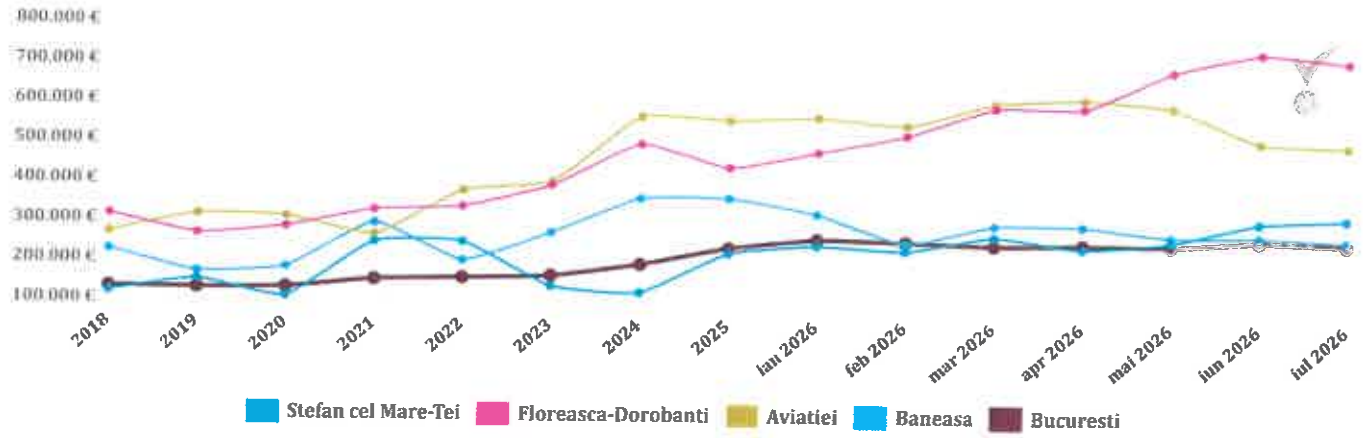
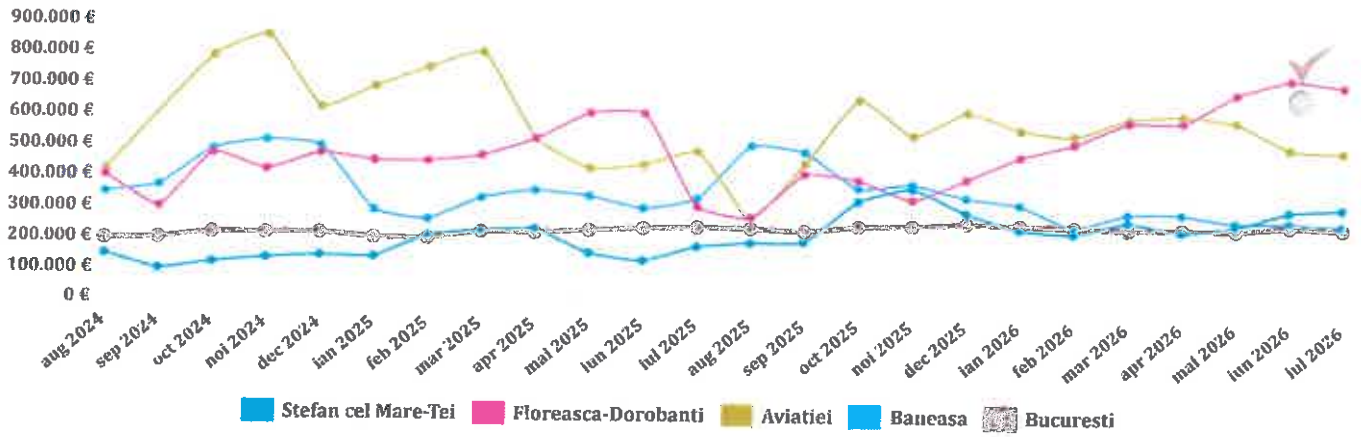
Analiza de piață pe baza datelor din Anuntul.ro - rezidențial

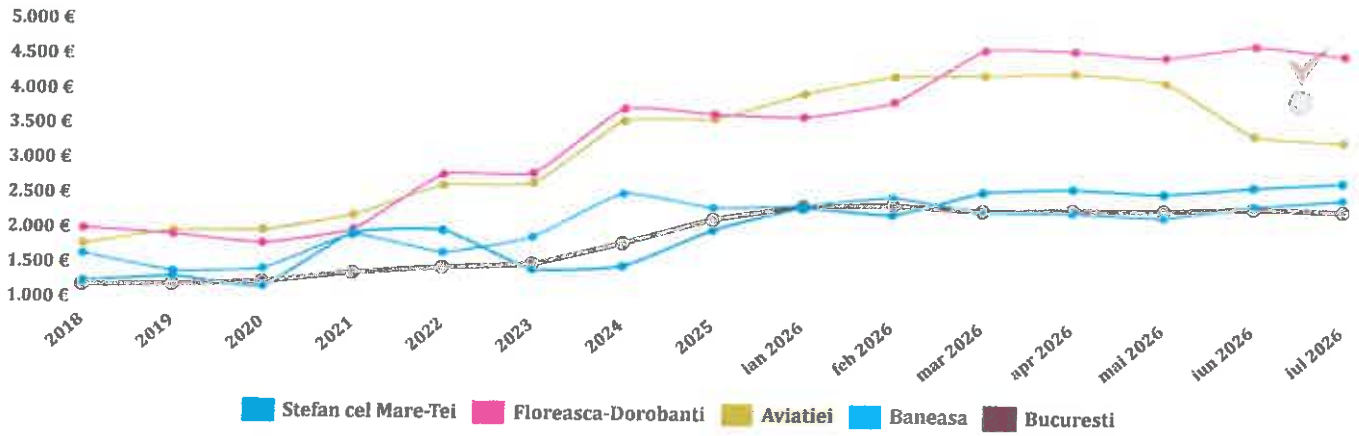
Compară prețuri medii pe zone — Ap 4+ camere/rooms, Pret total oferta (EUR)



Oscilație pe ultimele 24 de luni — Ap 4+ camere/rooms, Pret total oferta (EUR)



Compară prețuri medii pe zone — Ap 4+ camere/rooms, Pret / mp (EUR)



Sursa: anuntul.ro; prezentare grafică date Exact Value Project

OFERTA COMPETITIVĂ – tabele statistice - chirii

În anunţurile publicate în această zonă, chiria lunară, solicitată, pentru imobile similare cu Subiectul Evaluării oscilează în jurul valorilor dintre - 1.596 € - 5.450 € - 370.312 € /m²/lună (minim, mediu, superior), putând a fi transformate pe metru pătrat între 9,0 € - 14,0 € - 17,0 € /m²/lună, în funcţie de amplasament, suprafaţa totală, utilare, mobilare, calitatea construcţiei, alte avantaje, etc. În cadrul ofertelor din aceasta zonă s-au constatat perioade mai lungi pentru marketing, decât cele afişate în ID-urile unice ale listingurilor, din cauza delistărilor intenţionate din partea agenţilor imobiliari, sau vânzătorilor, pentru a nu afişa timpul real de listare al proprietăţii, sau pentru a modifica preţul fără a apărea în istoricul său (la relistare se alocă ID nou, cu istoric nou). În preţurile finale efective de vânzare s- au condus la marje de negociere şi scăderi succesive de preţuri, chiar şi de mai multe zeci de procente, în unele cazuri, în lipsa puterii de cumpărare, sau neadecvării listării iniţiale.

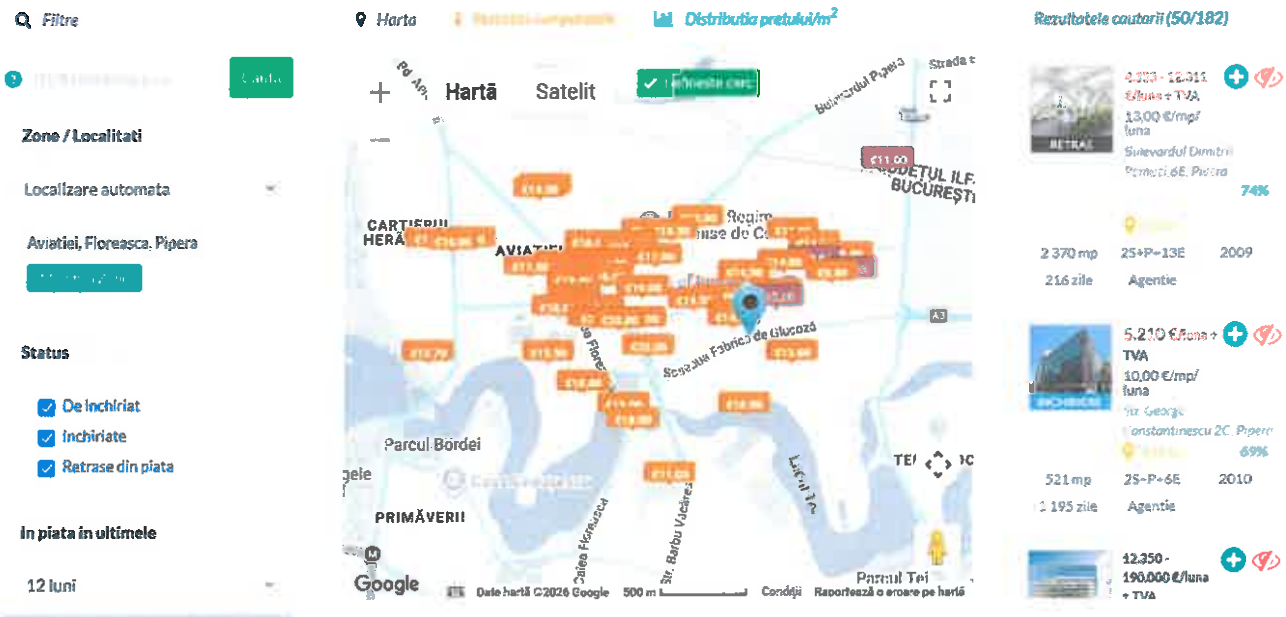
Oferta este în număr ridicat, fiind printre zonele cu cele mai multe oferte pe acest segment, raportat la zonele etalon.

STATISTICA ZONA OFERTE Chirii - app EPI (Analizeimobiliare.ro) - 12 luni							STATISTICA ZONA OFERTE Chirii - app EPI (Analizeimobiliare.ro) - 6 luni						
Total Lis	Suma Totala		List Price	m² utili	€/m² u	DOM	Total Lis	Suma Totala		List Price	m² utili	€/m² u	DOM
182	1.362.212 €	Low	1.596 €	133	7,0 €	1	111	803.844 €	Low	2.375 €	250	8 €	1
		Avg							Avg				
		Med	5.450 €	560	14,0 €	238			Med	5.600 €	800	15 €	635
		High	370.312 €	20.250	20,0 €	2.838			High	370.312 €	20.250	20 €	1.195

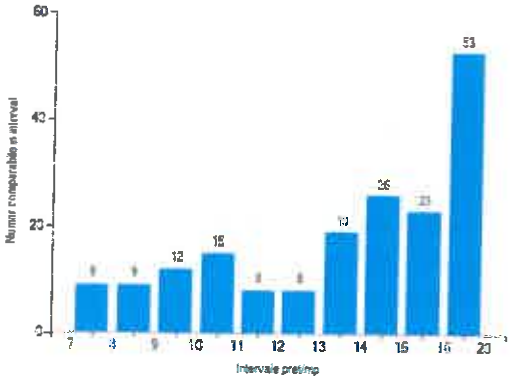
(rent) no. units in the last	
24 months	439
12 months	182
6 months	111
diff 6/24	328
average/6 m	109,33
absorbtion rate	24,9%

Dif între media de pret a zonei analizate:			
24L	14,00 €		
12L	14,00 €	€	0,00%
6L	15,00 €	1,00 €	7,14%
6L / 24L		1,00 €	7,14%

Dif între media de pret a zonei analizate:			
24L	5.184 €		
12L	5.450 €	266,00 €	5,13%
6L	5.600 €	150,00 €	2,75%
6L / 24L		416,00 €	8,02%



Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (182 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret chirie (€/luna)	-	5.450	12	370.312
Pret chirie (€/mp/luna)	-	14,00	7,00	20
Zile piata	-	238	1	2.839
Suprafata inchiriabila	15.000	560	133	20.250



Sursa: imobiliare.ro, analizeimobiliare.ro; analiză şi prezentare date Exact Value Project

Pentru niveluri de echilibru a se vedea Cap. IV.6+7

Pentru comparabilele alese a se vedea grila datelor din piaţă, amplasament şi descriere la Cap. VII

IV.5 Analiza Cererii

Cererea cuprinde suma agregată a cumpărătorilor solvabili care au nevoie de un activ, care au capacitatea financiară să achiziţioneze şi care sunt gata să acţioneze acum. Cererea este în continuare puternic afectată de situaţia generală şi de incertitudinile unei linii clare pe termen scurt şi mediu, multe persoane şi investitori preferând să rămână în expectativă, urmărind în primul rând oferte cu preţuri mult diminuate.

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor tipului de activ analizat. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) pentru subiectul evaluării. Pentru aceasta se urmăresc activităţi/ utilizări care pot susţine activul aşa cum este el, sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic şi favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piaţă *al celor cu interes de a achiziţiona un activ, îl doresc şi pot (au puterea financiară) să-l şi achiziţioneze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de activ determină atractivitatea activelor similare.

Pentru acest tip de active nivelul cererii este în general la un **nivel redus.** Cererea pentru subiectul evaluat vine în principal din partea **persoanelor juridice care doresc să-şi desfăşoare activitatea în propria locaţie /persoane juridice care doresc să efectueze noi investiţii imobiliare de acest tip.**

Cererea vine din rândul persoanelor cu venituri superioare, sau investitorilor cu acces la lichidităţi consistente, aceste categorii de având un număr foarte redus de persoane. Pot exista şi persoane care pot accesa creditări din partea băncilor, segmentul activităţii de creditare fiind unul elocvent.

Concluzii privind cererea solvabilă specifică pentru acest tip de activ (vz. şi date sintetizate tabelar mai jos):

1. **Cererea pentru cumpărare** –redusă/ suficientă, aşezată pe un trend stabil. Cererea este în număr scăzut. Nu sunt semne care să aducă o schimbare **(vezi detalii tabelare şi grafice sintetizate mai jos)**.
2. Puterea de cumpărare este afectată de profilul demografic (descreştere), sursa şi volumul veniturilor (salariaţi, salarii medii, populaţie activă şi profesionişti în zona analizată) (stabilă), raportul dintre veniturile medii în zonă în raport cu media naţională (peste media naţională), puterea de cumpărare (venituri în scădere), costuri finanţare (în creştere)etc. Nu sunt semne care să aducă o schimbare, în interiorul termenului de marketing estimat;
3. **Cererea pentru închiriere** – redusă/suficientă, aşezată pe un trend stabil;
4. **Potenţialii cumpărători şi chiriaşi**/utilizatori: cererea solvabilă vine în principal din partea persoane juridice care doresc să-şi desfăşoare activitatea în propria locaţie /persoane juridice care doresc să

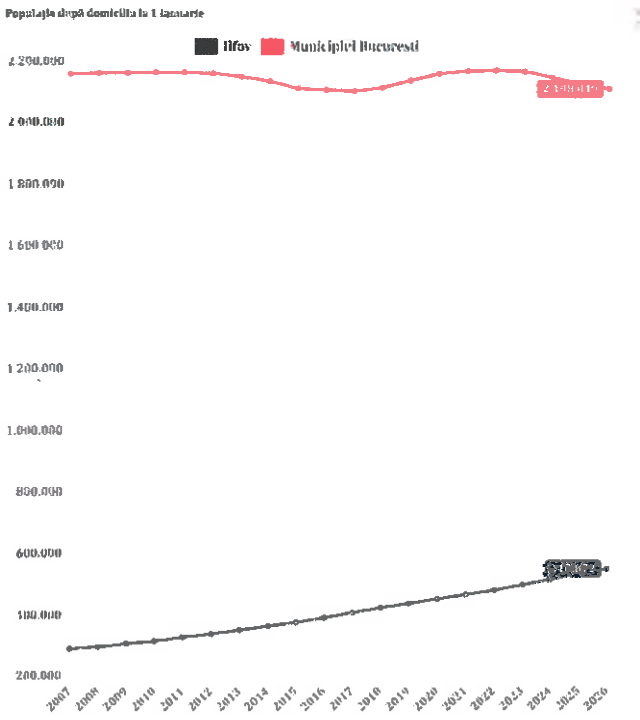
efectueze noi dezvoltări imobiliare de acest tip. Sursele de finanţare sunt corelate cu activitatea de creditare şi economiile disponibile;

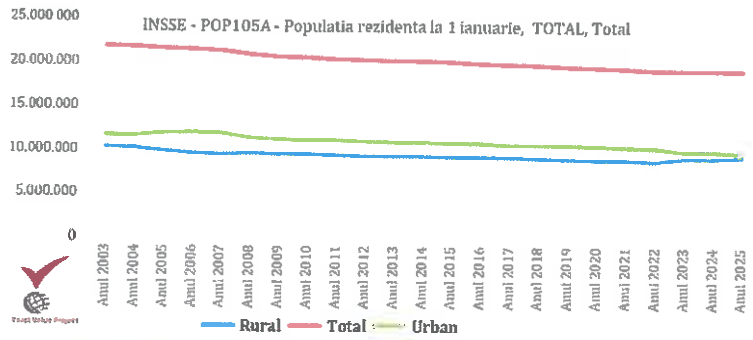
5. **Interesul investiţional**: este redus. Clientul investiţional este interesat de imobile uşor de exploatat, sau închiriabile, localizate în lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un cuantum cât mai mic;
6. **Preferinţele manifestate pe piaţă**: în principal sunt solicitate unităţile cu suprafeţe mai mici, adecvate specificului activităţii, amplasate în zone centrale sau semicentrale, o cerere mult mai mică existând pentru spaţiile cu suprafeţe excedentare şi cele situate la marginea localităţii, cu acces îngreunat, sau cu vad redus. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăţi îl reprezintă existenţa, sau lipsa, spaţiilor de relaxare, comerciale, locurilor de parcare, servicii publice şi private în proximitate;
7. **Standarde de calitate**: in principal sunt căutate spaţiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesita investiţii importante imediat ce au fost achiziţionate/închiriate;
8. **Dimensiunea proprietăţii**: în general sunt solicitate unităţi cu suprafeţe adecvate specificului activităţii, o cerere mult mai mică existând pentru spaţiile cu suprafeţe excedentare necesarului efectiv.

Având în vedere nivelul redus de date pe fiecare segment al analizei cererii, au fost analizate şi datele ce sunt disponibile în ţara noastră pe categoriile mai jos prezentate, fiind efectuată o granulare pentru numărul de persoane existente (fizice şi juridice, precum şi trendurile numărului acestora), veniturile disponibile pentru acestea şi trendul acestora, volumele salarizării, sau al profesioniştilor existenţi, structura veniturilor şi cheltuielilor, trendul insolvenţelor etc, toate acestea reprezentând bazinul în care se află cuprinsă toată cererea potenţială, oferind o imagine generală asupra capacităţii de a cumpăra, a trendul puterii de cumpărare şi oscilaţia numărului acestora (baza de creştere, sau descreştere).

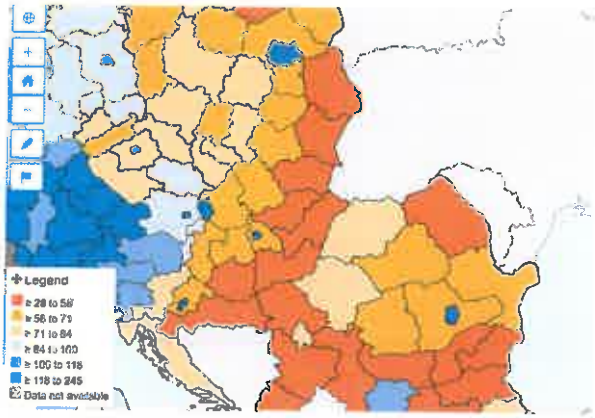
PROFIL DEMOGRAFIC:

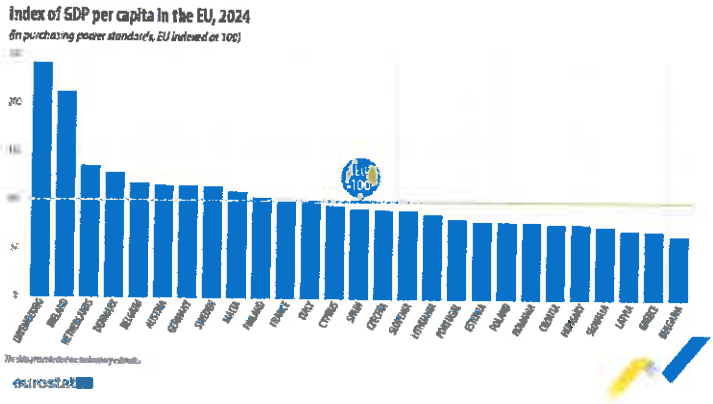






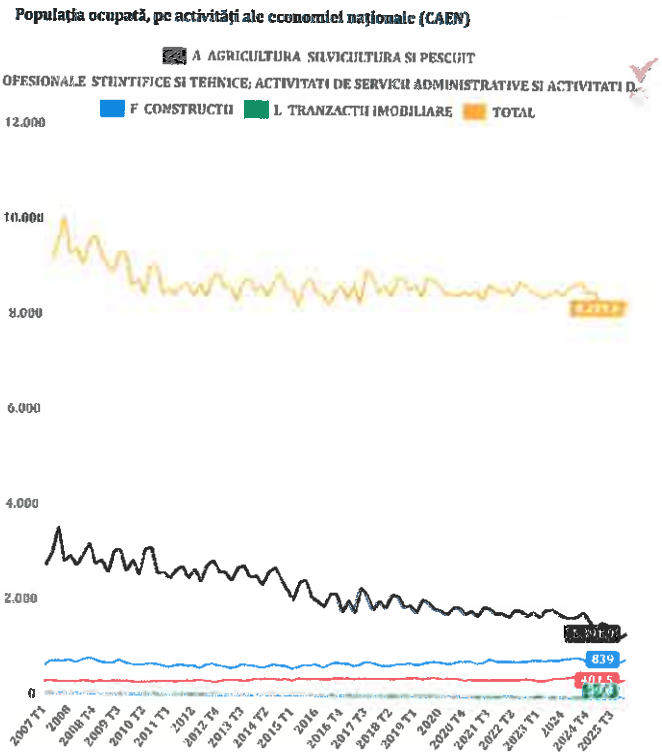
România

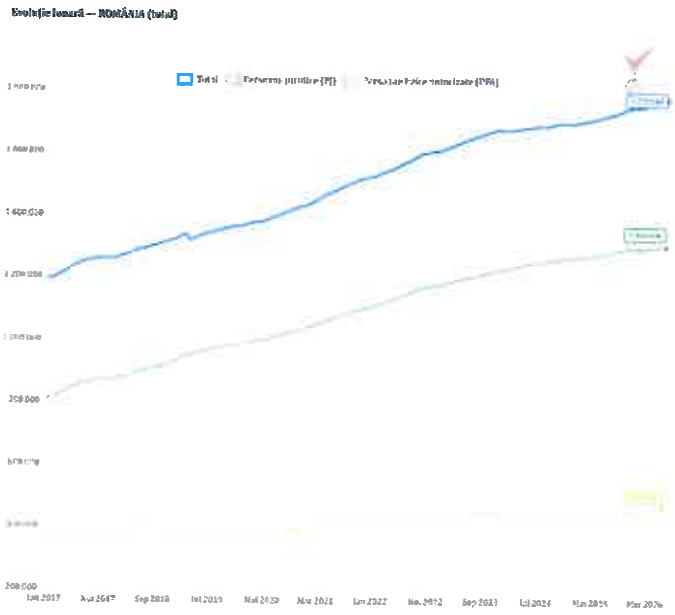




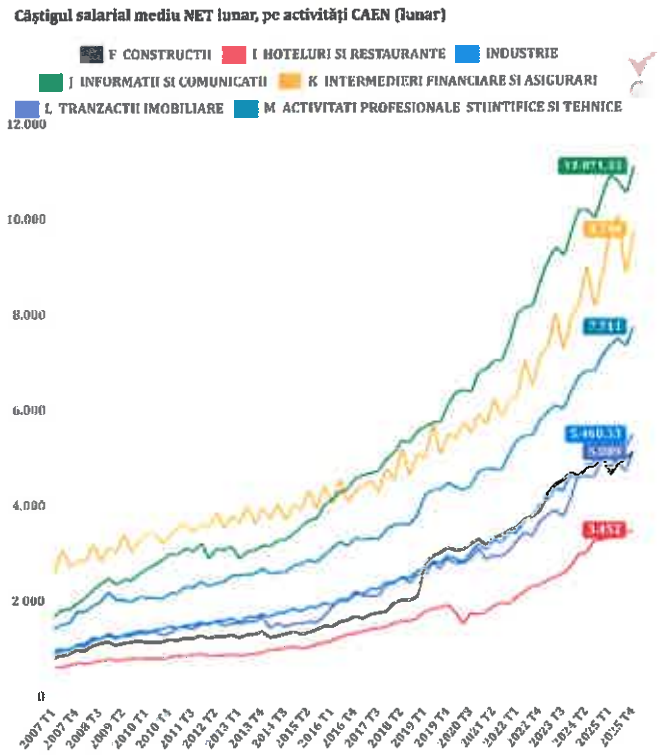
Sursa: EUROSTAT

Populație activă/Active population (ROU)



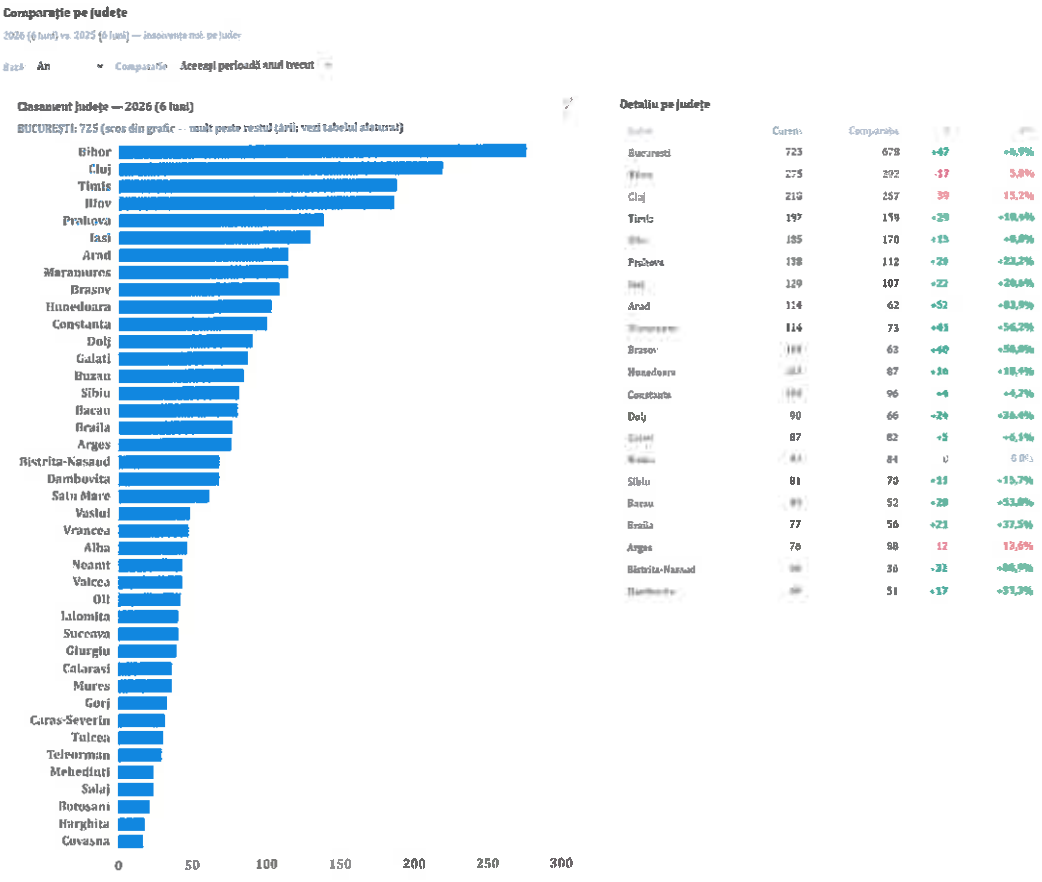


Venituri populație / Population incomes (ROU):



Sursa: INSSE

Insolvențe/Insolvency – național (ROU)



IV.6 Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unui activ este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile activului evaluat, putem identifica şi selecta şi alte active competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care subiectul evaluării le aduce potenţialilor cumpărători (cererea).

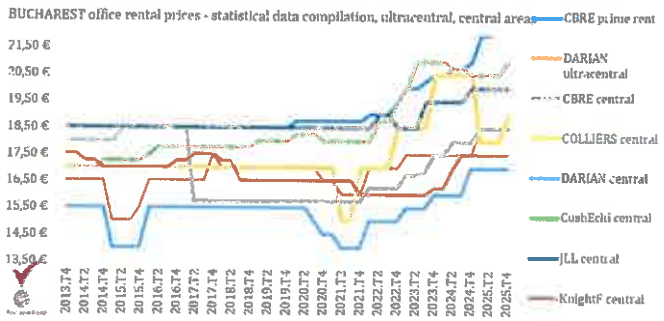
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unui activ, trebuie identificată relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de active.

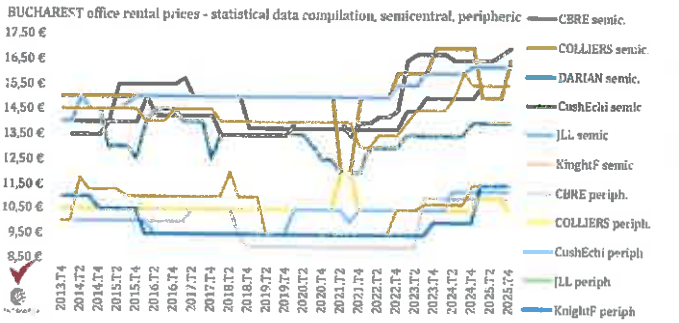
Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluării, pentru acest tip de activ, putem reliefa următoarea situaţie:

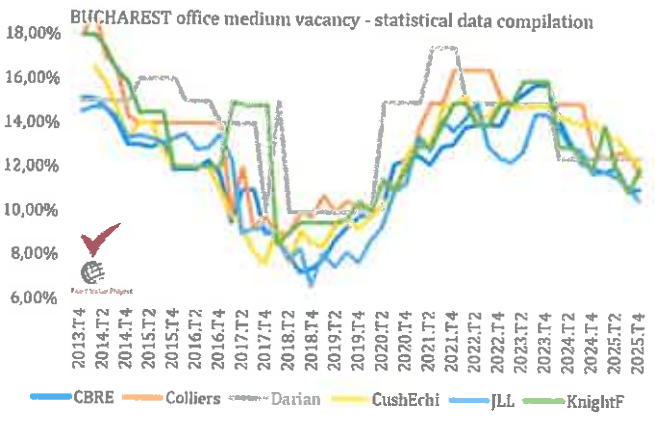
1. În ce priveşte **vânzarea**, piaţa este caracterizată printr-o **cerere scăzută.** O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a cumpărătorilor**, întrucât ei pot obţine preţuri mai bune pentru activele disponibile;
2. În ce priveşte **închirierea**, putem spune că numărul solicitărilor **nu înregistrează modificări**, existând indicii că această situaţie se va menţine în viitorul apropiat şi în intervalul termenului de marketing. Astfel, in privinţa închirierii, putem remarca **o piaţă a chiriaşilor**.

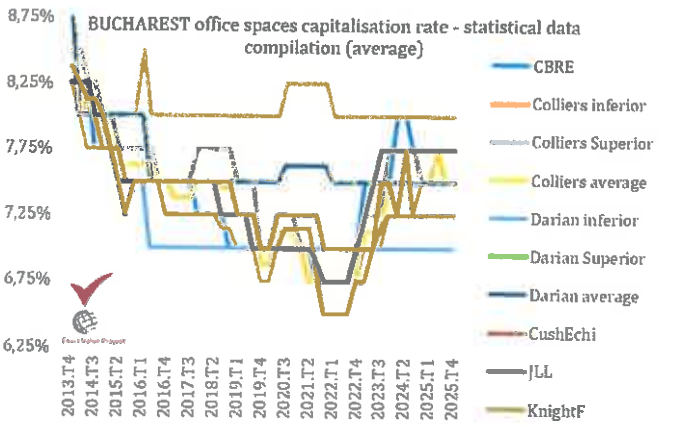
Compilare analize statistice, pe piaţa specifică, conform principalilor analişti de piaţă - studii publicate în **revista *"Valoarea"*, ANEVAR** (date furnizate de: CBRE, Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinocţiu, Jones Lang LaSalle, Knight Frank):

PIAŢA DE SPAŢII PENTRU BIROURI



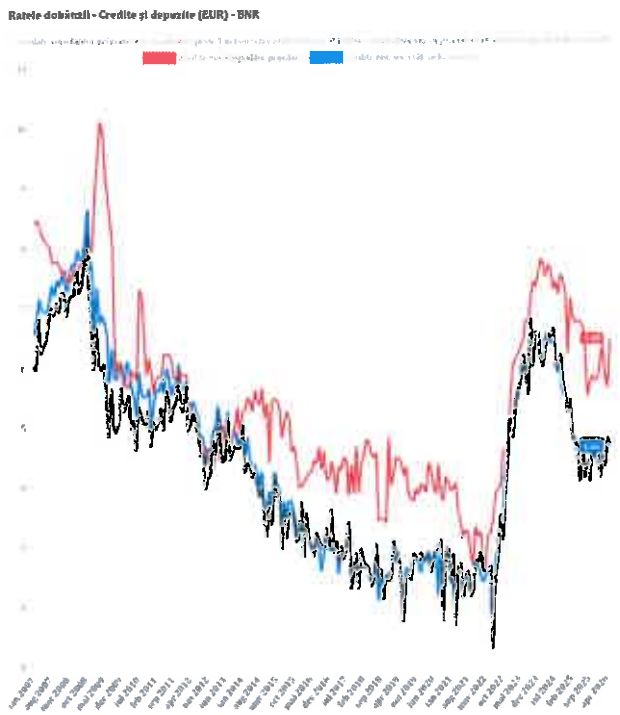




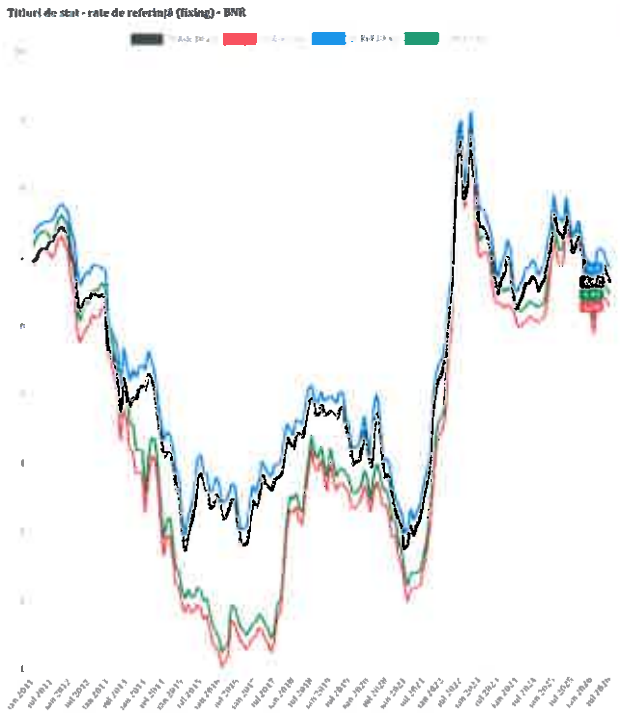


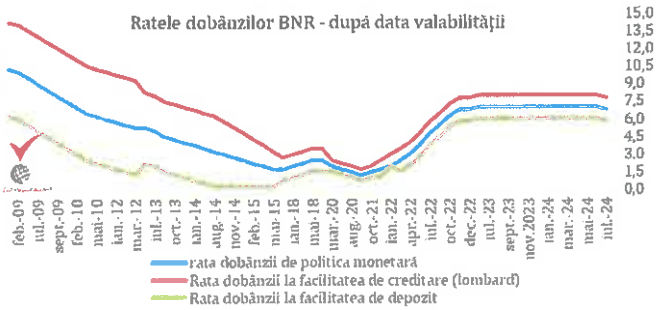
FINANȚAREA

BNR a avut o politică de reducere a dobânzii de politică monetară, ajungând la minimul de 1,25%, iar din a doua jumătate a anului 2021 a început un trend crescător, oprit la jumătatea anului 2024 când s-a reluat ușor scăderea, odată cu inflația. Această măsură a fost dublată și de programul de creditare majoritar în lei, motive pentru care există premisele unor inversări de trenduri, de la scădere anterior, la creștere pentru viitorul scurt și mediu și astfel o înăsprire a accesibilității la creditare.







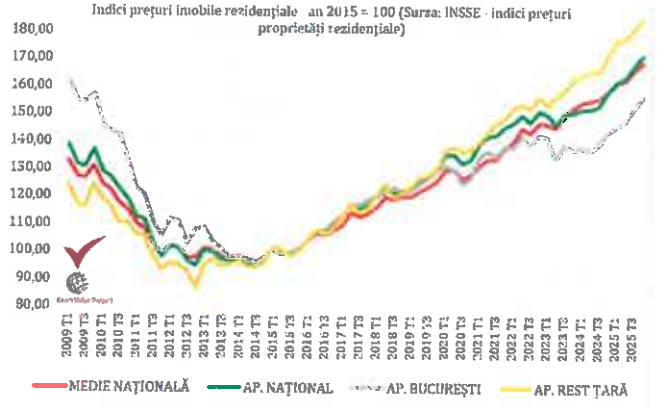


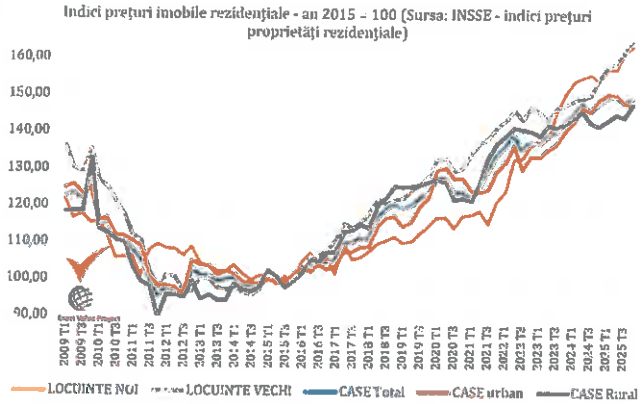
SURSA: BNR.ro – prelucrare date Exact Value Project

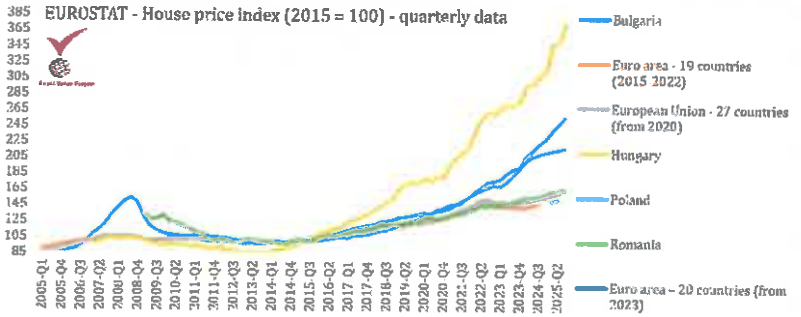
IV.7 Date aferente volumelor de tranzacţionare

Pe piaţa din România nu există baze de date cu tranzacţiile realizate, oficiale, sau validate, care să aibă eventual şi datele aferente acestor tranzacţii (caracteristici active, condiţii tranzacţionare, etc), disponibile publicului, ca în mai multe ţări dezvoltate, piaţa autohtonă fiind caracterizată drept una opacă, fără transparenţă şi fără o predictibilitate. Nu există nici indici imobiliari oficiali, de preţuri efective, pe categorii, existând în schimb date furnizate parţial, precum cel al volumelor cumulate al înregistrărilor de acte caracterizate drept "tranzacţii", fără ca amplitudinea oscilaţiilor să poată fi măsurată cu precizie, ci mai degrabă ca trend şi ponderi. Cu toate acestea, indicii importante privind evoluţia pieţei imobiliare pot fi oferite şi astfel, întrucât sunt elemente puternic corelate cu tranzacţiile efectiv existente.

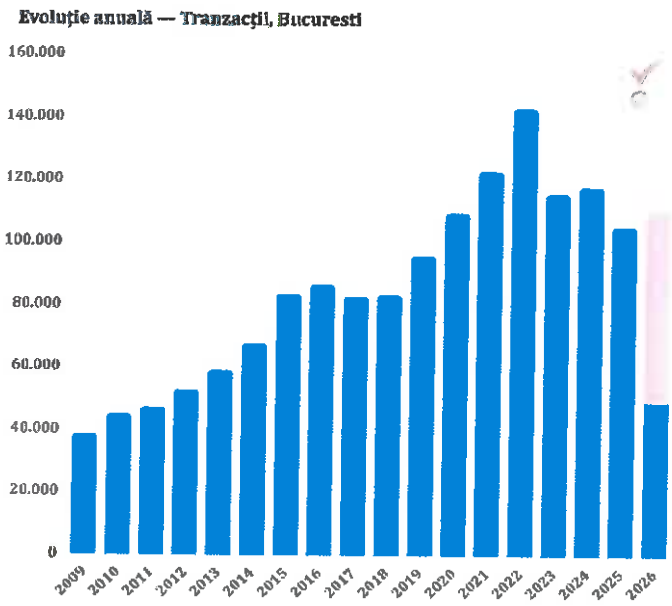
PIAŢA REZIDENŢIALĂ

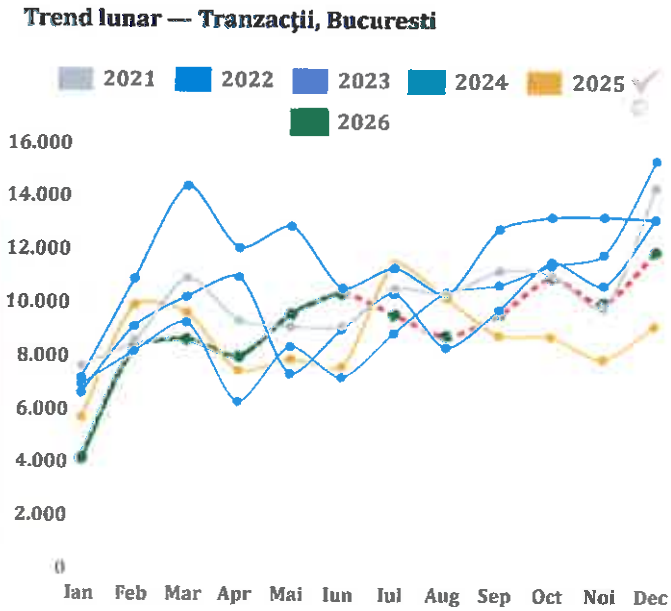


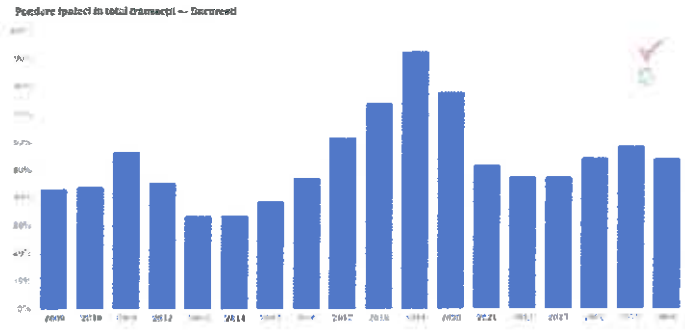




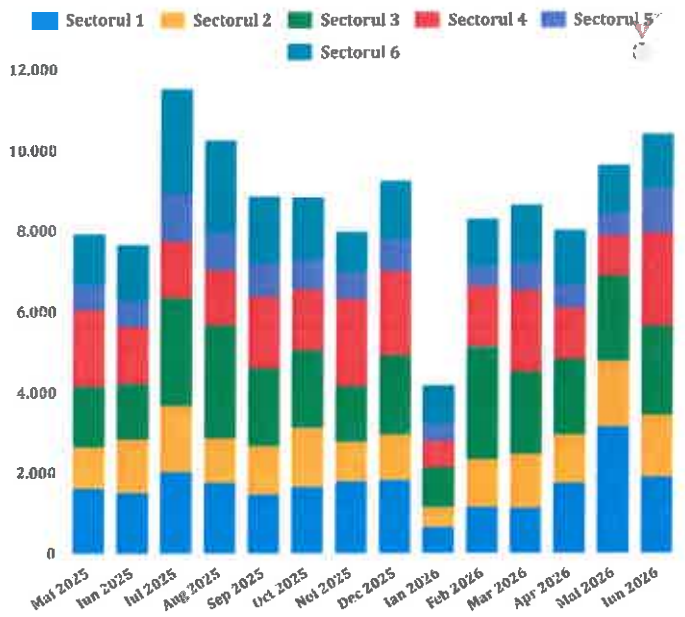
BUCUREŞTI:



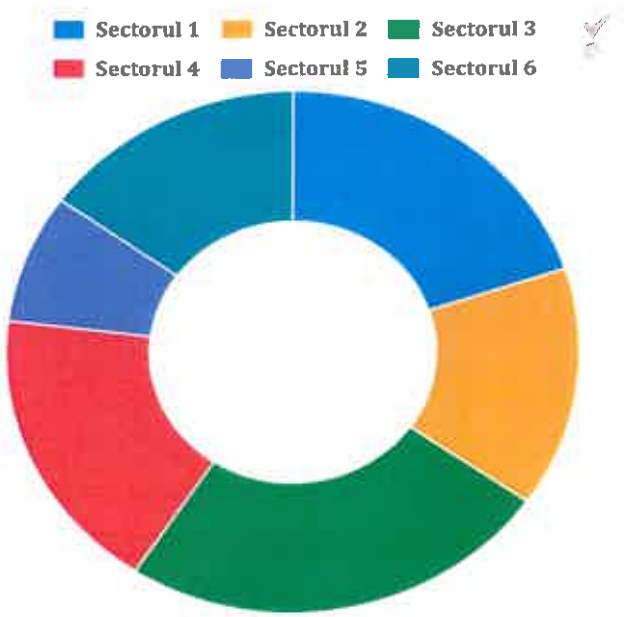




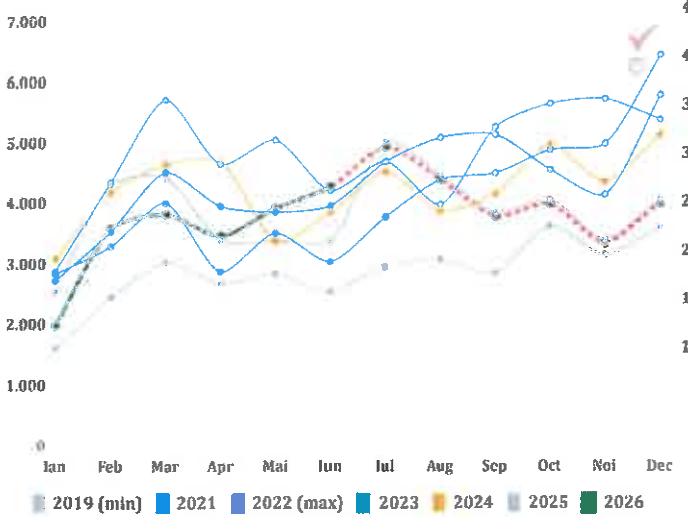
Evoluție lunară pe zone — București



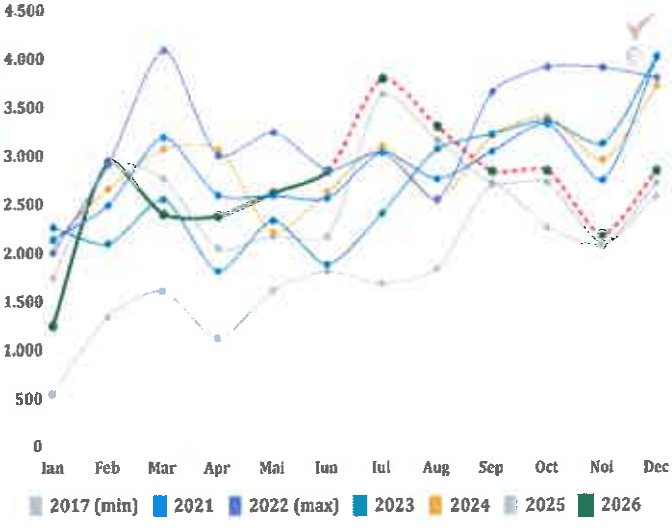
Pondere pe zone — cumulat 2026

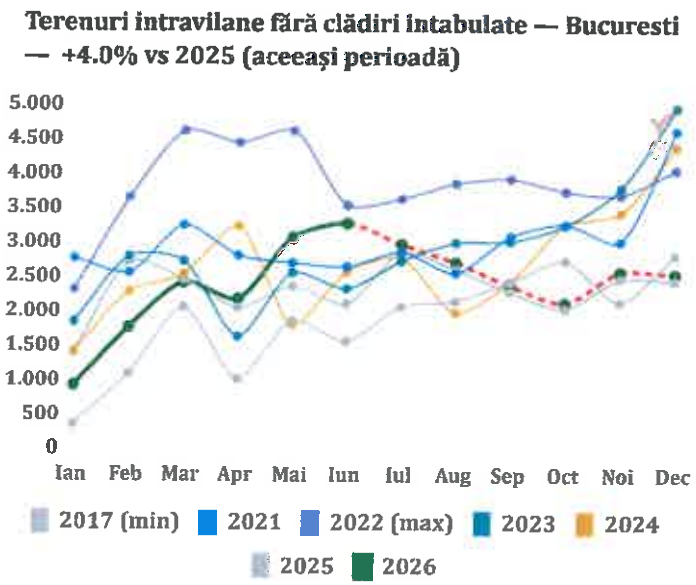


Unități Individuale — București — -1.7% vs 2025 (aceeași perioadă)



Terenuri + Clădiri — București — +4.5% vs 2025 (aceeași perioadă)





CONCLUZII: Se observă o stabilizar a ponderii tranzacţiilor ipotecare, în total tranzacţii (pondere aproximativ egală a plăţilor cash). **OBS 1:** numărul total cuprinde la tranzacţiile înregistrate atât vânzările propriu-zise, cât şi donaţii, moşteniri etc. **OBS 2**: la număr tranzacţii teren sunt cuprinse şi cotele părţi din terenul aferent apartamentelor, cota parte din drumul de acces, sau cota parte comună din clădire, ce au intabulările în alte cărţi funciare, cifrele totale trebuind a fi privite cu rezervă şi cu ponderare corespunzătoare.

IV.8 Previziunea absorbției subiectului evaluării în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem doar estima absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute.

Având în vedere condiţiile extraordinare aplicabile pe termen scurt şi mediu, generate întâi de pandemia de coronavirus, iar apoi de conflictele armate din Ucraina şi Israel, în domeniul economic au fost generate incertitudini şi riscuri însemnate, cu efecte şi mai multe perturbări (probleme în lanţurile de aprovizionare, puseuri de cerere pe anumite segmente, inflaţie la nivel ridicat, dobânzi cu creştere foarte rapidă, la niveluri maxime pentru ultimii ani, incertitudini geopolitice, etc). Astfel, luând în considerare necesitatea de marketizare adecvată, până la posibilitatea valorificării efective, nu se poate estima în mod realist o tendinţă certă a pieţei specifice, care să conducă la alte concluzii decât cele exprimate anterior.

V. Analiza datelor şi Evaluarea

V.1 Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea aşa cum a fost ea definită mai sus, la Capitolul III.5. Pentru evaluarea proprietăţii, respectând Standardele ANEVAR, au fost utilizate următoarele abordări:

- Abordarea prin piaţă (metoda comparaţiei directe) – teren considerat liber;
- Abordarea prin cost (metoda determinării costului de înlocuire net);
- Abordarea prin venit (metoda reziduală - testare reconversie).
- Abordarea prin venit (metoda capitalizării veniturilor).

Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de indicaţii asupra valorii, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse:

- Documentarea şi studierea documentelor avute la dispoziţie;
- Inspecţia amplasamentului;
- Analiza informaţiilor culese şi interpretarea lor;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea şi exprimarea valorii finale estimate.

V.2 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conform cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare, "SEV 100 – Cadrul General" s-a aplicat principiul "celei mai bune utilizări" pentru stabilirea veniturilor ce pot fi obţinute din deţinerea acestui imobil.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Să fie permisă legal – sa reflecte cerinţa de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;

2. Să fie fizic posibilă – să se stabilească dacă utilizarea este fizic posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii la piaţă;

3. Să fie fezabilă financiar – cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare;

4. Maxim productivă – utilizarea să conducă la productivitatea maximă a activului respectiv.

GEV 630 pct. 37 *"Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicaţii din piaţă sau alţi factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"*. Dacă nu, valoarea este influenţată de costul necesar conversiei la cea mai bună utilizare a sa.

Analiza s-a efectuat ţinându-se cont de cele patru forţe care exercită asupra unui bun (activ): condiţiile guvernamentale, condiţiile de mediu, condiţiile sociale şi situaţia economică. Datorită vecinătăţilor imediate (birouri), normelor urbanistice (zona comercială), amplasamentului, dimensiunile proprietăţii, costurilor ridicate de reconversie, utilizării actuale şi perspectivelor pe termen mediu şi lung, cea mai bună utilizare este cea de *spaţiu* Birouri .

	Legal	Fizic posibil	Fezabil	Max. productiv	CMBU
Industrial	☐	☐	☐	☐	☐
Comercial	☐	☑	☐	☐	☐
Birouri	☑	☑	☑	☑	☑
Rezidenţial	☑	☑	☑	☐	☐

V.3 Valoarea terenului – metoda comparaţiei directe

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea Imobilului Subiect cu alte imobile identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Valoarea de piaţă a imobilului se obţine din dovezile de piaţă ale preţurilor de tranzacţionare ale unor imobile similare, respectiv valoarea de piaţă poate fi obţinută în urma analizei preţurilor de piaţă ale imobilelor comparabile, din aceeaşi arie de piaţă, care au fost tranzacţionate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacţii efective suficiente cu imobile comparabile sau când datele obţinute din tranzacţiile efectuate nu sunt credibile şi/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi şi preţurile cerute prin ofertele de vânzare sau preţurile oferite prin cererile de cumpărare de imobile comparabile. Analiza preţurilor la care s-au efectuat tranzacţiile sau a preţurilor cerute sau oferite pentru imobile comparabile este urmată de efectuarea unor corecţii ale preţurilor imobilelor comparabile, pentru a cuantifica diferenţele dintre preţurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafaţă, cauzate de diferenţele între caracteristicile specifice ale imobilelor şi tranzacţiilor cu acestea (numite elemente de comparaţie).

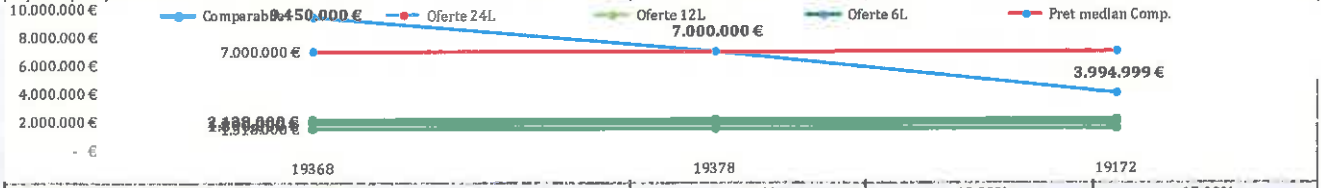
Comparaţia directă este metoda cea mai uzuală şi preferată de evaluare, cu condiţia să existe informaţii suficiente despre vânzările de imobile similare, din aceeaşi arie de piaţă.

Pentru obţinerea unei indicaţii asupra valorii de piaţă a bunului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din ofertele la vânzare, sau tranzacţiile din zona respectivă, alegându-se în final comparabilele anexate Raportului şi s-au aplicat corecţii după cum urmează:

Indicaţia asupra valorii finale alese este de la Comparabila **A/1** (corecţia brută totală procentuală/nominală mai mică şi numărul cel mai mic de ajustări aplicate). Indicaţia valorică obţinută a fost rotunjită la două/trei zecimale, conform uzanţelor pieţei specifice şi oscilaţiilor indicaţiilor finale obţinute. În urma aplicării ajustărilor prezentate şi explicate în tabel, mai jos, s-a obţinut indicaţia valorică:

INDICAŢIA OBŢINUTĂ ASUPRA VALORII	
5.025.000 €	**747,43 €/ m²**

Nr.	Denumirea Ajustarei	U.M.	Terenul de evaluat	A	B	C
	DENUMIRE / NAME		mun. Bucuresti, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 10A, Sector 2	Şos. Pipera 2-XII (lângă Lidl)	Şos. Pipera 2-XII (lângă North Gate)	Şos. Pipera 2-XII (lângă OMV)
	JUDEŢ / COUNTY		Bucuresti	Ilfov	Ilfov	Bucuresti
	Unitate Administrativă UAT		Sector 2	Voluntari	Voluntari	Sector 2
	Localizare	Latitude	44.480628	44.487494	44.490397	44.494514
		Longitude	26.121902	26.120502	26.123081	26.128188
	ID imobil		202695	19368	19378	19172
0	Preţ ofertă/List price	EURO		9.450.000 €	7.000.000 €	3.994.999 €
	Pret ofertă/List price / m²	EURO/m²		708,34 €	714,43 €	850,00 €
	Suprafaţa totală/Land plot area	m²	6.723	13.341	9.798	4.700
	Dif. Area / Subject	m²		*-6.618*	*-3.075*	*2.023*

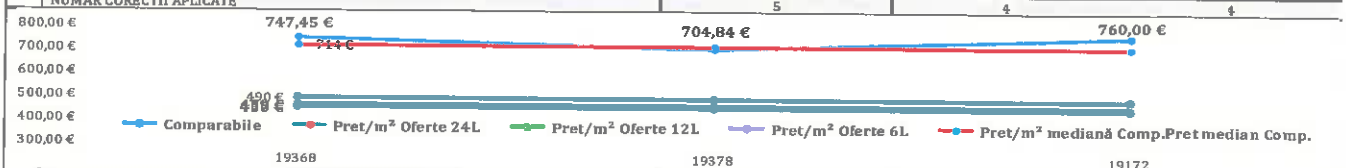


	AJUSTARE negociere/Negociation	%	-10,00%	-10,00%	-15,00%
	AJUSTARE	EURO/m²	-70,83	-71,44	-127,50
	AJUSTARE	EURO	-945.000	-700.000	-599.250
	Preţ de tranzacţie/Transaction pri	EURO	8.505.000 €	6.300.000 €	3.395.749 €
	Preţ de tranzacţie / m²	EURO/m²	637,51 €	642,99 €	722,50 €
	Explicaţii Corecţii / Adjustments details - Se aplică ofertelor expuse spre vânzare şi variază în funcţie de perioada expunerii pe piaţă, de abilităţile de negociere ale ambelor părţi, precum şi în funcţie de nivelul de tranzacţionare şi pallerele valorice ale zonei / Applyed to the listing/asked price and vary according to the market exposure period, the negotiating skills of both parties, according to the level of trading and usual properties values of the area.		la nivelul mediu de negociere din zonă, pentru tipul de proprietate / the average area level of negotiation, for the type of property	la nivelul mediu de negociere din zonă, pentru tipul de proprietate / the average area level of negotiation, for the type of property	la un nivel uşor peste media zonei datorită preţului unitar solicitat mai uşor peste nivelul tranzacţionabil şi disponibilităţii de negociere (timp marketing de 1,5 ani şi preţul minim cerut a fost 3,78 mil)



1	**Corecţii specifice tranzacţiei**					
1.a	Dreptul de propr. transmis / the real property rights conveyed	integral/full		Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
1.b	Condiţiile de finanţare / financing terms	normal		normal	normal	normal
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
1.c	Condiţiile de vânzare / the terms of sale	integral/full		similare	similare	similare
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
1.d	Cheltuieli ulterioare după cumpărare/expenditures after purchase		€	- €	- €	- €
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
1.e	Condiţiile de piaţă (data dovezii despre preţ)/market condition	20.08.2026		21.10.2025	09.09.2025	31.07.2026
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO/m²		0,00	0,00	0,00
	Preţ ajustat (tot imobilul)	€		8.505.000 €	6.300.000 €	3.395.749 €
	Preţ ajustat	€/m²		637,51 €	642,99 €	722,50 €
	Explicaţii ajustări / adjustments details			similar; nevandut la data evaluarii (fara oscilatii observate in interval, pe zona analizata)	similar; nevandut la data evaluarii (fara oscilatii observate in interval, pe zona analizata)	similar
	conform oscilaţiilor preţurilor practicate între data evaluării şi data de referinţă a comparabilei / according to prices fluctuations between the valuation date and the					
	AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂŢII - componente secundare / PROPERTY SPECIFIC ADJUSTMENTS - secondary components					
2.2	Anexe, cu valoare economică / Annexes with economic value	0		nu	nu	nu
		valoare/value	- €	- €	- €	- €
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare	EURO		0,00	0,00	0,00
	Preţ ajustat	EURO		637,51 €	642,99 €	722,50 €
	Explicaţii ajustări / adjustments details			similar	similar	similar
	ajustări conform diferenţei recunoscute de piaţă, adică la costurile minime/scăzute necesare unor astfel de investiţii / adjustments according to the differeces recognized					
2.3	Facilităţi suplimentare pe teren/ Land improvements	Nu		nu	nu	nu
	Ajustare	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Preţ ajustat proprietate			8.505.000 €	6.300.000 €	3.395.749 €
	Preţ ajustat	EURO		637,51 €	642,99 €	722,50 €
	Explicaţii ajustări / adjustments details			similar	similar	similar
	ajustări conform diferenţei recunoscute de piaţă, adică la costurile minime/scăzute necesare unor astfel de investiţii / adjustments according to the differeces recognized					
	AJUSTĂRI SPECIFICE CARACTERISTICILOR AMPLASAMENTULUI / ADJUSTMENTS SPECIFIC TO THE SITE CHARACTERISTICS :					
3	Localizare/Location	Denumire	mun Bucuresti, bd Dimitrie Pompeiu, nr 10A, Sector 2	Şos Pipera 2-XII (lângă Lidl)	Şos Pipera 2-XII (lângă North Gate)	Şos Pipera 2-XII (lângă OMV)
	zonare/Area		semicentral	semicentral	semicentral	semicentral
	microzona Bucureşti		Baneasa - Pompeiu	Baneasa - Pompeiu	Baneasa - Pompeiu	Baneasa - Pompeiu
	Ajustare	%		5,00%	5,00%	5,00%
	Ajustare	EURO/m²		31,88	32,15	36,12
	Preţ ajustat	EURO		669,38 €	675,14 €	758,62 €
	Explicaţii ajustări / adjustments details			inferior; apartine administrativ de Voluntari	inferior; apartine administrativ de Voluntari	inferior; apartine administrativ de Voluntari
	în functie de nivelul dezvoltării generale a zonei imediat apropiate, facilităţilor disponibile în zonă si a preturilor practicate / depending on the overall development and the					

3.b	Accesul	drum privat beconat, 4 benzi la 120 ml de blvd	drum privat ingust, neamenajat, la 142 ml de Şos. Pipera, acces secundar asfaltat la Sud	acces direct la Şos. Pipera	acces direct la Şos. Pipera
	calitate generală acces/general acces quality	Mediu	Mediu	Bun	Bun
	dif. €/m²		5,00 €	50,00 €	50,00 €
	Ajustare %		0,78%	-7,78%	-6,92%
	Ajustare EURO/m²		5,00	-50,00	-50,00
	Preț ajustat EURO		674,38 €	625,14 €	708,62 €
	Explicații ajustări / adjustments details		inferior; cost amenajare drum	Superior; acces la drum principal, cu vad bun	Superior; acces la drum principal, cu vad bun
	În funcție de ușurința accesului auto, calitatea drumului (auto și pietonal), sau apropierea față de mijloacele de transport în comun și cost considerat pe piata specifică				
3.c	**Poziționare Specială / Special position**	Uzual	Poluare	Uzual	Uzual
	descriere textuală suplimentară		lipit de linia CFR B-CT		
	Ajustare %		5,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare EURO/m²		31,88	0,00	0,00
	Preț ajustat EURO		706,26 €	625,14 €	708,62 €
	Explicații ajustări / adjustments details		inferior; poluare fonica - chiar langa linia CFR	similar	similar
	conform avantajelor directe și indirecte generate de un amplasament similar / according to direct and indirect benefits arising from a similar site				
3.d	Utilități disponibile lângă proprietate/Available utilities	descriere textuală	en. el , gaz, apa, canalizare; racordate	energie el, gaz langa, apa si canalizare in regie proprie	en. el., gaz, apa, canalizare, racordate	en. el, gaz, apa, canalizare, racordate
		Dif. €/m²		5,60 €	0,00 €	0,00 €
	Ajustare %			0,79%	0,00%	0,00%
	Ajustare EURO/m²			5,60	0,00	0,00
	Preț ajustat EURO			711,86 €	625,14 €	708,62 €
	Explicații ajustări / adjustments details			inferior; cost aducere utilitati langa	similar	similar
	ajustări conform diferenței recunoscute de piață, adică la costurile minime/scăzute necesare unor astfel de investiții / adjustments according to the differeces recognized					
	AJUSTĂRI SPECIFICE CARACTERISTICILOR FIZICE / ADJUSTMENTS FOR PHYSICAL CHARACTERISTICS :					
4	**Caract. fizice ale terenului: Suprafața/Land plot area**		6.723	13.341	9.798	4.700
	Ajustare %			5,00%	2,50%	-2,50%
	Ajustare EURO/m²			35,59	15,63	-17,72
	Preț ajustat EURO			747,45 €	640,77 €	690,91 €
	Explicații ajustări / adjustments details			suprafață mai mare	suprafață mai mare	suprafață mai mică
	În piață sunt căutate în primul rând parcele de cca 1.500-3.000 m², datorită prețului total necesar a fi plătit, dorit la un nivel cât mai scăzut, conform puterii de cumpărare actuale. Totodată fără a fi necesare alocări pentru spații comune, care ulterior nu mai au valoare economică. Din acest motiv, pentru parcelele mai mari se observă diferențe de valoare, în exprimarea prețului pe metrul pătrat, în sensul că acesta scade pe măsură ce parcela crește, cererea fiind limitată de suma totală necesară a fi plătită pe imobil					
4.b	Arie totală Teren - estimare pondere teren în surplus		6.723,00	13.341,00	9 798,00	4 700,00
	S. Teren surplus	m²	0,00	0,00	0,00	0,00
4. c	Arie totală Teren	m²	6.723,00	13.341,00	9.798,00	4.700,00
	S. Teren exces- estimare pondere teren în exces		0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare %			0,00%	0,00%	0,00%
	Preț ajustat EURO			747,45 €	640,77 €	690,91 €
	Explicații ajustări / adjustments details			similar	similar	similar
	distribuția ariei totale într-o compartimentare funcțională este recunoscută în piață în limitele necesarului eficientizării costurilor de dezvoltare cât și a utilizării optime a					
4.d	Deschiderea terenului/Land plot opening		67,00	73,0	45,0	39,0
	Număr deschideri/posibilități acces		Optima 1	Optima 2	Optima 1	Optima 2
	Adâncime teren (aprox)	S.teren/Desch.	100,34	182,8	217,7	120,5
	Raportul laturilor (aprox)	Adanc/Desch	1,5	2,5	4,8	3,1
	Ajustare %			0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare EURO/m²			0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat EURO			747,45 €	640,77 €	690,91 €
	Explicații ajustări / adjustments details			similar	similar	similar
	ajustările fiind conform diferenței recunoscute de piață, în funcție de posibilitatea dezvoltării ulterioare și eficientizării ariei disponibile pentru utilizarea exprimată /					
4.f	Topografia		Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare %			0,00%	0,00%	0,00%
4.g	Forma		dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
	Ajustare %			0,00%	0,00%	0,00%
5	**Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate/Zoning**	**Birouri**	**Intravilan, Curti/constructii**	Intravilan, Curti/constructii	Intravilan, Curti/constructii	Intravilan, Curti/constructii
	Zona urbanistică/Urbanistic area		UTR A2b-M	UTR M	UTR M	UTR M
	Datele urbanistice: POT	**38%**		**40%**	**45%**	**45%**
	CUT	**2,90**		**3,60**	**2,64**	**2,64**
	Regim H	**P+21E**		P+10E	P+6E+7r	P+6E+7r
	Nr. nivele edificabil	**22,00**		11,00	7,60	7,60
	S. Constr.desf. Cf. CUT	19.497		24.203	17.749	17.749
	S. Constr.desf. Cf. POT x H	56.204		29.581	22.993	22.993
	Suprafața construibilă desfășurată	19.497	m²	24.203	17.749	17.749
	Ajustare %			0,00%	10,00%	10,00%
	Ajustare EURO/m²			0,00	64,08	69,09
	Preț ajustat EURO			747,45 €	704,84 €	760,00 €
	Explicații ajustări / adjustments details	servicii, comerț, birouri, locuințe colective		similar	inferior	inferior
	în funcție de posibilitatea, sau avantajele de dezvoltare ulterioară, permisă dpdv urbanistic / depending on the possibility, or advantages for a further development, urban					
6	**Caracteristicile economice ale Imobilului Subiect**			similar	similar	similar
	Ajustare %			0,00%	0,00%	0,00%
	Preț ajustat EURO/m²			747,45 €	704,84 €	760,00 €
	AJUSTARE TOTALA BRUTA EURO/m²			109,94	161,85	172,93
	AJUSTARE TOTALA BRUTA % %			17,25%	25,17%	23,94%
	AJUSTARE TOTALA NETA EURO/m²			109,94	61,85	37,50
	AJUSTARE TOTALA NETA % %			17,25%	9,62%	5,19%
	NUMAR CORECTII APLICATE			5	4	4



			19368	19378	19172
	Indicație valorică finală	**V. /m² aleasă**	747,45 €		
		V. Rotunjită/Finală	747,43 €		
	Data evaluării și curs valutar BNR	**V. Tot. aleasă**	[illegible]	5.025.121 €	4.738.658 €	5.109.481 €
	20.08.2026	**V. Finală**	5.025.000 €	5.025.100 €	4.738.700 €	5.109.500 €
	5,2535 lei	**Lei**	26.399.378 lei	26.399.363 lei	24.894.760 lei	26.842.758 lei
	Indicație valorică Teren+Construcții		19.598.000 €			
	Indicație val. Teren / m² de teren		2.318,91 €			
	Indicație Val. teren+constr./ m² util		1.022,70 €			
	Indicație Val. teren+constr./ m² construit		777,36 €			

V.4 Abordarea prin cost – Metoda determinării costului de înlocuire net

Abordarea prin cost oferă o indicaţie asupra valorii costurilor de achiziţie a terenului şi de construire a unei noi proprietăţi, cu aceeaşi utilitate, sau de adaptare a unei proprietăţi vechi pentru aceeaşi utilizare, fără costuri legate de timpul de construcţie/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcţiei.

Pentru a ajunge la o indicaţie valorică prin această abordare, trebuie parcurse următoarele etape :

- ✓ estimarea valorii terenului în ipoteza că acesta este liber şi disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- ✓ estimarea costului total de reconstrucţie a construcţiilor la data evaluării ;
- ✓ estimarea deprecierii construcţiilor (deteriorarea fizică recuperabilă, deteriorarea fizică nerecuperabilă, neadecvarea funcţională recuperabilă, neadecvarea funcţională nerecuperabilă şi deprecierea economică);
- ✓ scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucţie pentru a obţine costul net;
- ✓ adăugarea valorii terenului pentru a obţine indicaţia asupra valorii proprietăţii imobiliare.

În această abordare, au fost folosite cele mai relevante şi actuale cărţi în domeniu: Costuri de reconstrucţie – costul de înlocuire net – Clădiri rezidenţiale, IROVAL Bucureşti, 2009; Clădiri industriale, comerciale şi agricole; construcţii speciale, IROVAL 2010; Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodăreşti, structuri mitek şi construcţii speciale, IROVAL 2014, împreună cu Indici de actualizare – pentru perioada august 2025-2026, ale d-lui ing. Corneliu Şchiopu, .

La costurile de înlocuire brute se aplică apoi deprecierea cumulată a construcţiilor. Pentru estimarea deprecierilor s-a folosit **Metoda duratei de viaţă economică modificată**:

În aplicarea acestei metode, evaluatorul estimează mai întâi costul de a elimina toate elementele recuperabile ale deteriorării fizice, apărute ca urmare a întreţinerii necorespunzătoare, precum şi cele ale neadecvării funcţionale. Această sumă se scade din costul clădirii, estimat la data evaluării. Apoi evaluatorul va estima un procentaj sau o suma globală care să acopere toate elementele nerecuperabile, plus deprecierea economică (externă). Valoarea elementelor nerecuperabile este raportul dintre vârsta efectivă/durata de viaţă economică, aplicat la costul clădirii, minus toate elementele recuperabile ale deprecierilor fizice şi funcţionale. În estimare se ţine seama că, prin eliminarea elementelor recuperabile ale deprecierii, durata de viaţă efectivă (Vef) va scade sau durata de viaţă economică (DVE) va creşte. Cuantumul deprecierii economice este calculat ca valoarea matematică rezultată dintre înmulţirea valorii de depreciere economică (externă) cu valoarea rămasă după scăderea deprecierii recuperabile.

Deprecierea funcţională: Orice pierdere a utilităţii rezultată din lipsa de eficienţă a activului subiect în comparaţie cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificaţiile sau tehnologia învechite.

Când cele trei tipuri ale deprecierii nu pot fi separate şi cuantificate în mod individual, pot fi folosite şi forme agregate (cum ar fi deprecierea totală sau deprecierea funcţională cumulată cu cea economică).

Deprecierea externă - Valoarea rămasă reprezintă restul după deducerea deprecierilor recuperabile şi nerecuperabile estimate, împreună cu deprecierea economică (externă). La nivel de cost, alegerea amplasamentului este analizată în primul rând conform conjuncturii economice în care se desfăşoară activitatea asupra bunului. Criza financiară prelungită şi pandemia Covid-19 au condus la o schimbare de mentalitate, generând o comprimare a pieţei, gradul de flexibilitate mult mai ridicat şi mai apropiat nevoilor clienţilor (costuri totale de achiziţie mai reduse, costuri întreţinere reduse, timpi de execuţie mai scurţi, dimensiuni mai mici etc). Tendinţele deja generate şi incertitudinile politice, economice din România, dublate de fluctuaţiile din zona euro, au condus la dorinţa de diminuare cât mai mult a costurilor, contrabalansată de

creşterea însă a indicatorilor macroeconomici şi a costurilor de execuţie. Conform analizei reperelor din zonă, a fost observată o depreciere externă de aprox. -33,3%, din cauza factorilor externi, cumulaţi din mai multe direcţii (costuri nerecunoscute de piaţă din cauza conjuncturii).

La costurile estimate a fost adăugată valoarea **terenului considerat liber**, estimată prin metoda comparaţiei directe.

INDICAŢIA OBŢINUTĂ ASUPRA VALORII		
Clădiri	10.387.600 €	518 € /m² construit
Teren	5.025.000 €	747 € /m²
Amenajări teren	177.400 €	26 € /m²
Subiectul Evaluării	15.590.000 €	1.023 €/m² util

Client:	CONECT BUSINESS PARK S.A.
Proprietar:	CONECT BUSINESS PARK S.A.
Adresă:	mun. Bucuresti, bd. Dimitrie Pompeiu, nr. 1
Data evaluării:	20.08.2026
An evaluare:	2026
Curs EURO (BNR	5,2535 lei

CONSTR. PRINCIPALE	m² A.c	detalii
Subsol/Underground	5.330,00	S+P+8E+9Er
Parter/Ground	999,00	
Et./Floors intermedia	13.020,00	
Etaj 9 - birouri+tehnic	706,00	
Terase/Terraces		674,00
Nr. unităţi/units		19
upraterane/Upground levels		10,00
Nr. scări/stairs =		2
Nr. lifturi/ =		4
Arie teren aferent (m²)=		6.723,0
TOTAL =	20.055,00	

ÎNGRĂDIRE - descriere (Fences descriptions)		ml
N	-	0,00
V - spate	-	0,00
S	-	0,00
E - fata	-	0,00
Porţi, TOTAL -		0,00
TOTAL =		0,00

TVA-VAT catalog + considered + discounts applied		1,00	1,21		0,00%		1,006	1,054			
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Aria constr.desf Adc - Build/Gros Area (m²)	Cost catalog (lei/m², excl. TVA)	Actualizare indici (indexes update)	Indice corecţie discount volum/actualizare cost + Cost actualizat (euro/m², fără TVA)	Total cost (euro, excl. TVA)	Coef. dist. Transport - Corecţie (index)	Coef. Corecţie manoperă (labour cost index)	Cost total (euro), excl. TVA-VAT	Grad finalizare - cost stadiu actual (Degree of execution - current stage cost) (euro, excl. TVA)	
		A	B	C	D	E = AxD	F 1,003	G 1,017	H = E x F x G	i % exec.	H * i
Infrastructură/Infrastructure				2,8614	100,0%						
ISSUBAUTO	1 nivel subsol parcare	5.330,0	1.360,90	3.894,1	741,2 €	3.950.804,8	1,003	1,017	4.031.470,4	100%	4.031.470,4
	SUBTOTAL (m²,€/m²,€; inclus. TVA)	5.330,0						201,0 €	4.031.470,4	201,0 €	4.031.470,4
Suprastructură/Above land structure				2,5042	100,0%						
BSSTSPBA	suprastructura cladire birouri	14.019,0	777,10	1.946,0	370,4 €	5.192.950,9	1,003	1,017	5.298.978,1	100%	5.298.978,1
				2,1850	100,0%						
D14H6-8	suprastructura metalica etaj tehnic	706,0	281,80	615,7	117,2 €	82.746,3	1,003	1,017	84.435,7	100%	84.435,7
				2,5088	100,0%						
COMPBCA	compartimentări interioare - BCA 20 cm şi 10 cm	706,0	39,90	100,1	19,1 €	13.452,1	1,003	1,017	13.726,8	100%	13.726,8
	SUBTOTAL (m²,€/m²,€; inclus. TVA)	14.725,0						269,1 €	5.397.140,6	269,1 €	5.397.140,6
Învelitoare/Roof				1,4602	100,0%						
TERNE	terasa necirculabila zona etaj tehnic	953,0	439,40	641,6	122,1 €	116.389,0	1,003	1,017	118.765,4	100%	118.765,4
	SUBTOTAL (m²,€/m²,€; inclus. TVA)	953,0						5,9 €	118.765,4	5,9 €	118.765,4
					COST INTERMEDIAR - la roşu (structure) total excl.TVA			50.157.142 lei	[illegible]	50.157.142 lei	[illegible]
					lei+€/m² Arie construit desfăşurată proiect; excl. TVA			2.501 lei	[illegible]	2.501 lei	[illegible]
					total lei+€, incl. TVA			60.690.142 lei	11.552.325 €	60.690.142 lei	11.552.325 €
					lei+€/m² Arie construit desfăşurată proiect; incl. TVA			3.026 lei	576 €	3.026 lei	576 €
Finisaj/Finishes				2,1263	100,0%						
FINGARAJ	Subsol - (loc. parcări + boxe)	5.330,0	405,30	861,8	164,0 €	874.349,3	1,003	1,017	892.201,3	100%	892.201,3
				1,8701	100,0%						
FINSPBIR	finisare suprateranа - nivel mediu+	14.725,0	1.577,10	2.949,3	561,4 €	8.266.670,5	1,003	1,017	8.435.455,4	100%	8.435.455,4
				1,8616	100,0%						
TERCIRCR	finisare si amenajare terasă circulabilă în jurul c	618,0	433,50	807,0	153,6 €	94.932,6	1,003	1,017	96.870,9	100%	96.870,9
	SUBTOTAL (m²,€/m²,€; inclus. TVA)	20.673,0						469,9 €	9.424.527,5	469,9 €	9.424.527,5
Finisaj Fațadă/Facade finishes				1,5198	100,0%						
CORTALRE	sistem perete cortină	6.096,9	1.513,10	2.299,6	437,7 €	2.668.774,1	1,003	1,017	2.723.263,8	100%	2.723.263,8
				1,7628	100,0%						
SP.URETAN-100-(	sistem panouri prefabricа sandwich etaj tehnic	170,0	216,30	381,3	72,6 €	12.339,2	1,003	1,017	12.591,2	100%	12.591,2
	SUBTOTAL (m²,€/m²,€; inclus. TVA)	6.266,9						136,4 €	2.735.854,9	136,4 €	2.735.854,9
Instalații electrice/Electric installations				1,8957	100,0%						
ELPARCARI	Subsol	5.330,0	44,10	83,6	15,9 €	84.817,4	1,003	1,017	86.549,1	100%	86.549,1
				3,1476	100,0%						
ELSPBD	birouri	14.725,0	250,70	789,1	150,2 €	2.211.763,1	1,003	1,017	2.256.921,8	100%	2.256.921,8
				3,5196	100,0%						
EL380-1E	1 stație/nivel+cota af.cam.troliu x nr. Stații	44,0	228,50	804,2	153,1 €	6.735,6	1,003	1,017	6.873,2	100%	6.873,2
				1,0000	100,0%						
ascensor	lift	4,0	177.991	177.990,8	33.880,4 €	135.521,7	1,000	1,000	135.521,7	100%	135.521,7
	SUBTOTAL (m²,€/m²,€; inclus. TVA)	20.055,0						124,0 €	2.485.865,8	124,0 €	2.485.865,8
Instalații sanitare/Sanitary installations, items				2,5959	100,0%						
SASPBA	instalatii sanitare	14.725,0	63,60	165,1	31,4 €	462.757,7	1,003	1,017	472.206,0	100%	472.206,0
				2,8774	100,0%						
SAPARCARI	instalatii subsol	5.330,0	21,20	61,0	11,6 €	61.888,3	1,003	1,017	63.151,9	100%	63.151,9
	SUBTOTAL (m²,€/m²,€; inclus. TVA)	20.055,0						26,7 €	535.357,9	26,7 €	535.357,9

Instalații de încălzire/ventilație / Heating system/ventilation				2,7945	100,0%							
VVPARCARI	subteran	5.330,0	32,60	91,1	17,3 €	92.426,6	1,003	1,017	94.313,7	100%	94.313,7
				1,7369	100,0%							
IVHOTEL2S8E / 3	sisteme cald/rece, reglare temp	14.725,0	373,60	648,9	123,5 €	1.818.797,5	1,003	1,017	1.855.932,8	100%	1.855.932,8
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	20.055,0						97,2 €	1.950.246,5	97,2 €	1.950.246,5
TOT.COST 1 (CIB-gross) excl.TVA+index	21%	100				total, lei+€, excl. TVA			140.159.330 lei	140.159.330 lei	
TOTAL COST 1 (CIB-gross) excl.TVA (EURO/M² per Arie construit desf. / Building gross area)						lei+€/m² Arie desf. Proiect; excl. TVA			6.988,7 lei	6.988,7 lei	
TOTAL COST 1 (CIB-gross) incl. TVA						total, lei+€, incl. TVA			169.592.789 lei	32.281.867 €	
TOTAL COST 1 (CIB-gross) incl. TVA (EURO/M² per Arie construit desf. / Building gross area)						lei+€/m² Arie desf. Proiect; incl. TVA			8.456 lei	1.610 €	

AMENAJARE TEREN (Landscaping)				1,0000	100,0%						
	Amenajare spațiu teren liber	294,6	105,07	105,1	20,0 €	5.892,0	1,000	1,000	5.892,0	100%	5.892,0
				3,4240	100,0%						
ALEIASF	Acces secundar în complex -	5.429,4	151,90	520,1	99,0 €	537.514,2	1,003	1,017	548.488,9	100%	548.488,9
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	5.724,0						82,5 €	554.380,9	82,5 €	554.380,9
Împrejmuire/Fence	Total lung./Lenght + Înălțime (H) (ml)	0,0		2,3702	100,0%	1,0					
				2,8345	100,0%	2,0					
IMPPLZN	N; - ml	0,00	127,50	361,4	68,8 €	0,0	1,003	1,017	0,0	100%	0,0
	SUBTOTAL (m², €/m², €; inclus. TVA)	0,0						€	0,0	€	0,0
REȚEA DE GAZ / Gas network				2,0601	100,0%						
SAPGAZ	săpătură canal rețea gaz natural	0,0	56,60	116,6	22,2 €	0,0	1,003	1,017	0,0	100%	0,0
APĂ / Water				2,7011	100,0%						
				2,4175	100,0%						
REZAPAI100	rezervor îngropat apă și casă pompe	1,0	132.969	321.458,0	61.189,3 €	61.189,3	1,003	1,017	62.438,6	100%	62.438,6
				1,7750	100,0%						
TNGRIZO219	rețele de canalizare	100,0	309,10	548,7	104,4 €	10.443,7	1,003	1,017	10.656,9	100%	10.656,9
ELECTRICITATE				5,5833	100,0%						
SAPCABEL	săpătură cabluri electrice	100,0	10,80	60,3	11,5 €	1.147,8	1,003	1,017	1.171,2	100%	1.171,2
				1,0000	100,0%						
SAPCABEL	sistem post trafo, back-up	1,0	341.477,50	341.477,5	65.000,0 €	65.000,0	1,003	1,017	66.327,1	100%	66.327,1
				1,9054	100,0%						
CYABY	rețele de electricitate - cablu - 3x35+16	100,0	193,30	368,3	70,1 €	7.010,9	1,003	1,017	7.154,1	100%	7.154,1
				1,9054	100,0%						
CYABY	rețele de electricitate - cablu 3x35+16	100,0	193,30	368,3	70,1 €	7.010,9	1,003	1,017	7.154,1	100%	7.154,1
				2,9652	100,0%						
FSMET	Fundații stâlpi metalici+înpăm.+alim. cu cablu	4,0	695,60	2.062,6	392,6 €	1.570,5	1,003	1,017	1.602,5	100%	1.602,5
				2,1722	100,0%						
FSBET	Fundații stâlpi beton+împăm.+alim. cu cablu	4,0	1.078,40	2.342,5	445,9 €	1.783,6	1,003	1,017	1.820,0	100%	1.820,0
	SUBTOTAL amenajări suplimentare amplasament							23,5 €	158.324,6	23,5 €	158.324,6
COST 2 (CIB- gross) excl. TVA (€), a amenajărilor suplimentare aduse amplasamentului (additional Land planning costs)								106 €	712.706 €	106,0 €	712.706 €
COST 2 (CIB-gross) incl. TVA (€); amenajării suplimentare a terenului, exprimat pe aria totală de teren + €/m² (add. Land planning cost)								128,3 €	862.374 €	128,3 €	862.374 €

CENTRALIZATORUL COSTURILOR DIRECTE DE CONSTRUIRE (direct development costs, centralizer)			TOTAL	REALIZAT	RAMAS/LEFT
TOT COST (CIB-gross) excl.TVA € +index	21%	121,00	27.391.935 €	27.391.935 €	- €
COST (CIB - gross replacement cost) excl.TVA (EURO/M² per Arie construit desf.- Gross building area)			1.366 €	1.366 €	- €
COST (CIB - gross replacement cost) incl. TVA (EURO)			33.144.241 €	33.144.241 €	- €
COST (CIB - gross replacement cost) incl. TVA (EURO/M² per Arie construit desf. - Gross building area)			1.653 €	1.653 €	- €
DEVELOPER/DEZV. PROFIT (%) + index	7,5%	108	fără TVA, aplicabil la costul de dezvoltare al amplasamentului și construcțiilor		
DEVELOPER/DEZV. PROFIT (net €)	2.054.395 €	timp+efort+risc+finantare	grad realizare/developed	100,0%	0,0%
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO), excl. VAT			29.446.330 €	29.446.330 €	- €
TOTAL COST (CIB) excl. TVA (EURO/M² construit desf./Gross building area)			1.468 €	1.468 €	- €
TOTAL COST (CIB) excl. TVA (LEI / RON)			154.696.293 lei	154.696.293 lei	0 lei
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO), including VAT			35.630.059 €	35.630.059 €	- €
TOTAL COST (CIB) incl. TVA (EURO/M² construit desf./Gross building area)			1.777 €	1.777 €	- €
TOTAL COST (CIB) incl. TVA (LEI / RON)			187.182.515 lei	187.182.515 lei	0 lei

(toate) Tabel centralizator pentru analiza deprecierii - Metoda vârstă - durata de viață utilă

CONSTR. PRINCIPALE		Sdc (m²) =	20.055,0			-1,4%			0,0%		-1,4%
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost CIB (fără TVA)	TOTAL CIB, fără TVA + profit (€ - V1)	A - Deprecierea fizica recuperabila/Physical recoverable depreciatins		Val rămasă (V2 = V*)	B - Deprec funcțională (neadecvare funcțională) recuperabilă/Functional recoverable depreciation		Val rămasă (V2 = V*)	Deprecierea fizică+funcț. recuperabilă (A+B)/ Physical and Functional recoverable depreciations	
1	Infrastructură	4.031.470	4.333.831	0,0%	0	4.333.831	0,0%	0	4.333.831	0	0,0%
2	Suprastructură	5.397.141	5.801.926	-2,5%	-145.048	5.656.878	0,0%	0	5.656.878	-145.048	-2,5%
3	Învelitoare	118.765	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
	elem. cu viață scurtă	28%	35.748	0,0%	0	35.748	0,0%	0	35.748	0	0,0%
	elem. cu viață îndelungată	72%	91.924	0,0%	0	91.924	0,0%	0	91.924	0	0,0%
4	Finisaje	9.424.528	10.131.367	0,0%	0	10.131.367	0,0%	0	10.131.367	0	0,0%
5	Finisaj fațadă	2.735.855	2.941.044	-5,0%	-147.052	2.793.992	0,0%	0	2.793.992	-147.052	-5,0%
7	Instalații electrice	2.485.866	2.672.306	-2,5%	-66.808	2.605.498	0,0%	0	2.605.498	-66.808	-2,5%
8	Instalații sanitare	535.358	575.510	-2,5%	-14.388	561.122	0,0%	0	561.122	-14.388	-2,5%
9	Instalații încălzire / răcire	1.950.246	2.096.515	-2,5%	-52.413	2.044.102	0,0%	0	2.044.102	-52.413	-2,5%
Total cost excl. tva (Euro) rotunjit/rounded											
Total cost excl. tva (Lei / Ron)											
Total cost excl. TVA (Euro/m² construit desf./Gross building area)											
Total cost incl. TVA (Euro)											
Total cost incl. TVA (Euro/m² construit desf./Gross building area)											
10	Amenajare teren liber	554.381	595.959	0,0%	0	595.959	0,0%	0	595.959	0	0,0%
11	Porți acces + împrejmuire	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0	0,0%
11	Amenajări suplimentare co	158.325	170.199	0,0%	0	170.199	0,0%	0	170.199	0	0,0%
Total cost fără tva (Euro) rotunjit, excl.VAT, rounded			29.446.330		-425.709	29.020.621		0	29.020.621	-425.709	-1,4%
Total cost fără tva (Lei / Ron)											
Total cost fără tva (Euro/m² construit desf.)			1.468		-21	1.447		0	1.447	-21	
Total cost+TVA (E	21,0%	27.391.935	35.630.059		-515.107	35.114.952		0	35.114.952	-515.107	
Total cost cu tva (Euro/m² construit desf.)			1.777		-26	1.751		0	1.751	-26	