

**Identificarea activelor evaluate**

ACTIVE IMOBILIZATE SI ACTIVE CIRCULANTE: Baza sportiva: Proprietatea imobiliara generatoare de afaceri, compusa din teren, cladiri si bunuri mobile (echipamente, mobilier, obiecte inventar)

Bunuri mobile

Pentru o bună identificare a bunurilor, sub toate aspectele importante, trebuie parcurse două etape principale:
Macroidentificarea - este primul pas în cadrul identificării, un fel de vedere de ansamblu, în care bunul ce constituie obiectul evaluării este privit în contextul său funcțional, tehnologic și economic și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre procesul de producție în care se integrează bunul evaluat.
Întrucât se presupune că reprezentanții entității sunt buni cunoscători ai sectorului de activitate, în cadrul macroidentificării pot fi abordate și aspecte care țin de piața specifică a bunului mobil evaluat.
Microidentificarea - este pasul următor pe care evaluatorul îl face în identificarea bunului evaluat, un fel de imagine cu rezoluție mai fină care continuă înțelegerea acestuia prin relevarea caracteristicilor sale individuale și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre bunul mobil subiect evaluat, focalizate pe identificarea caracteristicilor specifice fiecărui bun.

Principalele caracteristici, fără a se limita doar la acestea, includ:

- informații despre furnizorii de marfuri sau bunuri;
- vârsta (vechimea), durata de viață, data de expirare;
- starea marfurilor, condițiile de depozitare – normale sau speciale;
- costuri directe și indirecte de depozitare;
- alte informații considerate a fi relevante pentru participanții pe piață

În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire și climatizare, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele

Bunuri imobile - Informații despre amplasament.

Proprietatea este amplasată în **Zona mediana, zona Stadion**.
Zona studiată este o **zona mixta, comerciala - rezidentiala**.

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafața terenului: S = **12.092 – conform CF**
- Deschiderea la stradă: **are deschidere la strada: Bv. Iosif Bulbuca, cca 144 m.**
- Dimensiuni: Conform plan de amplasament anexat
- Topografie/relief: drept
- Formă: dreptunghiulară – regulată, trapezoidală

Caracteristici fizice:

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul adresei postale, localizării pe **Google Maps** și identificării pe **geportalul ANCP - eTerra**.

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Bv. L. Rebreanu (actual Iosif Bulbuca)	Drum asfaltat	Public
---	---------------	--------



Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nr. crt.	Denumire constructie	Regim inaltime	Suprafata construita la sol	Suprafata Desfasurata
			(mp)	(mp)
1	Pavilion sportiv	S p+P +1E	915	2.022
2	Corp piscina	S th+P +1E	679	890
3	Teren tenis		668	
4	Teren mini fotbal		990	

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: comerciala
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Pavilion sportiv - are următorul sistem constructiv:

- Fundații realizate din beton armat;
- Structura de rezistență este mixta: cadre din beton armat si cadre metalice;
- Pereți de compartimentare sunt din zidarie si gips-carton;
- Pereți de închidere perimetrală sunt realizati din zidarie; tamplarie aluminiu cu geam termopan; perete cortina din sticla;
- Planșee din beton armat;
- Acoperiș tip terasa necirculabila;
- Finisaje exterioare: tencuieli decorative, placaje cu piatra naturala si lemn, pardoseli din piatra naturala si deck, sisteme de umbrire cu structura metalica, tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termopan;
- Instalații: electrice, sanitare (apă si canalizare retea), încălzire – centrala termica proprie pe gaz + ventiloconvectoare;
- Utilizare actuală: 12 spatii de cazare (6 tip garsoniera + 6 tip apartament), spatii de depozitare, sala fitness, vestiare, sauna, receptie, restaurant, bucatarie, club (etaj).
Finisaje interioare : superioare
- Pardoseli din piatra, placi ceramice, mocheta, parchet lemn masiv;
- Tâmplărie interioara: din lemn si pvc;
- Finisaje pereți interiori: zugraveli lavabile, faianta la grupuri sanitare, placaje cu piatra, tapet, placi ceramice si lemn;
- Starea tehnică a constructiei este bună.

Piscina – are urmatorul sistem constructiv

- Fundații realizate din beton armat;
- Structura de rezistență este realizata din cadre metalice;



- Pereți de compartimentare sunt din zidarie si gips-carton;
- Pereți de închidere perimetrală sunt realizati din zidarie si tamplarie din aluminiu cu geam termoizolant;
- Planșeu din beton armat
- Acoperiș tip terasa necirculabila;
- Finisaje exterioare: tencuieli decorative, placaje cu piatra naturala, pardoseli din piatra naturala, tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant;
- Instalații: electrice, sanitare (apă si canalizare retea), încălzire – centrala termica proprie pe gaz + ventilconvectoroare; Sunt instalate panouri solare pentru apa calda.
- Utilizare actuală: piscina, spatii tehnice (subsol), corp de legatura cu pavilionul sportiv, grupuri sanitare, vestiare, spatii tehnice si depozitare (etaj partial).

Finisaje interioare: superioare

- Pardoseli din piatra, placi ceramice, parchet din lemn;
- Tămplărie interioara: sticla simpla si sablata;
- Finisaje pereți interiori: zugraveli decorative, placaje pereti cu piatra;
- Starea tehnică a constructiei este bună.

Teren minifotbal

- Este realizat dintr-o platforma din beton armat;

Teren tenis

- Este realizat din zgura;

La data inspectiei, incinta este in conservare.

Nota: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.



5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA

