

\*\*\*\*\*

evaluator autorizat ANEVAR MANEA DANIEL - Numar legitimatie : 13.814/2006

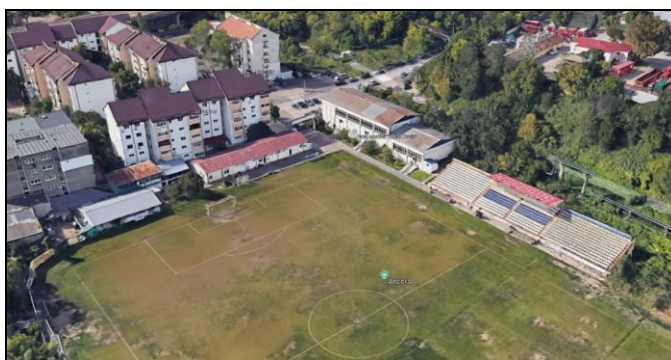
Persoana fizica autorizata CIF : 21264595/2007

Sediu social : Galati, strada Saturn numarul 2, cartier Tiglina I

Telefon : 0722.727379 -- E-mail : s29112001@yahoo.com

Nr. 1.223/2024

# RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea valorii de piata a  
proprietatii imobiliare si mobiliare

## **Activ Stadion "ZOLTAN DAVID" (ANCORA)** **CONSTRUCTII + TEREN + BUNURI MOBILE/STOCURI**

situata in : Galati, strada Alexandru Davilla numarul 1

*Proprietar :* S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Galati

*Beneficiar :* S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Galati

(prin administrator judiciar SCP **MB Management** IPURL)

*Evaluator autorizat ANEVAR :* ing. Manea Daniel

*Evaluator autorizat ANEVAR :* ing. Gabor Radu Septimiu

Datele, informatiile si continutul acestui 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 clientului

S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Galati (prin administrator judiciar SCP **MB Management** IPURL)

**-septembrie 2024-**

\*\*\*\*\* 1

Catre,

S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Galati

(prin administrator judiciar SCP **MB Management** IPURL)

Referitor : evaluarea proprietatii imobiliare si mobiliare „CONSTRUCTII +TEREN+BUNURI MOBILE” situata in : Galati, strada Alexandru Davilla numarul 1:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea „CONSTRUCTII+TEREN+BUNURI MOBILE” situata in : Galati, str. Alexandru Davilla nr. 1.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului care la data de 20 septembrie 202e, estimeaza valoarea de piata totala de :

**3.358.640 LEI** sau : **675.171 EURO** (valoarea nu include TVA)

(trei milioane trei sute cincizeci si opt mii sase sute patruzeci lei)

sau defalcat pe obiective :

**CONSTRUCTII = 616.640 lei ; TEREN=2.705.200 lei**

**BUNURI MOBILE = 34.000 lei ; STOCURI = 2.800 lei**

pentru proprietatea pusa in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230 precum si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii mobiliare SEV 300 si SEV 620, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630 si GEV 620) editia 2022 cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea estimata este valoarea de piata pentru vanzare in cadrul procedurii de lichidare judiciara S.C. **Fotbal Club Otetul** S.A. Galati;
- Valorile de piata defalcate pe pozitii se regasesc in **ANEXA** de la pagina 3;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din cinci constructii cu o suprafata totala de 1.509,00 mp (la care se adauga imprejmuirea si amenajare teren fotbal) si terenul aferent cu o suprafata de 13.887,00 mp (initial 15.815,00 mp-retrocedat 1.928,00 mp);
- Proprietatea este baza sportiva si in acest caz, pentru schimbarea destinatiei actuale, este obligatorie respectarea prevederilor Legii nr. 69/2000 (art.79, al. 1 si 2) care prevede construirea prealabila a altei baze sportive similara celei desfiintate.
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : 1 euro=4,9745 lei

evaluator autorizat ANEVAR :  
ing. Gabor Radu Septimiu

evaluator autorizat ANEVAR :  
ing. Manea Daniel



## Rezultatele evaluarii

**STADION "ZOLTAN DAVID" (ANCORA)****CONSTRUCTII + TEREN**

- septembrie 2024 -

**S.C. FOTBAL CLUB OTELUL S.A. Galati**

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Suprafata (mp/ml)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
1.	Sala delta-plan (inclusiv extinderea)	124,00	<b>5.680</b>
2.	Corp vestiar	264,00	<b>108.000</b>
3.	Sala sport	540,00	<b>228.800</b>
4.	Tribuna metalica	428,40	<b>7.440</b>
5.	Cladire administrativa	153,00	<b>238.400</b>
6.	Imprejmuire	-514,40-	<b>7.680</b>
7.	Amenajare teren fotbal	(8.100)	<b>20.540</b>
<b>Total constructii</b>		<b>1.509,00/514,40</b>	<b>616.640</b>
8.	Teren strada Alexandru Davilla	<b>13.887,00</b>	<b>2.705.200</b>
<b>Total (constructii + teren)</b>			<b>3.321.840</b>

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Specificatie</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
9.	<b>Bunuri mobile + stocuri</b>	conform anexa	<b>36.800</b>

**Nota :**

In cazul in care drepturile de proprietate asupra terenului in suprafata de 1.928,00 mp (retrocedat prin Decizia Civila nr. 264/A/14.10.2010. pronuntata in Dosarul nr. 1491/44/2009 al Curtii de Apel Galati) sunt recunoscute prin hotarare judecatoreasca definitiva in favoarea S.C. **Fotbal Club Otelul S.A. Galati**, valorile determinate pentru proprietatea de evaluat se modifica dupa cum urmeaza :

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Suprafata (mp/ml)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
1-7.	Constructii pozitiile 1-7	1.312,55/514,40	<b>770.800</b>
8.	Teren strada Alexandru Davilla	15.815,00	<b>3.080.800</b>
9.	Bunuri mobile + stocuri		<b>36.800</b>
<b>Total (constructii+teren+bunuri mobile+stocuri)</b>			<b>3.888.400</b>

evaluator autorizat ANEVAR  
ing. Gabor Radu Septimiu

evaluator autorizat ANEVAR  
ing. Manea Daniel



## CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

<b>1. Sinteza raportului de evaluare</b>	.....
<b>2. Termenii de referință ai evaluării</b>	.....
2.1 Identificarea și competența evaluatorului	.....
2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat	.....
2.3 Scopul evaluării	.....
2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării	.....
2.5 Tipul valorii estimate	.....
2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției	.....
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	.....
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate	.....
2.9 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	.....
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	.....
2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare SEV	.....
2.12 Descrierea raportului de evaluare	.....
<b>3. Prezentarea datelor</b>	.....
3.1 Situația juridică și surse de informații	.....
3.2 Date despre localizare, oraș și vecinătăți	.....
3.3 Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Descrierea terenului	.....
<b>4. Analiza pieței imobiliare</b>	.....
4.1 Analiza pieței imobiliare specifice	.....
4.2 Analiza cererii	.....
4.3 Analiza ofertei competitive	.....
4.4 Echilibrul pieței	.....
<b>5. Cea mai bună utilizare (CMBU)</b>	.....
<b>6. Abordarea în evaluare și raționamentul</b>	.....
6.1 Abordarea prin piață	.....
6.2. Abordarea prin venit	.....
6.3 Abordarea prin cost	.....
<b>7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii finale</b>	.....
<b>8. Anexe</b>	.....
8.1 Fișe/grile de calcul, comparabile, localizare	.....
8.2 Documente, acte și certificate de proprietate	.....
<b>9. Raport evaluare bunuri mobile</b>	.....

\*\*\*\*\*

## **2. Termenii de referinta ai evaluării**

### **2.1 Identificarea și competența evaluatorului**

- Evaluator autorizat ANEVAR : ing. **MANEA DANIEL** (telefon – 0722.727379)
  - Evaluator de proprietati imobiliare si de intreprinderi (afaceri).
  - Legitimatie evaluator autorizat ANEVAR nr. 13.814/2006.
- Evaluator autorizat ANEVAR : ing. **GABOR RADU SEPTIMIU** (telefon – 0722.733548)
  - Evaluator de proprietati/bunuri mobiliare si expert ethnic judiciar.
  - Legitimatie evaluator autorizat ANEVAR nr. 12.665/2011.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

### **2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat**

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare :

*S.C. FOTBAL CLUB OTELUL S.A. Galati  
(prin administrator judiciar SCP MB Management IPURL)*

- *Utilizatorii desemnati* ai raportului de evaluare :

*S.C. FOTBAL CLUB OTELUL S.A. Galati  
(prin administrator judiciar SCP MB Management IPURL)  
( J 40/8321/2013 ; CUI =17422808 )*

*Sediu social : Bucuresti, strada Nerva Traian nr. 3, bloc M101, et. 6, biroul nr. 9, sector 3.*

### **2.3 Scopul evaluării**

Scopul evaluării (utilizarea desemnată) este estimarea valorii de piață a proprietății (construcții + teren + bunuri mobile + stocuri) pentru vânzare în cadrul procedurii de lichidare judiciară S.C. **Fotbal Club Otelul S.A. Galati.**

### **2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării**

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din cinci constructii cu o suprafata totala de 1.509,00 mp (la care se adauga imprejmuirea si amenajare teren fotbal). Terenul aferent constructiilor are o suprafata de 13.887,00 mp (initial suprafata era de 15.815,00 mp din care 1.928,00 mp este in retrocedare).

Proprietatea de evaluat „CONSTRUCTII+TEREN+BUNURI MOBILE/STOCURI” este situata in intravilanul orasului Galati, pe strada Alexandru Davilla numarul 1.

### **2.5 Tipul valorii estimate**

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite

\*\*\*\*\*  
elemente comune : o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme :

a. o tranzacție ipotetică; b. o tranzacție reală; c. o tranzacție de achiziție (sau intrare);  
d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire) și/sau e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Majoritatea tipurilor valorii reflectă ipotezele privind părțile implicate într-o tranzacție și descriu, într-o oarecare măsură, aceste părți. În ceea ce privește părțile, ipotezele pot include una sau mai multe caracteristici reale sau presupuse, cum ar fi : a.) părți ipotetice; b.) părți cunoscute sau specifice; c.) membri ai unui grup de părți potențiale identificat/descris; d.) dacă părțile sunt supuse unor condiții sau au anumite motivații la data ipotetică (de exemplu, la constrângeri) și/sau e.) un nivel presupus de cunoștințe.

Pe lângă tipurile valorii definite în SEV și enumerate mai jos, SEV au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în SEV, dar sunt prevăzute de reglementările altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale :

(a) Tipuri ale valorii definite în SEV :

1. Valoarea de piață; 2. Chiria de piață; 3. Valoarea echitabilă; 4. Valoarea de investiție/subiectivă; 5. Valoarea sinergiei și 6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară); 2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică); 3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și 4. Valoarea justă (legală/statutară) : a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act); b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

➔ *Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o valoare de piață, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață specifice acestei etape.*

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022).*

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferite tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără :

(a) cea mai bună utilizare; (b) utilizarea curentă/existentă ;  
(c) vânzarea ordonată și (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022,

\*\*\*\*\*  
SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230 precum si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii mobiliare SEV 300 si SEV 620, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630 si GEV 620) ediția 2022 cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## **2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției**

*Data evaluării* este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 20.09.2024.

*Data raportului de evaluare* este 20.09.2024. *Data inspecției proprietății* a fost 19.09.2024.

➤ Curs BNR la data evaluării :  $1 \text{ euro} = 4,9745 \text{ lei}$ .

## **2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii**

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspectia obiectivului impreuna cu reprezentantul proprietarului (19.09.2024.) si pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe. Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si suprafata imobilului cade in sarcina celui care a intocmit documentatia tehnica si cadastrala. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si starii imobilului este a proprietarului. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona orasului Galati, judetul Galati.

## **2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate**

A. *Informații primite de la client :*

➤ informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului și clădirii au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informatii au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pietei; pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. *Informații colectate de evaluator :*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri;

\*\*\*\*\*

- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate în evaluarea terenului sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, și oferte de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, www.multecase.ro, www.imoradar24.ro, etc.).

De asemenea s-au utilizat, în evaluarea construcțiilor, următoarele publicații de specialitate :

- Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor (procentual și valoric), apărut la Matrix Rom București în iunie 2024, autor Sorin Turcus.
- Cartea “Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire pentru Cladiri industriale, comerciale și agricole-Constructii speciale” autor Corneliu Schiopu, apărută la Editura Iroval București în 2010 (cu actualizarea indicilor pentru 2023-2024).
- Cartea “Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire pentru Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești. Structuri MiTek și Constructii speciale” autor Corneliu Schiopu, apărută la Editura Iroval București în 2014 (cu actualizarea indicilor pentru 2023-2024)
- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din Grupa I “Constructii” Indicativ P135-1999.

Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

## **2.9 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative**

Valoarea stabilită în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare și documentația cadastrală); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt



\*\*\*\*\*  
cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

5. Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. Observatiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maximum trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a înșusit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

10. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

12. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic.

13. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

## **2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

## **2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare**

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptele prezentate in acest raport ca fiind adevarate si corecte. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si de conditiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor. In plus, certific faptul ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. In elaborarea raportului de evaluare imobiliara nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104 si SEV 105) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230 precum si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii mobiliare SEV 300 si SEV 620, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630 si GEV 620) editia 2022 cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## **2.12 Descrierea raportului de evaluare**

Raportul de evaluare contine 95 pagini (inclusiv anexele si fotografiile) la care se adauga copii dupa actele si inscrisurile puse la dispozitie de beneficiar.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

## **3. Prezentarea datelor**

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietății de evaluat;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport de evaluare;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului;
- analiza tuturor informațiilor culese si interpretarea rezultatelor;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea indicatiei asupra valorii finale.

\*\*\*\*\*

### **3.1. Situatia juridica si surse de informatii**

Documentele de proprietate puse la dispozitie de proprietar sunt:

- Acte de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilului : Contract vanzare-cumparare nr. 2300/22.11.2012. autentificat de Biroul Notarilor Publici Asociati "Constantinescu Maricica si Potirniche Alina" din orasul Galati.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de PFA Panaete Cornel in luna martie 2021;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 24967/12.03.2021. eliberat de O.C.P.I. Galati;
- Lista mijloacelor fixe S.C. **Fotbal Club Otelul** S.A. Galati - august 2024;
- Certificat inmatriculare O.R.C. pentru S.C. **Fotbal Club Otelul** S.A. Galati;
- Carte Funciara nr. 108342 ; Numar cadastral : 108342-C2, C3, C4, C5 si C6 .

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietatii imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte de pe site-urile imobiliare specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, www.romino.ro, www.imoradar24.ro, etc.) si alte publicatii de specialitate.

De asemenea s-au utilizat, in evaluarea constructiilor, urmatoarele publicatii de specialitate :

- Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor (procentual si valoric), aparut la Matrix Rom Bucuresti in iunie 2024, autor Sorin Turcus.
- Cartea "Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire pentru Cladiri industriale, comerciale si agricole-Constructii speciale" autor Corneliu Schiopu, aparuta la Editura Iroval Bucuresti in 2010 (cu actualizarea indicilor pentru 2023-2024).
- Cartea "Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire pentru Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti. Structuri MiTek si Constructii speciale" autor Corneliu Schiopu, aparuta la Editura Iroval Bucuresti in 2014 (cu actualizarea indicilor pentru 2023-2024)
- Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din Grupa I "Constructii" Indicativ P135-1999.

Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

➔ In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata ***dreptul de proprietate deplin asupra constructiilor si asupra terenului***, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restrictii impuse de proprietarul anterior sau restrictii impuse prin contract, etc.).

### **3.2 Date despre localizare, oras si vecinatati**

Proprietatea imobiliara "CONSTRUCTII+TEREN+BUNURI MOBILE/STOCURI" se afla in intravilanul orasului Galati, judetul Galati.

➤ Cateva date generale despre orasul Galati, judetul Galati :

Municipiul Galati este situat in zona estica a Romaniei, in extremitatea sudica a platoului Moldovei, la 45° 27" latitudine nordica si 28° 02" longitudine estica. Situat pe malul stang al Dunarii, ocupa o suprafata de 241,5 km<sup>2</sup>, la confluenta raurilor Siret (la vest) si Prut (la est), langa Lacul Brates, cel mai mare ochi de apa din aceasta parte a tarii.

Galatiul este al doilea port al Romaniei, cu posibilitate de conectare la Marea Neagra, de la Galati Dunarea fiind maritima. Prin porturile sale se realizeaza cea mai importanta parte a exportului de cherestea a Romaniei. Serviciile portuare sunt oferite de firme cum ar fi : Romportmet, Port Docuri, etc.

\*\*\*\*\*  
Orasul Galati este al 8-lea oras al tarii ca marime : 249.432 locuitori conform datelor Recensământului locuințelor și populației din 2011, cu o densitate de cca 13,2 loc/ha. Galatiul are multe banci, institutii si agentii de credit, economice si de consiliere manageriala, o piata de actiuni si o puternica retea de comert privat. Orasul Galati este cel mai important centru roman de industrie maritima prin Santierul Naval Damen. In Galati se afla deasemenea cel mai mare combinat siderurgic Liberty SA, care impreuna cu alte unitati specializate formeaza un sector metalurgic si siderurgic puternic.

Cai de acces: Rutiere - DN24(E581) Marasesti (VN) - Tecuci - Barlad (VS), DN25 Tecuci - Galati; DN26 Galati - Murgeni (VS); DN2B Galati - Braila - Buzau; Feroviare -Galati - Beresti - Barlad (VS); Tecuci - Marasesti; Tecuci - Faurei (IL); Porturi- Galati; trecere cu bacul Galati - I.C.Bratianu (TL); Puncte vamale la frontiera:Giurgiulesti, Oancea.

### **3.3 Descrierea constructiilor si amenajarilor. Descrierea terenului**

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 19.09.2024. în prezența reprezentantului beneficiarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară si mobiliara identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către beneficiar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine, ocazie cu care a facut fotografii (atasate în anexe) ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării.

La deplasarea in teren pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii au rezultat urmatoarele aspecte :

#### **Constructii si amenajari**

Exista cinci constructii cu o suprafata totala construita de 1.509,00 mp, precum si o imprejmuire teren si o amenajare teren fotbal. Cladire administrativa : Are regim de inaltime parter si an construire 2012. Suprafata construita este de 153,00 mp. Structura constructiva : fundatie din beton armat si stalpi si grinzi din beton armat. Pereti din zidarie portanta. Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla zincata. Pardoseli acoperite cu gresie glazurata. Pereti varuiti cu vopsea lavabila. Tamplarie interioara si exterioara din PVC cu geam termopan. Cladirea administrativa are utilitatile : instalatie electrica, apa-canal, instalatie sanitara. Nu are instalatie de gaze. Finisajele sunt la nivel mediu. Este ingrijita, curata si intretinuta in bune conditii.

Sala de sport : Are regim de inaltime parter si an construire 1977. Suprafata construita totala este de 540,00 mp. Este compartimentata in doua sali separate cu un perete despartitor : prima are o suprafata de 424,00 mp si o inaltime de 6,00 m; a doua are o suprafata de 116,00 mp si o inaltime de 4,00 m. Structura constructiva : fundatie din beton armat si stalpi si grinzi din beton armat. Pereti din zidarie portanta. Sarpanta metalica cu invelitoare din tabla zincata. Pardoseli din mozaic simplu acoperite cu linoleum aderent specific salilor de sport. Pereti varuiti cu vopsea lavabila. Tamplarie interioara si exterioara din PVC cu geam termopan. Sala de sport are ca dotari : instalatie electrica si apa-canal. Nu are instalatie de incalzire, instalatie sanitara si instalatie de gaze. Finisajele sunt la nivel mediu. Este ingrijita, curata si intretinuta in bune conditii.

Corp vestiar : Are nivel parter si an construire 1976. Suprafata construita este de 264,00 mp. Structura constructiva : fundatie din beton armat si stalpi si grinzi din beton armat. Pereti din zidarie portanta. Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla zincata. Pardoseli din ciment sclivisit acoperite cu gresie. Pereti varuiti cu vopsea lavabila. Tamplarie interioara si exterioara din PVC cu geam termopan. Intrare separata (lateral stanga) pentru birou+vestiar antrenori si arbitri. Grup sanitar : gresie glazurata pentru pardoseala si faianta pentru pereti. Corpul vestiar are ca dotari : instalatie electrica, apa-canal, instalatie sanitara, aer conditionat. Nu are instalatie de incalzire. Finisajele sunt la nivel mediu. Este ingrijita, curata si intretinuta in bune conditii.

\*\*\*\*\*

**Sala delta-plan** : Are nivel parter si partial etaj. An construire 1976. Suprafata construita este de 124,00 mp. Inaltime : 2,75 metri. Structura constructiva : fundatie din beton si stalpi si grinzi din profile metalice laminate grunduite si vopsite fixate prin sistem de placi cu buloane. Pe capetele stalpilor reazema ferme metalice din profile laminate care sustin pane metalice din profile U6 si I6. Peretii din placi din tabla neagra ondulata/cutata, sablata si vopsita. Sarpanta metalica cu invelitoare din tabla zincata cutata. Pardoseli din ciment sclivisit finisat simplu. Tamplarie interioara si exterioara metalica cu geam simplu. Exista si o prelungire a cladirii cu structura din zidarie portanta si invelitoare din tabla zincata, formata din doua incaperi cu destinatie sala de mese si bucataria aferenta. Sala delta-plan are dotari : instalatie electrica. Nu are apa-canal, instalatie de incalzire, instalatie sanitara si instalatie de gaze. Finisajele sunt la nivel mediu. Este ingrijita, curata si intretinuta in bune conditii. **Tribuna metalica** : Are o suprafata construita de 428,40 mp si an de construire 1976. Solutia constructiva : fundatie din beton simplu si stalpi pe structura metalica in 12 trepte pentru locurile spectatori. Scaune simple din plastic. Acces pe scari simple din cornier si balustrade metalice. Tribuna metalica este simpla, fara camere pentru comentatori sau incaperi special amenajate pentru VIP-uri. Are o copertina metalica simpla care acopera doar o parte mica din suprafata totala a tribunei. Dispune de o toaleta portabila din plastic. Este ingrijita si curata. *Dupa 48 ani are o stare avansata de degradare fizica (ruginita in cea mai mare parte).* **Amenajare teren de fotbal** : Suprafata de joc are gazon mixt pe un strat drenant si pamant fertil, cu sistem de irigare format din noua canale. Se intinde pe o suprafata de aproximativ 8.100 mp si cuprinde si cele doua porti de fotbal. Amenajarea terenului de fotbal este ingrijita, curatata si intretinuta in bune conditii. **Imprejmuire** : Are an de construire : 1975-1977 si lungime de 514,40 ml. Imprejmuirea este realizata din panouri de plasa zincata profilata cu lungimea de 2,50 m si inaltime variabila. Panourile sunt fixate de stalpi din teava metalica vopsita, incastrati in fundatii izolate de beton simplu. Este completa si este bine intretinuta.

**Teren** Terenul aferent constructiilor este in suprafata totala de 13.887 mp, din care terenul de fotbal aproximativ 8.100,00 mp. Terenul liber este partial asfaltat si este compus din : alei acces, spatiu verde, trotuar si parcare. Este in proprietatea S.C. **Fotbal Club Otelul S.A.** Galati din anul 2012 si face obiectul prezentului raport de evaluare. Este ingrijit, curat si bine intretinut. Pe latura nordica a terenului de fotbal un lot de 1.928,00 mp (din totalul initial de 15.815,00 mp) a fost retrocedat si limiteaza dreptul de proprietate a intregului teren de sport.

#### **Caracteristicile zonei**

Zona in care se afla constructiile este mediu circulata iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obisnuit pentru orasul Galati. Strada Alexandru Davilla este bine asfaltata, este curata si ingrijita iar iluminatul stradal se realizeaza in conditii bune. In apropiere exista suficiente magazine pentru aprovizionarea zilnica curenta. In zona nu se afla institutii de invatamant primar sau mediu/liceal. Imobilul se afla in apropierea statiilor pentru transport urban. Ambientul este linistit si civilizat.

**Observatii** : *Obiectivul este functional dar necesita imbunatatiri sau/si modernizari. Din punct de vedere al rezistentei la foc se incadreaza in Categoria II, iar din punct de vedere seismic se afla in zona C, cu coeficientul  $K_s=0,23$  ;  $T_c=1,50sec$ .*

**Nota** : *Baza a fost alimentată cu energie termică din rețeau municipală de termoficare. O dată cu închiderea furnizării de agent termic din rețeaua de termoficare este necesar să se găsească o soluție nouă pentru încălzirea clădirilor. Noile prevederi legale obligă la reducerea consumurilor și este necesar sa se amplaseze panouri solare iar energia termică să fie asigurată prin pompe de căldură.*

\*\*\*\*\*

#### **4. Analiza pietei imobiliare**

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului.

Piețele imobiliare nu se autoreglementsază, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară este un produs cu durată lungă de viață și cu o valoare mare, având un grad redus de lichiditate. Ea nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Din datele publicate de Institutul Național de Statistică ([https://insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/autoriz04r22\\_0.pdf](https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz04r22_0.pdf)) se remarcă următoarele :

#### **Record istoric al volumului tranzacțiilor pe segmentul industrial în anul 2023**

Segmentul industrial a înregistrat, anul trecut, un record istoric al volumului tranzacțiilor, aproape 1,3 milioane de metri pătrați fiind închiriați la nivel național, potrivit Cushman & Wakefield Echinox. Specialiștii din cadrul firmei de consultanță subliniază că acest record vine după doi ani în care cererea anuală s-a situat în jurul pragului de 1 milion de metri pătrați. Cererea netă continuă să fie principalul motor al pieței de închiriere, reprezentând peste 85% din volumul tranzacționat, restul fiind renegocieri de contracte existente. Companiile de logistică și cele de retail generează cea mai mare parte a cererii, însă se poate observa un interes crescut și din partea companiilor de producție pentru spații industriale.

Conform celor mai recente date ale Institutului Național de Statistică, în luna ianuarie 2024 s-au eliberat 371 autorizații de construire pentru clădiri nerezidențiale (3 pentru clădiri administrative și 368 pentru alte clădiri nerezidențiale), față de 404 în luna ianuarie 2023.

Autorizații de construire eliberate pentru clădiri							
		Autorizații pentru clădiri rezidențiale		Autorizații pentru clădiri nerezidențiale			
				clădiri administrative		alte clădiri nerezidențiale	
		ian.2023	ian.2024	ian.2023	ian.2024	ian.2023	ian.2024
TOTAL	număr	2079	1829	7	3	397	368
	Suprafața utilă - mp -	560129	421032	1396	1652	226489	152145
Mediul urban	număr	615	546	3	2	133	116
	Suprafața utilă - mp -	307887	212612	874	1584	131375	83284
Mediul rural	număr	1464	1283	4	1	264	252
	Suprafața utilă - mp -	252242	208420	522	68	95114	68861

În luna ianuarie 2024 s-au eliberat 371 autorizații de construire pentru clădiri nerezidențiale (-8,2% față de luna ianuarie 2023), în suprafață utilă totală de 153797 mp (-32,5%). Comparativ cu luna corespunzătoare din anul precedent, în luna ianuarie 2024 s-a înregistrat o scădere a suprafeței utile la autorizațiile de construire eliberate pentru clădirile nerezidențiale (-74088 mp). În profil teritorial, această scădere este reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Centru (-35223 mp), Nord-Vest (-33430), București-Ilfov (-29727), Vest (-4531) și Nord-Est (-2559). Creșteri s-au înregistrat în următoarele regiuni de dezvoltare: Sud-Est (+27570 mp), Sud-Muntenia (+3436) și Sud-Vest Oltenia (+376).

Dupa numarul cladirilor finalizate in ultimii 5 ani judetul Galati se situeaza pe locul 12 in tara.. Dezvoltatorii au anunțat proiecte noi pe piața industrială cu o suprafață totală închirială de peste 450.000 mp în toată România, până la sfârșitul acestui an. Cu toate acestea, având în vedere dinamica activității de dezvoltare pe acest segment, oferta nouă din anul 2024 ar putea fi mai mare decât planurile anunțate de dezvoltatori la începutul anului, conform sursei citate.

#### **4.1 Analiza pietei imobiliare specifice**

Tranzacțiile imobiliare în orasul Galati, precum și în zonele periferice, sunt bazate în primul rând pe apartamente, pe case pentru locuit (împreună cu terenul aferent) dar și pe clădiri și terenuri pentru desfășurarea de activități economice. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din orasul Galati și din împrejurimi care au diverse afaceri locale dar și investitorilor externi din domeniul imobiliar. După scăderea prețurilor și a numărului de tranzacții începută la sfârșitul anului 2008, în prezent piața imobiliară stagnează la un nivel mediu ca număr ponderat anual.

➔ *In ceea ce privește tranzacțiile cu construcții și terenuri de tipul proprietății evaluate (terenuri fotbal), acestea sunt în scădere datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare dar și datorită unui interes investițional scăzut în zona orasului Galati (cu referire în special la specificul de bază sportivă).*

Investitiile în domeniul sportiv sunt la un nivel scăzut atât din partea statului cât și cele din privat. Prețurile pe metru pătrat nu pot să fie estimate cu certitudine deoarece nu există piața pentru construcțiile de tipul celor evaluate (sala sport, tribuna metalică, corp vestiare, etc.).

Piața terenurilor din Galati nu a înregistrat modificări pe parcursul primului semestru din anul 2024. În zona ultracentrală s-au plătit în medie între 150 și 250 euro/mp, în zonele semicentrale ofertele se încadrează în intervalul 70-150 euro/mp, iar în zonele periferice terenurile cu perspectivă de dezvoltare s-au vândut cu prețuri între 20 și 40 euro/mp. Terenurile aflate în zona imobilului de evaluat s-au tranzacționat cu valori medii de 20-50 euro/mp.

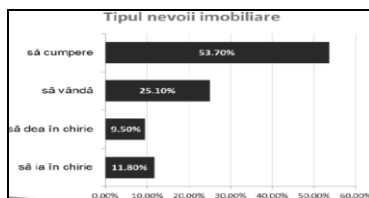
În orasul Galati nu există piața pentru baze sportive de tipul celei evaluate. Legea interzice în mod explicit modificarea destinației terenului și aceasta limitare a dus la lipsa oricărei tranzacții.

\*\*\*\*\*

## **4.2 Analiza cererii**

Cererea de constructii si de terenuri similare se caracterizeaza prin cumparatori informati (persoane fizice si juridice) care doresc sa achizitioneze asemenea imobile pentru activitati sportive in regim profesionist si semiprofesionist.

Cererea de imobile in judetul Galati pastreaza trendul national, situandu-se la jumatatea ofertei.



- ➔ Cererea de cladiri de tipul celor evaluate este la un nivel scazut. Pentru cladiri de tipul celor evaluate nu s-a identificat nici o cerere in perioada ianuarie 2024-septembrie 2024.
- ➔ Pentru terenuri similare nu s-a identificat nicio cerere, in aceiasi perioada, in zona de referinta a imobilului, functie de suprafata si deschidere.

## **4.3 Analiza ofertei**

Oferta de constructii similare se adreseaza unor cumparatori avizati care doresc sa achizitioneze cladiri (eventual si cu teren aferent) pentru spatii cu activitati sportive profesioniste.

Piața terenurilor din Galati nu a înregistrat modificări în primul trimestru din anul 2024. În zona ultracentrală oferta medie se situeaza între 150-250 euro/mp, in zonele semicentrale oferta medie s-a incadrat intre 70-150 euro/mp, iar în zonele periferice oferta medie s-a situat in intervalul 20-50 euro/mp.

- ➔ Oferta de constructii de tipul celor evaluate este la un nivel foarte scazut. Practic nu s-a identificat nicio oferta in perioada ianuarie 2024-septembrie 2024 (tinand cont de utilizarea actuala de baza sportiva).
- ➔ Pentru terenuri similare s-au identificat peste 40 oferte de vanzare, in aceiasi perioada, in zona de referinta a imobilului, functie de suprafata si deschidere.

## **4.4 Echilibrul pietei**

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a cumparatorilor, cererea fiind limitata atat datorita legislatiei referitoare la bazele sportive cat si datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

## **5. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va



\*\*\*\*\*  
 genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.  
 Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate.

➤ *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

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

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

#### CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele:

- suprafața terenului (13.887,00 mp);
- forma terenului (rectangulara/aproximativ dreptunghi);
- amplasarea terenului (în zona rezidentiala si comerciala);
- utilitatile cu care este dotat terenul (energie electrica, apa, canalizare);
- analiza pietei imobiliare.

In acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului.

Se are în vedere faptul că terenul este situat într-o subzonă cu cladiri rezidentiale care au regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime parter+2 etaje.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietății :

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Industrială	da	da	nu	nu
Prestari servicii/depozitare	da	da	da	da
Comerciala/birouri	da	da	nu	nu
Rezidentiala	da	da	da	da

In consecinta rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat poate fi cea de prestari servicii/depozitare sau cea cu destinatie rezidentiala.

#### CMBU a terenului considerat construit

In cazul de fata proprietatea este bază sportiva (destinată în principal jocului de fotbal) si in acest caz, pentru schimbarea destinatiei actuale, este obligatorie respectarea prevederilor Legii numarul 69/2000 (art.79, al. 1 si 2) care prevede construirea prealabila a altei baze sportive similara celei care urmeaza sa fie desfiintata.

Caa mai buna utilizare din punct de vedere legal este utilizarea actuală aceea de teren de sport (bază sportivă). Nu se poate analiza altă utilizare fiind interzisă de lege.

Totuși dacă se gandește o schimbare de destinație trebuie respectată legea. Utilizarea ca teren de construcții pentru dezvoltare imobiliară (schimbarea destinației conform legii) nu este fezabilă financiar datorită costurilor suplimentare necesare pentru construirea unei baze sportive similare conform prevederilor legale.

➔ *Avand in vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea*

*mai buna utilizare este cea actuala (baza sportiva), schimbarea acesteia nefiind legala si ducand la costuri suplimentare cu investitiile sau cu modernizarile.*

## **6. Abordarea în evaluare si rationamentul**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

### **6.1 Abordarea prin piata**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietati similare cu proprietatea subiect. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Diferențele specifice care ar trebui luate în considerare la evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare includ, fără a se limita la acestea, următoarele :

- tipul de drept care oferă dovada despre pret versus tipul de drept supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vechimea si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- circumstantele în care au fost determinate pretul versus tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret versus data evaluării;
- condițiile de piață la data încheierii tranzacțiilor relevante și diferența dintre acestea și condițiile de la data evaluării.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piata sunt :

- a) tehnicile cantitative :
  - analiza pe perechi de date;

\*\*\*\*\*

- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferentelor de venit.

b) tehnicile calitative :

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată. În abordarea prin piața, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de unitățile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. Se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piața, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piața, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum : extractia de pe piața, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și

\*\*\*\*\*

- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Proprietatea imobiliară “CONSTRUCTII+TEREN” : situata in : Galati, strada Alexandru Davilla umarul. 1, are o suprafata construita totala de 1.509,00 mp si un teren intravilan aferent cu o suprafata de 13.887,00 mp..

S-au folosit 3 comparabile de pe site-urile imobiliare specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, www.lajumate.ro, www.imoradar24.ro, etc.).

➤ *Comparabilele si fisele de calcul pentru teren se regasesc in anexele la raportul de evaluare.*

**Date, informatii si ajustari pentru teren :**

Comparabilele pentru teren au urmatoarele caracteristici generale :

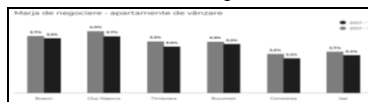
<b>Specificatie</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
Localizare	zona Catedrala, Facultate	strada Murelor, zona Talcioc	strada Vasile Alecsandri, c.c. strada Stiintei
Suprafata teren(mp)	7.000,00	3.713,00	38.245,00
Utilitati	gaz metan:da, apa curenta:da, electricitate:da	gaz metan:da, apa curenta:da, electricitate:da	gaz metan:da, apa curenta:da, electricitate:da
Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan
Front stradal (ml)	150,00	65,00	170,00 (la 2 strazi)
Nivel/inclinatie	drept	drept	drept
Diverse	vezi anexa	vezi anexa	vezi anexa

**Observatii privind ajustarile realizate pentru teren :**

- Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII, CONDITII DE FINANTARE, CONDITII DE VANZARE, CONDITII DE PIATA si CHELTUIELI DUPA CUMPARARE comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat si de aceea nu au fost ajustate.
- Pentru SUPRAFATA TEREN s-au ajustat comparabilele A si B cu cate -5% si comparabila C cu +5% functie de diferentele fata de suprafata terenului de evaluat 13.887,00 mp, deoarece pretul euro/mp scade odata cu cresterea suprafetei.
- Pentru LOCALIZARE a fost ajustata numai comparabila C cu -5%, aceasta fiind situata intr-o zona mai slab cotata valoric decat terenul de evaluat. (informatii obtinute de la agentiile imobiliare partenere).
- Pentru ASEZARE FATA DE DRUM PRINCIPAL s-a ajustat comparabila B cu -5% deoarece acest teren este situat la o artera de circulatie mai importanta decat a terenului de evaluat (informatii obtinute de la agentiile imobiliare partenere).
- Pentru ZONARE si UTILITATI nu a fost ajustata nicio comparabila, acestea fiind similare cu terenul de evaluat.

\*\*\*\*\*

- Pentru ACCES a fost ajustata comparabila C cu -5% aceasta avand deschidere la doua strazi fata de terenul evaluat (informatii obtinute de la agentiile imobiliare partenere).
- Pentru CONDITII EXTERNE s-au efectuat ajustari pentru toate comparabilele cu cate -15% din valoare pentru ca terenul de evaluat este baza sportiva si destinatia initiala nu poate fi schimbata conform legislatiei in vigoare..
- Pentru PRET OFERTA au fost ajustate toate comparabilele cu cate -3% informatii obtinute telefonic de la vanzatori. Marja de negociere medie pe tara este de situata in intervalul 3-5% si se regaseste in tabelul de mai jos (site-ul [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)).



*Observatie* : Pentru (constructii+teren) nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare. Valoarea de piata totala estimata prin aceasta abordare se stabileste prin insumarea valorii terenului (estimata cu abordarea prin piata) si a valorii constructiilor (estimata cu abordarea prin cost).

## **6.2 Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include doua metode de baza :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare.

Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Cand se foloseste aceasta metoda, evaluatorul trebuie sa utilizeze previziuni ale veniturilor si cheltuielilor din aceasta perioada, precum si valoarea terminala, care apoi sunt convertite in valoare prezenta prin tehnici de actualizare.

*Observatie* : Pentru (constructii+teren) nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.

## **6.3 Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimata la data evaluarii. Utilizarea

\*\*\*\*\*  
abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include : construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele :

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi :
  - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
  - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă; nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
  - recuperabilă și nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

a.) *Deprecierea fizică* este generată de durata de viață a imobilului :

$$D_{fiz} = \frac{\text{Perioada scursa de la terminarea constructiei}}{\text{Durata estimata de viata}} \times 100$$

b.) *Deprecierea functionala* este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor sau echipamentelor atasate.

c.) *Deprecierea economica* (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare in zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Se face mentiunea ca nu trebui să se confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Pentru constructii si pentru amenajare teren preturile s-au obtinut dupa cum urmeaza :

➤ **Pentru cladire administrativa** :

Pentru cladire administrativa preturile s-au obtinut din cartea “Costuri de reconstrucție-Costuri de inlocuire pentru Cladiri rezidentiale” autor Corneliu Schiopu, aparuta la Editura Iroval Bucuresti in 2009 (cu actualizarea indicilor pentru 2023-2024) dupa cum urmeaza :

\*\*\*\*\*

- Pentru infrastructura (fara subsol) = capitolul 2.1.1. – grad seismic 8 (pagina 11).
- Pentru structura parter fara scara = capitolul 2.2. – caramida 24 (pagina 17).
- Pentru invelitoare = capitolul 2.3. (pagina 35).
- Pentru instalatii electrice si instalatii de incalzire = capitolul 2.3. - (pagina 37).
- Pentru instalatii sanitare = capitolul 2.3. - (pagina 37)
- Pentru finisaje fatada = capitolul 2.3 – (pagina 36).
- Pentru finisaje (interioare si exterioare) s-a utilizat Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor (procentual si valoric) din iunie 2024 - fisa nr. 46 (pagina 156), pozitiile 18, 19 si 20 - (autor Sorin Turcus)

Pentru determinarea deprecierei fizice normale s-au facut urmatoarele consideratii :

- In cazul cladire administrativa varsta efectiva este egala cu varsta cronologica : 12 ani .
- Starea tehnica a cladirii este in categoria satisfacatoare;
- Mediul de folosinta se incadreaza la mediu normal;

Uzura a fost estimata luand in considerare data punerii in functiune si cu recomandarile Ghidului P135-99 aprobat de MLAPT cu Ordinul nr.85/N/99 cu modificarile ulterioare (Anexa 36).

In consecinta deprecierea fizica normala pentru cladire administrativa este :

$$D_{fin} = 14\% + \frac{(19\% - 14\%)}{(15 - 10)} \times (12 - 10) = \mathbf{16,00\%} .$$

- Pentru sala delta-plan si imprejmuire :

Preturile s-au obtinut din cartea “Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire pentru Cladiri industriale, comerciale si agricole-Constructii speciale” autor Corneliu Schiopu, aparuta la Editura Iroval Bucuresti in 2010 (cu actualizarea indicilor pentru 2023-2024), capitolul 1.4. (pagina 89) si capitolul 4 (pagina 200).

Uzura a fost estimata luand in considerare data punerii in functiune si cu recomandarile Ghidului P135-99 aprobat de MLAPT cu Ordinul nr.85/N/99 cu modificarile ulterioare (Anexa 28).

In consecinta deprecierea fizica normala pentru sala delta-plan (1976 = 48+10 ani) este :

$$D_{fin} = 83\% + \frac{(90\% - 83\%)}{(60 - 55)} \times (58 - 55) = \mathbf{87,20\%} .$$

- Pentru sala sport si corp vestiar :

Preturile s-au obtinut din cartea “Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire pentru Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti. Structuri MiTek si Constructii speciale” autor Corneliu Schiopu, aparuta la Editura Iroval Bucuresti in 2014 (cu actualizarea indicilor pentru 2023-2024), capitolul 1 (paginile 14, 22,28,29), Anexa I (pagina 133) si Anexa III (pagina 137).

Uzura a fost estimata luand in considerare data punerii in functiune si cu recomandarile Ghidului P135-99 aprobat de MLAPT cu Ordinul nr.85/N/99 cu modificarile ulterioare (Anexa 35).

In consecinta deprecierea fizica normala pentru sala sport (47 ani) este :

$$D_{fin} = 68\% + \frac{(74\% - 68\%)}{(50 - 45)} \times (47 - 45) = \mathbf{70,40\%} .$$

In consecinta deprecierea fizica normala pentru corp vestiar (48 ani) este :

$$D_{fin} = 68\% + \frac{(74\% - 68\%)}{(50 - 45)} \times (48 - 45) = \mathbf{71,60\%} .$$

➤ **Pentru tribuna metalica si amenajare teren fotbal :**

Preturile s-au obtinut global prin actualizarea preturilor de inventar cu ajutorul datelor si informatiilor oferite de Institutul National de Statistica ([www.ins.ro](http://www.ins.ro)) si de Banca Nationala a Romaniei ([www.bnr.ro](http://www.bnr.ro)).

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Valoare 24.07.2023. (lei)</i>	<i>An PIF</i>	<i>Indice de actualizare</i>	<i>Uzura fizica (%)</i>	<i>Depr. fct. (%)</i>	<i>Depr. ext. (%)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
1.	Tribuna metalica	11.400,00	05.1976.	6.300,6133	69,60	15,00	50,00	<b>9.300</b>
2.	Amenajare teren	48.100,00	05.1976.	6.300,6133	80,00	15,00	50,00	<b>25.800</b>
<b>Total general (tribuna metalica+amenajare teren)</b>								<b>35.100</b>

Uzura a fost estimata luand in considerare data punerii in functiune si cu recomandarile Ghidului P135-99 aprobat de MLAPT cu Ordinul nr.85/N/99 cu modificarile ulterioare (Anexa 35).

In consecinta deprecierea fizica normala pentru tribuna metalica este :

$$D_{fin} = 46\% + \frac{(52\% - 46\%)}{(50 - 45)} \times (48 - 45) = \mathbf{49,60\%}$$

La aceasta depreciere fizica normala de catalog se adauga o depreciere suplimentara de 20% pentru starea de degradare a structurii metalice estimata vizual de evaluator.

*Observatii referitoare la deprecierea functionala pentru constructii :*

Baza sportiva a fost alimentată cu energie termică din rețeau municipală de termoficare. O dată cu închiderea furnizării de agent termic din rețeaua de termoficare este necesar să se găsească o soluție nouă pentru încălzirea clădirilor. Noile prevederi legale obligă la reducerea consumurilor și sunt necesare amplasarea de panouri solare iar energia termică să fie asigurată prin pompe de căldură. Se estimează un necesar de investiție de cel puțin 200.000 euro - 250.000 euro pentru montarea de panouri solare și realizarea încălzirii necesare in cazul vestiarelor (corp vestiare), dormitoarelor (cladire administrativa), sala delta-plan și sălii de antrenament (sala sport).

In consecinta rezulta o depreciere funcțională estimata pentru constructii la 15-18%.

*Pentru toate constructiile deprecierea externa s-a estimat tinand cont de urmatoarele aspecte :*

- lipsa interesului investitional in zona orasului Galati (in general);
- lipsa interesului investitional in domeniul de referinta (baza sportiva).



\*\*\*\*\*

## **7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale**

Abordarea prin piata (teren) :

**2.705.200 LEI / 3.080.800 LEI**

Abordarea prin cost (sala sport) :

**228.800 / 286.000 LEI**

Abordarea prin cost (amenajare teren) :

**20.650 / 25.800 LEI**

Abordarea prin cost (tribuna metalica) :

**7.440 / 9.300 LEI**

Abordarea prin cost (sala delta-plan) :

**5.680 / 7.100 LEI**

Abordarea prin cost (corp vestiar) :

**108.000 / 135.000**

Abordarea prin cost (imprejmuire) :

**7.680 / 9.600 LEI**

Abordarea prin cost (cladire administrativa) :

**238.400 / 298.000 LEI**

Abordarea prin cost (bunuri mobile+stocuri) :

**36.800 LEI**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile si relevante, fiind obtinute din surse de incredere. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii :

- valoarea este o predictie; - valoarea este subiectiva;
- valoarea este o comparare; - orientarea spre piata.

Reconcilierea rezultatelor s-a realizat in concordanta cu cele doua variante de proprietatea asupra terenului :

- 13.887,00 mp in cazul retrocedarii lotului de 1.928,00 mp;
- 15.815,00 mp in cazul in care nu se realizeaza retrocedarea lotului de 1.928,00 mp.

### **Prima varianta (teren 15.815,00 mp) :**

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Suprafata (mp/ml)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
1.	Sala delta-plan (inclusiv extinderea)	124,00	<b>7.100</b>
2.	Corp vestiar	264,00	<b>135.000</b>
3.	Sala sport	540,00	<b>286.000</b>
4.	Tribuna metalica	428,40	<b>9.300</b>
5.	Cladire administrativa	153,00	<b>298.000</b>
6.	Imprejmuire	-514,40-	<b>9.600</b>
7.	Amenajare teren fotbal	(8.100)	<b>25.800</b>
<b>Total constructii</b>		<b>1.509,00/514,40</b>	<b>770.800</b>
8.	Teren strada Alexandru Davilla	15.815,00	<b>3.080.800</b>
<b>Total (constructii + teren)</b>		<b>-</b>	<b>3.851.600</b>

### **A doua varianta (teren 13.887,00 mp) :**

Terenul activului "Zoltan David" (Ancora) a fost dimensionat pentru desfășurarea de meciuri de fotbal. Pana in anul 2012 terenul a avut dimensiunea necesară pentru un teren de fotbal standard. Retrocedarea suprafeței de 1.928 mp s-a facut astfel : o parte din teren si o parte din tribună.

In momentul în care o parte din terenul de fotbal a fost retrocedată, baza a putut fi utilizată numai pentru antrenamentele unor echipe de copii care nu au nevoie de toată suprafața. Meciurile de fotbal ale echipelor de juniori și seniori din liga a II-a și a III-a pentru care a fost construit stadionul nu se pot desfășura.

Astfel veniturile potențiale aferente meciurilor de fotbal au dispărut in totalitate.

\*\*\*\*\*  
 Deoarece terenul retrocedat nu are acces la drumurile publice, o altă parte de teren este afectată de dreptul de servitute de trecere. Această reducere a activităților care se pot desfășura pe acest teren au generat o depreciere funcțională nerecuperabilă estimată la 20% prin comparație cu veniturile obținute inițial.

In consecința valorilor estimate în acest caz sunt următoarele :

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Valoare evaluată pentru teren 15.815 mp (lei)</i>	<i>Depreciere retrocedare (%)</i>	<i>Valoare evaluată pentru teren 13.887 mp (lei)</i>
1.	Sala delta-plan (inclusiv extinderea)	<b>7.100</b>	20,00	<b>5.680</b>
2.	Corp vestiar	<b>135.000</b>	20,00	<b>108.000</b>
3.	Sala sport	<b>286.000</b>	20,00	<b>228.800</b>
4.	Tribuna metalică	<b>9.300</b>	20,00	<b>7.440</b>
5.	Clădire administrativă	<b>298.000</b>	20,00	<b>238.400</b>
6.	Imprejmuire	<b>9.600</b>	20,00	<b>7.680</b>
7.	Amenajare teren fotbal	<b>25.800</b>	20,00	<b>20.640</b>
<b>Total construcții</b>		<b>770.800</b>	-	<b>616.640</b>
8.	Teren strada Alexandru Davilla	<b>3.080.800</b>	-	<b>2.705.200</b>
<b>Total (construcții + teren)</b>		<b>3.851.600</b>	-	<b>3.321.840</b>

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, raționamentul profesional al evaluatorului indică ca valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise în acest raport, "Activ Stadion ANCORA - CONSTRUCTII+TEREN+BUNURI MOBILE/STOCURI", situată în : Galați, strada Alexandru Davilla numărul 1, este :

**Valoare totală (construcții+teren+bunuri mobile+stocuri) : 3.258.640 LEI (teren 13.877 mp)**

**Valoare totală (construcții+teren+bunuri mobile+stocuri) : 3.888.400 LEI (teren 15.815 mp)**

*evaluator autorizat ANEVAR*  
*ing. Gabor Radu Septimiu*

*evaluator autorizat ANEVAR*  
*ing. Manea Daniel*



## **8. Anexe**

8.1 Fise/grile de calcul, comparabile, localizare.

8.2 Documente, acte și certificate de proprietate.

\*\*\*\*\*

Abordarea prin cost – *cladire administrativa* - calcul in detaliu

<i>Denumire</i>	<i>Tip componente parter</i>	<i>Suprafata construita (mp)</i>	<i>Cost/mp parter</i>	<i>Total cost catalog</i>	<i>Corectie distanta</i>	<i>Corectie manopera</i>	<i>Cost total corectat (lei/mp)</i>
Infrastructura fara subsol	FCBS	153,00	544,50	83.308,50	1,003	0,9826	<b>82.104,51</b>
Structura parter	8ZBCA24PFS	153,00	1.195,70	182.942,10	1,003	0,9826	<b>180.298,18</b>
Finisaj interior si exterior	MATRIX 46/156	153,00	1.197,90	183.278,70	1,003	0,9826	<b>180.629,92</b>
Invelitoare	INVTZ	175,95	565,70	99.534,92	1,003	0,9826	<b>98.096,42</b>
Instalatii electrice	ELINGR	153,00	427,00	65.331,00	1,003	0,9826	<b>64.386,82</b>
Instalatii incalzire	INCCONV	153,00	272,30	41.661,90	1,003	0,9826	<b>0,00</b>
Cost finisaje fatada	FVINAR	126,50	347,90	44.009,35	1,003	0,9826	<b>43.373,32</b>
<b>Total partial (cu TVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>648.889,17</b>
<b>Total partial (fara TVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>545.285,02</b>
Chiuveta+baterie	CHINOX	2 bucati	4.525,40	9.050,80	1,003	0,9826	<b>8.920,00</b>
Lavoar+WC	LAVWC	1 bucata	4.800,20	4.800,20	1,003	0,9826	<b>4.730,83</b>
<b>Total sanitare (cuTVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>13.650,83</b>
<b>Total sanitare (faraTVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>11.471,29</b>

<i>Denumire</i>	<i>An PIF</i>	<i>Suprafata totala (mp)</i>	<i>Valoare partiala (lei)</i>	<i>Cost sanitare (lei)</i>	<i>Valoare totala (lei)</i>	<i>Depr. fizica (%)</i>	<i>Depr. funct. (%)</i>	<i>Depr. ext. (%)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
Cladire administrativa	2012	153,00	545.285,02	11.471,29	556.756,31	16,00	15,00	25,00	<b>298.143,00</b>
<b>Cladire administrativa</b>		<b>153,00</b>	-	-	-	-	-	-	<b>298.000</b>

\*\*\*\*\*

**Abordarea prin cost – sala sport - calcul in detaliu**

<i>Denumire</i>	<i>Tip fundatie parter</i>	<i>Suprafata construita (mp)</i>	<i>Cost/mp fundatie parter</i>	<i>Total cost catalog</i>	<i>Corectie distanta</i>	<i>Corectie manopera</i>	<i>Cost total corectat</i>
Infrastructura	ISCADREV1	540,00	1.132,50	611.550,00	1,003	0,9826	<b>602.711,76</b>
Structura parter	CADRE1386	540,00	1.415,00	764.100,00	1,003	0,9826	<b>753.057,07</b>
Inchideri perimetrare	ZBCA2467	540,00	368,90	199.206,00	1,003	0,9826	<b>196.327,04</b>
Finisaj interior	MATRIX 46/156	540,00	1.197,90	646.866,00	1,003	0,9826	<b>637.517,36</b>
Invelitoare	INVTZ	621,00	565,70	351.299,70	1,003	0,9826	<b>346.222,65</b>
Instalatii electrice	ELINGR	540,00	213,50	115.290,00	1,003	0,9826	<b>113.623,81</b>
<b>Total partial (cu TVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>2.649.459,68</b>
<b>Total partial (fara TVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>2.226.436,71</b>

➤ Pentru finisaj fatada s-au calculat suprafetele opace existente la fatada cladirii (2 corpuri cu perete despartitor inclus la finisajul interior):

Finisaj fatada (lei) (cuTVA)	24,30	58,50	2,40	85,20	1,477	125,80	1,085	<b>347,90</b>
<b>Finisaj fatada (lei) (faraTVA)</b>	-	-	-	-	-	-	<b>24%</b>	<b>280,56</b>

<i>Specificatie</i>	<i>Dimensiuni (ml)</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	<i>Specificatie</i>	<i>Dimensiuni (ml)</i>	<i>Suprafata (mp)</i>
Fatada 1	34,75x6,00x0,50	104,25	Fatada 4	9,55x4,00	38,20
Fatada 2	12,20x6,00	73,20	Fatada 5	12,20x4,00	49,60
Fatada 3	34,75x6,00x0,50	104,25	Fatada 6	9,55x4,00x0,20	7,64
<b>Total general</b>					<b>377,14-10%</b>

<i>Denumire</i>	<i>An PIF</i>	<i>Suprafata totala (mp)</i>	<i>Cost partial (lei)</i>	<i>Cost fatada (lei)</i>	<i>Valoare totala (lei)</i>	<i>Depr. fizica (%)</i>	<i>Depr. funct. (%)</i>	<i>Depr. ext. (%)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
Sala sport	1977	540,00	2.226.436,71	95.229,36	2.321.666,07	70,40	15,00	50,00	<b>286.145,34</b>
<b>Total sala sport</b>		<b>540,00</b>	-	-	-	-	-	-	<b>286.000</b>

\*\*\*\*\* 28

\*\*\*\*\*

Abordarea prin cost – *corp vestiar* - calcul in detaliu

<i>Denumire</i>	<i>Tip fundatie parter</i>	<i>Suprafata construita (mp)</i>	<i>Cost/mp fundatie parter</i>	<i>Total cost catalog</i>	<i>Corectie distanta</i>	<i>Corectie manopera</i>	<i>Cost total corectat</i>
Infrastructura	ISCADREV1	264,00	1.132,50	298.980,00	1,003	0,9826	<b>294.659,08</b>
Structura parter	CADRE1386	264,00	1.415,00	373.560,00	1,003	0,9826	<b>368.161,24</b>
Inchideri perimetrare	ZBCA2489	264,00	368,90	97.389,60	1,003	0,9826	<b>95.982,11</b>
Compartimentari interioare	COMPBCA	188,60	109,70	20.689,42	1,003	0,9826	<b>20.390,41</b>
Finisaj interior	MATRIX 46/156	264,00	1.197,90	316.245,60	1,003	0,9826	<b>311.675,16</b>
Invelitoare	INVTZ	303,60	565,70	171.746,52	1,003	0,9826	<b>169.264,40</b>
Instalatii electrice	ELINGR	264,00	213,50	56.364,00	1,003	0,9826	<b>55.549,42</b>
<b>Total partial (cu TVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>1.315.681,82</b>
<b>Total partial (fara TVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>1.105.614,97</b>
Chiuvea+baterie	CHFOBO	1 ansamblu	4.060,00	4.060,00	1,003	0,9826	<b>4.001,32</b>
Lavoar+WC	LAVWC	1 ansamblu	4.800,20	4.800,20	1,003	0,9826	<b>4.730,83</b>
<b>Total diverse (cuTVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>8.732,15</b>
<b>Total diverse (faraTVA)</b>		-	-	-	-	-	<b>7.337,94</b>

➤ Pentru finisaj fatada s-au calculat suprafetele opace existente la fatada cladirii :

<i>Specificatie</i>	<i>Dimensiuni (ml)</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	<i>Specificatie</i>	<i>Dimensiuni (ml)</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	
Fatada 1	44,00x2,75x0,65	78,65	Fatada 3	44,00x2,75x0,60	72,60	
Fatada 2	6,00x2,75x0,90	14,85	Fatada 4	6,00x2,75	16,50	
					<b>Total general</b>	<b>182,60–10%</b>

<i>Denumire</i>	<i>An PIF</i>	<i>Suprafata totala (mp)</i>	<i>Cost partial (lei)</i>	<i>Cost diverse (lei)</i>	<i>Cost fatada (lei)</i>	<i>Valoare totala (lei)</i>	<i>Depr. fizica (%)</i>	<i>Depr. funct. (%)</i>	<i>Depr. ext. (%)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
Corp vestiar	1976	264,00	1.105.614,97	7.337,94	23.053,52	1.136.006,43	71,60	15,00	50,00	<b>135.184,77</b>
<b>Total corp vestiar</b>		<b>264,00</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>135.000</b>

\*\*\*\*\*

Abordarea prin cost – sala delta-plan - calcul in detaliu

<i>Denumire</i>	<i>Simbol</i>	<i>Material (lei/mp)</i>	<i>Manopera (lei/mp)</i>	<i>Transport si utilaje (lei/mp)</i>	<i>Total cheltuieli directe (lei/mp)</i>	<i>Coefficient recapitulatie deviz analitic</i>	<i>Total cost deviz analitic</i>	<i>Coefficient cheltuieli indirecte</i>	<i>Cost unitar (lei/mp)</i>
Structura	BMZN210	337,70	212,60	31,70	582,00	1,460	849,70	1,085	1.648,60
Corectie suprafata	-	-	-	-	-	-	-	-	398,18
<b>Total (cu TVA)</b>		-	-	-	-	-	-	-	<b>1.250,42</b>
<b>Total (fara TVA)</b>		-	-	-	-	-	-	-	<b>1.050,77</b>

<i>Denumire</i>	<i>An PIF</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	<i>Valoare unitara (lei/mp)</i>	<i>Valoare totala (lei)</i>	<i>Depr. fizica (%)</i>	<i>Depr. funct. (%)</i>	<i>Depr. ext. (%)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
Sala delta-plan	1976	124,00	1.050,77	130.295,48	87,20	15,00	50,00	<b>7.088,07</b>
<b>Total sala delta-plan</b>		<b>124,00</b>	-	-	-	-	-	<b>7.100</b>

Abordarea prin cost – imprejmuire - calcul in detaliu

<i>Denumire</i>	<i>Simbol</i>	<i>Material (lei/mp)</i>	<i>Manopera (lei/mp)</i>	<i>Transport si utilaje (lei/mp)</i>	<i>Total cheltuieli directe (lei/mp)</i>	<i>Coefficient recapitulatie deviz analitic</i>	<i>Total cost deviz analitic</i>	<i>Coefficient cheltuieli indirecte</i>	<i>Cost unitar (lei/mp)</i>
Imprej. plasa zincata	IMPLBA	52,10	26,60	3,40	82,10	1,432	117,50	1,085	289,50
<b>Total (cu TVA)</b>		-	-	-	-	-	-	-	<b>289,50</b>
<b>Total (fara TVA)</b>		-	-	-	-	-	-	-	<b>243,28</b>

<i>Denumire</i>	<i>An PIF</i>	<i>Suprafata (ml)</i>	<i>Valoare unitara (lei/mp)</i>	<i>Valoare totala (lei)</i>	<i>Depr. fizica (%)</i>	<i>Depr. funct. (%)</i>	<i>Depr. ext. (%)</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
Imprejmuire	1976	514,40	243,28	125.143,23	85,00	15,00	40,00	<b>9.573,46</b>
<b>Total imprejmuire</b>		<b>514,40</b>	-	-	-	-	-	<b>9.600</b>

\*\*\*\*\*

*EVALUARE TEREN Galati, str. Alex. Davilla (S.C. FOTBAL CLUB OTELUL S.A. Galati) – METODA COMPARATIEI DIRECTE (euro/mp)*

<b>SPECIFICATIE</b>	<b>PROPRIETATE DE EVALUAT</b>	<b>COMPARABILA A</b>	<b>COMPARABILA B</b>	<b>COMPARABILA C</b>	<b>OBSERVATII</b>
<i>Pret oferta</i>	-	50,00	69,00	50,00	actuale
<i>Marja de negociere(euro)</i>		-1,50	-2,07	-1,50	-3/-3/-3 %
<i>Pret ajustat</i>		<b>48,50</b>	<b>66,93</b>	<b>48,50</b>	
<i>Transmitere drept asupra proprietatii imobiliare</i>	deplin	deplin	deplin	deplin	
<i>Ajustare(euro)</i>		0	0	0	0 %
<i>Pret ajustat</i>		48,50	66,93	48,50	
<i>Conditii de finantare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar	
<i>Ajustare(euro)</i>		0	0	0	0 %
<i>Pret ajustat</i>		48,50	66,93	48,50	
<i>Cheltuieli dupa cumparare</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
<i>Ajustare(euro)</i>		0	0	0	0 %
<i>Pret ajustat</i>		48,50	66,93	48,50	
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	
<i>Ajustare(euro)</i>		0	0	0	0 %
<i>Pret ajustat</i>		48,50	66,93	48,50	
<i>Conditii de piata</i>	actuale	actuale	actuale	actuale	
<i>Ajustare(euro)</i>		0	0	0	0 %
<i>Pret ajustat</i>		48,50	66,93	48,50	
<i>Localizare</i>	str. Alex.Davilla	Catedrala/Facultate	Murelor(zona Talcioac)	Vasile Alecsandri/Stiintei	
<i>Ajustare(euro)</i>		0	0	-2,43	0/0/-5 %
<i>Pret ajustat</i>		48,50	66,93	46,07	
<i>Suprafata teren (mp)</i>	13.887,00	7.000,00	3.713,00	38.245,00	
<i>Ajustare(euro)</i>		-2,43	-3,35	+2,30	-5/-5/+5 %
<i>Pret ajustat</i>		46,07	63,58	48,37	

\*\*\*\*\*

SPECIFICATIE	PROPRIETATE DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C	OBSERVATII
Acces	da	da	da	da	
Ajustare(euro)		0	0	-2,42	0/0/-5 %
Pret ajustat		46,07	63,58	45,95	
Asezare fata de drum principal	partial	partial	da	partial	
Ajustare(euro)		0	-3,18	0	0/-5/0 %
Pret ajustat		46,07	60,40	45,95	
Utilitati, amenajari	toate	toate	toate	toate	
Ajustare(euro)		0	0	0	0 %
Pret ajustat		46,07	60,40	45,95	
Zonarea	mixta	mixta	mixta	mixta	
Ajustare(euro)		0	0	0	0 %
Pret ajustat		46,07	60,40	45,95	
Conditii externe	baza sportiva	normale	normale	normale	
Ajustare(euro)		-6,91	-9,06	-6,89	-15/-15/-15 %
<b>Pret ajustat final</b>		<b>39,16</b>	<b>51,34</b>	<b>39,06</b>	
Ajustare totala neta(euro)		9,34	15,59	9,44	
Ajustare totala neta procentuala (%)		19,26	23,29	19,46	
Ajustare totala bruta (euro)		9,34	15,59	11,61	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		19,26	23,29	23,94	

Valoarea de piata a terenului este data de comparabila 'A'= 39,16 euro/mp intrucat in acest caz ajustarea totala bruta este cea mai mica.

Valoare teren 15.815,00 mp = 39,16 euro/mp \* 15.815 mp \* 4,9745 lei/euro = (3.080.784,46) = **3.080.800 lei** .

Valoare teren 13.887,00 mp = 39,16 euro/mp \* 13.887 mp \* 4,9745 lei/euro = (2.705.207,32) = **2.705.200 lei** .



\*\*\*\*\*

Comparabila A pentru teren Galati, strada Alexandru Davilla

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-garii-7000mp-96284](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-garii-7000mp-96284)

**Vand Teren Dezvoltare Industrial-Logistic**  
Galati, Județul Galati - Vezi Hartă

50 €/mp **350.000 €**  
Rate de la 7.937 RON/lună

Victor  
Proprietar  
0745 ...  
Vezi tot numărul  
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:  
WhatsApp Facebook Messenger

**Descriere**  
Vand Teren Dezvoltare Industrial-Logistic

Vand loturi de teren pretabile pentru dezvoltare industrială/logistica. Terenul este amplasat la mai puțin de 1 km de centrul orașului (zona Catedrala-Facultate-Politie).  
Toate utilitățile sunt pe teren, inclusiv infrastructura de drumuri, canalizare, stâlpi electricitate, post trafo, stație gaze. Accesul se poate face din str. Macului (centura ocolitoare) sau din Calea Prutului.

**Specificații**

ID anunț: XV0603MAN Actualizat în: 07.08.2023

Suprafață teren:	7000 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	150 m

50 euro/mp – 7.000,00 mp – zona Catedrala-Facultate – deschidere 150 ml

Comparabila B pentru teren Galati, strada Alexandru Davilla

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-nord-est-3713mp-59427670](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-nord-est-3713mp-59427670)

**Teren intravilan, Strada Murelor, zona noului Talcioc**  
Nord-Est, Județul Galati - Vezi Hartă

69 €/mp **256.197 €**

Simona Savescu  
Agent imobiliar  
Info Galati  
0745 ...  
Vezi tot numărul  
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:  
WhatsApp Facebook Messenger

**Specificații**

ID anunț: X6120300A Actualizat în: 29.08.2023

Suprafață teren:	3713 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan		

69,00 euro/mp – 3.713,00 mp – strada Murelor (zona Talcioc) – deschidere 65 ml

\*\*\*\*\*

*Comparabila C pentru teren Galati, strada Alexandru Davilla*  
*www.imoradar24.ro/anunturi/38245-mp-teren-vanzare-galati-galati-4905005*



1.912.250 € o zi în urmă

Comision 0%! Teren de vânzare Sesizează o problemă  
38245 mp+ constructii 3400 mp

Detalii Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	50 €	Suprafață utilă	38245 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Capital Imobiliare va propune spre vânzare teren intravilan cu o suprafață de 38245 mp+ constructii 3400mp (foste garajuri și magazine). Terenul este dotat cu utilități care sunt în incintă și la limita proprietății. Accesul se face pe drum asfaltat recent. Pentru mai multe informații nu ezitați să ne contactați! Publil24\_1727102907

*50 euro/mp – 38.245,00 mp – strada Vasile Alecsandri cc strada Stiintei – deschidere 170 ml*  
*(2 strazi)*

*Localizare strada Alexandru Davilla, Galati*

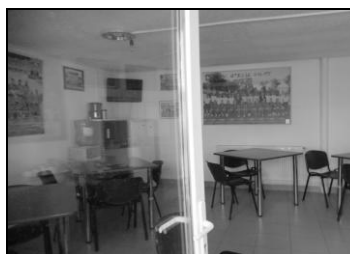


\*\*\*\*\*

Fotografii exterior si interior constructii  
Fotografii intrare baza sportiva (din strada Alexandru Davilla)



Fotografii sala delta-plan+sala mese+bucatarie



Fotografii corp vestiar (fatada)



\*\*\*\*\*

Fotografii corp vestiar (lateral stanga si lateral dreapta)



Fotografii corp vestiar (latura din spate si poarta interioara acces vestiar)



Fotografii interior corp vestiar (birou si vestiar antrenori/arbitri)



Fotografii interior corp vestiar (grup sanitar si vestiar fotbalisti)



\*\*\*\*\*

*Fotografii exterior sala sport*



*Fotografii interior sala sport*



*Fotografii tribuna metalica*



\*\*\*\*\*

### Fotografii teren fotbal



### Fotografii teren retrocedat = 1.928 mp



### Fotografii cladire birouri+dormitoare fotbalisti (neinscrisa in cartea funciara)



### Date si informatii de pe piata imobiliara pentru terenuri

Oferte terenuri similare in orasul Galati in intervalul ianuarie 2024-septembrie 2024

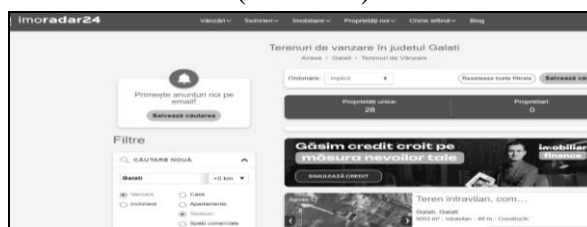
[www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/judetul-galati?lot-size=5000](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/judetul-galati?lot-size=5000)

(25 oferte)

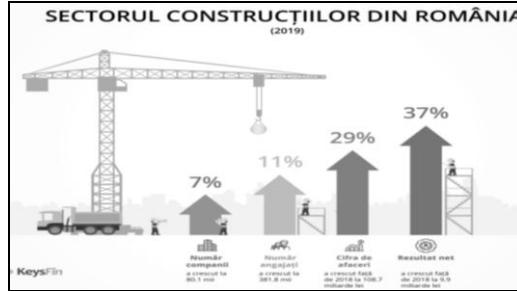
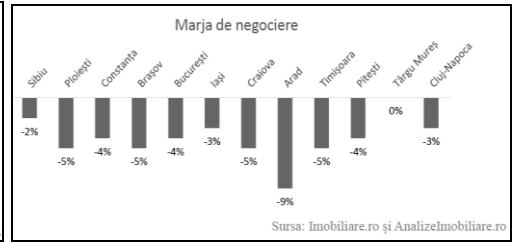
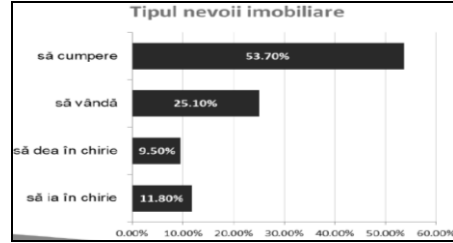


[www.imoradar24.ro/terenuri-de-vanzare/galati?clasificare-teren=intravilan&pret=120000&suprafata=2000&tip=constructii](http://www.imoradar24.ro/terenuri-de-vanzare/galati?clasificare-teren=intravilan&pret=120000&suprafata=2000&tip=constructii)

(28 oferte)



## Analiza de piata generala pentru imobile – date, informatii



[www.insse.ro](http://www.insse.ro)

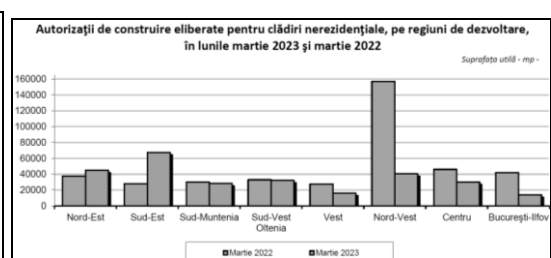
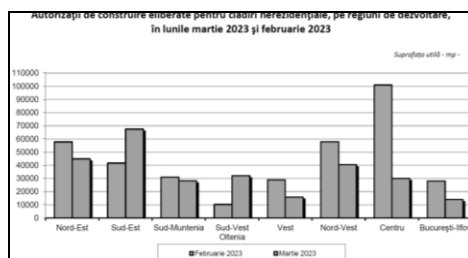
**ROMÂNIA**  
INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ  
[www.insse.ro](http://www.insse.ro)

**COMUNICAT DE PRESĂ**  
Nr. 103 / 28 aprilie 2023

Domeniul: Construcții

**AUTORIZAȚIILE DE CONSTRUIRE ELIBERATE PENTRU CLĂDIRI, ÎN LUNA MARTIE 2023**

- În luna martie 2023, s-au eliberat 3346 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în creștere cu 30,1%, față de luna februarie 2023 și în scădere cu 23,8%, față de luna martie 2022.
- În trimestrul I 2023, s-au eliberat 7996 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 23,7% față de trimestrul I 2022.



		Autorizații de construire eliberate pentru clădiri					
		Autorizații pentru clădiri rezidențiale		Autorizații pentru clădiri nerezidențiale			
		ian.2023	ian.2024	clădiri administrative		alte clădiri nerezidențiale	
TOTAL	număr	2079	1829	ian.2023	ian.2024	ian.2023	ian.2024
	Suprafața utilă - mp -	560129	421032	1396	1652	226489	152145
Mediul urban	număr	615	546	3	2	133	116
	Suprafața utilă - mp -	307887	212612	874	1584	131375	83284
Mediul rural	număr	1464	1283	4	1	264	252
	Suprafața utilă - mp -	252242	208420	522	68	95114	68861

# RAPORT DE EVALUARE

## Active (bunuri mobile și stocuri aflate în consum)

Întocmit de:

**Evaluator autorizat ANEVAR - EPI-EI**  
**ing. Manea Daniel**

**Expert tehnic judiciar Ev.B.M.Ec**  
**Evaluator autorizat ANEVAR – EBM**  
**ing. Gabor Radu Septimiu**



**Data: 20 septembrie 2024**  
**Galați – ROMÂNIA**

Societatea comercială:  
Reprezentată prin:  
Număr înregistrare ORC:  
Cod fiscal / CUI:  
Sediul social:

**FOTBAL CLUB OȚELUL SA**  
**administrator judiciar SCP MB Management IPURL**  
**17422808**  
**J40/8321/2013**  
**București, Sector 3, str. Nerva Traian, nr. 3,**  
**biroul nr. 9, bl. M101, et. 6**



## **I. PARTEA INTRODUCIVĂ**

Identificare evaluatori

Declarația de Conformitate

Beneficiarul Evaluării

Scopul și Obiectivele evaluării

Data evaluării

## **1.1. IDENTIFICARE EVALUATORI**

### **A. Date de identificare:**

	<b>MANEA DANIEL</b>
calitatea:	<b>EVALUATOR AUTORIZAT TITULAR</b>
specializarea:	<b>Evaluarea Bunurilor Imobile (EBI)</b>
	<b>Evaluarea Întreprinderii (EI)</b>
instituție atestare:	<b>ANEVAR</b>
legitimație nr.	13814, valabila 2024
Adresă:	<b>Galați, str. Saturn nr. 2, bl. B1, ap.15</b>
Telefon / Fax:	<b>+(40)722.727.379</b>
e-mail:	<b>s29112001@yahoo.com</b>

### **GABOR I. RADU SEPTIMIU**

calitatea:	<b>EXPERT TEHNIC JUDICIAR</b>
instituție atestare:	<b>Ministerul Justiției din România</b>
specialitatea:	<b>Tehnologia Construcțiilor de Mașini</b>
legitimație nr.	3050–8858 / 04.06.1994
specialitatea:	<b>Evaluarea Bunurilor Mobile Economie</b>
legitimație nr.	23418072014 670714103313062014

calitatea:	<b>EVALUATOR AUTORIZAT TITULAR EBM</b>
specializarea:	<b>Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM)</b>
instituție atestare:	<b>ANEVAR</b>
legitimație nr.	12665 valabilă 2024

Adresă:	<b>Galați, Aleea Trandafirilor nr. 1, bl. TC, ap. 8</b>
Telefon / Fax:	<b>0722.733.548; 0336.730.107</b>
e-mail:	<b>isotech.ro@gmail.coming.</b>

## **1.2. Declarația de conformitate a evaluatorilor**

Evaluarea bunurilor ce fac obiectul prezentului raport de evaluare fost făcută în concordanță cu Standardele Naționale și Internaționale de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, fără a se înregistra vreo deviere de la cerințele specifice ale acestor standarde. Expertul tehnic declară că pentru întocmirea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

1. Standarde naționale de evaluare a bunurilor ANEVAR ed. 2022
  - SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
  - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101)
  - SEV 102 – Implementare (IVS 102)
  - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
  - SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
  - GEV 620 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
2. Legislație aplicabilă referitoare la bunurile mobile:
  - Legea nr. 15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, care a intrat în vigoare la data de 01.01.2005;
- 3. Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorilor;
- 4. Argumentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:
  - valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor;
  - valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
  - valoarea exprimată este valabilă în condiții economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării ; orice modificare a oricăreia dintre aceste condiții poate duce la modificarea valorii de piață ;
  - valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și la data evaluării ;
  - valoarea este o predicție;
  - valoarea de piață selectată poate fi considerată drept estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb pe o piață liberă și concurențială ;
  - dat fiind procedura de valorificare care va fi aleasă de lichidatorul judiciar, după epuizarea celorlalte metode de valorificare printr-un marketing și publicitate adecvată, dat fiind termenul scurt de valorificare, se pot aborda valorile determinate prin metoda vânzării forțate (deșeurile recuperabile), prin selecția societăților comerciale de profil.
  - evaluatorii nu au nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar , iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- 5. Analiza și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raportul de evaluare;
- 6. Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu standardele naționale de evaluare și Codul deontologic al profesiei de evaluator;
- 7. Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională;
- 8. Nici o altă persoană nu a acordat expertului tehnic asistență profesională pentru elaborarea prezentului raport de evaluare.

### **1.3 SOCIETATEA COMERCIALĂ ȘI OBIECTIVUL EVALUĂRII**

#### **1.3.1 Date de identificare locatar/beneficiar:**

Societatea comercială:	<b>FOTBAL CLUB OȚELUL SA</b>
Reprezentată prin:	<b>administrator judiciar SCP MB Management IPURL</b>
Număr înregistrare ORC:	<b>17422808</b>
Cod fiscal / CUI:	<b>J40/8321/2013</b>
Sediul social:	<b>București, Sector 3, str. Nerva Traian, nr. 3, biroul nr. 9, bl. M101, et. 6</b>

#### **1.3.2 Obiectivul evaluării:**

În conformitate cu solicitarea lichidatorului judiciar al SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA se stabilește obiectivul: **Evaluarea, la data curentă, a unor active (bunuri mobile și stocuri) aflate în consum, proprietatea SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA.**

#### **1.3.3 Scopul evaluării:**

**Valorificarea activelor FOTBAL CLUB OȚELUL SA prin licitație publică, pentru stingerea debitelor și lichidarea judiciară a societății comerciale.**

#### **1.3.4 Data evaluării:**

<u>Datele efectuării inspecției în teren:</u>	19.09.2024;
<u>Data evaluării sau data efectivă:</u>	20.09.2024;

## **II. SINTEZA EVALUĂRII**

Sinteza evaluării bunuri imobile  
Sinteza evaluării bunuri mobile  
Sinteza evaluării stocuri aflate în consum

## 2. FIȘA / SINTEZA EVALUĂRII

### 2.1. FIȘA / SINTEZA EVALUĂRII BUNURI IMOBILE – BAZA SPORTIVA „ZOLTAN DAVID” (ANCORA) GALAȚI

<b>1. BENEFICIAR</b>	<b>FOTBAL CLUB OȚELUL SA București</b>
<b>2. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Bunuri imobile: BAZA SPORTIVĂ „ZOLTAN DAVID” (ANCORA), situată în mun. Galați, str. Carol Davila</b>
Proprietar	<b>FOTBAL CLUB OȚELUL SA</b>
An intrare în societate	
Scop evaluare	<b>valorificarea activelor SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA prin licitație publică în vederea lichidării judiciare a societății</b>
<b>3. DECLARAREA VALORII</b>	
<b>VALOARE PIAȚĂ - TOTAL</b>	<b>3.321.840,00 RON = 667.773,00 EUR</b>
<i>din care:</i>	
<b>Teren</b>	<b>2.705.200,00 RON = 543.813,00 EUR</b>
<b>Construcții</b>	<b>616.640,00 RON = 123.960,00 EUR</b>
<i>MENȚIUNI: Valoarea de piață nu sunt afectate de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca plătitoare sau nu de TVA).</i>	
<i>Data de referință a evaluării</i>	20.09.2024
<i>Curs de schimb BNR, la data de referință</i>	1 EURO = 4,9745 RON
<i>Data inspecției tehnice</i>	19.09.2024
<b>5. DESCRIEREA BUNURILOR IMOBILE</b>	
<i>Locație</i>	<b>Galați</b>
<i>Descriere și inspecție tehnică</i>	
<i>Concluzii</i>	Starea generală este considerată a fi: <b>SATISFĂCĂTOARE.</b>
<b>6. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE</b>	
<i>DEFINIREA PIEȚEI</i>	Piața specifică second-hand.
<i>OFERTA DE BUNURI MOBILE SIMILARE</i>	Oferta de bunuri relativ similare este în creștere accentuată.
<i>CEREREA DE BUNURI MOBILE SIMILARE</i>	Cererea de bunuri similare stagnează cu tendințe puternice de scădere.
<i>ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORT CERERE/OFERȚĂ)</i>	Oferta este mult mai mare decât cererea în acest moment.
<i>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</i>	Piața se află în stagnare. Proprietarii țin la prețul de oferta, în timp ce cumpărătorii sunt precauți și așteaptă noi scăderi de prețuri.

Evaluator autorizat ANEVAR EPI, EI

ing. Daniel Manea



Galați,  
20.09.2024

## 2.5. FIȘA / SINTEZA EVALUĂRII BUNURI MOBILE

<b>1.</b>	<b>BENEFICIAR</b>	<b>FOTBAL CLUB OȚELUL SA București</b>			
<b>2.</b>	<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Bunuri mobile</b>			
	Proprietar	<b>FOTBAL CLUB OȚELUL SA</b>			
	An intrare în societate	între 20010 - 20014			
	Scop evaluare	<b>valorificarea activelor SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA prin licitație publică</b>			
<b>3.</b>	<b>DECLARAREA VALORII</b>				
	<b>VALOARE PIAȚĂ – TOTAL BUNURI MOBILE</b>	<b>34.045,91RON</b>			
	Denumirea bunurilor	U/M	ca nt	Pret Unitar piata	Valoare Piata
				RON	RON
	<b>Grupa 3.2.2.</b>				
	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	BUC	1	6.091,05	6.091,05
					<b>6.091,05</b>
	<b>Grupa 3.1.5.</b>				
	TV LCD	BUC	6	1.105,25	1.105,25
	compuse din				
	TV LCD Philips 66cm		1		
	TV LCD Philips 66cm		1		
	TV LCD Philips 66cm		1		
	TV LCD LG 82cm		1		
	TV LCD Sony 82cm		1		
	TV LCD Samsung 82cm		1		
	FRIGIDER	BUC	1	368,00	368,00
	MASINA GHEATA	BUC	1	426,00	426,00
					<b>2.636,01</b>
	<b>Grupa 2.1.17.3.1.</b>				
	AC	BUC	1	100,00	100,00
	AC	BUC	1	127,75	127,75
	AC	BUC	1	775,55	775,55
					<b>1.003,30</b>
	<b>Grupa 2.1.21.1.1.</b>				
	MASINA INSAMANTAT (MASINA INGRASAMANT)	BUC	1	1.445,45	1.445,45
	PLASA NIVELAT TEREN	BUC	1	181,00	181,00
	ERBICIDATOR	BUC	1	240,00	240,00
	MASINA TUNS GAZON	BUC	1	1.342,50	1.342,50
	TRACTOR KYOTE	BUC	1	4.912,75	4.912,75
	MASINA TUNS PERRUZO	BUC	1	1.645,20	1.645,20
	MASINA NISIP RINK	BUC	1	2.399,25	2.399,25
	MASINA IMPRASTIAT INGRASAMANT (MASINA INSAMANTAT)	BUC	1	144,76	144,76
	MASINA MARCAT TEREN	BUC	1	175,00	175,00
	MOTOCOASA STHIL FS310	BUC	1	136,70	136,70
					<b>12.622,61</b>
	<b>Grupa 2.1.25.1.</b>				

APARAT ELECTROTHERAPIE BTL 5710	BUC	1	445,50	445,50
APARAT TERAPIE BTL 5110	BUC	1	357,75	357,75
APARAT TERAPIE BTL 5620	BUC	1	378,00	378,00
APARATE FITNESS	SET	1	5.378,76	<b>5.378,76</b>
compuse din				
BICICLETA FITNES	Buc	1		
APARAT PENTRU SPATE	Buc	1		
PRESA PICIOARE	Buc	1		
APARAT COMBINAT	Buc	1		
AP EXTENSIA PICIOARELOR	Buc	1		
BANDA ALERGARE	Buc	1		
PRESA MULTIFUNCTIONALA	Buc	1		
APARAT ABDOMEN	Buc	1		
PRESA PICIOARE	Buc	1		
TURN 4 POSTURI	Buc	1		
SUPORT CU GANTERE	Buc	1		
ERGOMENTRU	Buc	2		
TREDIL9800	Buc	1		
AP LEXIE PICIOARE	Buc	1		
APARAT ORIZONTAL CU SPATAR	Buc	1		
DISCURI 10kg	Buc	6		
DISCURI 15kg	Buc	2		
DISCURI 5kg	Buc	2		
DISCURI 2.5kg	Buc	4		
DISCURI 20kg	Buc	4		
GANTERE	Buc	2		
SUPORT PT DISCURI	Buc	1		
BARA DREAPTA OLIMPICA 2200mm	Buc	1		
SIGURANTA BARA OLIMPICA	Buc	1		
BARA PENTRU GAMBE	Buc	1		
BANCA pt impins oriz.cu suport	Buc	1		
BANCA ABDOMINALA	Buc	1		
BANCA PT SPATE	Buc	1		
BANCA PT GAMBE	Buc	1		
MANER PENTRU TRAS LA SPATE	Buc	1		
MANER PENTRU TRAS LA PIEPT	Buc	1		
MANER ROTATIV	Buc	1		
MANER SIMPLU ROTATIV	Buc	2		
DISCURI 25KG	Buc	2		
GANTERE 25KG	Buc	2		
GANTERE 2KG	Buc	2		
GANTERE 5 KG	Buc	4		
GANTERE 7,5 KG	Buc	4		
GANTERE 10 KG	Buc	4		
GANTERE 12.5 KG	Buc	2		
GANTERE 15 KG	Buc	2		
GANTERE 17.5 KG	Buc	2		
GANTERE 20 KG	Buc	2		
GANTERE 22.5 KG	Buc	2		
GANTERE 25 KG	Buc	2		
SUPORT GANTERE	Buc	1		
BANCA MULTIFUNCTIONALA	Buc	1		
MASA REGLABILA SMASAJ	Buc	2		
				<b>6.560,01</b>
Grupa 2.1.17.1.3.1.				
BAZIN FIBRA	BUC	1	79,85	79,85
				<b>79,85</b>

Grupa	2.3.2.				
B- 109- BAU	AUTOTURISM LOGAN-109BAU	BUC	1	4.878,07	4.878,07
					<b>4.878,07</b>
Grupa	3.1.1.				
	MOBILIER CORE	BUC	1	175,00	175,00
					<b>175,00</b>
<i>MENȚIUNI:</i> <i>Ipoteza de lucru pentru determinarea valorii de piață - Valoarea de lichidare ordonată reprezintă valoarea bruta estimate, exprimată Valoarea de piață nu sunt afectate de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca plătitoare sau nu de TVA).</i>					
<i>Data de referință a evaluării</i>					20.09.2024
<i>Curs de schimb BNR, la data de referință</i>					1 EURO = 4.9745 RON
<i>Data inspecției tehnice</i>					19.09.2024
<b>5.</b>	<b>DESCRIEREA BUNURILOR IMOBILE</b>				
	<i>Locație</i>	<b>Galați</b>			
	<i>Descriere și inspecție tehnică</i>				
	<i>Concluzii</i>	Starea generală este considerată a fi: <b>NESATISFĂCĂTOARE.</b>			
<b>6.</b>	<b>ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE</b>				
	<i>DEFINIREA PIEȚEI</i>	Piața specifică second-hand.			
	<i>OFERTA DE BUNURI MOBILE SIMILARE</i>	Oferta de bunuri relativ similare este în creștere accentuată.			
	<i>CEREREA DE BUNURI MOBILE SIMILARE</i>	Cererea de bunuri similare stagnează cu tendințe puternice de scădere.			
	<i>ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORT CERERE/OFERȚĂ)</i>	Oferta este mult mai mare decât cererea în acest moment.			
	<i>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</i>	Piața se află în stagnare. Proprietarii țin la prețul de oferta, în timp ce cumpărătorii sunt precauți și așteaptă noi scăderi de prețuri.			

Expert tehnic Ev.B.M.Ec. – Evaluator autorizat ANEVAR EBM  
ing. Gabor Radu Septimiu

Galați,  
20.09.2024



**2.6. FISA / SINTEZA EVALUĂRII STOCURI DE NATURA OBIECTELOR DE INVENTAR, AFLATE ÎN CONSUM**

<b>1.</b>	<b>BENEFICIAR</b>	<b>FOTBAL CLUB OȚELUL SA București</b>					
<b>2.</b>	<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Stocuri de natura obiectelor de inventar, aflate în consum</b>					
	Proprietar	<b>FOTBAL CLUB OȚELUL SA</b>					
	An intrare în societate	Între 2006 - 2009					
	Scop evaluare	<b>valorificarea activelor SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA prin licitație publică</b>					
<b>3.</b>	<b>DECLARAREA VALORII</b>						
	<b>VALOARE PIAȚĂ – TOTAL stocuri în consum</b>	<b>2.799,72RON</b>					
	Denumirea bunurilor	U/M	Stocuri	Pret Unitar intrare	Pret Unitar piata	Valoare Piata	
			Faptic	Scriptic			
				RON	RON	RON	
	<b>Grupa</b>	<b>3.1.1.</b>					
	TABLOU	BUC	2	2	25,50	2,55	5,10
	TABLOU	BUC	5	5	118,10	11,81	59,05
	TABLOU	BUC	1	1	162,70	16,27	16,27
	CASETA METALICA 300*240*60	BUC	1	1	121,50	12,15	12,15
	BIROU DIRECTORIAL	BUC	1	1	785,10	78,51	78,51
	HOL CUIER SI DULAP 2 USI	BUC	1	1	548,63	54,86	54,86
	BIROU INDIVIDUAL 1200mm	BUC	6	6	571,05	57,11	342,63
	CASETIERA 3 SERTARE ROLLBOX	BUC	5	5	355,10	35,51	177,55
	DULAP 3 USI	BUC	1	1	627,05	62,71	62,71
	DULAP 2 USI	BUC	1	1	430,26	43,03	43,03
	SCAUNE ERGONOMICE	BUC	23	23	281,51	28,15	647,47
	SCAUN 5402 CU BRATE PIELE NEGR	BUC	1	1	727,42	72,74	72,74
	RAFT METALIC	BUC	15	15	88,63	8,86	132,95
	RAFT METALIC	BUC	8	8	88,63	8,86	70,90
	RAFT METALIC	BUC	1	1	88,63	8,86	8,86
	MASA PLIANTA 0.50-siderurgistul	BUC	2	2	145,16	14,52	29,03
	SCAUN FIX NEGRU	BUC	30	30	40,31	4,03	120,93
	SCAUN DAVE	BUC	5	5	120,16	12,02	60,08
	MOBILIER MC-1683810	BUC	1	1	140,26	14,03	14,03
	MOBILIER MC-1689749	BUC	1	1	770,16	77,02	77,02
	JALUZELE VERTICALE	BUC	1	1	635,48	63,55	63,55
							2.149,41
	<b>Grupa</b>	<b>3.1.5.</b>					
	POMPA STROPIT	BUC	1	1	60,48	6,05	6,05
	FRIGIDER FINLUX GN2601	BUC	1	1	652,42	65,24	65,24
	VENTILATOR CU PICIOR TESY	BUC	1	1	96,69	9,67	9,67
	VENTILATOR CU PICIOR TESY	BUC	1	1	68,47	6,85	6,85
	BUTELIE ARAGAZ	BUC	1	1	250,00	25,00	25,00
	CEAS BUTELIE	BUC	1	1	47,58	4,76	4,76
	BOILER 100L	BUC	2	2	296,76	29,68	59,35
	RADIATOR ULEI 13 ELEMENTI	BUC	4	4	136,29	13,63	54,52

RADIATOR ULEI 13 ELEMENTI	BUC	2	2	136,29	13,63	27,26
TABLA METALICA	BUC	1	1	250,01	25,00	25,00
STATIE RADIO AVANTI	BUC	1	1	362,90	36,29	36,29
ANTENA AVANTI	BUC	1	1	112,90	11,29	11,29
SUPORT AVANTI	BUC	1	1	77,42	7,74	7,74
						339,01
Grupa		2.1.25.		1.		
CANTAR	BUC	1	1	124,91	12,49	12,49
APARAT BALANCE BOARD	BUC	4	4	80,57	8,06	32,23
SCARA ANTRENAMENT	BUC	2	2	130,57	13,06	26,11
TENSIOMETRU	BUC	1	1	219,35	21,94	21,94
STETOSCOPI	BUC	1	1	48,35	4,84	4,84
CUTIE INSTRUMENTAR	BUC	1	1	64,52	6,45	6,45
BISTURIU MONOBLOC	BUC	1	1	22,58	2,26	2,26
PENSA PEAN	BUC	1	1	14,52	1,45	1,45
PENSA SENKEN	BUC	1	1	887,00	88,70	88,70
PORT AC MATIO	BUC	1	1	36,29	3,63	3,63
PENSA 789619	BUC	1	1	6,45	0,65	0,65
TAVITA RENDA	BUC	1	1	26,61	2,66	2,66
						203,40
Grupa		3.1.4.				
FARFURIE ADANCA	BUC	3	3	6,44	0,64	1,93
FARFURIE INTINSA MARE	BUC	3	3	5,04	0,50	1,51
FARFURIE INTINSA MICA	BUC	3	3	4,27	0,43	1,28
LINGURITA INOX	BUC	3	3	1,48	0,15	0,44
LINGURITA INOX	BUC	30	30	1,12	0,11	3,36
FURCULITA INOX	BUC	3	3	2,15	0,22	0,65
FURCULITA INOX	BUC	30	30	1,44	0,14	4,32
CUTIT INOX	BUC	2	2	3,22	0,32	0,64
CUTIT INOX	BUC	30	30	3,62	0,36	10,86
LINGURA INOX	BUC	3	3	2,42	0,24	0,73
LINGURA INOX	BUC	30	30	1,44	0,14	4,32
BOL GALBEN 450ml	BUC	30	30	2,73	0,27	8,19
CANA LAPTE GALBENA 250ml	BUC	30	30	2,75	0,28	8,25
FARFURII GALBENE 19cm	BUC	30	30	2,33	0,23	6,99
FARFURII GALBENE 23cm	BUC	30	30	2,81	0,28	8,43
TACAMURI INOX	BUC	12	12	2,24	0,22	2,69
SET MASA	BUC	9	9	6,44	0,64	5,80
SET MASA	BUC	27	27	6,44	0,64	17,39
TACAMURI INOX	BUC	36	36	2,24	0,22	8,06
CUTIT LEGUME	BUC	2	2	12,09	1,21	2,42
CUTIT FELIAT	BUC	1	1	24,19	2,42	2,42
SERVICIU MASA ROTUND(30piese)	BUC	1	1	47,97	4,80	4,80
TACAMURI INOX(24 piese)	BUC	1	1	24,19	2,42	2,42
						107,89
<b>MENȚIUNI:</b>						
<i>Valoarea de piață nu sunt afectate de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca plătitoare sau nu de TVA).</i>						
<b>Data de referință a evaluării</b>						20.09.2024
<b>Curs de schimb BNR, la data de referință</b>						1 EURO = 4.9745 RON
<b>Data inspecției tehnice</b>						19.09.2024
<b>5. DESCRIEREA BUNURILOR STOCURILOR</b>						
<b>Locație</b>			<b>Galați</b>			
<b>Descriere și inspecție tehnică</b>						

<i>Concluzii</i>	Starea generală este considerată a fi: <b>NESATISFĂCĂTOARE.</b>
<b>6. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE</b>	
<i>DEFINIREA PIEȚEI</i>	Piața specifică second-hand.
<i>OFERTA DE BUNURI MOBILE SIMILARE</i>	Oferta de bunuri relativ similare este în creștere accentuată.
<i>CEREREA DE BUNURI MOBILE SIMILARE</i>	Cererea de bunuri similare stagnează cu tendințe puternice de scădere.
<i>ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORT CERERE/OFERTĂ)</i>	Oferta este mult mai mare decât cererea în acest moment.
<i>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</i>	Piața se află în stagnare. Proprietarii țin la prețul de oferta, în timp ce cumpărătorii sunt precauți și așteaptă noi scăderi de preturi.

Expert tehnic Ev.B.M.Ec. – Evaluator autorizat ANEVAR EBM  
ing. Gabor Radu Septimiu

Galăț,  
20.09.2024

### **III. EVALUAREA BUNURILOR MOBILE**

## **RAPORT DE EVALUARE**

*Pentru active (bunuri mobile și stocuri) aflate în consum aparținând SC FOTBAL CLUB OTELUL  
SA București*

### **IV. TERMENI ȘI DEFINIȚII UTILIZATE ÎN EVALUAREA BUNURILOR MOBILE ȘI A STOCURILOR AFLATE ÎN CONSUM**

Termeni și definiții  
Ipoteze de lucru și condiții limitative  
Aria de aplicabilitate

### **3. TERMENI ȘI DEFINIȚII**

#### **4.1. Generalități**

Evaluarea este un procesul de estimare a valorii care exprimă, în fapt, o calitate a unui bun. Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun disponibil pentru cumpărare. Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun, la un anumit moment dat, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor pe care le obține cel care deține bunurile, la data evaluării. Evaluările sunt elaborate pe baza valorii de piață, a unui bun sau serviciu, sau pe baze diferite de valoarea de piață, cum ar fi: valoarea de utilizare; valoarea de investiții sau subiectivă; valoarea de exploatare continuă; valoarea justă; valoarea de asigurare; valoarea de impozitare; cost de înlocuire net (CIN); valoarea reală; valoarea de recuperare; valoarea de lichidare sau de vânzare forțată; valoarea specială, etc.

Valoarea de piață este cel mai obișnuit tip de valoare asociat cu evaluarea bunurilor și/sau a serviciilor. Este foarte important ca valoarea de piață sau oricare tip de valoare estimată să fie identificată și definită foarte clar în orice misiune de evaluare, deși o posibilă uzanță ar duce la înțelegerea că valoarea de piață este cea vizată în absența unei specificări. În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția valorii să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea un efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăți sau servicii.

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

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

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, printr-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 de piață este o reprezentare a valorii de schimb, sau suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Pentru a estima valoarea de piață, expertul evaluator trebuie să determine, mai întâi, cea mai bună utilizare, sau cea mai probabilă utilizare. Această utilizare poate fi pentru continuarea utilizării existente a proprietății sau pentru unele utilizări alternative. Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care bunurile ce fac obiectul prezentului raport de expertiză tehnică de evaluare vor fi cel mai probabil tranzacționate pe piața liberă. Valoarea de piață poate fi înțeleasă în sensul prețului de tranzacționare curent practicat pe piață (locală, națională sau internațională) pentru un exemplar de bun mobil identic sau asemănător cu cel evaluat, corectat cu factori de impact asupra valorii, reflectați în diferențele de tip, model, vechime și stare tehnică. Bunul mobil asemănător se determină prin metoda identificării, asimilării sau corelării.

Evaluarea bunurilor este realizată printr-un raport de evaluare bunuri mobile întocmit de un expert evaluator ce evaluează o diversitate de active, majoritatea mobile, care pot fi mișcate (relocate) și care este obligat să recunoască diferitele premise ale valorii. Aceste premise pot fi clasificate, la modul general, în trei categorii, distingându-se în principiu prin utilizarea anticipată a unui activ:

- Vânzarea în scopul transferului, pentru o utilizare asemănătoare sau alternativă.

- Utilizarea în continuare (sau instalată) a activului, în scopul în care a fost proiectat sau dobândit.
- Lichidarea.

Astfel, utilizarea termenului de *valoare* sau *valoare de piață* a bunului mobil este modificat sau rafinat pentru a crea definiții speciale, care să vină în întâmpinarea nevoilor unei anume evaluări, respectiv: **Vânzarea în scopul transferului, pentru o utilizare asemănătoare sau alternativă** în scopul **Lichidării societății**.

### **3.2. Abordările în evaluare**

#### **ABORDAREA PRIN COST**

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual de înlocuire al bunului mobil (cost de înlocuire brut) din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei deprecieri fizice, funcționale sau externe. Întrucât o serie de bunuri nu mai sunt în fabricație curentă se apelează la valori de înlocuire pentru bunuri similare, cu aceleași caracteristici tehnice și/sau funcționale. De asemenea se pot lua în calcul și valorile de tranzacționare ale acestora sau Costul de înlocuire este egal cu Valoarea contabilă a stocului sau ale bunurilor mobile de la data achiziției acestora.

Relația de calcul pentru Valoarea de piață  $V_p$  este:

*Valoare de piață ( $V_p$ ) = Cost de înlocuire ( $V_o$ ) – Depreciere cumulată* (fizică, funcțională, cauze externe)

Sau exprimat printr-o formulare matematică:

$$V_p = V_o \times [(1 - \text{Depr. Fiz} / 100) + (1 - \text{Depr. Func.} / 100) + (1 - \text{Depr. Ext.} / 100)]$$

**Deprecierea fizică** reflectă uzura dată de degradarea stocului datorită vechimii acestuia, a condițiilor de exploatare și de înmagazinare. Aceasta se apreciază funcție de la data punerii în funcțiune (achiziției), de starea fizică reală a bunurilor mobile și de încadrarea în parametrii funcționali. Se ține seama că modul de exploatare generală, în punctele de lucru ale societății, se încadrează în categoria condițiilor grele. În cazul de față se va ține cont de indicii de depreciere exprimat specific fiecărei grupe analizate.

Determinarea uzurii fizice ținând cont și de următoarele aspecte:

- toate bunurile mobile au fost achiziționate în sistem leasing, din țară sau străinătate, de faptul că au fost utilizate preponderent urban, iar utilizarea de către proprietarul actual a fost intensivă.
- Trebuie ținut cont și de ipoteza în care societatea comercială se află în statutul de insolvență, iar în acest caz valoarea de piață a autovehiculelor este Valoare de lichidare ordonată, reprezentând valoarea brută estimată, exprimată în termeni monetari, care poate fi realizată în mod tipic printr-o vânzare de lichidare, data fiind o perioadă rezonabilă de timp pentru găsirea unui comparator (sau a mai multor cumpărători), cu un vânzător constrâns să vândă, în baza unei situații "așa cum este, unde este", la o dată specificată.

**Deprecierea funcțională** evidențiază decalajul dintre bunul evaluat și ultimele aplicații în domeniu, precum și încadrarea în normele impuse de legislația în domeniu (acolo unde este cazul). Deprecierea funcțională ține seama de schimbări de design care elimină materiale, inadecvări și/sau supradimensionări față de modelul ce se produce în prezent.

**Deprecierea din cauze externe** reprezintă pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi bunului mobil (nivelul cererii și ofertei la momentul evaluării, concurența etc.). Se ține seama că toate bunurile vor fi vândute în sistem „second hand” și de parametrii macro-economi globali. În stabilirea indicelui de depreciere din cauze externe va ține cont de starea actuală a pieței de profil, de faptul că valorificarea va trebui să se desfășoare într-un interval limitat de timp, prin proceduri desfășurate în condiții legale (licitație), chiar în condițiile desfășurării unor acțiuni de marketing adecvate.

## **ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VALORILOR**

Abordarea prin comparația vânzărilor compara proprietatea în cauză cu proprietățile similare care au fost vândute pe piețele libere.

Sursele uzuale de informații, utilizate în abordarea prin comparația vânzărilor, sunt rezultatele publicate ale licitațiilor publice precum și tranzacțiile raportate de către firmele angajate în mod curent în comercializarea proprietăților similare.

Aceste proprietăți similare sunt cele comercializate periodic pe aceeași piață ca a proprietății în cauză sau pe o piață care răspunde aceluiași variabile economice. Factorii ce trebuie luați în considerare, pentru a stabili existența unei baze de comparație rezonabilă, includ:

- Similaritatea cu bunurile în cauză din punct de vedere al caracteristicilor descriptive, calitative și cantitative;
- Cantitatea și verificabilitatea datelor asupra bunurilor similare;
- Dacă prețul bunurilor similare reflectă o tranzacție în condiții nepărtinitoare;
- Trebuie efectuată o analiză comparativă a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre bunurile similare și bunul în cauză;
- Acolo unde este cazul, pot fi necesare anumite corecții pentru a face mai comparabilă valoarea bunurilor similare cu cea a bunului în cauză. Aceste corecții pot fi necesare pentru influența elementelor neobișnuite, nerepetabile și unice. Corecțiile se fac la prețurile comparabilelor, în funcție de superioritatea sau inferioritatea acestora față de mijlocul mobil evaluat. Prețul comparabilelor se diminuează, pentru caracteristici superioare bunului mobil evaluat, și invers, se majorează, pentru caracteristici inferioare subiectului.
- După caz, trebuie făcute corecții pentru diferențele referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului în cauză și cel asupra bunurilor similare, în ceea ce privește caracterul și influența unor astfel de diferențe sau vandabilitatea ori lipsa acestora;
- Când la o evaluare sunt utilizate informații despre tranzacții anterioare ale bunului în cauză, pentru a furniza orientări în evaluare, pot fi necesare anumite corecții pentru a lua în considerare trecerea timpului, modificări aduse bunului și situații schimbate din economie, din domeniul de activitate și din activitatea întreprinderilor în care se comercializează astfel de bunuri.
- Conform "Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)", CAP .9" Abordări în evaluare", paragraful 9.2.1.1 "Abordarea prin comparația vânzărilor", precizează că "pot fi luate în considerare, de asemenea, cotațiile și ofertele de vânzare".

### **3.3. Ipoteze de lucru și condiții limitative**

Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza de bază privind Vânzarea în scopul transferului, pentru o utilizare asemănătoare sau alternativă.

S-au avut în vedere următoarele ipoteze de lucru și condiții limitative:

- a) Valoarea este limitată de condiția impusă de statutul judiciar al societății comerciale (proprietar) astfel încât avem de a face cu **Valoarea de lichidare ordonată**, reprezentând valoarea brută estimată, exprimată în termeni monetari, care poate fi realizată în mod tipic printr-o vânzare de lichidare, data fiind o perioadă rezonabilă de timp pentru găsirea unui comparator (sau a mai multor cumpărători), cu un vânzător constrâns să vândă, în baza unei situații "așa cum este, unde este", la o dată specificată. Pentru evaluarea stocurilor, mașinilor, echipamentelor și instalațiilor pot fi aplicate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV100 *Cadrul general*.
- b) Pentru stocuri, cât și pentru clasele de mașini, echipamente și instalații care sunt omogene, de exemplu, autovehicule și anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale, în mod obișnuit, este utilizată abordarea prin piață, deoarece există date suficiente privind vânzările recente ale unor active similare. Totuși, multe tipuri de mașini, echipamente și instalații sunt specializate și nu există informații disponibile privind vânzările unor astfel de elemente, iar starea lor tehnică la momentul inspecției tehnice este nesatisfăcătoare, fiind în mare măsură nefuncționale, cu elemente deteriorate sau lipsă ceea ce impune utilizarea **abordării prin cost**.
- c) aspectele funcționale au fost analizate și preluate ca date primare în efectuarea evaluării din informațiile date de către proprietar și conform inspecției tehnice;
- d) nu s-a efectuat nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți componente ale bunurilor supuse evaluării care erau acoperite, nu erau expuse sau erau inaccesibile, considerându-se că sunt în



aceiași stare tehnică ca și părțile exterioare și nu influențează integritatea structurii bunurilor supuse evaluării;

e) Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind bunurile ce fac obiectul prezentului Raport de evaluare, factorii de mediu, condițiile de depozitare, etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor supuse evaluării, fapt pentru care expertul tehnic nu pot să garanteze starea tehnico-economică sau funcțională a acestora la momentul tranzacționării efective;

f) valoarea estimată în prezentul raport ține seama de practica națională și internațională în privința evaluării bunurilor de același tip;

g) în analiza pieței specifice au fost reținute specificațiile și cotațiile de preț ale unor bunuri identice sau similare;

h) la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora a stat situația actuală a bunurilor ce fac obiectul prezentului raport de expertiză tehnică de evaluare pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii de piață;

i) evaluatorii consideră că alegerea criteriilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare, precum și valorile estimate pentru aceste criterii au fost logice și rezonabile pentru informațiile disponibile în perioada întocmirii Raportului de expertiză tehnică;

j) evaluatorii au utilizat pentru estimarea valorii de piață a bunurilor ce fac obiectul prezentului Raport numai informațiile pe care le-au avut la dispoziție în perioada întocmirii raportului de evaluare, *existând posibilitatea existenței și a altor informații de care expertul evaluator nu a avut cunoștință*;

k) bunurile mobile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare au fost analizate în vederea estimării valorii de piață, valabilă pe piața națională;

### **3.4. Aria de aplicabilitate a evaluării și a raportului de evaluare**

Valorile estimate de către evaluator în prezentul raport de evaluare sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii prezentului raport de evaluare și într-un interval de timp limitat. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai în scopul pentru care a fost întocmit, și anume, conform cap. 2 la prezentul raport.

Utilizarea în alte scopuri a evaluării sau la un interval de timp îndepărtat față de data întocmirii prezentului raport de evaluare, fără acordul scris al evaluatorului, poate duce la o serie de inadecvări care însă nu pot atrage expertului tehnic nici o responsabilitate.

Nu este permisă publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare sau a oricărei referințe sau valori incluse în raport sau a numelui și afilierii profesionale a evaluatorului, fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

## **RAPORT DE EVALUARE**

*pentru active (bunuri mobile) aparținând SC FOTBAL CLUB OTELUL SA București*

### **V. EVALUAREA BUNURILOR MOBILE**

## **5.1. DESFĂȘURAREA INSPECTIEI TEHNICE SI EVALUĂRII**

### **5.1.1 Identificarea bunurilor mobile**

SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA, are în proprietate și exploatare bunuri mobile, constând în mijloace de transport auto, utilaje pentru menținerea gazonului, diverse dotări specifice bazelor sportive, mobilier, echipamente pentru menținerea condiției fizice a sportivilor și terapie, mașini de spălat industriale pentru echipamente sportive, calculatoare și mobilier de birou și birotică.

### **5.1.2. Descrierea bunurilor mobile si starea lor tehnică la momentul inspectiei tehnice:**

Bunurile mobile au fost inspectate, starea lor reflectând gradul de utilizare și vechimea. Bunurile au fost utilizate conform destinațiilor pentru care au fost achiziționate, parte din ele având durata de utilizare conform HG 2139/2004 parțial îndeplinită sau îndeplinită.

Bunurile mobile au fost identificate și regăsite fie la baza sportivă Oțelul Galați – Ancora situată în mun. Galați, str. Alexandru Davila.

Bunurile mobile au fost inspectate pe baza Listelor de inventariere întocmite la momentul intrării societății comerciale în procedură de Lichidare Judiciară și au fost sortate după grupele de încadrare în prevederile HG 2139/2004.

Suplimentar au fost identificate suplimentar aparatele de fitness (inventariate stoc faptic) și televizoare 6buc, înregistrate toate sub același număr de inventar (46).

Toate bunurile mobile analizate sunt într-o stare tehnică NESATISFĂCĂTOARE, în concordanță cu vechimea lor, marea majoritate a acestora fiind achiziționate în intervalul 2010 – 2014.

Fotografiile bunurilor mobile se găsesc atașate la prezentul raport.

### **5.1.3. Dreptul de proprietate**

Dreptul de proprietate pentru bunurile mobile supuse inspectiei tehnice la momentul evaluării, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție expertului, este SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA București.

Lista documentelor de proprietate este anexată la prezentul raport.

## **5.2. EVALUAREA BUNURILOR MOBILE - DETERMINAREA VALORII DE PIATĂ PRIN METODE RECOMANDATE DE STANDARDELE DE EVALUARE**

### **METODA EVALUARE – ABORDAREA PRIN COST**

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual de înlocuire al bunului mobil (cost de înlocuire brut) din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei deprecieri fizice, funcționale sau externe. Întrucât o serie de bunuri mobile nu mai sunt în fabricație curentă se apelează la valori de înlocuire pentru bunuri similare, cu aceleași caracteristici tehnice și/sau funcționale. De asemenea se pot lua în calcul și valorile de tranzacționare ale acestora.

Relația de calcul pentru Valoarea de piață  $V_p$  este:

$$Valoare\ de\ piață\ (V_p) = Cost\ de\ înlocuire\ (V_o) - Depreciere\ cumulată\ (fizică,\ funcțională,\ cauze\ externe)$$

Sau exprimat printr-o formulare matematică:

$$V_p = V_o \times [(1 - Depr. Fiz / 100) + (1 - Depr. Func. / 100) + (1 - Depr. Ext. / 100)]$$

Dat fiind cele arătate, Costul de înlocuire este egal cu Valoarea contabilă a stocului sau ale bunurilor mobile de la data achiziției acestora.

**Deprecierea (D)** reprezintă pierderea a utilității unui activ cauzată fie de deteriorarea fizică, de schimbările tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificările mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare. În evaluare există trei forme ale deprecierei:

- depreciere fizică (***D<sub>fizic</sub>***);
- depreciere funcțională (***D<sub>funcțională</sub>***);
- depreciere economică sau externă (***D<sub>ec-externă</sub>***).

**Deprecierea fizică (*D<sub>fizic</sub>*)** reprezintă pierderea utilității cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Cuantificarea deprecierei fizice recuperabile se face prin costul de înlăturare a deficienței. Alte cauze ale deprecierei fizice nu sunt nerecuperabile, adică starea de deteriorare nu poate fi remediată. Deprecierea fizică nerecuperabilă poate fi cuantificată prin luarea în considerare a vârstei activului, a duratei de viață așteptată totală și a celei rămășă. Durata de viață a unui activ poate fi:

- durata de viață utilă;
- durata de viață economică.

Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă ( $V_{ef}$ ) a unui activ (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU). Vârsta efectivă reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției asupra activului și componentelor acestuia.

Vârsta efectivă ( $V_{ef}$ ) reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției asupra activului subiect și componentelor acestuia.

Durata de viață utilă este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui.

Durata de viață economică este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui și pentru alți utilizatori ulteriori.

**Deprecierea funcțională (*D<sub>funcțională</sub>*)** reprezintă pierderea de utilitate cauzată de ineficiențele activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Există două forme ale deprecierei funcționale:

- existența unei cheltuieli de capital excedentare (adică a unei investiții suplimentare), care poate fi cauzată de schimbări în proiectare, materiale de construcții, tehnologii de construire sau de fabricație care permit construirea activelor moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât cele încorporate în activul subiect;
- existența unor cheltuieli de funcționare excedentare, care pot fi cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de o capacitate excedentară, schimbări care au drept rezultat disponibilitatea unor active echivalente moderne, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect.

**Deprecierea externă sau economică (*D<sub>externă</sub>*)** reprezintă pierderea de valoare provocată de factori exteriori activului în cauză. Deprecierea externă este numită și economică, de mediu sau de locație. Acest tip de depreciere poate fi exprimată în funcție de zona de amplasare, modul de utilizare (gradul de inutilitate pentru proprietar), eficiența și interesul agenților pentru astfel de active (starea cererii / ofertei de bunuri similare; starea macro-economică națională și internațională). Se considera a fi nerecuperabilă deoarece cheltuielile necesare soluționării problemei nu este practica. În cazul de față influența deprecierei externe sau economică este 20%, întrucât societatea se află în procedură de lichidare judiciară, iar cerința pe piața specifică se află în stagnare cu un trend descendent.

Ca metodă efectivă de evaluare se vor utiliza dispozițiile Standardele naționale de evaluare a bunurilor – ediția 2022, , **SEV 220** - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220), **GME 610** – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

**TABEL– Evaluarea bunurilor mobile**

Denumirea bunurilor	U/M	Stocuri		Pret Unitar	Valoare contabila	DU norm	DU calc	DC	PU - Cost inlocuire unitar	Cost inlocuire	D fizica	D functionala	D externa	Pret Unitar piata	Valoare Piata	observatii / stare tehnica
		Faptice	Scriptic													
				RON	RON	ani	ani	ani	RON	RON	%	%	%	RON	RON	
Grupa 3.2.2.	Aparate de telecomunicatii pentru birou: aparate telefonice, aparate telefax, aparate telex, instalatii de comanda prin radio, aparate de cautat persoane															
SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	BUC	1	1	121.821,00	121.821,00	3-5ani	5	3	121.821,00	121.821,00	60%	15500%	20%	6.091,05	6.091,05	Baza sportiva „Zoltan David” (Ancora)
															6.091,05	
Grupa 3.1.5.	Aparate electrocasnice; aparate radio-receptoare, televizoare, aparatura video, masini de spalat rufe, masini de spalat vase, frigidere, aspiratoare de praf															
TV LCD	BUC	6	6	22.105,00	22.105,00	4-6ani	6	3	22.105,00	22.105,00	60%	15%	20%	1.105,25	1.105,25	TV LCD diferite marci si diagonale ecran - baza sportiva „Zoltan David” (Ancora)
compuse din																
TV LCD Philips 66cm			1													marca Philips diag. 66cm functional
TV LCD Philips 66cm			1													marca Philips diag. 66cm functional
TV LCD Philips 66cm			1													marca Philips diag. 66cm functional
TV LCD LG 82cm			1													marca LG diag 82cm functional
TV LCD Sony 82cm			1													marca Sony diag 82cm functional
TV LCD Samsung 82cm			1													marca Samsung diag 82cm functional
FRIGIDER	BUC	1	1	1.840,00	1.840,00	4-6ani	6	3	1.840,00	1.840,00	60%	15%	20%	368,00	368,00	stare de functionare
MASINA GHEATA	BUC	1	1	2.130,00	2.130,00	4-6ani	6	3	2.130,00	2.130,00	60%	15%	20%	426,00	426,00	stare de functionare
															2.636,01	
Grupa 2.1.17.3.1.	Aparate de climatizare															
AC	BUC	1	1	2.000,00	2.000,00	4-6ani	6	3	2.000,00	2.000,00	50%	10%	20%	100,00	100,00	instalatie AC 12000BTU functionala - necesita demontare de pe amplasament

AC	BUC	1	1	2.555,00	2.555,00	4 - 6ani	6	3	2.555,00	2.555,00	50%	10%	20%	127,75	127,75	instalație AC 14000BTU - necesită demontare de pe amplasament
AC	BUC	1	1	15.511,00	15.511,00	4 - 6ani	6	3	15.511,00	15.511,00	50%	10%	20%	775,55	775,55	instalație AC 34000BTU - necesită demontare de pe amplasament

1.003,30

Grupa	2.1.21.1.1.	Masini si utilaje pentru lucrarea solului. tractoare agricole, masini pentru administrarea îngrasamintelor, aparate si dispozitive pentru tratarea culturilor (stropit, prafuit)														
-------	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MASINA INSAMANTAT (MASINA INGRASAMANT)	BUC	1	1	28.909,00	28.909,00	4 - 8ani	8	3	28.909,00	28.909,00	50%	15%	20%	1.445,45	1.445,45	stare de funcționare
PLASA NIVELAT TEREN	BUC	1	1	3.620,00	3.620,00	4 - 8ani	8	3	3.620,00	3.620,00	50%	15%	20%	181,00	181,00	stare de funcționare
ERBICIDATOR	BUC	1	1	4.800,00	4.800,00	4 - 8ani	8	3	4.800,00	4.800,00	50%	15%	20%	240,00	240,00	stare de funcționare
MASINA TUNS GAZON	BUC	1	1	26.850,00	26.850,00	4 - 8ani	8	3	26.850,00	26.850,00	50%	15%	20%	1.342,50	1.342,50	stare de funcționare
TRACTOR KYOTE	BUC	1	1	98.255,00	98.255,00	4 - 8ani	8	3	98.255,00	98.255,00	50%	15%	20%	4.912,75	4.912,75	tractor John Deere 3016 stare de funcționare
MASINA TUNS PERRUZO	BUC	1	1	32.904,00	32.904,00	4 - 8ani	8	3	32.904,00	32.904,00	50%	15%	20%	1.645,20	1.645,20	stare de funcționare
MASINA NISIP RINK	BUC	1	1	47.985,00	47.985,00	4 - 8ani	8	3	47.985,00	47.985,00	50%	15%	20%	2.399,25	2.399,25	stare de funcționare
MASINA IMPRASTIAT INGRASAMANT (MASINA INSAMANTAT)	BUC	1	1	2.895,25	2.895,25	4 - 8ani	8	3	2.895,25	2.895,25	50%	15%	20%	144,76	144,76	stare de funcționare
MASINA MARCAT TEREN	BUC	1	1	3.500,00	3.500,00	4 - 8ani	8	3	3.500,00	3.500,00	50%	15%	20%	175,00	175,00	stare de funcționare
MOTOCOASA STHIL FS310	BUC	1	1	2.734,00	2.734,00	4 - 8ani	8	3	2.734,00	2.734,00	50%	15%	20%	136,70	136,70	stare de funcționare

12.622,61

Grupa	2.1.25.1.	Aparate și instalații pentru fizioterapie														
-------	-----------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

APARAT ELECTROTHERAPIE BTL 5710	BUC	1	1	8.910,00	8.910,00	8 - 12ani	12	4	8.910,00	8.910,00	50%	15%	20%	445,50	445,50	stare de funcționare
APARAT TERAPIE BTL 5110	BUC	1	1	7.155,00	7.155,00	8 - 12ani	12	4	7.155,00	7.155,00	50%	15%	20%	357,75	357,75	stare de funcționare

APARAT TERAPIE BTL 5620	BUC	1	1	7.560,00	7.560,00	8 - 12ani	12	4	7.560,00	7.560,00	50%	15%	20%	378,00	378,00	stare de funcționare
APARATE FITNESS	SET	1	1	107.575,25	107.575,25	8 - 12ani	12	4	107.575,25	107.575,25	50%	15%	20%	5.378,76	5.378,76	baza sportiva „Zoltan David” (Ancora) - valori conform anexa contract - stare de funcționare

compuse din

BICICLETA FITNES	Buc	1	1
APARAT PENTRU SPATE	Buc	1	1
PRESA PICIOARE	Buc	1	1
APARAT COMBINAT	Buc	1	1
AP EXTENSIA PICIOARELOR	Buc	1	1
BANDA ALERGARE	Buc	1	1
PRESA MULTIFUNCTIONALA	Buc	1	1
APARAT ABDOMEN	Buc	1	1
PRESA PICIOARE	Buc	1	1
TURN 4 POSTURI	Buc	1	1
SUPPORT CU GANTERE	Buc	1	1
ERGOMENTRU	Buc	2	2
TREDIL9800	Buc	1	1
AP LEXIE PICIOARE	Buc	1	1
APARAT ORIZONTAL CU SPATAR	Buc	1	1
DISCURI 10kg	Buc	6	6
DISCURI 15kg	Buc	2	2
DISCURI 5kg	Buc	2	2
DISCURI 2.5kg	Buc	4	4
DISCURI 20kg	Buc	4	4
GANTERE	Buc	2	2
SUPPORT PT DISCURI	Buc	1	1
BARA DREAPTA OLIMPICA 2200mm	Buc	1	1
SIGURANTA BARA OLIMPICA	Buc	1	1
BARA PENTRU GAMBE	Buc	1	1

BANCA pt impins oriz.cu suport	Buc	1	1
BANCA ABDOMINALA	Buc	1	1
BANCA PT SPATE	Buc	1	1
BANCA PT GAMBE	Buc	1	1
MANER PENTRU TRAS LA SPATE	Buc	1	1
MANER PENTRU TRAS LA PIEPT	Buc	1	1
MANER ROTATIV	Buc	1	1
MANER SIMPLU ROTATIV	Buc	2	2
DISCURI 25KG	Buc	2	2
GANTERE 25KG	Buc	2	2
GANTERE 2KG	Buc	2	2
GANTERE 5 KG	Buc	4	4
GANTERE 7,5 KG	Buc	4	4
GANTERE 10 KG	Buc	4	4
GANTERE 12.5 KG	Buc	2	2
GANTERE 15 KG	Buc	2	2
GANTERE 17.5 KG	Buc	2	2
GANTERE 20 KG	Buc	2	2
GANTERE 22.5 KG	Buc	2	2
GANTERE 25 KG	Buc	2	2
SUPPORT GANTERE	Buc	1	1
BANCA MULTIFUNCTIONALA	Buc	1	1
MASA REGLABILA SMASAJ	Buc	2	2

6.560,01

Grupa 2.1.17.1.3.1. Pompe pentru lichide necorozive

BAZIN FIBRA

BUC 1 1

1.597,00

1.597,00

6 -  
10ani

10

5

1.597,00

1.597,00

50%

15%

20%

79,85

79,85

CUSTODIE AMG  
baza sportiva Oteul -  
folie protectie apa  
bazin

79,85

Grupa 2.3.2. Mijloace de transport auto

B-109-  
BAU AUTOTURISM  
LOGAN-109BAU

BUC 1 1

16.260,24

16.260,24

4 -  
6ani

6

3

16.260,24

16.260,24

50%

10%

10%

4.878,07

4.878,07

stare de funcționare

4.878,07



Grupa	3.1.1.	Mobilier															
	MOBILIER CORE	BUC	1	1	3.500,00	3.500,00	9 - 15ani	9	4	3.500,00	3.500,00	44%	10%	20%	175,00	175,00	Baza sportiva „Zoltan David” (Ancora)
																175,00	
																<b>TOTAL BUNURI MOBILE</b>	<b>34.045,91</b>

### **5.3. ANALIZA DATELOR - CONCLUZII**

După cum s-a arătat pe larg anterior, conform diverselor metode aplicate de evaluator, s-au obținut o serie de valori pentru aceeași bun mobil, care constituie așa numita "plajă de valori".

Concluziile din raport, în care se prezintă opinia evaluatorului asupra valorii obiectului analizat, au la bază definiția sau definițiile valorii utilizate în raport, premisele valorii, scopul și intenția beneficiarului de utilizare a raportului și desigur toate datele și informațiile relevante și semnificative, de care dispune autorul raportului la data evaluării.

Totodată, opinia asupra valorii estimate ia în considerare toate valorile obținute prin aplicarea diferitelor abordări, triate și selectate pe baza logicii și experienței evaluatorului în privința importanței pe care o va aloca fiecărei metode și a rezultatelor aferente.

Astfel, în cazul rezultatelor care contrastează puternic cu majoritatea rezultatelor din plaja de valori, se admit corecții argumentate în sensul îndepărtării acestora sau considerării lor cu o importanță redusă în formularea opiniei finale. În aceste cazuri, se recomandă investigarea gradului de adecvare a aplicării diverselor metode, rate și coeficienți de evaluare folosiți în obținerea rezultatelor respective, în ideea de a depista eventuale erori sau omisiuni ori de a explica mai bine diferențele.

Opinia evaluatorului valorifică concluziile cuprinse în analiza diagnostic și în metodele de evaluare folosite, valorificând toate informațiile semnificative, astfel selectând definițiile valorii specificate în raport și fiind corelată cu scopul evaluării.

În formularea opiniei sale, evaluatorul ține cont de calitatea sa față de client, respectiv de **expert neutru**, cât și de cerințele acestuia din punct de vedere al valorilor cerute a fi precizate în raport.

Evaluatorul optează pentru valorile obținute abordarea prin cost, în ipoteza principală de lucru "vânzarea în scopul transferului, pentru o utilizare asemănătoare sau alternativă" ținând cont și de statutul juridic al societății, respectiv **Lichidarea judiciară**.

Valoarea totală evaluată, pentru bunurile mobile proprietatea SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA București este de **34.045,91RON**

#### **Valorile nu conțin TVA.**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării, adică în conformitate cu nivelul cererii bunului evaluat pe piață, a deprecierilor cumulate estimate, precum și a parității monedei naționale.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere adecvarea, precizia, cantitatea, calitatea și credibilitatea informațiilor utilizate.

Executantul, înțelege să rămână obligat, să păstreze confidențial informațiile folosite și să nu dezvăluie, fără acceptul beneficiarului, rezultatele evaluării.

În conformitate cu practica internațională raportul poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost elaborat și nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fără acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitării.

Argumentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:

- valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea exprimată este valabilă în condiții economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricăreia dintre aceste condiții poate duce la modificarea valorii de piață;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și la data evaluării;
- valoarea este o predicție;
- valoarea de piață selectată poate fi considerată drept estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb pe o piață liberă și concurențială;
- dat fiind procedura de valorificare care va fi aleasă de lichidatorul judiciar, după epuizarea celorlalte metode de valorificare printr-un marketing și publicitate adecvată, dat fiind termenul scurt de valorificare, se pot aborda valorile determinate prin metoda vânzării forțate (material metalic recuperabile), aplicându-se prețul mediu de deșeu recuperabil la masa estimată de material valorificabil.

- evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar , iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza cadrului legal existent în România la momentul evaluării, a standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR și a Codului Deontologic al profesiei de evaluator.

Expert tehnic Ev.B.M.Ec. – Evaluator autorizat ANEVAR EBM,  
ing. Gabor Radu Septimiu

Galăți, 20.09.2024

## **RAPORT DE EVALUARE**

*pentru stocuri aflate în consum aparținând SC FOTBAL CLUB OTELUL SA Bucuresti*

### **VI. EVALUAREA ACTIVE (stocurilor aflate în consum)**

## **6.1. DESFĂȘURAREA INSPECTIEI TEHNICE SI EVALUĂRII**

### **6.1.1 Identificarea stocurilor aflate în consum**

SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA, are în proprietate și exploatare stocuri de produse aflate în consum, constând în bunuri electro-casnice, inventar gospodăresc, diverse dotări specifice bazelor sportive, mobilier de birou și birotică.

### **6.1.2. Descrierea stocurilor aflate în consum si starea lor tehnică la momentul inspectiei tehnice:**

Stocurile aflate în consum au fost inspectate, starea lor reflectând gradul de utilizare și vechimea. Bunurile au fost utilizate conform destinațiilor pentru care au fost achiziționate, parte din ele având durata de utilizare conform HG 2139/2004 parțial îndeplinită sau îndeplinită.

Stocurile de produse aflate în consum au fost identificate și regăsite fie la baza sportivă „Zoltan David” (Ancora) situată în mun. Galați, str. Alexandru Davila.

Stocurile fac parte din categoria bunurilor de inventar, au fost date și utilizate în consumul curent și au fost inspectate pe baza Listelor de inventariere întocmite la momentul intrării societății comerciale în procedură de Lichidare Judiciară și au fost sortate după grupele de încadrare în prevederile HG 2139/2004.

Toate bunurile mobile analizate sunt într-o stare tehnică NESATISFĂCĂTOARE, în concordanță cu vechimea lor, marea majoritate a acestora fiind achiziționate în intervalul 2010 – 2014.

O serie de bunuri fac parte din categoria bunurilor de utilizare personală, prezinta deteriorări semnificative, iar valorificarea lor va fi problematică.

Fotografiile bunurilor mobile se găsesc atașate la prezentul raport.

### **6.1.3. Dreptul de proprietate**

Dreptul de proprietate pentru bunurile mobile supuse inspecției tehnice la momentul evaluării, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție expertului, este SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA București.

Lista documentelor de proprietate este anexată la prezentul raport.

## **6.2. EVALUAREA STOCURILOR AFLATE ÎN CONSUM - DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN METODE RECOMANDATE DE STANDARDELE DE EVALUARE**

### **METODA EVALUARE – ABORDAREA PRIN COST**

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual de înlocuire al bunului mobil (cost de înlocuire brut) din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei deprecieri fizice, funcționale sau externe. Întrucât o serie de bunuri mobile nu mai sunt în fabricație curentă se apelează la valori de înlocuire pentru bunuri similare, cu aceleași caracteristici tehnice și/sau funcționale. De asemenea se pot lua în calcul și valorile de tranzacționare ale acestora.

Relația de calcul pentru Valoarea de piață  $V_p$  este:

$$\text{Valoare de piața } (V_p) = \text{Cost de înlocuire } (V_o) - \text{Depreciere cumulată (fizică, funcțională, cauze externe)}$$

Sau exprimat printr-o formulare matematica:

$$V_p = V_o \times [(1 - \text{Depr. Fiz} / 100) + (1 - \text{Depr. Func.} / 100) + (1 - \text{Depr. Ext.} / 100)]$$

Dat fiind cele arătate, Costul de înlocuire este egal cu Valoarea contabilă a stocului sau ale bunurilor mobile de la data achiziției acestora.

S-au avut în vedere următoarele ipoteze de lucru și condiții limitative:

**Deprecierea (D)** reprezintă pierderea a utilității unui activ cauzată fie de deteriorarea fizică, de schimbările tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificările mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare. În evaluare există trei forme ale deprecierei:

- depreciere fizică (***D<sub>fizic</sub>***);
- depreciere funcțională (***D<sub>funcțională</sub>***);
- depreciere economică sau externă (***D<sub>ec-externă</sub>***).

**Deprecierea fizică (*D<sub>fizic</sub>*)** reprezintă pierderea utilității cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Cuantificarea deprecierei fizice recuperabile se face prin costul de înlăturare a deficienței. Alte cauze ale deprecierei fizice nu sunt nerecuperabile, adică starea de deteriorare nu poate fi remediată. Deprecierea fizică nerecuperabilă poate fi cuantificată prin luarea în considerare a vârstei activului, a duratei de viață așteptată totală și a celei rămășă. Durata de viață a unui activ poate fi:

- durata de viață utilă;
- durata de viață economică.

Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă ( $V_{ef}$ ) a unui activ (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU). Vârsta efectivă reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției asupra activului și componentelor acestuia.

Vârsta efectivă ( $V_{ef}$ ) reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției asupra activului subiect și componentelor acestuia.

Durata de viață utilă este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui.

Durata de viață economică este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui și pentru alți utilizatori ulteriori.

**Deprecierea funcțională (*D<sub>funcțională</sub>*)** reprezintă pierderea de utilitate cauzată de ineficiențele activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Există două forme ale deprecierei funcționale:

- existența unei cheltuieli de capital excedentare (adică a unei investiții suplimentare), care poate fi cauzată de schimbări în proiectare, materiale de construcții, tehnologii de construire sau de fabricație care permit construirea activelor moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât cele încorporate în activul subiect;
- existența unor cheltuieli de funcționare excedentare, care pot fi cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de o capacitate excedentară, schimbări care au drept rezultat disponibilitatea unor active echivalente moderne, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect.

**Deprecierea externă sau economică (*D<sub>externă</sub>*)** reprezintă pierderea de valoare provocată de factori exteriori activului în cauză. Deprecierea externă este numită și economică, de mediu sau de locație. Acest tip de depreciere poate fi exprimată în funcție de zona de amplasare, modul de utilizare (gradul de inutilitate pentru proprietar), eficiența și interesul agenților pentru astfel de active (starea cererii / ofertei de bunuri similare; starea macro-economică națională și internațională). Se considera a fi nerecuperabilă deoarece cheltuielile necesare soluționării problemei nu este practica. În cazul de față influența deprecierei externe sau economică este 20%, întrucât societatea se află în procedură de lichidare judiciară, iar cerința pe piața specifică se află în stagnare cu un trend descendent.

## TABEL– Evaluarea stocurilor aflate în consum

Denumirea bunurilor	U/M	Stocuri		Pret Unitar intrare	Valoare contabila	Pret Unitar piata	Valoare Piata	observatii
		Faptic	Scriptic					
				RON	RON	RON	RON	
	Grupa	3.1.1.	Mobilier					
TABLOU	BUC	2	2	25,50	51,00	<b>2,55</b>	<b>5,10</b>	funcțional
TABLOU	BUC	5	5	118,10	590,50	<b>11,81</b>	<b>59,05</b>	funcțional
TABLOU	BUC	1	1	162,70	162,70	<b>16,27</b>	<b>16,27</b>	funcțional
CASETA METALICA 300*240*60	BUC	1	1	121,50	121,50	<b>12,15</b>	<b>12,15</b>	funcțional
BIROU DIRECTORIAL	BUC	1	1	785,10	785,10	<b>78,51</b>	<b>78,51</b>	funcțional
HOL CUIER SI DULAP 2 USI	BUC	1	1	548,63	548,63	<b>54,86</b>	<b>54,86</b>	funcțional
BIROU INDIVIDUAL 1200mm	BUC	6	6	571,05	3.426,30	<b>57,11</b>	<b>342,63</b>	funcțional
CASETIERA 3 SERTARE ROLLBOX	BUC	5	5	355,10	1.775,50	<b>35,51</b>	<b>177,55</b>	funcțional
DULAP 3 USI	BUC	1	1	627,05	627,05	<b>62,71</b>	<b>62,71</b>	funcțional
DULAP 2 USI	BUC	1	1	430,26	430,26	<b>43,03</b>	<b>43,03</b>	funcțional
SCAUNE ERGONOMICE	BUC	23	23	281,51	6.474,73	<b>28,15</b>	<b>647,47</b>	funcțional
SCAUN 5402 CU BRATE PIELE NEGR	BUC	1	1	727,42	727,42	<b>72,74</b>	<b>72,74</b>	funcțional
RAFT METALIC	BUC	15	15	88,63	1.329,45	<b>8,86</b>	<b>132,95</b>	funcțional
RAFT METALIC	BUC	8	8	88,63	709,04	<b>8,86</b>	<b>70,90</b>	funcțional
RAFT METALIC	BUC	1	1	88,63	88,63	<b>8,86</b>	<b>8,86</b>	funcțional
MASA PLIANTA 0.50-siderurgistul	BUC	2	2	145,16	290,32	<b>14,52</b>	<b>29,03</b>	funcțional
SCAUN FIX NEGRU	BUC	30	30	40,31	1.209,30	<b>4,03</b>	<b>120,93</b>	funcțional
SCAUN DAVE	BUC	5	5	120,16	600,80	<b>12,02</b>	<b>60,08</b>	funcțional
MOBILIER MC-1683810	BUC	1	1	140,26	140,26	<b>14,03</b>	<b>14,03</b>	funcțional
MOBILIER MC-1689749	BUC	1	1	770,16	770,16	<b>77,02</b>	<b>77,02</b>	funcțional
JALUZELE VERTICALE	BUC	1	1	635,48	635,48	<b>63,55</b>	<b>63,55</b>	funcțional
							<b>2.149,41</b>	
	Grupa	3.1.5.	Aparate electrocasnice					
POMPA STROPIT	BUC	1	1	60,48	60,48	<b>6,05</b>	<b>6,05</b>	funcțional
FRIGIDER FINLUX GN2601	BUC	1	1	652,42	652,42	<b>65,24</b>	<b>65,24</b>	funcțional
VENTILATOR CU PICIOR TESY	BUC	1	1	96,69	96,69	<b>9,67</b>	<b>9,67</b>	funcțional
VENTILATOR CU PICIOR TESY	BUC	1	1	68,47	68,47	<b>6,85</b>	<b>6,85</b>	funcțional
BUTELIE ARAGAZ	BUC	1	1	250,00	250,00	<b>25,00</b>	<b>25,00</b>	funcțional
CEAS BUTELIE	BUC	1	1	47,58	47,58	<b>4,76</b>	<b>4,76</b>	funcțional

BOILER 100L		2	2	296,76	593,52	<b>29,68</b>	<b>59,35</b>	funcțional
RADIATOR ULEI 13 ELEMENTI	BUC	4	4	136,29	545,16	<b>13,63</b>	<b>54,52</b>	funcțional
RADIATOR ULEI 13 ELEMENTI	BUC	2	2	136,29	272,58	<b>13,63</b>	<b>27,26</b>	funcțional
TABLA METALICA	BUC	1	1	250,01	250,01	<b>25,00</b>	<b>25,00</b>	funcțional
STATIE RADIO AVANTI	BUC	1	1	362,90	362,90	<b>36,29</b>	<b>36,29</b>	funcțional
ANTENA AVANTI	BUC	1	1	112,90	112,90	<b>11,29</b>	<b>11,29</b>	funcțional
SUPPORT AVANTI	BUC	1	1	77,42	77,42	<b>7,74</b>	<b>7,74</b>	funcțional

**339,01**

Grupa	2.1.25.1.	Aparate și instalații pentru fizioterapie						
CANTAR	BUC	1	1	124,91	124,91	<b>12,49</b>	<b>12,49</b>	funcțional
APARAT BALANCE BOARD	BUC	4	4	80,57	322,28	<b>8,06</b>	<b>32,23</b>	funcțional
SCARA ANTRENAMENT	BUC	2	2	130,57	261,14	<b>13,06</b>	<b>26,11</b>	funcțional
TENSIOMETRU	BUC	1	1	219,35	219,35	<b>21,94</b>	<b>21,94</b>	funcțional
STETOSCOPI	BUC	1	1	48,35	48,35	<b>4,84</b>	<b>4,84</b>	funcțional
CUTIE INSTRUMENTAR	BUC	1	1	64,52	64,52	<b>6,45</b>	<b>6,45</b>	funcțional
BISTURIU MONOBLOC	BUC	1	1	22,58	22,58	<b>2,26</b>	<b>2,26</b>	funcțional
PENSA PEAN	BUC	1	1	14,52	14,52	<b>1,45</b>	<b>1,45</b>	funcțional
PENSA SENKEN	BUC	1	1	887,00	887,00	<b>88,70</b>	<b>88,70</b>	funcțional
PORT AC MATIO	BUC	1	1	36,29	36,29	<b>3,63</b>	<b>3,63</b>	funcțional
PENSA 789619	BUC	1	1	6,45	6,45	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	funcțional
TAVITA RENDA	BUC	1	1	26,61	26,61	<b>2,66</b>	<b>2,66</b>	funcțional

**203,40**

Grupa	3.1.4.	Inventar gospodăresc: tacâmuri din metale prețioase, covoare, oglinzi, candelabre, etc						
FARFURIE ADANCA	BUC	3	3	6,44	19,32	<b>0,64</b>	<b>1,93</b>	funcțional
FARFURIE INTINSA MARE	BUC	3	3	5,04	15,12	<b>0,50</b>	<b>1,51</b>	funcțional
FARFURIE INTINSA MICA	BUC	3	3	4,27	12,81	<b>0,43</b>	<b>1,28</b>	funcțional
LINGURITA INOX	BUC	3	3	1,48	4,44	<b>0,15</b>	<b>0,44</b>	funcțional
LINGURITA INOX	BUC	30	30	1,12	33,60	<b>0,11</b>	<b>3,36</b>	funcțional
FURCULITA INOX	BUC	3	3	2,15	6,45	<b>0,22</b>	<b>0,65</b>	funcțional
FURCULITA INOX	BUC	30	30	1,44	43,20	<b>0,14</b>	<b>4,32</b>	funcțional
CUTIT INOX	BUC	2	2	3,22	6,44	<b>0,32</b>	<b>0,64</b>	funcțional
CUTIT INOX	BUC	30	30	3,62	108,60	<b>0,36</b>	<b>10,86</b>	funcțional
LINGURA INOX	BUC	3	3	2,42	7,26	<b>0,24</b>	<b>0,73</b>	funcțional
LINGURA INOX	BUC	30	30	1,44	43,20	<b>0,14</b>	<b>4,32</b>	funcțional
BOL GALBEN 450ml	BUC	30	30	2,73	81,90	<b>0,27</b>	<b>8,19</b>	funcțional
CANA LAPTE GALBENA 250ml	BUC	30	30	2,75	82,50	<b>0,28</b>	<b>8,25</b>	funcțional
FARFURII GALBENE 19cm	BUC	30	30	2,33	69,90	<b>0,23</b>	<b>6,99</b>	funcțional
FARFURII GALBENE 23cm	BUC	30	30	2,81	84,30	<b>0,28</b>	<b>8,43</b>	funcțional
TACAMURI INOX	BUC	12	12	2,24	26,88	<b>0,22</b>	<b>2,69</b>	funcțional



SET MASA	BUC	9	9	6,44	57,96	<b>0,64</b>	<b>5,80</b>	funcțional
SET MASA	BUC	27	27	6,44	173,88	<b>0,64</b>	<b>17,39</b>	funcțional
TACAMURI INOX	BUC	36	36	2,24	80,64	<b>0,22</b>	<b>8,06</b>	funcțional
CUTIT LEGUME	BUC	2	2	12,09	24,18	<b>1,21</b>	<b>2,42</b>	funcțional
CUTIT FELIAT	BUC	1	1	24,19	24,19	<b>2,42</b>	<b>2,42</b>	funcțional
SERVICIU MASA ROTUND(30piese)	BUC	1	1	47,97	47,97	<b>4,80</b>	<b>4,80</b>	funcțional
TACAMURI INOX(24 piese)	BUC	1	1	24,19	24,19	<b>2,42</b>	<b>2,42</b>	funcțional

**107,89**

**TOTAL Stocuri si Ob. Inventar 2.799,72**

### **6.3. ANALIZA DATELOR - CONCLUZII**

După cum s-a arătat pe larg anterior, conform diverselor metode aplicate de evaluator, s-au obținut o serie de valori pentru aceeași bun mobil, care constituie așa numita "plajă de valori".

Concluziile din raport, în care se prezintă opinia evaluatorului asupra valorii obiectului analizat, au la bază definiția sau definițiile valorii utilizate în raport, premisele valorii, scopul și intenția beneficiarului de utilizare a raportului și desigur toate datele și informațiile relevante și semnificative, de care dispune autorul raportului la data evaluării.

Totodată, opinia asupra valorii estimate ia în considerare toate valorile obținute prin aplicarea diferitelor abordări, triate și selectate pe baza logicii și experienței evaluatorului în privința importanței pe care o va aloca fiecărei metode și a rezultatelor aferente.

Astfel, în cazul rezultatelor care contrastează puternic cu majoritatea rezultatelor din plaja de valori, se admit corecții argumentate în sensul îndepărtării acestora sau considerării lor cu o importanță redusă în formularea opiniei finale. În aceste cazuri, se recomandă investigarea gradului de adecvare a aplicării diverselor metode, rate și coeficienți de evaluare folosiți în obținerea rezultatelor respective, în ideea de a depista eventuale erori sau omisiuni ori de a explica mai bine diferențele.

Opinia evaluatorului valorifică concluziile cuprinse în analiza diagnostic și în metodele de evaluare folosite, valorificând toate informațiile semnificative, astfel selectând definițiile valorii specificate în raport și fiind corelată cu scopul evaluării.

În formularea opiniei sale, evaluatorul ține cont de calitatea sa față de client, respectiv de **expert neutru**, cât și de cerințele acestuia din punct de vedere al valorilor cerute a fi precizate în raport.

Evaluatorul optează pentru valorile obținute prin **metoda costurilor**, în ipoteza principală de lucru "vânzarea în scopul transferului, pentru o utilizare asemănătoare sau alternativă" ținând cont și de statutul juridic al societății, respectiv **Lichidarea judiciară**.

Valoarea totală evaluată, pentru bunurile mobile proprietatea SC FOTBAL CLUB OȚELUL SA București, este de prezentată în Tabel centralizator al valorilor de piață pentru bunuri mobile, prezentat după cum urmează:

**Valoare piață stocuri aflate în consum = 2.799,72RON**

#### **Valorile nu conțin TVA.**

#### **NOTA EVALUATOR**

#### **Nu au fost evaluate ștampilele societății și registrul evidență zilieri**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării, adică în conformitate cu nivelul cererii bunului evaluat pe piață, a deprecierilor cumulate estimate, precum și a parității monedei naționale.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere adecvarea, precizia, cantitatea, calitatea și credibilitatea informațiilor utilizate.

Executantul, înțelege să rămână obligat, să păstreze confidențial informațiile folosite și să nu dezvăluie, fără acceptul beneficiarului, rezultatele evaluării.

În conformitate cu practica internațională raportul poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost elaborat și nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fără acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitării.

Argumentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:

- valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea exprimată este valabilă în condiții economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricăreia dintre aceste condiții poate duce la modificarea valorii de piață;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și la data evaluării;
- valoarea este o predicție;
- valoarea de piață selectată poate fi considerată drept estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb pe o piață liberă și concurențială;
- dat fiind procedura de valorificare care va fi aleasă de lichidatorul judiciar, după epuizarea celorlalte metode de valorificare printr-un marketing și publicitate adecvată, dat fiind

termenul scurt de valorificare, se pot aborda valorile determinate prin metoda vânzării forțate (material metalic recuperabile), aplicându-se prețul mediu de deșeu recuperabil la masa estimată de material valorificabil.

- evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar , iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza cadrului legal existent în România la momentul evaluării, a standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR și a Codului Deontologic al profesiei de evaluator.

Expert tehnic Ev.B.M.Ec. – Evaluator autorizat ANEVAR EBM,  
ing. Gabor Radu Septimiu

Galăț, 20.09.2024