802	410,0	22.960,00	22.828,80	-131,20
46	TEREN SC.GEN.TATARANI (4825 MP)	806	9.2.1		01.06.2014	25279	4.825,0	114.850,00	402.984,00	288.134,00
47	TEREN GR.TATARANI (1091 MP)	808	9.2.1		01.06.2014	25281	1.091,0	110.351,00	91.120,32	-19.230,68
48	TEREN SC.BARCANESTI 3141 MP	809	9.2.1		01.06.2014	25313	3.141,0	208.782,00	233.187,84	24.405,84
49	TEREN CAMIN CULT.ROMANESTI 1200 MP	810	9.2.1		01.06.2014	22046	1.200,0	79.764,00	66.816,00	-12.948,00
50	TEREN LICEU TEHN.AGR.BARCANESTI 101.142	811	9.2.1		01.06.2014	22092	101.177,0	1.966.710,00	2.253.414,14	286.704,14
51	TEREN SC.ROMANESTI (2653 MP)	812	9.2.1		01.06.2014	25301	2.653,0	176.345,00	147.719,04	-28.625,96
52	TEREN SC.PUSCASI (2161 MP)	814	9.2.1		01.06.2014		2.161,0	97.267,00	100.270,40	3.003,40
53	TEREN ST.POMPE TATARANI 3020 MP	815	9.2.1		01.06.2014		3.020,0	136.685,00	252.230,40	115.545,40
54	TEREN GHIGHIU 930 MP (C.CULT)	826	9.2.1		01.06.2014	25287	930,0	69.185,00	43.152,00	-26.033,00
55	TEREN SCOALA GENERALA GHIGHIU	849	9.2.1		01.10.2014	25312	1.793,0	119.826,00	83.195,20	-36.630,80
56	TEREN SAT BARCANESTI 387 MP(POL.RUTIERA)	850	9.2.1		01.10.2014		387,5	25.863,00	46.748,00	20.885,00
57	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P CC2363/7, 460 MP	861	9.2.1		01.04.2015		460,0	30.599,20	38.419,20	7.820,00
58	TEREN INTRAV.BARCANESTI T20,P CC1191/B6 ,751 MP	862	9.2.1		01.04.2015		751,0	49.956,52	62.723,52	12.767,00
59	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P A2327/1,1033 MP	863	9.2.1		01.04.2015		1.033,0	68.715,16	86.276,16	17.561,00
60	TEREN INTRAV.BARCANESTI T20,P CC1191/B4, 1053 MP	864	9.2.1		01.04.2015		1.053,0	70.045,56	87.946,56	17.901,00
61	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P A2327/A8, 1107 MP	865	9.2.1		01.04.2015		1.107,0	73.637,64	92.456,64	18.819,00
62	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P CC2327/A9, 2469 MP	866	9.2.1		01.04.2015		2.469,0	164.237,88	206.210,88	41.973,00
63	TEREN INTRAV BARCANESTI T28,P CC2327/A2, 1461 MP	867	9.2.1		01.04.2015		1.461,0	97.185,72	122.022,72	24.837,00
64	TEREN INTRAV.BARCANESTI T20,P CC1191/2/1, 231 MP	868	9.2.1		01.04.2015		231,0	15.666,12	19.293,12	3.627,00
65	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P A2337 , 6767 MP	869	9.2.1		01.04.2015		6.767,0	450.140,84	565.179,84	115.039,00
66	TEREN INTRAV.BARCANESTI T3,P CC218, 982 MP	870	9.2.1		01.04.2015		982,0	65.322,64	82.016,64	16.694,00
67	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28, P CC2339/A4, 855 MP	871	9.2.1		01.04.2015		855,0	56.874,60	71.409,60	14.535,00
68	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28,P CC2363/7/A11, 514 MP	872	9.2.1		01.04.2015		514,0	34.191,28	42.929,28	8.738,00
69	TEREN INTRAV.BARCANESTI T28, P CC2339/A5, 480 MP	873	9.2.1		01.04.2015		480,0	31.929,60	40.089,60	8.160,00
	TOTAL							4.347.874,76	5.484.473,50	1.136.598,74

TERENURI PRIVAT

Nr crt	Denumire bun	Numar inventar	Cod clasif.	Durata funct.	An intrare	NCP	Ad	Valoare inventar LEI	Valoare justa LEI	Diferenta valoare justa - valoare de inventar LEI
1	TEREN DISP.BARCANESTI 1680 MP	817	9.2.1		01.06.2014		1.680,0	111.670,00	124.723,20	13.053,20
2	TEREN STR.MORII BARCANESTI 847.5 MP(CON.DUMITRESCU)	818	9.2.1		01.06.2014		847,5	56.333,00	62.918,40	6.585,40
3	TEREN STR.MORII BARCANESTI 829 MP (CON.NEAGU)	819	9.2.1		01.06.2014	25174	829,0	55.402,00	61.544,96	6.142,96
4	TEREN STR.MORII BARCANESTI 847.5 MP (CON.IVAN)	820	9.2.1		01.06.2014		847,5	56.333,00	62.918,40	6.585,40
5	TEREN STR.MORII BARCANESTI 772.5 MP (CON.STOICA)	821	9.2.1		01.06.2014		772,5	51.348,00	57.350,40	6.002,40
6	TEREN STR.MORII BARCANESTI 847.5 MP (CON.TUDOR)	822	9.2.1		01.06.2014		866,0	56.333,00	64.291,84	7.958,84
7	TEREN TATARANI 3586 MP (CON.LEMNPRED)	823	9.2.1		01.06.2014		3.586,0	161.406,00	299.502,72	138.096,72
8	TEREN BARCANESTI 570 MP (CON.TRANSGAZ)	825	9.2.1		01.06.2014		570,0	37.888,00	42.316,80	4.428,80
9	TEREN TATARANI 673 MP (BALASIOIU)	827	9.2.1		01.06.2014		673,0	44.977,00	56.208,96	11.231,96
10	TEREN TATARANI 533.8 MP (INC.BANU)	828	9.2.1		01.06.2014		533,8	35.482,00	44.582,98	9.100,98
11	TEREN BARCANESTI 2483 MP (INC.IANCU)	830	9.2.1		01.06.2014		2.483,0	165.045,00	184.337,92	19.292,92
12	TEREN BARCANESTI 1188 MP (INC.NEDELUCU)	831	9.2.1		01.06.2014		1.188,0	78.966,00	88.197,12	9.231,12
13	TEREN TATARANI 1386 MP (INC.RADU)	832	9.2.1		01.06.2014	25259	1.386,0	114.857,00	115.758,72	901,72
14	TEREN ISLAZ T60,P757 7.3956 MP	835	9.2.1		01.06.2014		73.956,0	73.956,00	102.946,75	28.990,75
15	TEREN ISLAZ T60,P755 10.5689 HA	836	9.2.1		01.06.2014		105.689,0	105.689,00	147.119,09	41.430,09
16	TEREN ISLAZ T60,P754 1.8877 HA	837	9.2.1		01.06.2014		18.877,0	18.877,00	26.276,78	7.399,78
17	TEREN ISLAZ T40,P613 28.25 HA	838	9.2.1		01.06.2014	25373	282.500,0	282.500,00	393.240,00	110.740,00
18	TEREN ISLAZ T43,P639 17.8795	839	9.2.1		01.06.2014		178.795,0	178.795,00	248.882,64	70.087,64
19	TEREN ISLAZ T45,P645 8.5642 HA	840	9.2.1		01.06.2014		85.642,0	85.642,00	119.213,66	33.571,66
20	TEREN ISLAZ T45,P678 6.1389 HA	841	9.2.1		01.06.2014		61.389,0	61.389,00	85.453,49	24.064,49
21	TEREN ISLAZ T16,P151/115 2.0607 HA	842	9.2.1		01.06.2014		20.607,0	20.607,00	28.684,94	8.077,94
22	TEREN ISLAZ T16,P151/115 1.6801 HA	843	9.2.1		01.06.2014		16.801,0	16.801,00	23.386,99	6.585,99
23	TEREN ISLAZ T16,P151/116 0.8753 HA	845	9.2.1		01.06.2014		8.753,0	8.753,00	12.184,18	3.431,18
24	TEREN ISLAZ T12,P92 2.2087 HA	846	9.2.1		01.06.2014		22.087,0	22.026,00	30.745,10	8.719,10
25	TEREN ISLAZ T12,P81 18.6732 HA	847	9.2.1		01.06.2014		186.732,0	186.732,00	259.930,94	73.198,94
26	TEREN ISLAZ T29,P583 22.8934 HA	848	9.2.1		01.06.2014		228.934,0	228.934,00	318.676,13	89.742,13
27	TEREN BARCANESTI 772.5 MP (CONCES.ENE)	854	9.2.1		01.10.2014		772,5	51.626,00	64.519,20	12.893,20
28	TEREN BARCANESTI 770.2 MP (CONCES.MIHAITA)	855	9.2.1		01.10.2014		770,2	51.472,00	64.327,10	12.855,10
29	TEREN BARCANESTI 847.5 MP (CONCES.SILIVESTRU)	856	9.2.1		01.10.2014		847,5	56.638,00	70.783,20	14.145,20
30	TEREN PUSCASI 485 MP (COOP)	857	9.2.1		01.10.2014	25151	485,0	15.000,00	13.502,40	-1.497,60
31	TEREN TATARANI 27243 MP (OMV)	858	9.2.1		01.10.2014		27.243,0	27.788,00	88.485,26	60.697,26
32	TEREN CASTEL APA BARCANESTI 964 MP	860	9.2.1		01.01.2018	23548	964,0	64.125,28	71.567,36	7.442,08
	TOTAL							2.583.390,28	3.434.577,65	851.187,37

Valoarea constructiilor

Costul de înlocuire al construcțiilor

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza **“Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu** editate de către Editura IROVAL București, sau **“Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată la pretul zilei” – Sorin Turcus**, sau **“Colectia evaluarea rapida a constructiilor” – MATRIX ROM**. Prin această procedură s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Stimularea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

✓ **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.

Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

✓ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

✓ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

Mai jos sunt prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii de piata a cladirilor prin metoda costurilor segregate.

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire liceu						CURS VALUTAR	4,6400	
Turcus FISA NR 13, pag.44						BARCANESTI		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent
LICEU								3.256,54
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								3.999.028
COST TOTAL LEI cu TVA								3.256,54
CIB LEI cu TVA								3.999.028,17
CIB LEI fara TVA								3.999.028
CIB LEI fara TVA								3.360.528
CIB euro fara TVA								724.251,70
CIB euro/mp fara TVA								589,78
Depreciere fizica								
	EURO	%						
- recuperabila	0	0,00%						
- nerecuperabila	414.417	57,22%						
Depreciere fizica totala	414.417	57,2%						
Depreciere functionala								
	EURO	%						
- recuperabila	0	0,0%						
- nerecuperabila	0	0,0%						
Depreciere functionala totala	0	0,0%						
Calcul depreciere fizica nerecuperabila								
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala			
Structura rezistenta	40%	47	100	47%	18,80%			
Compartimentari	11%	47	100	47%	5,17%			
Acoperis	6%	30	80	38%	2,25%			
Finisaje exterioare	5%	30	60	50%	2,50%			
Finisaje interioare	20%	30	40	75%	15,00%			
Instalatii	18%	30	40	75%	13,50%			
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				57,22%			
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate								
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE						
CIB	EURO / mp	590						
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	1.228,00						
CIB total	EURO	724.252						
Depreciere fizica totala	%	57,22%	414.417					
Depreciere functionala	%	0,00%	0					
Depreciere economica	%	0,00%	0					
Total depreciere %	%	57,22%						
Total depreciere	EURO	414.417						
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	309.835						
VALOARE LICEU	EURO	309.830						
	LEI	1.437.610						

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ATELIERE SCOALA						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
ATELIERE SCOALA(LICEU) (C9/NCP 22092)								2.073,11	1.326.788
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11	1.326.788
COST TOTAL LEI cu TVA								1.326.787,58	
CIB LEI cu TVA								1.326.788	
CIB LEI fara TVA								1.114.948	
CIB euro fara TVA								240.290,42	
CIB euro/mp fara TVA								375,45	

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	178.448	74,26%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	178.448	74,3%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	68	100	68%	27,20%
Compartimentari	11%	68	100	68%	7,48%
Acoperis	6%	40	80	50%	3,00%
Finisaje exterioare	5%	40	60	67%	3,33%
Finisaje interioare	20%	35	40	88%	17,50%
Instalatii	18%	35	40	88%	15,75%
Depreciere fizica nerecuperabila tot	100%				74,26%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	375
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	640,00
CIB total	EURO	240.290
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	74,26%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	74,26%
Total depreciere	EURO	178.448
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	61.843
VALOARE ATELIERE SCOALA	EURO	61.840
	LEI	286.940

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CABINETE ELEVI						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017- 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
CABINETE ELEVI (C7/ NCP 22092)								2.073,11	
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11	
COST TOTAL LEI cu TVA								2.309.439,64	
CIB LEI cu TVA								2.309.440	
CIB LEI fara TVA								1.940.706	
CIB euro fara TVA								418.255,51	
CIB euro/mp fara TVA								375,45	
Depreciere fizica			EURO	%	Depreciere functionala			EURO	%
- recuperabila	0	0,00%			- recuperabila	0	0,0%		
- nerecuperabila	247.858	59,26%			- nerecuperabila	0	0,0%		
Depreciere fizica totala	247.858	59,3%			Depreciere functionala totala	0	0,0%		
Calcul deprecieri fizica nerecuperabila									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	40%	51	100	51%	20,40%				
Compartimentari	11%	51	100	51%	5,61%				
Acoperis	6%	30	80	38%	2,25%				
Finisaje exterioare	5%	30	60	50%	2,50%				
Finisaje interioare	20%	30	40	75%	15,00%				
Instalatii	18%	30	40	75%	13,50%				
Depreciere fizica nerecuperabila tot	100%				59,26%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate									
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE							
CIB	EURO / mp	375							
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	1.114,00							
CIB total	EURO	418.256							
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	59,26%	247.858						
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0						
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%	0						
Total depreciere %	%	59,26%							
Total depreciere	EURO	247.858							
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	170.397							
VALOARE CABINETE	EURO	170.400							
	LEI	790.660							

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CAMIN ELEVI						CURS VALUTAR	4,6400	
Turcus FISA NR 15, pag.50						BARCANESTI		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent
CAMIN ELEVI (C2/NCP 22092)								1.957,94
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								5.317.767
COST TOTAL LEI cu TVA								1.957,94
CIB LEI cu TVA								5.317.767,21
CIB LEI fara TVA								5.317.767
CIB LEI fara TVA								4.468.712
CIB euro fara TVA								963.084,47
CIB euro/mp fara TVA								354,60

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	252.649	26,23%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	252.649	26,2%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	31	100	31%	12,40%
Compartimentari	11%	25	100	25%	2,75%
Acoperis	6%	10	80	13%	0,75%
Finisaje exterioare	5%	10	60	17%	0,83%
Finisaje interioare	20%	10	40	25%	5,00%
Instalatii	18%	10	40	25%	4,50%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				26,23%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	355
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	2.716,00
CIB total	EURO	963.084
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	26,23%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	26,23%
Total depreciere	EURO	252.649
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	710.435
VALOARE CAMIN	EURO	710.440
	LEI	3.296.440

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CANTINA ELEVI						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 23, pag.74						BARCANESTI			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
CANTINA GSA (C5/NCP 22092)								2.621,46	
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.621,46	
COST TOTAL LEI cu TVA								1.407.724,45	
CIB LEI cu TVA								1.407.724	
CIB LEI fara TVA								1.182.962	
CIB euro fara TVA								254.948,65	
CIB euro/mp fara TVA								474,76	
Depreciere fizica			EURO	%	Depreciere functionala			EURO	%
- recuperabila	0	0,00%			- recuperabila	0	0,0%		
- nerecuperabila	25.729	10,09%			- nerecuperabila	0	0,0%		
Depreciere fizica totala	25.729	10,1%			Depreciere functionala totala	0	0,0%		
Calcul depreciere fizica nerecuperabila									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	40%	10	100	10%	4,00%				
Compartimentari	11%	5	100	5%	0,55%				
Acoperis	6%	5	80	6%	0,38%				
Finisaje exterioare	5%	5	60	8%	0,42%				
Finisaje interioare	20%	5	40	13%	2,50%				
Instalatii	18%	5	40	13%	2,25%				
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				10,09%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate									
ELEMENTE DE CALCUL		U.M.	VALOARE						
CIB	EURO / mp	475							
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	537,00							
CIB total	EURO	254.949							
Depreciere fizica totala	%	10,09%	25.729						
Depreciere functionala	%	0,00%	0						
Depreciere economica	%	0,00%	0						
Total depreciere %	%	10,09%							
Total depreciere	EURO	25.729							
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	229.220							
VALOARE CANTINA	EURO	229.220							
	LEI	1.063.580							

Anexa							4,64	leu/Euro	
Evaluarea rapida a constructiilor -									
Matrix 3 - Catalog de reevaluare nr. 115 - Fisa nr. 23, pag 41									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	REMIZA MASINI AGR (C10/NCP 22092)								
Adresa	Barcanesti								
Poz cadastru	-								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Imobil P								
Regim de inaltime	Parter								
Aria construita (Ac) mp	775								
Aria desfasurata (Ad) mp	775								
Aria utila (Ac) mp	679,82								
Inaltime medie (m)	2,5								
	Specificatie	Descriere						Starea tehnica	
	Structura	caramida						satisfacatoare	
Elemente	Inchideri	metal						satisfacatoare	
structurale si	Invelitoare	azbociment						satisfacatoare	
nestructurale	Pardoseli	beton						satisfacatoare	
	Finisaje interioare	da						satisfacatoare	
	Finisaje exterioare	nu							
	Specificatie	Descriere						Starea tehnica	
	Electrice	nu							
Instalatii	Termice	nu							
Utilitati	Apa , canalizare	nu							
	Instalatii gaze	Nu							
	Telecomunicatii	Da						buna	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Matrix 3 - Catalog de reevaluare nr. 115 - Fisa nr. 23, pag 41									
	Constructii	lei/mp Ad		680					
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad							
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad							
	Instalatii incalzire centr	lei/mp Ad							
	Total	lei/mp Ad		680					
	Corectii								
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		680					
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24								
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25447,463						
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1						
	CRB (lei)	1.341.081		CRB/mp(lei)					
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT			289.026 €						
			373	EURO/MP					
Depreciere fizica	EURO	%			Depreciere functionala	EURO	%		
- recuperabila	0	0,00%			- recuperabila	0	0,0%		
- nerecuperabila	146.922	50,83%			- nerecuperabila	0	0,0%		
Depreciere fizica totala	146.922	50,8%			Depreciere functionala	0	0,0%		
Calcul depreciere fizica nerecuperabila									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Deprecier e	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	40%	44	100	44%	17,60%				
Compartimentari	11%	40	100	40%	4,40%				
Acoperis	6%	40	80	50%	3,00%				
Finisaje exterioare	5%	25	60	42%	2,08%				
Finisaje interioare	20%	25	40	63%	12,50%				
Instalatii	18%	25	40	63%	11,25%				
Depreciere fizica nerecuperabila tota	100%				50,83%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate									
ELEMENTE DE CALCUL			U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / mp			373					
Ad	mp			775					
CIB total	EURO			289.026					
Depreciere fizica totala	%	50,83%		146.922					
Depreciere functionala	%	0,00%		0					
Depreciere economica	%	0,00%		0					
Total depreciere %	%	50,83%		146.922					
Total depreciere	EURO			146.922					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO			142.105					
VALOARE REMIZA	EURO			142.100					
	LEI			659.340					

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 3 - Catalog de reevaluare nr. 115 - Fisa nr. 23, pag 41							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	REMIZA TRACT (C8/NCP 22092)						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	Imobil P						
Regim de inaltime	Parter						
Aria construita (Ac) mp	590						
Aria desfasurata (Ad) mp	590						
Aria utila (Ac) mp	517,54						
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Structura	caramida				satisfacatoare	
Elemente	Inchideri	metal				satisfacatoare	
structurale si	Invelitoare	azbociment				satisfacatoare	
nestructurale	Pardoseli	beton				satisfacatoare	
	Finisaje interioare	da				satisfacatoare	
	Finisaje exterioare	nu					
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	nu					
Instalatii	Termice	nu					
Utilitati	Apa , canalizare	nu					
	Instalatii gaze	Nu					
	Telecomunicatii	Da				buna	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
Matrix 3 - Catalog de reevaluare nr. 115 - Fisa nr. 23, pag 41							
	Constructii	lei/mp Ad		680			
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad					
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad					
	Instalatii incalzire centra	lei/mp Ad					
	Total	lei/mp Ad		680			
	Corectii						
		lei/mp Ad					
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		680			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25447,463				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	1.020.952		CRB/mp(lei)			
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				220.033 €			
				373	EURO/MP		
Depreciere fizica	EURO	%			Depreciere function	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%			- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	150.297	68,31%			- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	150.297	68,3%			Depreciere functiona	0	0,0%
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	40%	51	100	51%	20,40%		
Compartimentari	11%	44	100	44%	4,84%		
Acoperis	6%	44	80	55%	3,30%		
Finisaje exterioare	5%	44	60	73%	3,67%		
Finisaje interioare	20%	38	40	95%	19,00%		
Instalatii	18%	38	40	95%	17,10%		
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				68,31%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / mp	373					
Ad	mp	590					
CIB total	EURO	220.033					
Depreciere fizica totala	%	68,31%	150.297				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	68,31%	150.297				
Total depreciere	EURO	150.297					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	69.736					
VALOARE REMIZA TRACTOARE	EURO	69.740					
	LEI	323.590					

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire sc.Barcanesti						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
CLAD. SC. BARCANESTI EXTRS CF 25313/2015 (C1/NCP 25313)								2.073,11	2.166.395
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11	2.166.395
COST TOTAL LEI cu TVA								2.166.395,35	
CIB LEI cu TVA								2.166.395	
CIB LEI fara TVA								1.820.500	
CIB euro fara TVA								392.349,20	
CIB euro/mp fara TVA								375,45	
Depreciere fizica			EURO	%	Depreciere functionala			EURO	%
- recuperabila			0	0,00%	- recuperabila			0	0,0%
- nerecuperabila			152.330	38,83%	- nerecuperabila			0	0,0%
Depreciere fizica totala			152.330	38,8%	Depreciere functionala totala			0	0,0%
Calcul depreciere fizica nerecuperabila									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	40%	50	100	50%	20,00%				
Compartimentari	11%	20	100	20%	2,20%				
Acoperis	6%	15	80	19%	1,13%				
Finisaje exterioare	5%	15	60	25%	1,25%				
Finisaje interioare	20%	15	40	38%	7,50%				
Instalatii	18%	15	40	38%	6,75%				
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				38,83%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate									
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE							
CIB	EURO / mp	375							
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	1.045,00							
CIB total	EURO	392.349							
Depreciere fizica totala	%	38,83%	152.330						
Depreciere functionala	%	0,00%	0						
Depreciere economica	%	0,00%	0						
Total depreciere %	%	38,83%							
Total depreciere	EURO	152.330							
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	240.020							
VALOARE SCOALA	EURO	240.020							
	LEI	1.113.690							

Anexa						4,64	leu/Euro	
Evaluarea rapida a constructiilor -								
Matrix 3 - Catalog de reevaluare nr. 115 - Fisa nr. 23, pag 41								
1. DATE DE IDENTIFICARE								
Denumire	WC + Mag. Scoala Barcanesti (C2/NCP 25313)							
Adresa	Barcanesti							
Poz cadastru	-							
2. CARACTERISTICI TEHNICE								
Tipul constructiei	Imobil P							
Regim de inaltime	Parter							
Aria construita (Ac) mp	80							
Aria desfasurata (Ad) mp	80							
Aria utila (Ac) mp	70,18							
Inaltime medie (m)	2,5							
	Specificatie	Descriere					Starea tehnica	
	Structura	caramida					satisfacatoare	
Elemente	Inchideri	caramida					satisfacatoare	
structurale si	Invelitoare	azbociment					satisfacatoare	
nestructurale	Pardoseli	beton					satisfacatoare	
	Finisaje interioare	da					satisfacatoare	
	Finisaje exterioare	nu						
	Specificatie	Descriere					Starea tehnica	
	Electrice	nu						
Instalatii	Termice	nu						
Utilitati	Apa , canalizare	nu						
	Instalatii gaze	Nu						
	Telecomunicatii	Da					buna	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT								
	Matrix 3 - Catalog de reevaluare nr. 115 - Fisa nr. 23, pag 41							
	Constructii	lei/mp Ad		680				
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad						
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad						
	Instalatii incalzire centrala	lei/mp Ad						
	Total	lei/mp Ad		680				
	Corectii							
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		680				
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2 / 1,24							
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25447,463					
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1					
	CRB (lei)	138.434	CRB/mp(lei)					
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT			29.835 €					
			373		EURO/MP			
Depreciere fizica	EURO	%			Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%			- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	25.919	86,88%			- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	25.919	86,9%			Depreciere functionala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila								
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreci ere	Aport la depreciere totala			
Structura rezistenta	40%	75	100	75%	30,00%			
Compartimentari	11%	75	100	75%	8,25%			
Acoperis	6%	75	80	94%	5,63%			
Finisaje exterioare	5%	60	60	100%	5,00%			
Finisaje interioare	20%	40	40	100%	20,00%			
Instalatii	18%	40	40	100%	18,00%			
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				86,88%			
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate								
ELEMENTE DE CALCUL								
CIB	U.M.	VALOARE						
Ad	EURO / mp	373						
CIB total	mp	80						
	EURO	29.835						
Depreciere fizica totala	%	86,88%	25.919					
Depreciere functionala	%	40,00%	1.566					
Depreciere economica	%	0,00%	0					
Total depreciere %	%	126,88%	27.485					
Total depreciere	EURO	27.485						
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	2.350						
VALOARE MAGAZIE	EURO	2.350						
	LEI	10.900						

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire sc.Romanesti						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
CLAD SC ROMANESTI NOUA EXTRAS CF NR.25301/2015 (C1/NCP 253010)								2.073,11	1.940.427
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11	1.940.427
COST TOTAL LEI cu TVA								1.940.426,84	
CIB LEI cu TVA								1.940.427	
CIB LEI fara TVA								1.630.611	
CIB euro fara TVA								351.424,74	
CIB euro/mp fara TVA								375,45	

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	108.532	30,88%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	108.532	30,9%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	44	100	44%	17,60%
Compartimentari	11%	20	100	20%	2,20%
Acoperis	6%	10	80	13%	0,75%
Finisaje exterioare	5%	10	60	17%	0,83%
Finisaje interioare	20%	10	40	25%	5,00%
Instalatii	18%	10	40	25%	4,50%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				30,88%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	375
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	936,00
CIB total	EURO	351.425
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	30,88%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	30,88%
Total depreciere	EURO	108.532
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	242.893
VALOARE SCOALA	EURO	242.890
	LEI	1.127.010

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire sc.Tatarani						CURS VALUTAR	4,6400	
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017- 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	cost curent
CLAD.SCOALA TATARANI NOUA EXTRS CF 25279/2015 (C1/NCP 25279)								2.073,11
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11
COST TOTAL LEI cu TVA								1.925.915,10
CIB LEI cu TVA								1.925.915
CIB LEI fara TVA								1.618.416
CIB euro fara TVA								348.796,56
CIB euro/mp fara TVA								375,45

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	107.720	30,88%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica	107.720	30,9%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	44	100	44%	17,60%
Compartimentari	11%	20	100	20%	2,20%
Acoperis	6%	10	80	13%	0,75%
Finisaje exterioare	5%	10	60	17%	0,83%
Finisaje interioare	20%	10	40	25%	5,00%
Instalatii	18%	10	40	25%	4,50%
Depreciere fizica	100%				30,88%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	375
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	929,00
CIB total	EURO	348.797
Depreciere fizica	%	30,88%
Depreciere functionala	%	0,00%
Depreciere	%	0,00%
Total	%	30,88%
Total depreciere	EURO	107.720
COST INLOCUIRE	EURO	241.077
VALOARE SCOLA	EURO	241.080
	LEI	1.118.610

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire gr.Tatarani						CURS VALUTAR	4,6400	
Turcus FISA NR 18, pag.59						BARCANESTI		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent
CLAD, GRADINITA TATARANI (C1/NCP 25281)								2.272,16
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.272,16
COST TOTAL LEI cu TVA								365.818,02
CIB LEI cu TVA								365.818
CIB LEI fara TVA								307.410
CIB euro fara TVA								66.252,18
CIB euro/mp fara TVA								411,50

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	54.178	81,78%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	54.178	81,8%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	65	100	65%	26,00%
Compartimentari	11%	65	100	65%	7,15%
Acoperis	6%	75	80	94%	5,63%
Finisaje exterioare	5%	60	60	100%	5,00%
Finisaje interioare	20%	40	40	100%	20,00%
Instalatii	18%	40	40	100%	18,00%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				81,78%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	412
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	161,00
CIB total	EURO	66.252
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	81,78%
<i>Depreciere functionala</i>	%	25,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	106,78%
Total depreciere	EURO	57.196
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	9.056
VALOARE SCOALA	EURO	9.060
	LEI	42.040

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	IMPREJMUIRE PL GSA						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	stalpi otel, plasa sarma rama otel						
Regim de inaltime							
Lungime m	890,2						
H m	1,5						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	plasa sarma				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
	Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118						
	Constructii	lei/mp Ad		26			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		26			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		26			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	58.158	CRB/mp(lei)				
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				12.534 €			
			14	EURO/M			
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	8.983	71,67%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	8.983	71,7%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	43	60	72%	71,67%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				71,67%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL							
	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	14					
Lungime	ml	890,200					
CIB total	EURO	12.534					
Depreciere fizica totala	%	71,67%	8.983				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	71,67%	8.983				
Total depreciere	EURO	8.983					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	3.551					
VALOARE GARD	EURO	3.550					
	LEI	16.470					

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 68, pag 120							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	IMPREJMUIRE PR. GSA						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	stalpi beton, zidarie						
Regim de inaltime							
Lungime m	445,5						
H m	1,5						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	beton				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
	Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 68, pag 120						
	Constructii	lei/mp Ad		130			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		130			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		130			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	145.526	CRB/mp(lei)				
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				31.363 €			
			110	EURO/M			
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	35.120	71,67%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	35.120	71,7%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	43	60	72%	71,67%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				71,67%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	110					
Lungime	ml	445,500					
CIB total	EURO	49.005					
Depreciere fizica totala	%	71,67%	35.120				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	71,67%	35.120				
Total depreciere	EURO	35.120					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	13.885					
VALOARE GARD	EURO	13.880					
	LEI	64.400					

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 5 - Catalog de reevaluare nr. 119- Fisa nr. 23, pag 69							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	PLATFORMA GSA TEREN SPORT						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	teren beton						
Regim de inaltime							
Ac	1.440						
Ad	1.440						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	30 cm						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	beton				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
	Matrix 5 - Catalog de reevaluare nr. 119- Fisa nr. 23, pag 69						
	Constructii	lei/mp Ad		30			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		30			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		30			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2 / 1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	108.551		CRB/mp(lei)			
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				23.395 €			
			110	EURO/M			
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila		0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	152.423		96,23%	- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	152.423	96,2%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul deprecieri fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala		
Structura rezistenta	100%	51	53	96%	96,23%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				96,23%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	110					
Ac	ml	1.440,000					
CIB total	EURO	158.400					
Depreciere fizica totala	%	96,23%	152.423				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total deprecieri %	%	96,23%	152.423				
Total deprecieri	EURO	152.423					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	5.977					
VALOARE PLATFORMA	EURO	5.980					
	LEI	27.750					

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 5 - Catalog de reevaluare nr. 119- Fisa nr. 23, pag 69							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	POLIGON CONDUCERE GSA						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	teren beton						
Regim de inaltime							
Ac	500						
Ad	500						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	30 cm						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	beton				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
	Matrix 5 - Catalog de reevaluare nr. 119- Fisa nr. 23, pag 69						
	Constructii	lei/mp Ad		30			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		30			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		30			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2 / 1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	37.691		CRB/mp(lei)			
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				8.123 €			
				110	EURO/M		
Depreciere fizica	EURO	%			Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila		0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	42.167		76,67%		- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	42.167		76,7%		Depreciere functionala totala	0	0,0%
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	23	30	77%	76,67%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				76,67%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	110					
Ac	ml	500,000					
CIB total	EURO	55.000					
Depreciere fizica totala	%	76,67%	42.167				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	76,67%	42.167				
Total depreciere	EURO	42.167					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	12.833					
VALOARE POLIGON	EURO	12.830					
CONDUCERE	LEI	59.530					

Anexa						4,599	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor - Matrix 29 - Catalog de reevaluare nr. 101 - Fisa nr. 4, pag 19							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	TERMOIFICARE GSA (C11/NCP 22092)						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	Imobil P						
Regim de inaltime	Parter						
Aria construita (Ac) mp	77						
Aria desfasurata (Ad) mp	77						
Aria utila (Ac) mp	67,54						
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Structura	Beton armat				buna	
Elemente	Inchideri	Zidarie caramida				buna	
structurale si	Invelitoare	tabla				buna	
nestructurale	Pardoseli	Calitate buna				buna	
	Finisaje interioare	Medie				buna	
	Finisaje exterioare	Medie				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Da				buna	
Instalatii	Termice	Da				buna	
Utilitati	Apa , canalizare	Da				buna	
	Instalatii gaze	Nu					
	Telecomunicatii	Da				buna	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
	Matrix 29 - Catalog de reevaluare nr. 101 - Fisa nr. 4, pag 19						
	Constructii	lei/mp Ad				1800	
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad				320	
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad				35	
	Instalatii incalzire centra	lei/mp Ad					
	Total	lei/mp Ad				2155	
	Corectii						
		lei/mp Ad				34	
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad				2189	
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	423.532				CRB/mp(lei)	
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT						92.092 €	
						1.196	EURO/MP
Depreciere fizica	EURO	%				Depreciere function	EURO
- recuperabila	0	0,00%				- recuperabila	0 0,0%
- nerecuperabila	29.807	32,37%				- nerecuperabila	0 0,0%
Depreciere fizica totala	29.807	32,4%				Depreciere functiona	0 0,0%
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	40%	20	100	20%	8,00%		
Compartimentari	11%	20	100	20%	2,20%		
Acoperis	6%	20	80	25%	1,50%		
Finisaje exterioare	5%	20	60	33%	1,67%		
Finisaje interioare	20%	20	40	50%	10,00%		
Instalatii	18%	20	40	50%	9,00%		
Depreciere fizica nerecupera	100%				32,37%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / mp	1.196					
Ad	mp	77.000					
CIB total	EURO	92.092					
Depreciere fizica totala	%	32,37%	29.807				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	32,37%	29.807				
Total depreciere	EURO	29.807					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	62.285					
VALOARE TERMOIFICARE	EURO	62.290					
	LEI	286.470					

Anexa						4,64	leu/Euro	
Evaluarea rapida a constructiilor -								
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 68, pag 120								
1. DATE DE IDENTIFICARE								
Denumire	GARD PREFABR.SC.BARCANESTI							
Adresa	Barcanesti							
Poz cadastru	-							
2. CARACTERISTICI TEHNICE								
Tipul constructiei	stalpi beton, zidarie							
Regim de inaltime								
Lungime m	269							
H m	1,5							
Aria utila (Ac) mp								
Inaltime medie (m)	2,5							
Elemente	Specificatie	Descriere					Starea tehnica	
	Structura	beton					buna	
	Specificatie	Descriere					Starea tehnica	
	Electrice	Nu						
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT								
	Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 68, pag 120							
	Constructii	lei/mp Ad		130				
Estimarea costului				0				
unitar la nivel 01.01.1965								
	Total	lei/mp Ad		130				
	Corectii							
		lei/mp Ad		0				
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		130				
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24							
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551					
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1					
	CRB (lei)	87.871		CRB/mp(lei)				
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				18.938 €				
			110	EURO/M				
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%		
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%		
- nerecuperabila	24.658	83,33%		- nerecuperabila	0	0,0%		
Depreciere fizica totala	24.658	83,3%		Depreciere functionala totala	0	0,0%		
Calcul depreciere fizica nerecuperabila								
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala			
Structura rezistenta	100%	50	60	83%	83,33%			
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				83,33%			
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate								
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE						
CIB	EURO / ml	110						
Lungime	ml	269,000						
CIB total	EURO	29.590						
Depreciere fizica totala	%	83,33%	24.658					
Depreciere functionala	%	0,00%	0					
Depreciere economica	%	0,00%	0					
Total depreciere %	%	83,33%	24.658					
Total depreciere	EURO	24.658						
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	4.932						
VALOARE GARD	EURO	4.930						
	LEI	22.880						

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	GARD PLASA SC.TATARANI						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	stalpi otel, plasa sarma rama otel						
Regim de inaltime							
Lungime m	135						
H m	1,5						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	plasa sarma				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118							
	Constructii	lei/mp Ad		26			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		26			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		26			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	8.820	CRB/mp(lei)				
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				1.901 €			
			14	EURO/M			
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	1.394	73,33%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	1.394	73,3%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	44	60	73%	73,33%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				73,33%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	14					
Lungime	ml	135,000					
CIB total	EURO	1.901					
Depreciere fizica totala	%	73,33%	1.394				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	73,33%	1.394				
Total depreciere	EURO	1.394					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	507					
VALOARE GARD	EURO	510					
	LEI	2.370					

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 68, pag 120							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	GARD PREFABR.SC. ROMANESTI						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	stalpi beton, zidarie						
Regim de inaltime							
Lungime m	343,5						
H m	1,5						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	beton				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
	Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 68, pag 120						
	Constructii	lei/mp Ad		130			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		130			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		130			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	112.207	CRB/mp(lei)				
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				24.183 €			
			110	EURO/M			
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	27.709	73,33%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	27.709	73,3%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	44	60	73%	73,33%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				73,33%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	110					
Lungime	ml	343,500					
CIB total	EURO	37.785					
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	73,33%	27.709				
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0				
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	73,33%	27.709				
Total depreciere	EURO	27.709					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	10.076					
VALOARE GARD	EURO	10.080					
	LEI	46.770					

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	GARD SC.GHIGHIU						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	stalpi otel, plasa sarma rama otel						
Regim de inaltime							
Lungime m	185						
H m	1,5						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	plasa sarma				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
	Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118						
	Constructii	lei/mp Ad		26			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		26			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		26			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	12.086	CRB/mp(lei)				
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				2.605 €			
			14	EURO/M			
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	1.910	73,33%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	1.910	73,3%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	44	60	73%	73,33%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				73,33%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL							
CIB	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	14					
Lungime	ml	185,000					
CIB total	EURO	2.605					
Depreciere fizica totala	%	73,33%	1.910				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	73,33%	1.910				
Total depreciere	EURO	1.910					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	695					
VALOARE GARD	EURO	690					
	LEI	3.200					

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire post politie						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 26, pag.83						BARCANESTI			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
CLADIRE POST POLITIE RUTIERA BARCANESTI								2.650,46	244.903
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.650,46	244.903
COST TOTAL LEI cu TVA								244.902,58	
CIB LEI cu TVA								244.903	
CIB LEI fara TVA								205.800	
CIB euro fara TVA								44.353,55	
CIB euro/mp fara TVA								480,02	

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	8.242	18,58%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	8.242	18,6%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	16	100	16%	6,40%
Compartimentari	11%	10	100	10%	1,10%
Acoperis	6%	10	80	13%	0,75%
Finisaje exterioare	5%	10	60	17%	0,83%
Finisaje interioare	20%	10	40	25%	5,00%
Instalatii	18%	10	40	25%	4,50%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				18,58%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	480
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	92,40
CIB total	EURO	44.354
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	18,58%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	18,58%
Total depreciere	EURO	8.242
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	36.111
VALOARE POST POLITIE	EURO	36.110
	LEI	167.550

Anexa						4,64	leu/Euro
Evaluarea rapida a constructiilor -							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118							
1. DATE DE IDENTIFICARE							
Denumire	GARD PLASA SC.TATARANI						
Adresa	Barcanesti						
Poz cadastru	-						
2. CARACTERISTICI TEHNICE							
Tipul constructiei	stalpi otel, plasa sarma rama otel						
Regim de inaltime							
Lungime m	145,5						
H m	1,5						
Aria utila (Ac) mp							
Inaltime medie (m)	2,5						
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
Elemente	Structura	plasa sarma				buna	
	Specificatie	Descriere				Starea tehnica	
	Electrice	Nu					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							
Matrix 12 - Catalog de reevaluare nr. 124 - Fisa nr. 66, pag 118							
	Constructii	lei/mp Ad		26			
Estimarea costului				0			
unitar la nivel 01.01.1965							
	Total	lei/mp Ad		26			
	Corectii						
		lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad		26			
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24						
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Apr 2017		25127,551				
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1				
	CRB (lei)	9.506	CRB/mp(lei)				
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT				2.049 €			
			14	EURO/M			
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	1.297	63,33%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	1.297	63,3%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	38	60	63%	63,33%		
Depreciere fizica nerecuperabila	100%				63,33%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / ml	14					
Lungime	ml	145,500					
CIB total	EURO	2.049					
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	63,33%	1.297				
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0				
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%	0				
Total depreciere %	%	63,33%	1.297				
Total depreciere	EURO	1.297					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	751					
VALOARE GARD	EURO	750					
	LEI	3.480					

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire 4 laboratoare						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017- 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
CLADIRE 4 LABORATOARE GSA BARCANESTI(fd.Phare) (C6/NCP 22092)								2.073,11	899.728
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11	899.728
COST TOTAL LEI cu TVA								899.727,83	
CIB LEI cu TVA								899.728	
CIB LEI fara TVA								756.074	
CIB euro fara TVA								162.946,94	
CIB euro/mp fara TVA								375,45	

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	15.822	9,71%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	15.822	9,7%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	6	100	6%	2,40%
Compartimentari	11%	6	100	6%	0,66%
Acoperis	6%	6	80	8%	0,45%
Finisaje exterioare	5%	6	60	10%	0,50%
Finisaje interioare	20%	6	40	15%	3,00%
Instalatii	18%	6	40	15%	2,70%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				9,71%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	375
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	434,00
CIB total	EURO	162.947
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	9,71%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	9,71%
Total depreciere	EURO	15.822
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	147.125
VALOARE 4 laboratoare	EURO	147.120
	LEI	682.640

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire sc.Ghigiu						CURS VALUTAR	4,6400	
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017- 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	cost curent
CLAD.SCOALA GHIGHIU -PAROHIA GHIGHIU-EXTRAS CF 25312/2015 (C1/NCP 25312)								2.073,11
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11
COST TOTAL LEI cu TVA								539.007,46
CIB LEI cu TVA								539.007
CIB LEI fara TVA								452.947
CIB euro fara TVA								97.617,98
CIB euro/mp fara TVA								375,45

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	23.607	24,18%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	23.607	24,2%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	30	100	30%	12,00%
Compartimentari	11%	10	100	10%	1,10%
Acoperis	6%	10	80	13%	0,75%
Finisaje exterioare	5%	10	60	17%	0,83%
Finisaje interioare	20%	10	40	25%	5,00%
Instalatii	18%	10	40	25%	4,50%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				24,18%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	375
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	260,00
CIB total	EURO	97.618
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	24,18%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	24,18%
Total depreciere	EURO	23.607
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	74.011
VALOARE SCOALA	EURO	74.010
	LEI	343.410

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire sc.Puscasi						CURS VALUTAR	4,6400	
Turcus FISA NR 19, pag.62						BARCANESTI		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017- 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	cost curent
CLAD.SCOALA PUSCASI EXTRAS CF NR.25278/2015								2.073,11
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.073,11
COST TOTAL LEI cu TVA								375.232,11
CIB LEI cu TVA								375.232
CIB LEI fara TVA								315.321
CIB euro fara TVA								67.957,13
CIB euro/mp fara TVA								375,45

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	59.383	87,38%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	59.383	87,4%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	80	100	80%	32,00%
Compartimentari	11%	80	100	80%	8,80%
Acoperis	6%	70	80	88%	5,25%
Finisaje exterioare	5%	40	60	67%	3,33%
Finisaje interioare	20%	40	40	100%	20,00%
Instalatii	18%	40	40	100%	18,00%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				87,38%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	375
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	181,00
CIB total	EURO	67.957
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	87,38%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	0,00%
Total depreciere %	%	87,38%
Total depreciere	EURO	59.383
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	8.574
VALOARE SCOALA	EURO	8.570
	LEI	39.760

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire fost Consiliu Popular Local						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 55, pag.165						Barcanesti			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
LOCAL FOST CONS.POP.TATARANI								2.491,82	
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								129.375	
COST TOTAL LEI cu TVA								2.491,82	
CIB LEI cu TVA								129.375,25	
CIB LEI fara TVA								129.375	
CIB euro fara TVA								108.719	
CIB euro/mp fara TVA								23.430,75	
CIB euro/mp fara TVA								451,29	
Depreciere fizica			EURO	%	Depreciere functionala			EURO	%
- recuperabila	0	0,00%			- recuperabila	0	0,0%		
- nerecuperabila	20.211	86,26%			- nerecuperabila	0	0,0%		
Depreciere fizica totala	20.211	86,3%			Depreciere functionala totala	0	0,0%		
Calcul depreciere fizica nerecuperabila									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	40%	85	100	85%	34,00%				
Compartimentari	11%	80	100	80%	8,80%				
Acoperis	6%	75	80	94%	5,63%				
Finisaje exterioare	5%	55	60	92%	4,58%				
Finisaje interioare	20%	35	40	88%	17,50%				
Instalatii	18%	35	40	88%	15,75%				
Depreciere fizica nerecuperabila to	100%				86,26%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate									
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE							
CIB	EURO / mp	451							
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	51,92							
CIB total	EURO	23.431							
Depreciere fizica totala	%	86,26%	20.211						
Depreciere functionala	%	0,00%	0						
Depreciere economica	%	0,00%	0						
Total depreciere %	%	86,26%							
Total depreciere	EURO	20.211							
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	3.220							
VALOARE C1	EURO	3.220							
	LEI	14.940							

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Clădire casa locuit si magazie						CURS VALUTAR	4,6400	
Turcus FISA NR 55, pag.165						Barcanesti		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent
CASA LOCUIT SI MAGAZIE- COADA								2.491,82
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.491,82
COST TOTAL LEI cu TVA								74.754,58
CIB LEI cu TVA								74.755
CIB LEI fara TVA								62.819
CIB euro fara TVA								13.538,57
CIB euro/mp fara TVA								451,29
Depreciere fizica								
	EURO	%						
- recuperabila	0	0,00%						
- nerecuperabila	9.874	72,93%						
Depreciere fizica totala	9.874	72,9%						
Depreciere functionala								
	EURO	%						
- recuperabila	0	0,0%						
- nerecuperabila	0	0,0%						
Depreciere functionala totala	0	0,0%						
Calcul depreciere fizica nerecuperabila								
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala			
Structura rezistenta	40%	60	100	60%	24,00%			
Compartimentari	11%	60	100	60%	6,60%			
Acoperis	6%	60	80	75%	4,50%			
Finisaje exterioare	5%	55	60	92%	4,58%			
Finisaje interioare	20%	35	40	88%	17,50%			
Instalatii	18%	35	40	88%	15,75%			
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				72,93%			
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate								
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE						
CIB	EURO / mp	451						
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	30,00						
CIB total	EURO	13.539						
Depreciere fizica totala	%	72,93%	9.874					
Depreciere functionala	%	0,00%	0					
Depreciere economica	%	0,00%	0					
Total depreciere %	%	72,93%						
Total depreciere	EURO	9.874						
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	3.664						
VALOARE C1	EURO	3.660						
	LEI	16.980						

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI - Dispensar uman						CURS VALUTAR	4,6400		
Turcus FISA NR 25, pag.80						Barcanesti			
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corecție	Coef. Corecție distanță de	cost curent	
DISPENSAR UMAN BARCANESTI								2.650,46	
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								429.375	
COST TOTAL LEI cu TVA								429.374,65	
CIB LEI cu TVA								429.375	
CIB LEI fara TVA								360.819	
CIB euro fara TVA								77.762,72	
CIB euro/mp fara TVA								480,02	
Depreciere fizica			EURO	%	Depreciere functionala			EURO	%
- recuperabila			0	0,00%	- recuperabila			0	0,0%
- nerecuperabila			36.909	47,46%	- nerecuperabila			0	0,0%
Depreciere fizica totala			36.909	47,5%	Depreciere functionala totala			0	0,0%
Calcul depreciere fizica nerecuperabila									
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala				
Structura rezistenta	40%	38	100	38%	15,20%				
Compartimentari	11%	38	100	38%	4,18%				
Acoperis	6%	30	80	38%	2,25%				
Finisaje exterioare	5%	25	60	42%	2,08%				
Finisaje interioare	20%	25	40	63%	12,50%				
Instalatii	18%	25	40	63%	11,25%				
Depreciere fizica nerecuperabila tot	100%				47,46%				
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate									
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE							
CIB	EURO / mp	480							
Suprafata desfasurata (Sc)	mp	162,00							
CIB total	EURO	77.763							
Depreciere fizica totala	%	47,46%	36.909						
Depreciere functionala	%	0,00%	0						
Depreciere economica	%	0,00%	0						
Total depreciere %	%	47,46%							
Total depreciere	EURO	36.909							
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	40.854							
VALOARE C1	EURO	40.850							
	LEI	189.540							

Evaluarea constructiilor de tip apartament

Abordare prin venit

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- A. estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect VBp;
- B. estimarea MVBp, din datele de piață deținute MVBp;
- C. multiplicarea Venitului Brut Potențial cu MVBp (VBp * MVBp);

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$V_{mvp} = VBp * MVBp$$

Astfel:

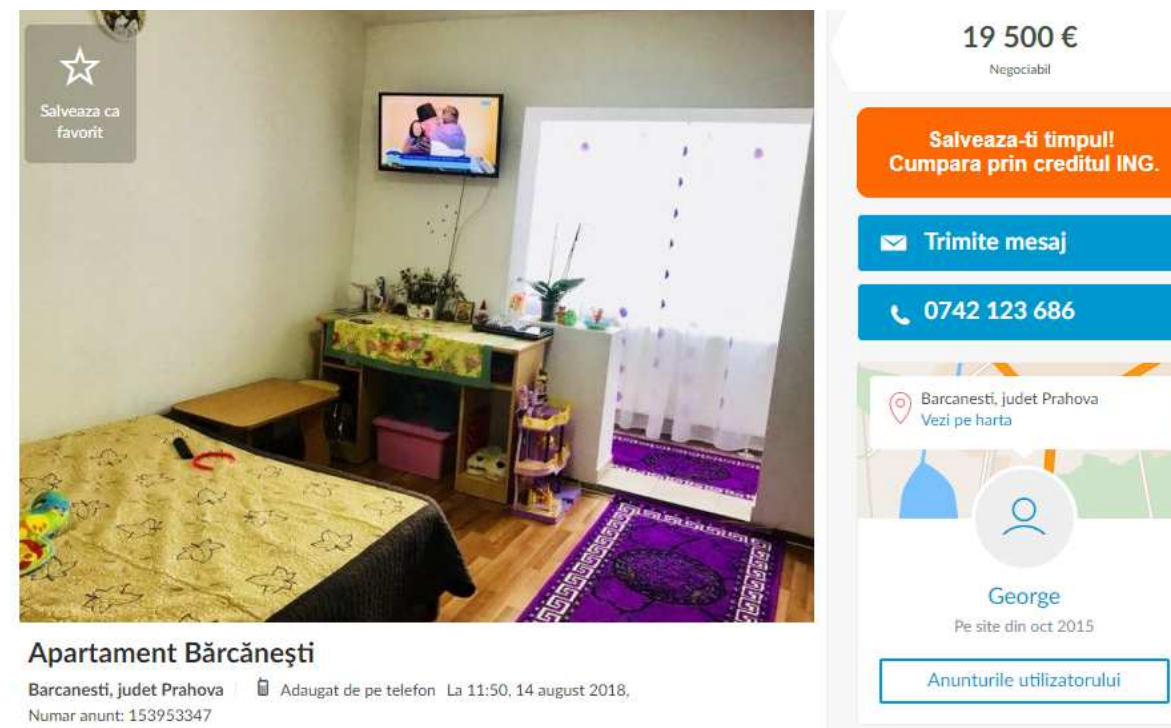
A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 180 și 200 EUR din care tinand cont de caracteristicile si pozitionarea proprietatii. Având in vedere suprafata si localizarea chiria selectată este de 180 EUR/lună.

B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor selectate: Intervalul obținut este de 183-200 pentru MVBp. Pentru scopul evaluării s-a optat pentru un multiplicator de 183.

C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimeaza valoarea proprietatii (conform tabel);

OFERTE VANZARI APARTAMENTE

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-barcanesti-IDapYiw.html#ab07e1e5eb>



19 500 €
Negociabil

Salveaza-ți timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0742 123 686

Barcanesti, judet Prahova
Vezi pe harta

George
Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

Apartment Bărcănești
Barcanesti, judet Prahova | Adaugat de pe telefon | La 11:50, 14 august 2018.
Numar anunt: 153953347

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	38 m²	An constructie	1990 - 2000
Etaj	1		

Apartament cu 2 camere situat in Bărcănești judetul Prahova la DN1 Blocul de lanaga politia rutiera scara exact de langa post.

Etaj 1 vedere spate spre parc. Curat recent zugravit se vinde partial mobilat. Pret 19500 euro .
 Finisaje si amenajari (gresie, faianta, usa metalica la intrare, balcon inchis termopan, separatie gaze si apa, CT) AP are in componenta si o boxa la subsol.

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-ploiesti-sud-IDbrnzi.html#2051cb4ead>

Salveaza ca favorit

Apartament 2 camere Ploiesti SUD

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat La 13:35, 9 august 2018, Numar anunt: 169065152

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	62 m²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	2		

37 500 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.


Trimite mesaj

0727 188 493

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Dragos

<http://www.royal-imob.ro/vanzare/apartament/X5S7103BS>



Like 0

Apartament 2 camere, Zona Sud, suprafata totala 65 mp

35.000,00 EUR
(negociabil)

ID: X5S7103BS

CERE DETALII

VANZARI 0731-003407

Printeaza

CARACTERISTICI

Suprafata Totala:	65 mp
Compartimentare:	semidecomandat
Confort:	1
Etaj:	Etaj 13 / 14
Regim inaltime:	P+14E
Tip Imobil:	Bloc
An constructie:	1978
Structura rezistenta:	beton
Nr. Bucatarii:	1
Nr. Bai:	1
Nr. Balcoane:	1

FINISAJE

Stare interior:	Buna
Ferestre cu geam termopan:	PVC
Jaluzele:	Verticale
Usa intrare:	Metal
Podele:	Parchet, Gresie
Usi interior:	Lemn
Pereti:	Vopsea lavabila, Faianta

DOTARI

Contorizare:	Apometre
Mobilat:	Partial

UTILITATI

Utilitati generale:	Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem incalzire:	Termoficare, Calorifere

DESTINATIE

rezidential

GARSONIERA

<https://www.olx.ro/oferta/garsoniera-de-inchiriat-IDbqpD3.html#ab07e1e5eb>

Salveaza ca favorit

Garsoniera de inchiriat

Barcanesti, judet Prahova | Adaugat de pe telefon | La 08:49, 4 august 2018, Numar anunt: 168834745

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Compartimentare **Decomandat**

Etaj **4**

Garsoniera conf.1 dec, mobilata si partial utilata, etaj 4/4. Zona Bariera Bucuresti, langa liceul "1Mai", foarte aproape de UPG.

250 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING

Trimite mesaj

0724 352 195

Barcanesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Iuliana Stan
Pe site din sep 2014

APARTAMENTE 2 CAMERE

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-zona-de-sud-bulevard-eminescu-IDbt5NX.html#692f177671;promoted>



☆
Salveaza ca
favorit

250 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

✉ Trimite mesaj

☎ 0799 523 799

📍 Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta



Anca

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

Închiriez apartament 2 camere zona de sud, Bulevard(Eminescu)

Ploiesti, judet Prahova 📍 Adaugat de pe telefon La 13:47, 27 august 2018, Numar anunt: 169473525

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	50 m²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	1		

Exclus agenti/ agentii imobiliare!!!

Imobilul dispune de dotari si finisaje precum: interfon, gresie, faianta, izolatie termica, parchet, aragaz, masina de spalat rufe, televizor, tamplarie PVC cu geam termopan.
Ideal pentru o perioadă medie - lungă!

In apropierea casei se afla statia de transport in comun, toate scolile de prestigiu din oras, Universitatea Petrol si Gaze, centrul orasului, gara si autogara, sediul Petrom, Spitalul Copiilor, Clubul Sportiv Municipal Ploiesti.

Vecinatati si puncte de interes: supermarket Carrefour, Kaufland, statii pentru mijloacele de transport in comun, banci comerciale, magazine, scoli, gradinite, parcul Eminescu, Bulevardul castanilor !

Merita vazut!

Se inchiriaza complet mobilat si utilat la pretul de 250 euro lunar + o luna garantie.

Pret fix iar pentru plata in avans se negociază !

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-IDaxrP.html#6635432f8c>



700 lei

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimitte mesaj

(072) 321-6962

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta



George

Pe site din oct 2013

Anunturile utilizatorului

Inchiriez apartament 2 camere

Ploiesti, judet Prahova Adaugat de pe telefon La 12:12, 28 august 2018, Numar anunt: 155756761

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	50 m²	An constructie	inainte de 1977
Etaj	9		

Apartament 2 camere, 50 mp, Gara de Sud, etaj 9/9, orientare sud, terasa 30 mp, mobilat, bucatarie utilata, parchet, gresie, faianta, tamplarie termopan partial. Zona linistita, plina de verdeata.

<https://www.olx.ro/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/ploiesti/>



Inchiriere apartament 2 camere, ploiesti, zona Bdul Bucuresti

350 € **storia**

Apartamente - Garsoniere de inchiriat » 2 camere

Ploiesti Azi 10:04



Apartament 2 camere de inchiriat, Ploiesti, Cantacuzino

310 € **storia**


Apartamente - Garsoniere de inchiriat » 2 camere

Ploiesti Azi 10:01




SPATII COMERCIALE

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-after-school-colaborare-si-cu-scoli-IDagwfr.html#28361a69a6>



Salveaza ca favorit



15 lei

**Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING**

Trimite mesaj

0744 371 020

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Oțoi Camelia
Pe site din sep 2014

Anunturile utilizatorului

Spatiu after school (colaborare si cu scoli)


Ploiesti, judet Prahova | Adaugat de pe telefon La 20:49, 25 august 2018, Numar anunt: 154080009

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**


Suprafata utila **120 m²**

Spatiu este destinat desfasurarii de activitati exclusiv pentru copii.After school ,sau club pentru vacanta .Mai multe detalii la telefon . SAU COLABORARE. Sistem de supraveghere. Str.Elena Doamna nr 77. Realizam si petreceri pentru copii,si multe alte activitati. FACEBOOK : Perfect Day -Petreceri Pentru Copii.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-spatiu-birouri-p-m-70-mp-ploiesti-mihai-bravu-IDbcvQ5.html#1ba68f6cc6>



Salveaza ca favorit



250 €

**Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING**

Contact prin Storia

0758 098 980

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Mocanu Ilinca
Pe site din nov 2017

Anunturile utilizatorului

Inchiriere spatiu birouri, P+M, 70 mp, Ploiesti, Mihai Bravu

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat La 15:13, 18 august 2018, Numar anunt: 165525869

Oferit de **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **70 m²**

Inchiriere spatiu birouri 2 camere, cu structura P+M, avand ca vecinatati si puncte de interes: blocuri de locuinte, Cimitirul Mihai Bravu, Club Laguna, Piata Mihai Bravu (la 2 minute de mers pe jos), magazine, statii pentru mijloace de transport in comun.

Spatiul este construit in BCA si este izolat exterior.

Suprafata acestuia este de 70 mp, respectiv 35 mp pe fiecare nivel, beneficiind de 2 grupuri sanitare, balcon inchis in geam termopan si spatiu de depozitare.

Finisaje: gresie, faianta, ciment mozaicat, ferestre si usi din tamplarie PVC din geam termopan.

Dispune de aparat de aer conditionat. javascript:

Incalzirea se face prin echipamente conectate la rețeaua de energie electrica.

Destinatie comerciala in acte.

Costul chiriei este de 250 euro, o luna avans plus o luna garantie.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA MULTIPLICATORULUI BRUT AL CHIRIEI				
ELEMENTE DE CALCUL	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4
Numar de camere	2	2	2	2
Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR)		30.000 €	19.500 €	28.000 €
Chirii brute lunare (EUR)		250	150	220
MCB (Multiplacatorul chiriei brute)		120	130	127
MCB selectat			130	
Chirie adecvată			150	
Curs Valutar	LEI/EUR		4,6607	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		19.500	
	LEI		90.900	
Cheltuieli de amenajare	EURO		0 €	
Valoare randament stadiu actual	EURO		19.500 €	
	LEI		90.900 lei	
Valoare randament pe mp	EURO		488 €	

Nr crt	Denumire bun	Numar inventar	Cod clasif.	Durata funct. Luni	An constr.	Data ultimei eval.	Tip	Ac	Ad	Lungime	Valoare inventar LEI	Valoare justa LEI	Diferenta valoare justa - valoare de inventar LEI
1	CLADIRE LICEU TEHNOLOGIC BARCANESTI (C1/NCP 22092)	1145	1.6.2	720	01.01.1971	30.12.2011	P+1	614	1.228		1.527.207,67	1.437.610,00	-89.597,67
2	ATELIERE SCOALA(LICEU) (C9/NCP 22092)	1146	1.6.2	720	01.01.1950	30.12.2011	P	640	640		373.159,45	286.940,00	-86.219,45
3	CABINETE ELEVI (C7/ NCP 22092)	1147	1.6.2	720	01.01.1967	30.12.2011	P	1.114	1.114		960.028,46	790.660,00	-169.368,46
4	CAMIN ELEVI (C2/NCP 22092)	1148	1.6.2	720	01.01.1987	30.12.2011	P+3	679	2.716		4.161.645,99	3.296.440,00	-865.205,99
5	CANTINA GSA (C5/NCP 22092)	1149	1.6.2	720	01.01.1967	30.12.2011	P+1	358	537		1.232.487,36	1.063.580,00	-168.907,36
6	REMIZA MASINI AGR (C10/NCP 22092)	1150	1.6.2	720	01.01.1974	30.12.2011	P	775	775		1.273.918,38	659.340,00	-614.578,38
7	REMIZA TRACT (C8/NCP 22092)	1151	1.6.2	720	01.01.1967	30.12.2011	P	590	590		343.195,15	323.590,00	-19.605,15
8	CLAD. SC. BARCANESTI EXTRS CF 25313/2015 (C1/NCP 25313)	1153	1.6.2	720	01.01.1968	30.12.2011	P+1	554	1.045		1.209.819,39	1.113.690,00	-96.129,39
9	WC + Mag. Scoala Barcanesti (C2/NCP 25313)	1154	1.6.2	720	01.01.1968	30.12.2008	P	80	80		11.447,32	10.900,00	-547,32
10	CLAD SC ROMANESTI NOUA EXTRAS CF NR.25301/2015 (C1/NCP 253010)	1158	1.6.2	720	01.01.1947 / 1974	30.12.2011	P+1	739	936		321.285,09	1.127.010,00	805.724,91
11	CLAD.SCOALA TATARANI NOUA EXTRS CF 25279/2015 (C1/NCP 25279)	1163	1.6.2	720	01.01.1974	30.12.2011	P	929	929		440.596,16	1.118.610,00	678.013,84
12	CLAD, GRADINITA TATARANI (C1/NCP 25281)	1165	1.6.2	720	01.01.1968	30.12.2011	P	161	161		52.569,00	42.040,00	-10.529,00
13	IMPREJMUIRE PL GSA	1172	1.6.3.1	144	01.01.1975	30.12.2011				890,2	20.098,82	16.470,00	-3.628,82
14	IMPREJMUIRE PR. GSA	1173	1.6.3.2	360	01.01.1972	30.12.2011				445,5	131.028,39	64.400,00	-66.628,39
15	PLATFORMA GSA TEREN SPORT	1174	1.6.2	720	01.01.1967	30.12.2011		1.440	1.440		30.921,37	27.750,00	-3.171,37
16	POLIGON CONDUCERE GSA	1177	1.6.2	720	01.01.1995	30.12.2011		500	500		59.666,85	59.530,00	-136,85
17	TERMOFICARE GSA (C11/NCP 22092)	1180	1.6.5	432	01.01.1973	30.12.2011	P	77	77		742.509,54	286.470,00	-456.039,54
18	GARD PREFABR.SC.BARCANESTI	1181	1.6.3.2	360	01.01.1968	30.12.2011				269	19.680,00	22.880,00	3.200,00
19	GARD PLASA SC.TATARANI	1183	1.6.3.2	360	01.01.1974	30.12.2011				135	8.309,61	2.370,00	-5.939,61
20	GARD PREFABR.SC. ROMANESTI	1186	1.6.3.2	360	01.01.1974	30.12.2011				343,5	18.216,16	46.770,00	28.553,84
21	GARD SC.GHIGHIU	1188	1.6.3.2	360	01.01.1974	30.12.2011				185	3.261,76	3.200,00	-61,76
22	CLADIRE POST POLITIE RUTIERA BARCANESTI	1191	1.6.4	720	01.01.2002	30.12.2011	P+1	46,2	92,4		363.000,91	167.550,00	-195.450,91
23	GARD PLASA SC.TATARANI	1196	1.6.3.2	360	01.01.1980	30.12.2011				145,5	8.964,85	3.480,00	-5.484,85
24	CLADIRE 4 LABORATOARE GSA BARCANESTI(fd.Phare) (C6/NCP 22092)	1398	1.6.2	720	01.01.2012		P	434	434		693.896,34	682.640,00	-11.256,34
25	CLAD.SCOALA GHIGHIU - PAROHIA GHIGHIU-EXTRAS CF 25312/2015 (C1/NCP 25312)	1166	1.6.2	720	01.01.1940	30.12.2011	P	260	260		422.914,35	343.410,00	-79.504,35
26	CLAD.SCOALA PUSCASI EXTRAS CF NR.25278/2015	1169	1.6.2	720	01.01.1920	30.12.2011	P	181	181		67.318,43	39.760,00	-27.558,43
	TOTAL										14.497.146,80	13.037.090,00	-1.460.056,80

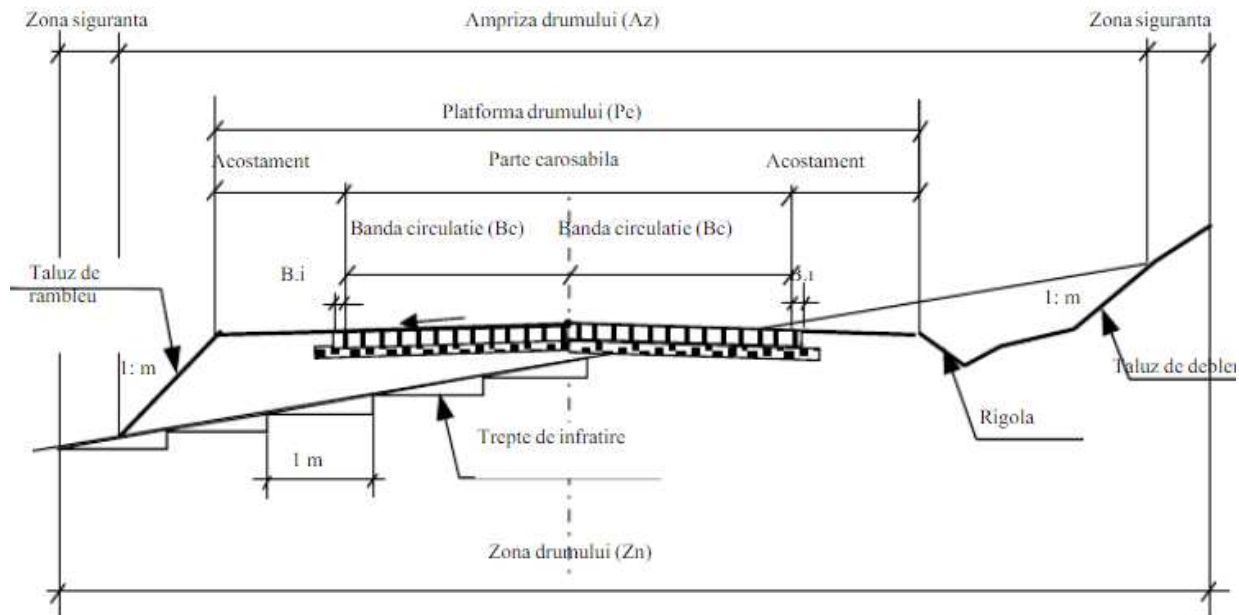
Nr crt	Denumire bun	Numar inventar	Cod clasif.	Durata funct.	An constr.	Data ultimei eval.	Tip	Ac	Ad	Au	Valoare inventar LEI	Valoare justa LEI	Diferenta valoare justa - valoare de inventar LEI
1	LOCAL FOST CONS.POP.TATARANI	1004	1.6.1	720	01.01.1907		P	51,92	51,92		73.298,67	14.940,00	-58.358,67
2	CASA LOCUIT SI MAGAZIE- COADA	1013	1.6.1	720	01.01.1958			30	30		32.295,86	16.980,00	-15.315,86
3	BLOC A4, AP.18	1025	1.6.1	720	01.01.1990	31.12.2011	P+4	74,50	74,50		56.109,64	155.556,00	99.446,36
4	BLOC A9, AP.16	1029	1.6.1	720	01.01.1989	31.12.2011	P+4	44,65	44,65		24.931,89	93.229,00	68.297,11
	BLOC A11	1030		720	01.01.1992	31.12.2011					41.163,84	550.710,00	509.546,16
5	BLOC A11, AP.6		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	42,30	42,30		10.290,96	88.322,00	78.031,04
6	BLOC A11, AP.5		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	74,50	74,50		10.290,96	155.556,00	145.265,04
7	BLOC A11, AP.2		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	74,50	74,50		10.290,96	155.556,00	145.265,04
8	BLOC A11, AP.17		1.6.1	720	01.01.1992	31.12.2011	P+4	72,45	72,45		10.290,96	151.276,00	140.985,04
9	BLOC B4 AP 10 EXTRAS CF 20231/2014	10321	1.6.1	720	01.01.1991	31.12.2011	P+4	42,30	42,30		25.711,03	88.322,00	62.610,97
10	BLOC B4 AP 15 EXTRAS CF 20231/2015		1.6.1	720	01.01.1991	31.12.2016	P+4	42,30	42,30	41,51	68.204,00	88.322,00	20.118,00
11	DISPENSAR UMAN BARCANESTI	1192	1.6.2	720	01.01.1980	31.12.2011		162,00	162,00		796.383,15	189.540,00	-606.843,15
	TOTAL										1.118.098,08	1.197.599,00	79.500,92

Descrierea drumurilor

1. Descriere

a. Drumurile sunt o cale de comunicare terestra special amenajata pentru circulatia vehiculelor si a pietonilor.

Un profil transversal de drum contine urmatoarele elemente caracteristice (fig.1.4)



Elementele principale de structura a unui drum sunt:

- **parte carosabila** = calea, este partea principala din platforma drumului destinata circulatiei vehiculelor latimea ei fiind suma latimilor benzilor de circulatie.
- **acostamente** = fisie laterala situata intre marginea partii carosabile si cea a platformei drumului. Ele servesc la - incadrarea partii carosabile impiedicind deplasarea laterala a materialului din corpul drumului- asigurarea scurgerii apelor de pe cale trebuie sa aiba panta transversala 4- 6 % - circulatia trebuie %- circulatia pietonilor, stationarea vehiculelor defecte, depozitarea materialelor de intretinere, largirea la nevoie a partii carosabile, amplasarea de elemente accesorii (borne, parapete, table indicatoare).
- **benzi de incadrare** = fisii consolidate din acostamentul drumului, linga partea carosabila. Au intre 25-75 cm latime, si au rolul de a proteja partea carosabila de defectiuni si de a mari latimea utila pentru circulatie in cazul intilnirilor sau aldepasirilor.
- **benzi de consolidare** = inlocuiesc uneori benzile de incadrare , reprezinta consolidari mai slabe.
- **platforma** = suprafata care cuprinde partea carosabila si acostamentele, sau dupacaz, trotuare, piste de ciclisti, zone verzi.

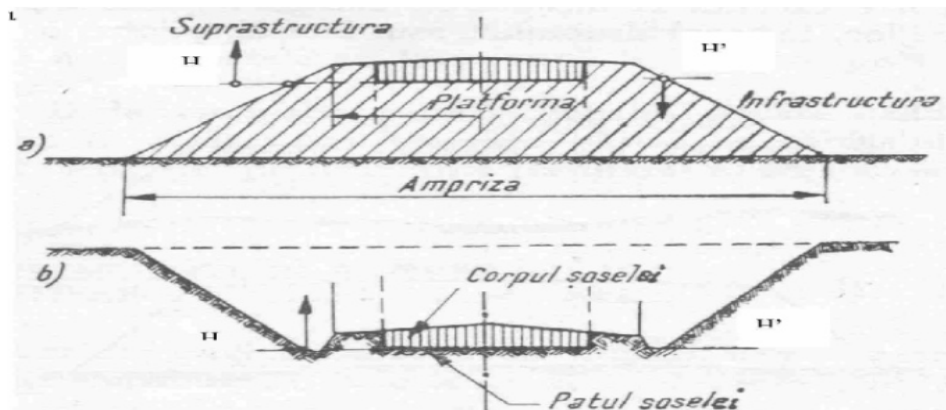
- **ampriza**= suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului : parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, banchete, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.
- **taluzuri**= suprafata inclinata a terasamentelor sau a terenului natural care margineste lateral un rambleu sau debleu.
- **santuri**= constructii anexe drumului sub forma de canal deschis ,cu sectiunea trapezoidala sau triunghiulara , destinate colectarii apelor meteorice de pe platforma drumului sau taluzuri si dirijarii lor la un sistem de canalizare.
- **rigola**= constructie anexa pentru colectarea si evacuarea apelor meteorice ,cu profil curent triunghiular, de adincime mica, amenajata in lungul drumului sau strazii, la marginea platformei
- **banchete laterale**= fisii orizontale de 50 cm latime cu panta de 1- 2 % spre sant, prevazute uneori intre santuri si taluzuri pentru a retine pamintul si materialele ce cad de pe taluz evitind impotmolirea santurilor.
- **gabariul de libera trecere**= spatiul liber necesar deasupra drumului cu forme bidimensionale astfel stabilite incit sa asigure trecerea nestingherita a vehiculelor cu dimensiuni normale.
- **trepte de infratire**=se executa pe terenuri in panta pentru realizarea unei conlucrari mai bune intre acesta si corpul drumului.
- **panta transversala** = inclinarea in raport cu orizontala , in profil transversal, a suprafetei partii carosabile si a acostamentelor, exprimata in procente (%)

Zona drumului - cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie

Zonele de siguranta - sint suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatii rutiere, sau pentru alte scopuri legate de exploatarea si intretinerea drumului, suprafete de teren necesare asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii si suprafete ocupate de lucrarile de consolidare ale terenului drumului. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta ale drumului sint interzise.

Zonele de protectie - sint suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului .

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversa arealocalitatilor rurale, distantele intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de: min. 24 m pentru DJ.



Din punct de vedere economic podurile au codurile de clasificare:

- 1.3.7.1 – cu îmbracaminte din balast, pamant stabilizat sau macadam, cu durata normala de functionare de 16-24 ani.
- 1.3.7.2 – cu îmbracaminte din beton asfaltic sau pavaj pe fundatie supla- 20-30 ani.
- 1.3.7.3 - cu îmbracaminte din beton de ciment 28 – 42
- 1.3.7.4 - infrastructura drumuri forestiere 24 - 36

Descrierea fizica a drumurilor judetene si a podurilor (fise descriere) sunt prezentate in anexe.

Evaluarea drumurilor și podurilor

„Dacă nu există nicio evidență de piață a valorii juste, din cauza naturii specializate a unui element al imobilizărilor corporale, ar putea fi necesar ca o entitate să estimeze valoarea justă prin folosirea abordării prin costul de înlocuire net sau abordărilor prin costul de refacere/restaurare sau al unităților de servicii (a se vedea IPSAS 21). Costul de înlocuire net al unui element de imobilizări corporale poate fi stabilit prin referirea la prețul de piață pentru cumpărarea componentelor utilizate în producerea activelor sau la un preț anterior indexat al aceluiași activ sau unui activ similar. Dacă se folosește o metodă a prețului indexat, este necesar raționamentul profesional pentru a vedea dacă tehnologiile s-au modificat esențial în acea perioadă și dacă capacitatea activului de referință este similară cu cea a activului supus evaluării”. (IPSAS 17, paragraful 48)

a. Evaluarea drumurilor

Metoda de evaluare a drumurilor, drumurile fiind constructii specifice, este cea prin COST. In aceasta metoda ne-am bazat pe Hotărârea Guvernului nr. 363/2010 privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investiții finanțate din fonduri publice, Anexa 2.5 , Standard 05/MDRT. Pe baza acestei hotarari a fost stabilit CIB (costul de inlocuire brut), la care am atasat deprecierea fizica si economica.

DRUM COMUNAL

Anexa 2.5

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI	MODERNIZARE DRUM COMUNAL CLASA TEHNICĂ V	Indicativ: SCOST-05/MDRT
	STANDARD DE COST	

IV.2. Cost unitar

Tabel IV.2 (valori de referință)

	Cost unitar (exclusiv TVA)	
	lei/km	euro*/km
Investiție de bază - cost unitar, din care:	693.584	165.139
Lucrări de drumuri	693.584	165.139





DRUM DS 680/1 ASFALTAT TATARANI						CURS BNR	4,6400
				Inventar public		1226	
Denumire							cost curent Km
Lucrari de drumuri							165.139,00
Sistem rutier							0,00
Santuri							0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA							165.139,00
COST TOTAL LEI cu TVA							193.093,73
CIB LEI cu TVA							193.094
CIB LEI fara TVA							162.264
CIB euro fara TVA							34.970,61
CIB euro/Km fara TVA							138.772,27
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,00%	
- nerecuperabila	32.473	92,86%		- nerecuperabila	0	0,00%	
Depreciere fizica totala	32.473	92,9%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	65	70	93%	92,86%		
Depreciere fizica nerecuperab	100%				92,86%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / mp	138.772					
Lungime	Km	0,252					
CIB total	EURO	34.971					
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	92,86%	32.473				
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0				
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%	250				
Total depreciere %	%	102,86%	32.723				
Total depreciere	EURO	32.723					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	2.248					
VALOARE 01104	EURO	2.250					
	LEI	10.440					

DRUM DS 655/1 ASFALTAT TATARANI					CURS BNR	4,6400
				Inventar public	1227	
Denumire						cost curent Km
Lucrari de drumuri						165.139,00
Sistem rutier						0,00
Santuri						0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA						165.139,00
COST TOTAL LEI cu TVA						194.626,22
CIB LEI cu TVA						194.626
CIB LEI fara TVA						163.551
CIB euro fara TVA						35.248,16
CIB euro/Km fara TVA						138.772,27
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	32.730	92,86%		- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	32.730	92,9%		Depreciere functionala totala	0	0,0%
<i>Calcul depreciere fizica nerecuperabila</i>						
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala	
Structura rezistenta	100%	65	70	93%	92,86%	
Depreciere fizica nerecuperab	100%				92,86%	
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate						
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				
CIB	EURO / mp	138.772				
Lungime	Km	0,254				
CIB total	EURO	35.248				
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	92,86%	32.730			
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0			
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%	252			
Total depreciere %	%	102,86%	32.982			
Total depreciere	EURO	32.982				
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	2.266				
VALOARE 01106	EURO	2.270				
	LEI	10.530				

DRUM DS 701/1 PIETRUIT TATARANI					CURS BNR	4,6400
Inventar public					1228	
Denumire						cost curent
						Km
Lucrari de drumuri						150.000,00
Sistem rutier						0,00
Santuri						0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA						150.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA						177.480,00
CIB LEI cu TVA						177.480
CIB LEI fara TVA						149.143
CIB euro fara TVA						32.142,86
CIB euro/Km fara TVA						126.050,42

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	29.847	92,86%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	29.847	92,9%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul deprecieri fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala
Structura rezistenta	100%	65	70	93%	92,86%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				92,86%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	126.050
Lungime	Km	0,255
CIB total	EURO	32.143
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	92,86%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%
Total deprecieri %	%	102,86%
Total deprecieri	EURO	30.077
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	2.066
VALOARE PROPRIETATE	EURO	2.070
	LEI	9.605

DRUM DE 567 T 30-31(DS 159) PAMANT GHIGHIU				CURS BNR	4,6400
Inventar public				1283	
Denumire					cost curent
					Km
Lucrari de drumuri					100.000,00
Sistem rutier					0,00
Santuri					0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA					100.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA					294.176,00
CIB LEI cu TVA					294.176
CIB LEI fara TVA					247.207
CIB euro fara TVA					53.277,31
CIB euro/Km fara TVA					84.033,61

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	49.472	92,86%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	49.472	92,9%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	100%	65	70	93%	92,86%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				92,86%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	84.034
Lungime	Km	0,634
CIB total	EURO	53.277
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	92,86%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%
Total depreciere %	%	102,86%
Total depreciere	EURO	49.852
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	3.425
VALOARE PROPRIETATE	EURO	3.420
	LEI	15.870

DRUM DC 108 (DS 1773) BETONAT BARCANESTI				CURS BNR	4,6400
			Inventar public	1304	
Denumire					cost curent Km
Lucrari de drumuri					165.139,00
Sistem rutier					0,00
Santuri					0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA					165.139,00
COST TOTAL LEI cu TVA					1.293.421,49
CIB LEI cu TVA					1.293.421
CIB LEI fara TVA					1.086.909
CIB euro fara TVA					234.247,59
CIB euro/Km fara TVA					138.772,27
Depreciere fizica					
	EURO	%		Depreciere functionala	EURO %
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0 0,0%
- nerecuperabila	207.476	88,57%		- nerecuperabila	0 0,0%
Depreciere fizica totala	207.476	88,6%		Depreciere functionala totala	0 0,0%
Calcul depreciere fizica nerecuperabila					
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	100%	62	70	89%	88,57%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				88,57%
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate					
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE			
CIB	EURO / mp	138.772			
Lungime	Km	1,688			
CIB total	EURO	234.248			
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	88,57%	207.476		
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0		
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%	2.677		
Total depreciere %	%	98,57%	210.154		
Total depreciere	EURO	210.154			
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	24.094			
VALOARE PROPRIETATE	EURO	24.090			
	LEI	111.780			

DRUM DS 1323 T21-22 BETONAT BARCANESTI					CURS BNR	4,6400
			Inventar public		1307	
Denumire						cost curent
						Km
Lucrari de drumuri						165.139,00
Sistem rutier						0,00
Santuri						0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA						165.139,00
COST TOTAL LEI cu TVA						249.029,61
CIB LEI cu TVA						249.030
CIB LEI fara TVA						209.269
CIB euro fara TVA						45.100,99
CIB euro/Km fara TVA						138.772,27

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	38.658	85,71%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	38.658	85,7%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	100%	60	70	86%	85,71%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				85,71%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	138.772
Lungime	Km	0,325
CIB total	EURO	45.101
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	85,71%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%
Total depreciere %	%	95,71%
Total depreciere	EURO	39.302
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	5.799
VALOARE PROPRIETATE	EURO	5.800
	LEI	26.910

DRUM DE 278 T18/1-19 PIETRUIT BARCANESTI					CURS BNR	4,6400
Inventar public					1324	
Denumire						cost curent
						Km
Lucrari de drumuri						150.000,00
Sistem rutier						0,00
Santuri						0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA						150.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA						459.360,00
CIB LEI cu TVA						459.360
CIB LEI fara TVA						386.017
CIB euro fara TVA						83.193,28
CIB euro/Km fara TVA						126.050,42

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	64.178	77,14%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	64.178	77,1%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	100%	54	70	77%	77,14%
Depreciere fizica nerecuperabil	100%				77,14%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	126.050
Lungime	Km	0,660
CIB total	EURO	83.193
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	77,14%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%
Total depreciere %	%	87,14%
Total depreciere	EURO	66.079
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	17.114
VALOARE PROPRIETATE	EURO	17.110
	LEI	79.390

DRUM DS 1390 T18 PIETRUIT ROMANESTI				CURS BNR	4,6400	
			Inventar public	1347		
Denumire					cost curent Km	
Lucrari de drumuri					150.000,00	
Sistem rutier					0,00	
Santuri					0,00	
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA					150.000,00	
COST TOTAL LEI cu TVA					94.656,00	
CIB LEI cu TVA					94.656	
CIB LEI fara TVA					79.543	
CIB euro fara TVA					17.142,86	
CIB euro/Km fara TVA					126.050,42	
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	13.224	77,14%		- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	13.224	77,1%		Depreciere functionala totala	0	0,0%
<i>Calcul deprecieri fizica nerecuperabila</i>						
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala	
Structura rezistenta	100%	54	70	77%	77,14%	
Depreciere fizica nerecuperab	100%				77,14%	
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate						
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				
CIB	EURO / mp	126.050				
Lungime	Km	0,136				
CIB total	EURO	17.143				
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	77,14%	13.224			
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0			
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%	392			
Total deprecieri %	%	87,14%	13.616			
Total deprecieri	EURO	13.616				
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	3.527				
VALOARE PROPRIETATE	EURO	3.530				
	LEI	16.380				

DRUM DS 1247 T16 PIETRUIT ROMANESTI						CURS BNR	4,6400
				Inventar public		1348	
Denumire							cost curent Km
Lucrari de drumuri							150.000,00
Sistem rutier							0,00
Santuri							0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA							150.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA							73.080,00
CIB LEI cu TVA							73.080
CIB LEI fara TVA							61.412
CIB euro fara TVA							13.235,29
CIB euro/Km fara TVA							126.050,42
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,00%	
- nerecuperabila	10.210	77,14%		- nerecuperabila	0	0,00%	
Depreciere fizica totala	10.210	77,1%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	54	70	77%	77,14%		
Depreciere fizica nerecuperab	100%				77,14%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / mp	126.050					
Lungime	Km	0,105					
CIB total	EURO	13.235					
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	77,14%	10.210				
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0				
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%	303				
Total depreciere %	%	87,14%	10.513				
Total depreciere	EURO	10.513					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	2.723					
VALOARE PROPRIETATE	EURO	2.720					
	LEI	12.620					

DRUM DE 655 T46 T51 PAMANT ROMANESTI				CURS BNR	4,6400	
			Inventar public	1351		
Denumire					cost curent Km	
Lucrari de drumuri					100.000,00	
Sistem rutier					0,00	
Santuri					0,00	
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA					100.000,00	
COST TOTAL LEI cu TVA					295.104,00	
CIB LEI cu TVA					295.104	
CIB LEI fara TVA					247.987	
CIB euro fara TVA					53.445,38	
CIB euro/Km fara TVA					84.033,61	
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%		- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	52.474	98,18%		- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	52.474	98,2%		Depreciere functionala totala	0	0,0%
Calcul depreciere fizica nerecuperabila						
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala	
Structura rezistenta	100%	54	55	98%	98,18%	
Depreciere fizica nerecuperab	100%				98,18%	
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate						
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				
CIB	EURO / mp	84.034				
Lungime	Km	0,636				
CIB total	EURO	53.445				
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	98,18%	52.474			
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%	0			
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%	97			
Total depreciere %	%	108,18%	52.571			
Total depreciere	EURO	52.571				
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	875				
VALOARE PROPRIETATE	EURO	870				
	LEI	4.040				

DRUM DE 646 T44-51 PAMANT ROMANESTI					CURS BNR	4,6400
				Inventar public	1353	
Denumire						cost curent Km
Lucrari de drumuri						100.000,00
Sistem rutier						0,00
Santuri						0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA						100.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA						236.640,00
CIB LEI cu TVA						236.640
CIB LEI fara TVA						198.857
CIB euro fara TVA						42.857,14
CIB euro/Km fara TVA						84.033,61

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0		- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	38.571	90,00%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	38.571	90,0%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	100%	54	60	90%	90,00%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				90,00%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	84.034
Lungime	Km	0,510
CIB total	EURO	42.857
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	90,00%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%
Total depreciere %	%	100,00%
Total depreciere	EURO	39.000
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	3.857
VALOARE PROPRIETATE	EURO	3.860
	LEI	17.910

DRUM DS 501/1 PIETRUIT TATARANI					CURS BNR	4,6400
					Inventar public	1370
Denumire						cost curent
						Km
Lucrari de drumuri						150.000,00
Sistem rutier						0,00
Santuri						0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA						150.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA						417.600,00
CIB LEI cu TVA						417.600
CIB LEI fara TVA						350.924
CIB euro fara TVA						75.630,25
CIB euro/Km fara TVA						126.050,42

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	34.034	45,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	31.333	41,43%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	65.366	86,4%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	100%	29	70	41%	41,43%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				41,43%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	126.050
Lungime	Km	0,600
CIB total	EURO	75.630
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	86,43%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%
Total depreciere %	%	96,43%
Total depreciere	EURO	66.393
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	9.238
VALOARE PROPRIETATE	EURO	9.240
	LEI	42.870

DRUM DS 620/1 ASFALTAT TATARANI (D1)						CURS BNR	4,6400
				Inventar public		1372	
Denumire							cost curent Km
Lucrari de drumuri							150.000,00
Sistem rutier							0,00
Santuri							0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA							150.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA							751.680,00
CIB LEI cu TVA							751.680
CIB LEI fara TVA							631.664
CIB euro fara TVA							136.134,45
CIB euro/Km fara TVA							126.050,42
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	61.261	45,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	54.454	40,00%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	115.714	85,0%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
<i>Calcul depreciere fizica nerecuperabila</i>							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	100%	28	70	40%	40,00%		
Depreciere fizica nerecuperab	100%				40,00%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / mp	126.050					
Lungime	Km	1,080					
CIB total	EURO	136.134					
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	85,00%		115.714			
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%		0			
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%		2.042			
Total depreciere %	%	95,00%		117.756			
Total depreciere	EURO	117.756					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	18.378					
VALOARE PROPRIETATE	EURO	18.380					
	LEI	85.280					

DRUM SECUNDAR DS 2363/4./1 BARCANESTI 234 MP (COOP)				CURS BNR	4,6400	
			Inventar public	1402		
Denumire					cost curent Km	
Lucrari de drumuri					165.139,00	
Sistem rutier					0,00	
Santuri					0,00	
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA					165.139,00	
COST TOTAL LEI cu TVA					373.927,54	
CIB LEI cu TVA					373.928	
CIB LEI fara TVA					314.225	
CIB euro fara TVA					67.720,87	
CIB euro/Km fara TVA					138.772,27	
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	30.474	45,00%		- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	3.870	5,71%		- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	34.344	50,7%		Depreciere functionala totala	0	0,0%
<i>Calcul depreciere fizica nerecuperabila</i>						
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala	
Structura rezistenta	100%	4	70	6%	5,71%	
Depreciere fizica nerecuperab	100%				5,71%	
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate						
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE				
CIB	EURO / mp	138.772				
Lungime	Km	0,488				
CIB total	EURO	67.721				
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	50,71%		34.344		
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%		0		
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%		3.338		
Total depreciere %	%	60,71%		37.682		
Total depreciere	EURO	37.682				
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	30.039				
VALOARE PROPRIETATE	EURO	30.040				
	LEI	139.390				

DRUM DS 2327/A2/1 ASFALTAT BARCANESTI T28, 535 MP, 108 ML						CURS BNR	4,6400
Inventar public						1404	
Denumire							cost curent
							Km
Lucrari de drumuri							165.139,00
Sistem rutier							0,00
Santuri							0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA							165.139,00
COST TOTAL LEI cu TVA							82.754,46
CIB LEI cu TVA							82.754
CIB LEI fara TVA							69.542
CIB euro fara TVA							14.987,41
CIB euro/Km fara TVA							138.772,27
Depreciere fizica	EURO	%		Depreciere functionala	EURO	%	
- recuperabila	4.496	30,00%		- recuperabila	0	0,0%	
- nerecuperabila	642	4,29%		- nerecuperabila	0	0,0%	
Depreciere fizica totala	5.139	34,3%		Depreciere functionala totala	0	0,0%	
Calcul deprecieri fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala		
Structura rezistenta	100%	3	70	4%	4,29%		
Depreciere fizica nerecuperab	100%				4,29%		
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate							
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE					
CIB	EURO / mp	138.772					
Lungime	Km	0,108					
CIB total	EURO	14.987					
Depreciere fizica totala	%	34,29%	5.139				
Depreciere functionala	%	0,00%	0				
Depreciere economica	%	10,00%	985				
Total deprecieri %	%	44,29%	6.123				
Total deprecieri	EURO	6.123					
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	8.864					
VALOARE PROPRIETATE	EURO	8.860					
	LEI	41.110					

DRUM DS 354/1 ASFALTAT BARCANESTI T20, 471 MP, 103 ML					CURS BNR	4,6400
Inventar public					1405	
Denumire						cost curent
						Km
Lucrari de drumuri						165.139,00
Sistem rutier						0,00
Santuri						0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA						165.139,00
COST TOTAL LEI cu TVA						78.923,23
CIB LEI cu TVA						78.923
CIB LEI fara TVA						66.322
CIB euro fara TVA						14.293,54
CIB euro/Km fara TVA						138.772,27

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	613	4,29%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	613	4,3%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	100%	3	70	4%	4,29%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				4,29%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	138.772
Lungime	Km	0,103
CIB total	EURO	14.294
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	4,29%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	10,00%
Total depreciere %	%	14,29%
Total depreciere	EURO	1.981
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	12.313
VALOARE PROPRIETATE	EURO	12.310
	LEI	57.120

DRUM DS 916 A TATARANI				CURS BNR	4,6400
			Inventar public		
Denumire					cost curent Km
Lucrari de drumuri					150.000,00
Sistem rutier					0,00
Santuri					0,00
COST UNITAR(EUR/Km) cu TVA					150.000,00
COST TOTAL LEI cu TVA					80.109,60
CIB LEI cu TVA					80.110
CIB LEI fara TVA					67.319
CIB euro fara TVA					14.508,40
CIB euro/Km fara TVA					126.050,42

Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala	EURO	%
- recuperabila	0	0,00%	- recuperabila	0	0,0%
- nerecuperabila	2.073	14,29%	- nerecuperabila	0	0,0%
Depreciere fizica totala	2.073	14,3%	Depreciere functionala totala	0	0,0%

Calcul deprecieri fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala
Structura rezistenta	100%	10	70	14%	14,29%
Depreciere fizica nerecuperab	100%				14,29%

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	126.050
Lungime	Km	0,115
CIB total	EURO	14.508
<i>Depreciere fizica totala</i>	%	14,29%
<i>Depreciere functionala</i>	%	0,00%
<i>Depreciere economica</i>	%	5,00%
Total deprecieri %	%	19,29%
Total deprecieri	EURO	2.694
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	11.814
VALOARE PROPRIETATE	EURO	11.810
	LEI	54.800

Nr. crt.	Inregistrare în inv. public	Cod clasificare	Denumirea bunului	Lungime Km	Latime m	Elemente de Identificare	Anul dobândirii Data P.I.F.	Valoarea de inventar - Lei -	Valoarea justa - Lei -	Diferenta Valoarea justa - valoarea de inventar Lei
1	1226	1.3.7.1	DRUM DS 680/1 ASFALTAT TATARANI	0,2520	4,5	asfaltat	1904	16.380,00	10.440,00	-5.940,00
2	1227	1.3.7.1	DRUM DS 655/1 ASFALTAT TATARANI	0,2540	4,5	asfaltat	1904	16.510,00	10.530,00	-5.980,00
3	1228	1.3.7.1	DRUM DS 701/1 PIETRUIT TATARANI	0,2550	4,5	pietruit	1904	16.575,00	9.605,00	-6.970,00
4	1283	1.3.7.1	DRUM DE 567 T 30-31(DS 159) PAMANT GHIGHIU	0,6340	9,0	pamant	1904	22.190,00	15.870,00	-6.320,00
5	1304	1.3.7.1	DRUM DC 108 (DS 1773) BETONAT BARCANESTI	1,6880	14,0	betonat	1888	109.720,00	111.780,00	2.060,00
6	1307	1.3.7.1	DRUM DS 1323 T21-22 BETONAT BARCANESTI	0,3250	7,5	betonat	1888	21.125,00	26.910,00	5.785,00
7	1324	1.3.7.1	DRUM DE 278 T18/1-19 PIETRUIT BARCANESTI	0,6600	4,0	pietruit	1964	42.900,00	79.390,00	36.490,00
8	1347	1.3.7.1	DRUM DS 1390 T18 PIETRUIT ROMANESTI	0,1360	8,0	pietruit	1964	8.840,00	16.380,00	7.540,00
9	1348	1.3.7.1	DRUM DS 1247 T16 PIETRUIT ROMANESTI	0,1050	8,0	pietruit	1964	6.825,00	12.620,00	5.795,00
10	1351	1.3.7.1	DRUM DE 655 T46 T51 PAMANT ROMANESTI	0,6360	4,5	pamant	1964	8.890,00	4.040,00	-4.850,00
11	1353	1.3.7.1	DRUM DE 646 T44-51 PAMANT ROMANESTI	0,5100	4,0	pamant	1964	17.850,00	17.910,00	60,00
12	1370	1.3.7.1	DRUM DS 501/1 PIETRUIT TATARANI	0,6000	6,0	pietruit	1989	39.000,00	42.870,00	3.870,00
13	1372	1.3.7.1	DRUM DS 620/1 ASFALTAT TATARANI (D1)	1,0800	4,0	pietruit	1989	70.000,00	85.280,00	15.280,00
14	1402	1.3.7.2	DRUM SECUNDAR DS 2363/4./1 BARCANESTI 234 MP (COOP)	0,4880	5,5	betonat	2014	10.296,00	139.390,00	129.094,00
15	1404	1.3.7.2	DRUM DS 2327/A2/1 ASFALTAT BARCANESTI T28, 535 MP, 108 ML	0,1080	5,0	asfaltat	2015	35.588,20	41.110,00	5.521,80
16	1405	1.3.7.2	DRUM DS 354/1 ASFALTAT BARCANESTI T20, 471 MP, 103 ML	0,1030	4,6	asfaltat	2015	31.330,92	57.120,00	25.789,08
17		1.3.7.1.	DRUM DS 916 A TATARANI	0,1151	9,0	pietruit	2018	0,00	54.800,00	54.800,00
TOTAL				7,9491				474.020,12	736.045,00	262.024,88

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Cele două abordări au evidențiat următoarele valori:

- **abordarea prin cost 23.889.785,15 LEI**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

SPECIFICAȚIE	ABORDAREA PRIN COST CLADIRI	ABORDAREA PRIN VENIT APARTAMENTE	ABORDAREA PRIN PIATA TEREN
adecvarea	bună	bună	bună
precizia	folosește numai date de piață precise, cataloage, indici INS	folosește numai date de piață precise, cataloage, indici INS	folosește numai date de piață precise, cataloage, indici INS
cantitatea de informații	satisfacatoare	mare	mare

Având în vedere faptul că abordarea prin cost este mai precisă, estimăm că **valoarea justă** pentru activele de natura imobilizarilor corporale și bunurilor mobile (terenuri, construcții, alte mijloace fixe) aparținând PRIMĂRIA BARCANESTI, cu sediul în comuna BARCANESTI, județul Prahova, la data de 30.09.2018 este cea dată prin cele trei abordări, respective : (rotunjit TOTAL):

23.889.785,15 (LEI)

ANEXE

DESCRIEREA IMOBILELOR
FOTOGRAFII
DOCUMENTE PROPRIETATE