

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO 24182589

Str. Decebal nr.75, camera 1, e-mail: prosimeval@gmail.com

Cont RO43BLOM5400079946260010 BLOM BANK FRANCE AG CONSTANTA

Cont RO10TREZ2315069XXX025862 TREZORERIA CONSTANTA

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. Inregistrare 205/04.01.2021

A.ADIT.2/12.11.2020 la CPS 87/06.07.2020

RAPORT DE EVALUARE

1. Teren intravilan in suprafata de 19.989 mp situat in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, nr. cadastral 1402/2, inscris in cartea funciara nr.20369 Oltenita
2. Imobilizari corporale Baza Gaiseni - ramase de evaluat
3. Imobilizari corporale Baza oltenita - ramase de evaluat

BENEFICIARIIL RAPORTULUI:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa,

la solicitarea consortiuului

MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

PROPRIETARI:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

Nr. Dosar: 29969/3/2014

AUTOR:

PROSIM EVAL S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV

EVALUATOR AUTORIZAT

PESCU MIHAI

EPI/EBM, EI



30 DECEMBRIE 2020

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

Sinteza evaluării

Catre

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Stimati Domni, stimate Doamne

Scopul evaluarii: exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a bunurilor mobile si imobile, proprietatea TEHNOLOGICA RADION S.R.L., in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, in vederea utilizarii acestuia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.29969/3/2014:

1. Teren intravilan in suprafata de 19.989 mp situat in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, nr. cadastral 1402/2, inscris in cartea funciara nr.20369 Oltenita
2. Imobilizari corporale Baza Gaiseni - ramase de evaluat
3. Imobilizari corporale Baza oltenita - ramase de evaluat

Raportul a fost intocmit la cererea clientului format din consortiu:
MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri mobile si imobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantii societatii. Acolo unde evaluatorul nu a reusit sa faca inspectia bunurilor, acesta a primit informatiile si/sau fotografiile necesare din partea beneficiarilor.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al TEHNOLOGICA RADION S.R.L., toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislatia actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.

Proprietate imobiliara situata in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, identificata prin nr. cadastral 1402/2, inscrisa in CF nr.20369 Oltenita, formata din teren intravilan in suprafata de 19.988,897 din acte (19.989 mp din masuratori)	Valoarea de piata propusa	
	Lei	Euro
	2.046.080	419.769

Denumire	Valoarea de piata	
	Lei	Euro
	TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE OLTENITA	972.835
TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE GAISENI	537.389	110.250
TOTAL GENERAL	3.556.305	729.603

Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cota inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale ale pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:



Proprietate imobiliara situata in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, identificata prin nr. cadastral 1402/2, inscrisa in CF nr.20369 Oltenita, formata din teren intravilan in suprafata de 19.988,897 din acte (19.989 mp din masuratori)	Valoarea de vanzare fortata propusa	
	Lei	Euro
		1.534.560
Denumire	Valoarea de vanzare fortata propusa	
	Lei	Euro
TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE OLTENITA	729.626	149.688
TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE GAISENI	403.042	82.687
TOTAL GENERAL	2.667.228	547.202

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ **Proprietatile si bunurile sunt evaluate in ipoteza "libere de sarcini"**
- ✓ **Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.**
- ✓ **Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la reprezentanti ai proprietarului si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei**
- ✓ **Clientul sau Beneficiarul nu au pus la dispozitia Evaluatorului nici un fel de documente privind intretinerea activelor, programul de service, istoricul reparatiilor curente sau a reparatiilor capitale a statiilor de asfalt, beton, etc. Astfel, Evaluatorul a considerat ca starea tehnica a activelor este una normal in raport cu varsta fizica si au avut un regim de exploatare corect.**
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valorile nu contin TVA
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,8743 LEI
- ✓ **Data evaluării: 30.12.2020**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de Pescu Mihai, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte in limita cunostintelor si informatiilor obtinute;
- Evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția bunurilor care fac obiectul lucrării;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale, nepărtinitoare;
- In elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistenta din partea nici unei alte persoane, in afara celor care semneaza lucrarea;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părtinitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată in efectuarea lucrării nu sunt actionari sau asociati cu beneficiarul, clientul sau alti utilizatori desemnati in prezentul raport de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, avand competenta sa efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2020.

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului	5
Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii	8
1.1. Obiectul evaluării	8
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	8
1.3. Data evaluării si data inspectiei	9
1.4. Moneda raportului	9
1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului	9
1.6. Prezentarea evaluatorului	10
1.6.1. Date generale	10
1.6.2. Atestarea capacității	10
1.7. Tipul si definiția valorii	11
1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV	12
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	14
1.9.1. Ipoteze speciale	14
1.9.2. Ipoteze	14
1.10. Responsabilitatea față de terți	21
1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	21

SECTIUNEA I - EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat	23
2.1. Identificarea bunurilor	23
2.2. Situația juridică	23
2.3. Descrierea proprietatilor	24
Capitolul III – Analiza pieței	27
3.1. Prezentare generala	27
3.2. Piața imobiliara	28
Cererea	29
Oferta	30
Echilibru	30
Surse de informații	30
Capitolul IV – Evaluarea bunurilor	32
4.1. Procedura de evaluare	32
Evaluarea terenului	35
Evaluarea construcției	35

SECTIUNEA II - EVALUAREA BUNURILOR MOBILE

Capitolul V – Prezentarea datelor – BUNURI MOBILE	44
Capitolul VI – Analiza pieței	47
6.1. Prezentare generala	47
6.2. Piața utilajelor si bunurilor de constructii	48
6.2.1. Cererea	48
6.2.2. Oferta	49
i. Echilibru	50
ii. Surse de informații	50
Capitolul VII – Evaluarea bunurilor mobile	52
7.1. Procedura de evaluare	52
7.2. Abordarea prin costuri	52
7.3. Abordarea prin piață	56
7.4. Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor	57
8. Prezentarea valorii finale	60
Anexe	63

Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Obiectul evaluării

1. Teren intravilan in suprafata de 19.989 mp situat in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, nr. cadastral 1402/2, inscris in cartea funciara nr.20369 Oltenita
2. Imobilizari corporale Baza Gaiseni – ramase de evaluat
3. Imobilizari corporale Baza oltenita – ramase de evaluat

Proprietatea: TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluarii: *exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a bunurilor mobile si imobile, proprietatea TEHNOLOGICA RADION S.R.L, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.29969/3/2014.*

*Raportul a fost intocmit la cererea clientului format din consortiul:
MAESTRO S.P.R.L. – filiala Bucuresti
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.*

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri mobile si imobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantii societatii. Acolo unde evaluatorul nu a reusit sa faca inspectia bunurilor, acesta a primit informatiile si/sau fotografiile necesare din partea beneficiarilor.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel precizat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează:
TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa prin consortiul:
MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

1.3. Data evaluării și data inspecției

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **30.12.2020 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției: Decembrie 2020

Data elaborării lucrării: 30.12.2020

Inspecția bunurilor a fost realizată de către evaluator în perioada Decembrie 2020 însoțit de către dl Grigore Aurel – reprezentantii proprietarilor, care au furnizat și informațiile necesare evaluării. Inspecția a fost făcută pe un esanțon reprezentativ de aprox. 90% din totalul mijloacelor fixe, evaluatorul deplasându-se cu reprezentantii societății în toate bazele și proprietățile evaluate.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale bunurilor evaluate sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunurilor evaluate.

Evaluatorii nu au realizat o expertiză de detaliu a bunurilor mobile ce se constituie mijloace fixe și care fac subiectul evaluării, nu au avut posibilitatea verificării stării de funcționare a acestora, nu au avut acces la documentele de certificare a originii și de calitate și ca urmare nu vor putea fi făcuți răspunzători pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), a unor defecte de fabricație sau a defecte ascunse.

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **30.12.2020**:

1 EUR = 4,8743 LEI

1.5. Clientul, Proprietarii și Beneficiarul raportului

Clientul este:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - în insolvență

Proprietarii sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - în insolvență

Beneficiarii prezentului raport sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - în insolvență prin consorțiu:

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Numele si prenumele: PESCU MIHAI / PROSIM EVAL S.R.L.

Adresa: Constanta, str. Decebal nr.75

Legitimatie ANEVAR: 15.154 / **Autorizatie ANEVAR:** 0521

Telefon: 0753.121.131

E-mail: prosimeval@gmail.com

1.6.2. Atestarea capacității

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunurilor, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

- Se pot realiza colaborări cu evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, consultanți de investiții atestați CNVM, experți contabili – membrii ai Corpului Experților Contabili din România, auditori - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- Se asigura confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Dispun de baza de date permanent actualizată;
- Dispun de spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica necesară elaborării lucrărilor;
- Dispun de asigurare profesională: certificat emis de Allianz Țiriac Asigurări.

1.7. Tipul și definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR. Valoarea de piață este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Cadrul general:

Valoarea de piață – 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.

Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face corecție pentru orice taxe plătite de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de recuperare = Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru altă utilizare sau reciclare.

Valoarea de lichidare / vânzare forțată

- Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.

- De asemenea, acesta ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă.

Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constrangerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

- Avand in vedere situatia Clientului (faliment) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte limitat, evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare / vanzare fortata, intr-un interval de 3-6 luni, este redusa in comparatie cu valoarea de piata si ca urmare estimarea acesteia s-a bazat pe o diminuare a valorii de piata cu 25 %, asa cum s-a constatat din analiza de piata, adica valorile obtenabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatoresti fie de catre lichidatorii judiciari.

1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare se bazeaza pe urmatoarele:

- **Standardele de evaluare a Bunurilor 2020**
- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 400 – Verificarea Evaluarilor
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

- **Acte de proprietate:**

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este *dreptul de proprietate integral* **TEHNOLOGICA RADION S.R.L.** asupra obiectivelor analizate :

- Contract de vanzare cumparare nr.4302/27.07.2007
- Incheiere nr.13820/23.09.2008
- Extras carte funciara nr.20369/23.09.2008
- Autorizate construire nr.35/22.05.2009
- Plan situatie
- Fise mijloace fixe
- Certificate urbanism nr.263/15.12.2020
- Decizie apel nr.291/10.02.2020
- Decizie casare Oltenita – Romsilva 20.02.2019
- Plan de amplsament
- Extras carte funciara nr.20369/29.10.2020
- Raport nr. 111780/RF-02-UE/LA
- Certificate comunicat pentru navigare interioara nr.1523/05.12.2014

2. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Evaluatorul a avut la dispozitie copii acte proprietate, extrase carte funciara, documentatie cadastrala
- Aspecte juridice;
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind starea fizica a bunurilor mobile si imobile, etc);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata localitatilor in care societatea imobiliara detine active, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii si site-uri de profil, www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc.
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

In investigarea si analiza necesara pentru scopul evaluarii sunt incluse datele necesare pentru verificarea dreptului asupra bunurilor evaluate si a oricaror drepturi inrudite relevante ce sunt prezente in documentele ce atesta dreptul de proprietate, dar si informatiile oferite de proprietar sau reprezentantii acestuia, informatii ce sunt considerate reale, evaluatorul neefectuand verificari asupra autenticitatii acestora. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre societate si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Drepturi de proprietate evaluate: bunurile evaluate în condițiile unui drept de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

1.9.1. Ipoteze speciale

- ✓ **Proprietatile si bunurile sunt evaluate in ipoteza "libere de sarcini"**
- ✓ **Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.**
- ✓ **Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la reprezentanti ai proprietarului si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei**
- ✓ **Clientul sau Beneficiarul nu au pus la dispozitia Evaluatorului nici un fel de documente privind intretinerea activelor, programul de service, istoricul reparatiilor curente sau a reparatiilor capitale a statiilor de asfalt, beton, etc. Astfel, Evaluatorul a considerat ca starea tehnica a activelor este una normal in raport cu varsta fizica si au avut un regim de exploatare corect.**

1.9.2. Ipoteze

PROPRIETATI IMOBILIARE

- **Evaluatorul a avut la dispozitie si a examinat Planul/Planurile de amplasament/situație ale proprietatilor imobiliare, avizate de oficiile de cadastru din zona proprietatilor evaluate. Evaluatorul a examinat extrasele CF și a identificat proprietatile împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte;**
- **Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in 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.

- Valoarea opinată 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 nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).
- Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / beneficiar 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.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- 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.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată,

conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- 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.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- 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.

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- În ceea ce privește amplasamentele evaluate: Evaluatorul nu a avut pentru toate imobilele evaluate la dispoziție relevee ale cladirilor avizate de către oficiile de cadastru din zona proprietatilor evaluate, astfel, suprafețele au fost preluate din extrasele de carte funciara, din planurile de amplasare si delimitare a imobilelor si/sau din diverse schite puse la dispoziție de către proprietar. Astfel, evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru corectitudinea si exactitatea acestor suprafețe, cu mențiunea ca evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că suprafața măsurată corespunde cu cea înscrisă în documentele juridice si cadastru (ridicarile topografice) avizate de către ANCPI, la care evaluatorul nu a avut acces (autorizație de construire, releveu, plan de delimitare, plan de situație etc.).
- Dimensiunile corpurilor de construcție ale proprietății au fost preluate din descrierea fișei bunului imobil si planurile de amplasament); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toată documentația pusă la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corectă dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

BUNURI MOBILE: UTILAJE

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

- Evaluatorul nu dispune de aparatura necesară în determinarea cu exactitate a stării tehnice a bunurilor și nu este avizat în acest sens. Totodată, evaluatorul nu se face răspunzător pentru demersurile necesare în vederea realizării unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- Informațiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnică și configurația acestora (inclusiv cu privire la numărul de km parcurși și/sau ore de funcționare) au fost primite de la reprezentanții ai proprietarului și verificate (în măsura în care a fost posibil) în teren cu ocazia inspecției.

Au fost evaluate acele bunuri mobile care, conform declarațiilor reprezentanților proprietarului:

- nu au fost casate sau care mai există în patrimoniul societății și nu au fost excluse din situațiile contabile.

- au putut fi identificate de catre evaluator. Cele care nu au putut fi identificate, datorita numarului mare de repere, s-a considerat ca acestea exista fizic la data efectuării inspecției iar pe baza informațiilor furnizate de catre proprietar ele au fost evaluate în aceasta ipoteza.
- care nu sunt scoase din uz sau au fost descompletate si folosite ca piese de schimb.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către reprezentantii proprietarului si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Un rol important a fost acordat identificării fiecărei poziții de mijloace fixe, luând în considerare observațiile efectuate în cursul inspecției pe teren, documentele suplimentare puse la dispoziție de proprietar și discuțiile purtate cu operatorii acestora. În urma acestor demersuri, s-au stabilit (într-o măsură mai mare sau mai mică): configurația tehnico-funcțională, istoricul exploatării, tipul și volumul intervențiilor făcute pe parcursul duratei de viață consumate s.a.;
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți si care au influență asupra valorii echipamentelor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind bunurile supuse evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- Bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentelor, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- În timpul efectuării identificării echipamentelor supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea);
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio

inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune că nu există defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care să influențeze valoarea (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea). Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a bunurilor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii imobilizărilor corporale evaluate în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință și pentru care nu este responsabil.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalidate dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Valoarea a fost atribuită ținând cont de piața actuală și de legislația în vigoare la data evaluării cu privire la înmatricularea autovehiculelor și celelalte normative în domeniu;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile supuse evaluării;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică bunurilor în stare integrală, iar orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul/beneficiarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

SECTIUNEA I

EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat

2.1. Identificarea bunurilor

Obiectul evaluării evaluarea dreptului de proprietate asupra următoarelor:

1. Teren intravilan in suprafata de 19.989 mp situat in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, nr. cadastral 1402/2, inscris in cartea funciara nr.20369 Oltenita

Proprietatea: TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

2.2. Situația juridică

- **Acte de proprietate:**

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral TEHNOLOGICA RADION S.R.L. asupra obiectivelor analizate :

- Contract de vanzare cumparare nr.4302/27.07.2007
- Incheiere nr.13820/23.09.2008
- Extras carte funciara nr.20369/23.09.2008
- Autorizate construire nr.35/22.05.2009
- Plan situatie
- Fise mijloace fixe
- Certificate urbanism nr.263/15.12.2020
- Decizie apel nr.291/10.02.2020
- Decizie casare Oltenita – Romsilva 20.02.2019
- Plan de amplsament
- Extras carte funciara nr.20369/29.10.2020
- Raport nr. 111780/RF-02-UE/LA
- Certificate comunicat pentru navigare interioara nr.1523/05.12.2014

In urma nalizei documentelor am observat urmatoarele sarcini juridice asupra proprietatilor evaluate conform extrasului de carte funciara nr.20369/29.10.2020:

- Drept de sechestrul asigurator in favoarea Ministerului Public Parchetul de pe langa Curtea de Apel Ploiesti
- Drept de sechestrul asigurator in favoarea ANAF Directia generala de administrare a marilor contribuabili

Nu a fost prezentat evaluatorului în original titlul de proprietate asupra bunurilor.

S-a evaluat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri in ipoteza liber de sarcini.

2.3. Descrierea proprietatilor

1. Teren intravilan in suprafata de 19.989 mp situat in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, nr. cadastral 1402/2, inscris in cartea funciara nr.20369 Oltenita

Zona de amplasare:

Localitatea Oltenita, zona de granita, in Sudul judetului Ialomita.

Artere importante:

- Auto: DN4, drumuri exploatare
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 benzi pe sens.
- Mijloace de transport in comun: microbuz

Tipul zonei:

Zona este rezidențială si industrială. Stilul arhitectonic este unitar, în zonă fiind amplasate clădiri de locuit, hale industriale, depozite.

In zona se află:

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport relativ suficiente: microbuz
- Unități comerciale în apropiere
- Unități de învățământ: în apropiere
- Instituții de cult: în apropiere
- Sedii de bănci - în apropiere

Utilitati edilitare:

- Rețea urbana de energie electrică: -
- Rețea urbana de apă: -
- Rețea urbana de termoficare: -
- Rețea urbana de gaze: -
- Rețea urbana de canalizare: -
- Rețea urbana de telefonie: -

Gradul de poluare:

- Poluare fonică corespunzatoare zonei
- Poluare chimică nu este cazul

Ambient:

Aglomerat: strada cu trafic ridicat



Vecinatati teren 19.989 mp:

- Nord - drum acces cu deschidere 43,87 ml
- Est - proprietate privata - lot 1
- Sud - zona inundabila Dunare
- Vest - proprietate privata - lot 3

Conform certificatului de urbanism nr. 263/15.12.2020, proprietatea prezinta urmatoarele informatii:

Desinatia - zona port comercial si turistic

Folosinta - curti constructii

Utilizari permise - activitati industriale productive nepoluante, constructii administrative, comert si pentru gospodaria comunala

POT - max 40%

CUT - max 4,5 mc/mp teren

Terenul este imprejmuit cu gard de plasa pe partea de Nord pe o lungime de 43,87 ml si pe partea de Vest pe o lungime de 295,85 ml. gardul are o inaltime de 2 m.

Pe latura estica, terenul este imprejmuit din gard de placi de beton pe o lungime de 259,99 ml, cu inaltime de 3 m.

Capitolul III – Analiza pieței

3.1. Prezentare generală

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va acționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relevante a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obținabil va depinde de numărul de cumpărători și vânzatori de pe piața particulară la data evaluării.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibru. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării și nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă mai lungă de timp, pe mai multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară.

Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzatori și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când cererea este mai mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acesteia.

Participanții pe piață sunt toate persoanele, companiile sau alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ.

Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatori si vanzatori potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piata.

3.2. Piața imobiliară

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se auto regleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, intr-un anumit interval de timp.

Avand in vedere specificul subiectului evaluarii (industrial), s-a analizat piata imobilelor de tip industrial.

Astfel, pentru piața imobilelor de tip industrial și în 2021 tranzacțiile de pe piața imobiliară vor fi dominate de investitorii independenți și de bănci în ceea ce privește sursele de finanțare.

Dacă segmentul mall-urilor, piața hotelieră, sectorul de birouri au fost lovite din plin de pandemia de Covid-19, nu același lucru putem spune despre domeniul depozitelor, logistica și spațiile industriale evidențiindu-se ca segmente care au avut o evoluție pozitivă în această perioadă.

Conform specialiștilor de la C&W Echinox, în piața industrială și de logistică au fost tranzacționați circa 300.000 mp de spații în primele șapte luni ale acestui an, ceea ce înseamnă un plus de 27% față de aceeași perioadă din 2019, o evoluție sănătoasă și îmbucurătoare, apreciază sursele citate. Acestea arată că în segmentul de birouri a fost înregistrat un minus de 50%, de la an la an, iar centrele comerciale se confruntă cu tot mai multe spații neocupate. Sînziana Pardhan, Managing Director P3 Romania, susține că perspectivele pentru sectorul de logistică și industrial sunt pozitive. Prima jumătate a anului în curs a fost foarte bună din punct de vedere al închirierilor, a precizat domnia sa, ieri, în cadrul unei video-conferințe, adăugând: "Noi am închiriat 58.000 mp, peste jumătate dintre contracte fiind noi. Tendința s-a continuat și în trimestrul al treilea. Este adevărat că 90% din spațiile închiriate erau în discuții încă din perioada pre-pandemie. Dar am observat o revenire pe acest segment și ulterior, generată chiar de efectele pandemiei, resimțite din zona de e-commerce. De exemplu, noi am încheiat trei contracte, dintre care două au fost efectul direct al acestei dinamici foarte accelerate din zona de e-commerce. Pe termen lung, perspectiva este foarte bună și există un consens la nivelul întregii industrii legat de tendințele pozitive pe piață, generate de pandemie".

Cu toate acestea, Sînziana Pardhan subliniază că nu putem să nu avem și rezerve în ceea ce privește situația pe termen scurt: "Cifrele nu arată rău pentru România, dar la nivel mondial cifrele legate de consum și producție industrială nu sunt îmbucurătoare".

Pentru proprietățile de tip industrial, asemanatoare cu cele supuse evaluării piața consemnează în prezent o relativă stagnare cu tendința de ușoară creștere, conform analiștilor imobiliari.

Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (dpdv al performanțelor, consumurilor, necesarului de operatori și al versatilității).

Cererea provine în mare parte din partea jucătorilor din zona industrială care sunt fie în proces de extindere a activității, fie în proces de relocare în vederea asigurării unor condiții de dotare tehnico – utilitare superioare celor existente sau în încercarea de reducere a costurilor.

La nivel localității Oltenita, cererea de astfel terenuri este scăzută.

Oferta

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta provine în mare parte din partea jucătorilor din zona industrială care se rolochează din diferite motive și își disponibilizează locațiile existente, fie din zona executarilor – insolvenței pentru agenții economici care întâmpină dificultăți financiare.

La nivel localității Oltenita, oferta de astfel terenuri este relativ medie.

Echilibru

Pentru proprietăți de tipul celor analizate, raportul cerere-oferta este dezechilibrat în favoarea ofertei, ambele componente ale pieței putând fi considerate la valori medii.

Din acest motiv considerăm faptul că proprietatea evaluată este relativ mediu vandabilă, tendința fiind de stagnare a prețurilor de tranzacționare pe o piață în stagnare și afectată în prezent de economia națională, europeană și de scumpirea creditelor în bănci.

Din informațiile deținute de către evaluator, ofertele practicate în ultimul timp pe piața locală pentru terenuri în zona care se află proprietatea dar și în zone similare ca dezvoltare economico-comercială, este în intervalul 10- 40 EUR/mp. Prețul este influențat în mod special de amplasare, dotare, utilități și acces la drumuri.

Surse de informații

- Standardele de evaluare a bunurilor.
- Titlurile de proprietate și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;

- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Cataloage actuale;
- Caracteristici tehnice ale subiectelor și comparabilelor;
- Informații aferente domeniului;
- Firme producătoare;
- Site-uri de specialitate de pe internet;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Informații preluate din baza de date proprie.

Capitolul IV - Evaluarea bunurilor

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea proprietatilor, respectand Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, exista utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit.

Evaluarea unui teren liber sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate face prin sase metode (tehnici). Astfel, metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

1. Comparatia directa;
2. Extractia de pe piata;
3. Alocarea;
4. Tehnica reziduala;
5. Capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelarii si dezvoltarii.

Toate cele sase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari ale valorii oricarui tip de proprietate imobiliara, respectiv abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client/beneficiar;
- Inspectia amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea si reconcilierea valorilor.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

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

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit-studiată pentru cazul de față

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibilă legal - se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere;

⇒ posibila fizic - implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica, accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (apa, canalizare, energie electrica, gaze), conditii fizice;

⇒ fezabila financiar - implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) rezultand astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila;

maxim productiva - dintre toate utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii, in concordanta cu rata fructificarii capitalului, ceruta de piata pentru acea utilizare.

Daca cladirea va ramane in continuare, cea mai buna utilizare se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin cladirea sa. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, in acest caz se va face analiza celei mai bune utilizari considerand terenul construit.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, spatiilor industriale, spatiilor de depozitare, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Daca cladirea va ramane in continuare, cea mai buna utilizare se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin cladirea sa. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, in acest caz se va face analiza celei mai bune utilizari considerand terenul construit.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Astfel, în vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	Da	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Nu	Nu	Nu
Industrial	Da	Da	Da	Da

Concluzia: cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este utilizarea actuală și anume industrială, aceasta prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U.

⇒ este permisibilă legal;

⇒ îndeplinește condiția de fizic posibilă.

⇒ este fezabilă financiar.

⇒ este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4.3. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru evaluarea construcțiilor aflate în analiză au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza listei de inventariere și a informațiilor furnizate de către reprezentanții societății comerciale;
- inspecția spațiilor și verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate precum și determinarea unor elemente necesare pentru evaluare;
- discuții purtate cu proprietarii în vederea stabilirii vechimii lucrărilor de reparații sau reabilitare a unor elemente de structură, instalații sau finisaj, stadiile de execuție, precum și asupra altor aspecte de natură juridică sau economică care ar putea influența valoarea proprietății;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietății imobiliare.

Abordarea prin cost

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierea existente.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este recunoscută în multe țări. În orice aplicație, *abordarea prin cost* stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. (Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.) *Abordarea prin cost* stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, *abordarea prin cost* poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*. *Abordarea prin cost* este foarte utilă pentru estimarea *valorii de piață* a unei construcții care se intenționează să se realizeze, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului se efectuează de obicei prin *abordarea prin comparații*, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Evaluarea construcției

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere cumulată)

Având în vedere caracteristicile clădirii, evaluarea se poate realiza pe baza "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-Cladiri rezidențiale" editura IROVAL București și Indici de actualizare.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstrucție totală** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii;
2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea **deprecierii acumulate**.

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate apărea din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și **nerecuperabilă** (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus*)
- **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

Abordarea pe comparații

Această metodă se recomandă pentru terenurile libere sau considerate libere și pentru construcții când există date suficiente și sigure privind tranzacții cu proprietăți similare în zonă.

Elementele considerate în analiză sunt: aspecte legale în ceea ce privește dreptul de proprietate, caracteristicile fizice și funcționale, prețul, localizarea, utilizarea, cea mai bună utilizare, perspective de dezvoltare urbană, condiții de finanțare, condiții de vânzare, good-will, analiza vecinătății, timpul rezonabil de expunere la vânzare.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;

- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construibile, caracteristicilor, amplasării și orientării. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din ofertele publicate pe internet.

În urma analizei se observă în primul rând că la data evaluării din sursele de informații au fost găsite mai multe oferte similare dar au fost selectate doar acele oferte anexate la raport care sunt din același segment de piață, au cele mai apropiate

caracteristici fizice care sa permita desfasurarea algoritmului de comparatie si care sa conduca la o valoare de incredere pentru evaluator.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

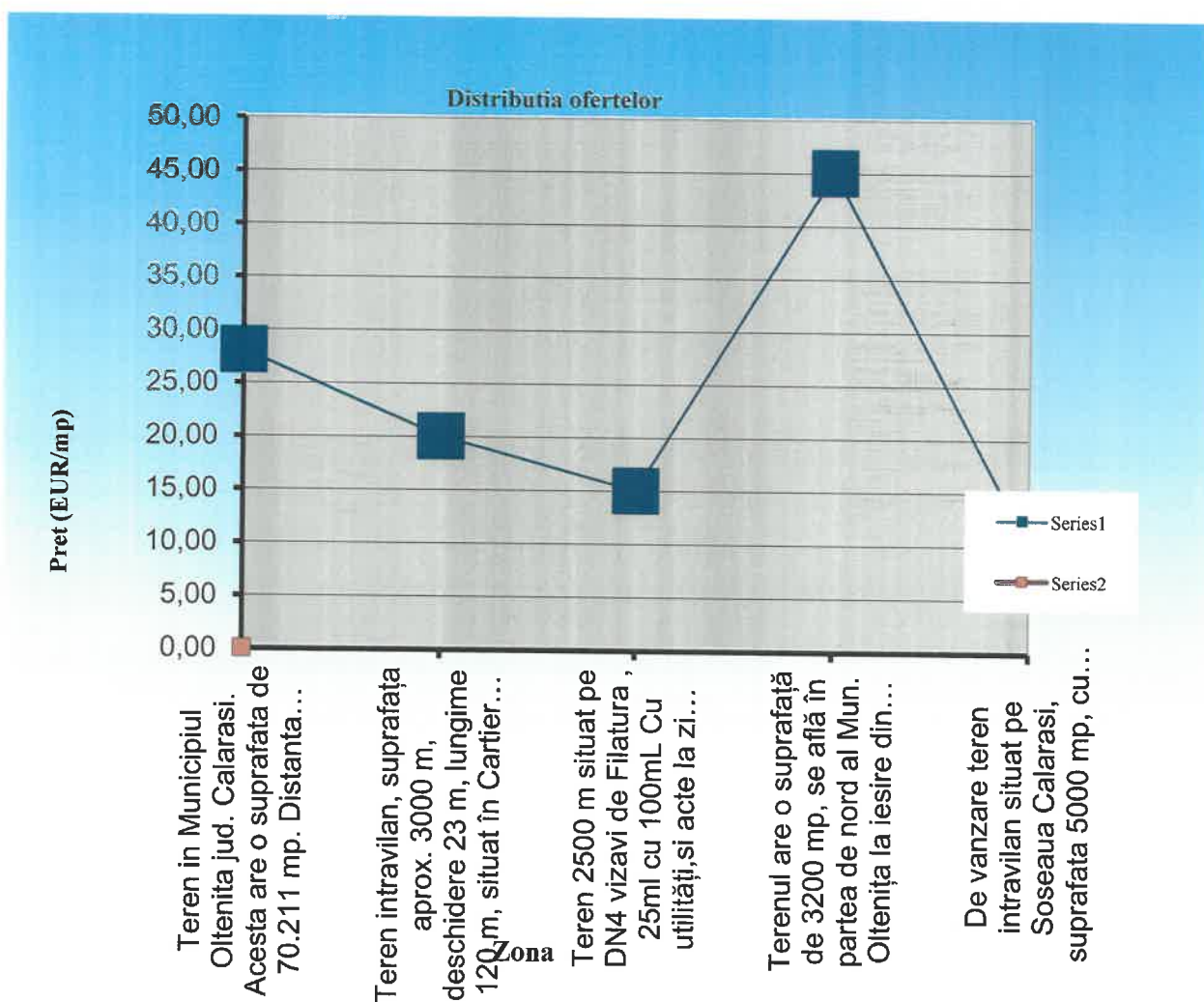
- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea; analiza de piața și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea comparabilelor adecvate.
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile/ofertele au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construibile, caracteristicilor, amplasării și orientării. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat în anexele raportului de evaluare, precum și schematizat în următorul tabel:

Nr. crt.	Zona Oltenita	Pret Euro/mp	Suprafata (mp)	Link proprietate	Data
1	Teren in Municipiul Oltenita jud. Calarasi. Acesta are o suprafata de 70.211 mp. Distanta pana la Fluviul Dunarea si Portul Oltenita este de 250 metri, iar pana la viitorul canal Dunare – Bucuresti cca 600-700 metri cu acces la drumul national Port – Oltenita – Bucuresti.	28,00	70.200	https://www.storia.ro/ro/oferta/cod-p1073-teren-industrial-port-oltenita-IDlttw.html	18.12.2020
2	Teren intravilan, suprafața aprox. 3000 m, deschidere 23 m, lungime 120 m, situat în Cartier Nou, la ieșirea din orașul Oltenița, la aprox. 100 m distanța de utilități(apa, canalizare, curent electric). Proprietar cu toate actele la zi(cadastru, carte funciară, act de proprietate).	20,00	3.000	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-oltenita-jud-calarasi-IDcZycJ.html#b1e4f8888f	17.12.2020

	Teren împrejmuit de gard cu plasa si plantat cu pomi fructiferi.Terenul se poate parcela iar prețul este ușor negociabil.				
3	Teren 2500 m situat pe DN4 vizavi de Filatura , 25ml cu 100mL Cu utilități,si acte la zi ,INTRAVILAN	15,00	2.500	https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-de-2500-m-intravilan-negociabil-IDgybH.html#3c9e4c2b66	19.12.2020
4	Terenul are o suprafată de 3200 mp, se află în partea de nord al Mun. Oltenița la iesire din oras spre București pe partea dreaptă, la 500m de Petrom. Are deschidere de 25m la DN 4 (Bdl. 22 Dec.) si la str. Viilor, toate utilitățile (gaz, apă, canal, energie electrică).	45,00	3.200	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-inchiriat-sau-vanzare-3200mp-intravilan-45-mp-IDduoFj.html	17.12.2020
4	De vanzare teren intravilan situat pe Soseaua Calarasi, suprafata 5000 mp, cu deschidere de 27.46 m la DN 31	10,00	5.000	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-soseaua-calarasi-dn-31/105figd6467q78d4dh9ef21e32ee9532.html	17.12.2020



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 1) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -25% considerata marja de negociere, comparabilele folosite fiind de tip „oferte”.
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie de tip negociere libera, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: - nu s-au acordat ajustari, pentru toate comparabilele nefiind necesare cheltuieli imediat dupa cumparare, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata imobiliara nu a inregistrat modificari.
- Pentru **Localizare-Amplasament**: - comparabilele B si D au fost ajustate negativ cu (-10%) pentru localizare usor superioara fata de subiectul evaluarii. Comparabilele C si E au fost ajustate pozitiv cu (+20%) pentru localizare inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila A nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii
- Pentru **Vecinatati**: Comparabila D s-au justat negativ (-10%) pentru vecinatati superioare - rezidentiale fata de subiectul evaluarii, iar comparabilele B si C au fost ajustate pozitiv avand vecinatati agricole fata de subiectul evaluarii care are vecinatati industriale
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat negativ/pozitiv comparabilele stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara;
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari comparabilelor
- Pentru **Utilitati**: s-au facut ajustari pozitive +20% comparabilelor B, C si E pentru utilitati in apropiere, iar comparabilele A si D au fost ajustate negativ -20% pentru utilitati trase la teren
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative -20% comparabilelor C, D si E pentru tipul drumului asfaltat, iar comparabila B a fost ajustata pozitiv +10% pentru accesul la drum de pamant, fata de subiectul evaluat care are acces la drum pietruit

- Pentru **Deschidere la strada**: - s-a ajustat negativ comparabila E -20%, comparabilele avand dubla deschidere - superioara fata de subiectul evaluarii,
- Pentru **CMBU**: s-au ajustat negativ -20% comparabilele B, C si D, comparabilele avand CMBU rezidential fata de subiectul evaluarii - rezidential fata de subiectul evaluarii care are utilizare industrială;
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari comparabileilor

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentiile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila A** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren 19.989 mp = 419.769 EUR, echivalent a 2.046.080 RON.

Abordarea prin venit

In cadrul acestui raport, in estimarea valorilor constructiilor s-a tinut cont si de randamentul pe care l-ar putea avea un activ in cazul obtinerii unor venituri din inchiriere.

Valoarea de randament (*capitalizarea veniturilor*), asa cum se va evidenta in cele ce urmeaza, este mai mica decat cea obtinuta prin cost.

Rentabilitatea a fost calculata pe baza chiriei care poate fi obtinuta pe piata pentru active similare, de catre un proprietar mediu.

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii prin metoda capitalizării directe este:

$$V_{cd} = VNE/c$$

unde:

VNE = venitul net din exploatare (anual)

c = rata de capitalizare

In cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

- * determinarea venitului net din exploatare - in cazul nostru câștigul disponibil prin închirierea proprietății
- * stabilirea ratei de capitalizare (c)

Pentru a estima valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare este necesara analiza pietei specifice si extragerea, interpretate si asimilarea informatiilor privind tranzactii cu proprietati comparabile. Analiza urmărește estimarea cu un grad cat mai mic de abatere a unei *durii potențiale* si a ratei de capitalizare aferente, astfel incat valoarea sa fie cat mai fundamentata.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor operaționale, înainte de scăderea amortizării și a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală. În unele cazuri venitul net poate reprezenta o sumă anuală repetabilă mai mulți ani (venitul este constant). În alte cazuri venitul net poate fi considerat nivelul inițial (aferent primului an de investiție) care se așteaptă să evolueze după o schemă fixă (de exemplu la o rată anuală de creștere constantă).

Luând în considerare elementele prezentate se pot estima veniturile brute potențiale (la gradele de utilizare considerate ale construcțiilor) și brute efective (la un grad de utilizare dat de piața potențială), cheltuielile de exploatare și venitul net din exploatare rezultat prin deducerea cheltuielilor din venitul brut efectiv:

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității ($\text{profit brut} / \text{capital investit} * 100$) pe care o accepta un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o prefera altor alternative deplasament.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (mefurieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

SECTIUNEA II

EVALUAREA
BUNURILOR MOBILE

Capitolul V - Prezentarea datelor - BUNURI MOBILE

5.1. Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentei anexe sunt:

1. Anexe 2-4 privind starea bunurilor, informatii referitoare specificatii, observatii - documente furnizate de catre Client.
2. Informatiile colectate la inspectie
3. Informatii preluate de la vanzatori si cumparatori de pe piata specifica
4. Informatiile furnizate de catre Client cu privire la bunuri

5.2. Inregistrarea contabila

Bunurile mobile sunt inregistrate in contabilitatea societatii S.C. TEHNOLOGICA RADION S.R.L. in conturile:

2131 - Echipamente tehnologice

2132 - Aparate si instalatii de masura, control

214 - Mobilier, birotica si alte active

Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data PIF	Valoare de inventar	Locatia	OBSERVATII INSPECTIE
	IMPREJMUIRE BAZA OLTENITA	1	27/01/10		Oltenita	UZURA MEDIE
3595	PONTON DANA PLUTITOARE	1	01/12/11	104.500,04	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2441	DRUM ACCES PORT	1	28/02/10	263.300,00	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2442	PADOCURI PLATFORME DEPOZITARE	1	28/02/10	522.300,00	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2443	AMENAJARE APARARE MAL	1	28/02/10	530.900,00	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2412	INSTALATIE DESCARCARE BARJE	1	01/08/09	1.542.707,37	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2416	CABINA PAZA OLTENITA	1	31/08/09	3.321,15	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2501	MINISTATIE MOTORINA CUBE 56/33	1	01/04/10	2.599,00	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2132	CANTAR AUTO FLINTAB	1	01/12/10	55.435,90	Oltenita	FUNCTIONAL, UZURA MEDIE
2491	EXCAVATOR LIEBHERR	1			Oltenita	NEFUNCTIONAL DIN 2017; An fabricatie 2008, SERIE NR. WLHZ1006KZK043195, TIP A934C, MOTOR 150 KW

Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data PIF	Valoare de inventar	Locatia	OBSERVATII INSPECTIE
1486	POST TRAFU 250KVA	1	30/11/07	151.828,00	BALASTIERA GAISENI	componenta a statiei de sortare/spalare/concasare
1974	CHIOSC PVC BAZA POTLOGI	1	30/11/08	3.998,30	BALASTIERA GAISENI	uzura accentuata, lipsa mentenanta
2143	CHIOSC CANTAR POTLOGI	1	30/11/08	5.870,11	BALASTIERA GAISENI	uzura accentuata, lipsa mentenanta
1422	POMPA CENTRIFUGALA LOTRU	1	19/10/07	6.130,00	BALASTIERA GAISENI	componenta a statiei de sortare/spalare/concasare
3941	GRUP ELECTROGEN CATERPILLAR OLYMPIAN	1	01/06/13	43.689,38	BALASTIERA GAISENI	componenta a statiei de sortare/spalare/concasare
4053	GRAIFER	1	01/12/13	2.560.080,00	BALASTIERA GAISENI	An fabricatie 1970, nefunctional din 2014, Uzat fizic si functional, propus casare, expus la intemperii
2406	STATIE SORTARE SPALARE CONCASARE	1	30/06/09	1.120.202,56	BALASTIERA GAISENI	nefunctionla din 2017
1925	CALCULATOR CU WIN SI UPS	1	30/06/08	2.300,00	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare
2004	CALCULATOR CU WIN SI UPS	1	31/07/08	2.464,17	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare
2142	CANTAR AUTO FLINTAB	1	31/10/08	62.231,45	BALASTIERA GAISENI	
3358	UNITATE PC CU WIN 7	1	01/09/11	1.931,45	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare
1999	SISTEM SUPRAVEGHERE	1	31/07/08	8.000,00	BALASTIERA GAISENI	propunere casare, expus la intemperii
2744	ANTENA WIRELESS INTERNET	1	01/09/10	2.011,41	BALASTIERA GAISENI	propunere casare, expusa la intemperii
2745	ANTENA WIRELESS INTERNET	1	01/09/10	2.011,41	BALASTIERA GAISENI	propunere casare, expusa la intemperii
2602	DRAGA ABSORBANTA	1	01/06/10	779.467,00	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare, expus la intemperii

5.3. Inspectia

Evaluatorul a facut inspectia a aproximativ 90% din numarul total al mijloacelor fixe pe care le-a identificat la data inspectiei, fara inasa a verifica starea lor de functionalitate, asa cum a fost declarata in anexele puse la dispozitia evaluatorului sau din declaratiile proprietarilor.

Pe baza declaratiilor prezentate de reprezentantii societatii comerciale prin informatiile furnizate si a constatarilor generate de vizualizarile facute la inspectie, s-a constatat starea generala a tuturor mijloacelor fixe, a faptului ca foarte multe mijloacele fixe au in general durata de viata economica depasita, fiind echipamente vechi, cu tehnologii vechi, urme rugina.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie facturile de achizitie si nu putut verifica plata catre furnizori, dar a presupus ca facturile cu care au fost achizitionate au fost achitate integral, la termenele stabilite si ca dreptul de proprietate asupra echipamentelor este deplin si apartine S.C. TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

Avand in vedere ca Evaluatorul nu a putut verifica functionalitatea echipamentelor si parametrii de functionare ai acestora astfel ca Evaluatorul a estimat ca toate sunt functionale mai putin cele declarate de reprezentatii proprietarul ca fiind cu defecte irecuperabile.

De asemenea s-a presupus ca nu exista limitari privind exercitarea dreptului de proprietate.

Evaluatorul nu a avut informatii privind eventuale garantii de la producatori/vanzatori si a estimat ca aceste nu se mai afla in garantie.

Clientul nu a pus la dispozitia Evaluatorului nici un fel de documente privind intretinerea bunurilor, istoricul reparatiilor curente sau a reparatiilor capitale, ci doar cateva informatii sumare prezentate in anexe.

Functionare si utilizare

Toate mijloacele fixe fac parte din sectorul utilajelor de constructii.

Defectiunile au fost date aproximativ de reprezentatii societatii TEHNOLOGICA RADION S.R.L., iar in urma inspectiei realizate de evaluator s-a observant o degradare si o uzura fizica mai avansata fata de declaratiile acestora.

In urma INSPECTIEI SE CONSTATA pentru toate mijloacele fixe urmatoarele:

- Urme rugina avansata
- Depreciere fizica avansata
- Depreciere functionala avansata

Capitolul VI - Analiza pieței

6.1. Prezentare generala

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va actiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relevante a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul de cumparatori si vanzatori de pe piata particulara la data evaluarii.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibru. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada mai lunga de timp, pe mai multe pietele vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu piata este mai activa sau mai putin activa fata de cum a fost aceasta la o data anterioara.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opiusul este cazul cand cererea este mai mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia.

Participantii pe piata sunt toate persoanele, companiile sau alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ.

Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatori si

vanzatori potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele faptice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piata.

6.2. Piața utilajelor si bunurilor de constructii

Piata de utilaje de constructii a devenit o piata internationala.

Piata acestora a continuat sa aiba probleme semnificative in prima jumatate a anului 2020, singurele regiuni unde au fost raportate cresteri ale veniturilor din domeniu fiind reprezentate de Peninsula Scandinava, Germania si Federatia Rusa. In Romania se constata o tendinta de scadere generala a preturilor de tranzactionare pe piata si scaderea numarului de tranzactii.

6.2.1. Cererea

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati.

Cererea manifestata pe piata este in functie de cererea unor active competitive. Orientarea pietei spre bunuri moderne din punct de vedere tehnologic, cu putere ridicata la un consum redus, mai putin poluante, afecteaza direct cererea de astfel de bunuri mobile.

Reducerea volumului investitiilor in infrastructura nu ne permite sa estimam o evolutie pozitiva pana la finalul acestui an - ADUC".

Piata utilajelor de constructii similare second hand este mai activa in afara Romaniei, cu preturi de oferta mai ridicate, datorita atat dezvoltarii economice a tarilor cat si a starii tehnice a bunurilor, care este superioara celor de pe piata din Romania, in special datorita intretinerii, reviziilor si reparatiilor efectuate conform recomandarilor producatorilor.

In ce priveste piata inchirierilor de masini si utilaje pentru constructii, si aceasta este influentata de criza economica si declinul existent pe piata constructiilor.

Sectorul constructiilor este principala piata a firmelor de inchiriere a utilajelor, avand cea mai mare capacitate de absorbtie. Criza economica si scaderea pietei constructiilor au facut ca firmele de inchiriere a utilajelor sa reactioneze la incertitudine prin scaderea tarifelor. Reducerea volumului de

lucrari pe piata a disponibilizat intr-un timp scurt un procent important din parcul detinut de societatile de inchiriere, care au incercat sa reduca pierderile vanzand excedentul de utilaje. Insa, preturile scazute oferite in piata pentru utilajele second-hand au avut ca efect accentuarea pierderilor.

Pe langa societatile de inchiriere a utilajelor de constructii au iesit pe piata si constructorii care nu mai au lucrari si prefera sa inchirieze pe o anumita perioada decat sa vanda, in speranta ca sectorul constructiilor va cunoaste un trend crescator in viitorul apropiat.

6.2.2. Oferta

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta de astfel de bunuri se manifesta pe doua segmente diferite ce trebuie analizate critic si cu informatii suficiente :

* **Oferta de active noi** prezentata de producatori in general, sau la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor echipamente si dotari standard sau adaptate la cerintele clientului. Piata este marcata de existenta unor sisteme de finantare atrase cum ar fi: rate, leasing, credite subventionate.

Ofertele cuprind de obicei si garantie si piese de schimb, documentatii tehnice, precum si orice alte elemente de consultanta tehnica pe perioada de achizitie si de garantie.

* **Oferta de active second-hand.** Activele sunt in general mai mult sau mai putin depreciate. Nu sunt active inechitate, dar au fost supuse unor revizii sau reparatii capitale ce cresc semnificativ durata ramasa. Piata este marcata de existenta unor oferte foarte avantajoase, expuneri fara un marketing adecvat. Nu se confera garantie, expunerea fiind efectuata de multe ori chiar fara a se demonstra functionalitatea, ci doar expunerea istoricului utilizarii. Ordinul de marime de pret nu "este semnificativ, de multe ori putandu-se obtine chiar preturi derizorii - mai ales in cazul lichidarilor.

Se gasesc valorificari pe componente sau subansamble.

* **Oferta de active reconditionate**, facuta de intermediari specializati sau chiar de producatori, care preiau active la preturi avantajoase, le reconditioneaza si le revand pe piata ca produse care corespund unor parametrii functionali diferiti.

Potrivit unor declaratii ale Asociatiei Distribuitorilor de Utilaje pentru Constructii (ADUC) "Multe companii sunt specializate pe inchirieri, dar

acest lucru este facut si de firmele care, pentru o perioada, nu au lucrari de constructii sau au utilaje disponibile”.

In Romania bunurile mobile similare celor evaluate nu se gasesc la oferta in numar mare.

Ofertele existente pe site-urile firmelor specializate exista cu precizari efectuate astfel incat sa se individualizeze locatia, caracteristicile principale, vechimea precum si starea tehnica actuala (numar ore de functionare, capacitate). In ce priveste bunurile evaluate, pe piata nu exista o oferta semnificativa, nici pentru bunuri noi si nici pentru cele second-hand.

i. Echilibru

In concluzie inchirierile si vanzarile de utilaje de constructii au scazut in ultimii ani ca urmare a scaderii pietei constructiilor, atat civile cat si de infrastructura si chiar daca la inceputul anului 2020 situatia parea sa-si revina, au urmat tulburari politice care au oprit foarte multe investitii, astfel ca producatorii si vanzatorii de utilaje de constructii au fost nevoiti sa se adapteze conditiilor unei piete care acum este in expectativa.

Pentru anul 2021 piata utilajelor si bunurilor folosite in constructii se preconizeaza a fi o piata in scadere, atat pentru vanzarea de bunuri noi si second hand cat si pentru inchirieri, pe fondul blocarii investitiilor nerambursabile in infrastructura. Elementele ce caracterizeaza tranzactiile de pe piata specifica acestor bunuri sunt:

- sunt rar tranzactionate pe piata datorita unui numar in scadere de potentiali cumparatori sau clienti precum si a faptului ca au trecut de pe piata de nou pe piata de second hand;
- necesita investitii destul de mari din partea societatilor pentru achizitionarea unor astfel de bunuri;

In concluzie, piata pentru bunurile mobile evaluate este una in scadere, fiind o piata a cumparatorului, influentata si de evolutia altor sectoare economice.

ii. Surse de informații

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

- Informații privind istoricul bunurilor;
- Publicații de specialitate;
- Cataloage actuale;
- Caracteristici tehnice ale subiectelor și comparabilelor;
- Informații aferente domeniului;

- Firme producătoare;
- Site-uri de specialitate de pe internet;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date proprie.

Capitolul VII - Evaluarea bunurilor mobile

7.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, „SEV Cadrul general”). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea proprietatilor, respectand Standardele Internationale de Evaluare, exista utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client/beneficiar;
- Inspectia bunurilor;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea si reconcilierea valorilor.

7.2. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost este recunoscuta în multe țari și prin ea se stabilește limita superioara până la care piața ar plati în mod normal pentru un bun echivalent.

S-a inspectat bunul și s-au analizat caracteristicile tehnice și starea fizică, configurația și documentele de proveniență.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual de înlocuire al bunului 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 economice.

Relatia de calcul este: Valoarea de piață = Cost actual (Cost de înlocuire) – Depreciere (fizică + funcțională + economică).

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui la factorii din mediul inconjurator.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori interni (progresului tehnologic, apariția de noi tehnologii).

Deprecierea economică = pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activelor (legislație, management, lipsa forței calificată de muncă).

Costul de înlocuire net (valoarea rămasă actualizată) a bunului mobil evaluat s-a estimat cu relația:

$$V_r = V_i (1 - G_{uz}/100)$$

în care, elementele folosite reprezintă:

V_i - costul de înlocuire brut (valoarea de înlocuire) al bunului evaluat și reprezintă toate cheltuielile care ar trebui făcute la data evaluării pentru cumpărarea unui autovehicul cu caracteristici similare.

G_{uz} - deprecierea (gradul de uzură fizică, morală și economică) bunului mobil evaluat, stabilită pe baza următoarelor elemente:

- starea tehnică actuală estimată în urma examinării vizuale;
- durata normală de utilizare conform prevederilor *HG 2139/30.11.2004*;
- durata rămasă de utilizare economică,
- vechimea utilajului;
- neadecvarea funcțională, care ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale utilajului existent și caracteristicile tehnice ale unui utilaj nou;
- deprecierea externă, economică, care se datorează interesului scăzut al pieței pentru astfel de produse; din practica generală se poate concluziona o pierdere datorată deprecierei economice.

Abordarea prin cost presupune:

- estimarea costului de înlocuire brut (CIB) care este extras din piață și poate fi definit ca fiind totalitatea cheltuielilor legate de achiziționarea unui mijloc fix nou, similar cu cel evaluat, inclusiv cele de legate de montare și punere în funcțiune;

- estimarea deprecierei mijlocului fix ce reprezintă pierderea în valoare a unui mijloc fix, rezultată din utilizare, din trecerea timpului sau neadecvarea datorată schimbărilor tehnologice sau modificărilor condițiilor pieței.

Gradul de uzură fizică a fost estimat prin raportarea vechimii autovehiculului (exprimata in ani) la durata de viață, prevazută in normativele tehnice de exploatare sau in cartea tehnică a producatorilor, pusă la dispozitie.

De la data achiziției și până la data evaluării, vehiculele au fost întreținute adecvat. În urma inspecției efectuate, considerăm că bunurile sunt în stare de funcționare, nesuferind deprecieri suplimentare celei datorate vârstei.

Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data PIF	Locatia	Valoare de piata unitara (RON)	Valoare de piata unitara (EUR)
	IMPREJMUIRE BAZA OLTENITA	1	27/01/10	Oltenita	152.186	31.222
3595	PONTON DANA PLUTITOARE	1	01/12/11	Oltenita	28.663	5.880
2441	DRUM ACCES PORT	1	28/02/10	Oltenita	45.933	9.423
2442	PADOCURI PLATFORME DEPOZITARE	1	28/02/10	Oltenita	151.859	31.155
2443	AMENAJARE APARARE MAL	1	28/02/10	Oltenita	92.616	19.001
2412	INSTALATIE DESCARCARE BARJE	1	01/08/09	Oltenita	312.373	64.086
2416	CABINA PAZA OLTENITA	1	31/08/09	Oltenita	939	193
2501	MINISTATIE MOTORINA CUBE 56/33	1	01/04/10	Oltenita	1.057	217
2132	CANTAR AUTO FLINTAB	1	01/12/10	Oltenita	21.634	4.438
2491	EXCAVATOR LIEBHERR	1		Oltenita	165.575	33.969
TOTAL					972.835	199.585

Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data PIF	Valoare de inventar	Locatia	Valoare de piata unitara (RON)	Valoare de piata unitara (EUR)
1486	POST TRAFU 250KVA	1	30/11/07	151.828,00	BALASTIERA GAISENI	37.031	7.597
1974	CHIOSC PVC BAZA POTLOGI	1	30/11/08	3.998,30	BALASTIERA GAISENI	902	185
2143	CHIOSC CANTAR POTLOGI	1	30/11/08	5.870,11	BALASTIERA GAISENI	1.855	381
1422	POMPA CENTRIFUGALA LOTRU	1	19/10/07	6.130,00	BALASTIERA GAISENI	2.178	447
3941	GRUP ELECTROGEN CATERPILLAR OLYMPIAN	1	01/06/13	43.689,38	BALASTIERA GAISENI	11.914	2.444

4053	GRAIFER	1	01/12/13	2.560.080,00	BALASTIERA GAISENI	118.009	24.210
2406	STATIE SORTARE SPALARE CONCASARE	1	30/06/09	1.120.202,56	BALASTIERA GAISENI	318.005	65.241
1925	CALCULATOR CU WIN SI UPS	1	30/06/08	2.300,00	BALASTIERA GAISENI	0	0
2004	CALCULATOR CU WIN SI UPS	1	31/07/08	2.464,17	BALASTIERA GAISENI	0	0
2142	CANTAR AUTO FLINTAB	1	31/10/08	62.231,45	BALASTIERA GAISENI	20.300	4.165
3358	UNITATE PC CU WIN 7	1	01/09/11	1.931,45	BALASTIERA GAISENI	0	0
1999	SISTEM SUPRAVEGHERE	1	31/07/08	8.000,00	BALASTIERA GAISENI	0	0
2744	ANTENA WIRELESS INTERNET	1	01/09/10	2.011,41	BALASTIERA GAISENI	0	0
2745	ANTENA WIRELESS INTERNET	1	01/09/10	2.011,41	BALASTIERA GAISENI	0	0
2602	DRAGA ABSORBANTA	1	01/06/10	779.467,00	BALASTIERA GAISENI	27.197	5.580

Mentiuni aferente calculelor:

In situatia mijloacelor fixe din cadrul obiectivului care fac obiectul prezentei evaluari au fost determinate urmatoarele tipuri de deprecieri:

- Deprecierea fizica a fost stabilita prin raportarea duratei de viata fizica existenta la durata normala de viata, in urma inspectiei realizate de evaluator.
- Deprecierea functionala - 30% - 100% s-a estimat depreciere functionala minima de 30% pentru bunurile unde nu au fost identificate pe piata bunuri noi cu functionalitati vadit superioare, iar deprecierea functionala ajunge pana la 100% pentru bunuri noi identificate cu functionalitate superioara
- Deprecierea externa a fost estimata la 30% - 50% - tine cont de conditiile actuale ale bunurilor supuse evaluarii care in general sunt afectate de conditiile externe existente pe piata bunurilor similare, piata afectata atat de conditiile economice, precum si aparitia unor bunuri noi cu un randament economic net superior
- Deducând deprecierea totala din costul de înlocuire brut, rezulta valoarea rămasă actuala - cost de inlocuire net. - vezi Anexe 2-3.

7.3. Abordarea prin piață

Ofertele comparabile cu vehiculul supus evaluării sunt prezentate într-un format brut la capitolul de documente justificative. Din aceste oferte, vom selecta cele mai asemănătoare vehicule cu cel supus evaluării și vom evalua prin metoda comparației directe.

Pentru abordarea pe baza comparațiilor vom folosi ofertele de vânzare aflate în acest moment pe piață. În forma cea mai simplă, această metoda se bazează pe formula:

$$\text{Prețul comparabilei +/- Ajustări} = \text{Valoare}$$

Premisa majoră a abordării prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață al unui bun mobil este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul substituției, care stipulează că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru un bun mobil decât prețul unui bun mobil ce îi poate fi substituit în condiții similare.

Această metodă furnizează un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piață activă, dată fiind o disponibilitate suficientă a datelor de piață comparabile cu bunul supus evaluării.

Dimensiunea corecțiilor folosite se stabilește de către evaluator pe baza informațiilor culese de la proprietari, societăți de profil, informații de pe internet privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate în cadrul Raportului.

Ajustările aplicate au fost următoarele pentru excavator Liebherr 934:

- Pentru *Tip tranzacție (oferta)*: - toate comparabilele au fost ajustate cu -10% deoarece acestea sunt de tip oferta, reprezentând marja de negociere medie din cadrul tranzacțiilor pentru bunuri similare.
- Pentru *Dreptul de proprietate transmis*: - nu s-au făcut ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate liber, ca și subiectul evaluării.
- Pentru *Condiții de finanțare*: - nu s-au făcut ajustări, toate comparabilele având prețurile pentru tranzacție cash, ca și subiectul evaluării.
- Pentru *Condiții de vânzare*: - nu s-au făcut ajustări, toate comparabilele având aceleași condiții de vânzare, ca și subiectul evaluării.

- Pentru *Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare*: - toate comparabilele au fost corectate negativ, suma ce reprezinta aproximarea costului de RK pentru subiectul evaluarii cu aprox 1.500 euro pentru filtre, uleiuri, revizii
- Pentru *Conditii ale pietii*: - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata nu a inregistrat modificari.
- Pentru *Data PIF*: - s-au facut ajustari pozitive/negative pentru toate comparabilele utilizate pentru data PIF anterioara/superioara subiectului evaluarii; s-a estimat 10% pentru fiecare an diferenta
- Pentru *Greutatea proprie*: - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand greutatea proprie similara cu subiectul evaluarii.
- Pentru *putere motor*: - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand puterea motorului similar cu subiectul evaluarii.
- Pentru *dotari - sarcina max admisa*: - s-au facut ajustari pozitive pentru comparabilele A si D pentru sarcina maxima mai mica fata de subievtul evaluat
- Pentru *stare tehnica*: - s-au facut ajustari negative pentru comparabilele A si D pentru starea tehnica foarte buna fata de subiectul evaluat
- Pentru *Alte Cheltuieli*: - s-au facut ajustari pozitive +3.000 euro cmparabilelor B, C si D pentru cheltuieli transport

Dimensiunea corectiilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la proprietari, societati de profil, informatii de pe internet privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca bunul mobil de la **Comparabila C** care are cea mai mica corectie totala procentuala si se apropie cel mai mult de subiectul evaluarii.

Excavator Liebherr 934 = 33.969 euro, aprox. 165.575 Lei

7.4. Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor

În metodele de randament, se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea bunului. Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează ofertele existente pe piață pentru bunuri similare. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor , se

calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Indicatorii comerciali și financiari au fost astfel prognozați pentru exprimarea de facto a stării actuale a obiectivului și astfel încât determinarea financiară să fie în echivalență cu o determinare patrimonială care să nu aibă în vedere aprecieri și deprecieri economice de piață (aprecieri și deprecieri externe obiectivului).

Abordarea prin capitalizarea veniturilor consideră ca valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Metoda constă în analiza veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate.

Abordarea implică studierea veniturilor și cheltuielilor istorice ale proprietății de evaluat, cât și pentru alte proprietăți concurente pentru care sunt disponibile informații. Scopul este acela de a estima venitul ce poate fi obținut de proprietate și care va fi capitalizat/actualizat pentru estimarea valorii.

Această metodă prezintă un grad ridicat de încredere deoarece la selectarea bunurilor comparabile s-au avut în vedere următoarele:

- veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criterii comune.
- așteptările pieței privind prețul de vânzare, perioada de deținere și impozitare sunt similare.
- condiții de finanțare și de piață care afectează proprietățile comparabile sunt similare, nefiind necesare corecții;

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul potențial brut anual (VPB)
- venitul brut efectiv anual (VBE)
- venitul net efectiv (VNE)
- rata de capitalizare a veniturilor nete

Pentru determinarea valorii prin capitalizarea veniturilor se parcurg mai multe etape:

Estimarea veniturilor anuale brut și net – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea proprietății. Nivelul chiriei estimate ține cont de caracteristicile proprietății și de prețurile negociate în condiții relative asemănătoare.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietate în condiții de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei practicate la data evaluării.

Venitul net efectiv (VNE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spații neocupate, chirie neachitate, etc)

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladiri si teren, primele de asigurare, cheltuielile cu managementul si cu lucrarile necesare mentinerii capacitatii de exploatare - acestea revin de regula proprietarului, chirasul achitand doar chiria si cheltuielile cu utilitatile.

Venitul net din exploatare (VNE) este venitul anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare.

Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala.

$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$

Nu am avut suficiente informatii si nu s-a putut utiliza aceasta metoda.

8. Prezentarea valorii finale

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

➤ **Adecvarea**

Prin acest criteriu evaluatorul judeca cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și valabilitatea pieței.

➤ **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse comparabilelor utilizate.

➤ **Cantitatea informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța unei metode. Ambele criterii trebuie studiate însă în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o tranzacție/oferta comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, pentru valoarea proprietăților se propune valoarea estimată prin metoda bazată pe comparații pentru teren, iar pentru celelalte imobilizări corporale și pentru construcții s-a aplicat metoda prin cost deoarece exprimă cel mai bine valoarea de piață a unor astfel de proprietăți, toate cele trei criterii fiind îndeplinite.

Proprietate imobiliara situata in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, identificata prin nr. cadastral 1402/2, inscrisa in CF nr.20369 Oltenita, formata din teren intravilan in suprafata de 19.988,897 din acte (19.989 mp din masuratori)	Valoarea de piata propusa	
	Lei	Euro
	2.046.080	419.769
Denumire	Valoarea de piata propusa	
	Lei	Euro
TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE OLTENITA	972.835	199.585
TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE GAISENI	537.389	110.250
TOTAL GENERAL	3.556.305	729.603



Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotaie inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

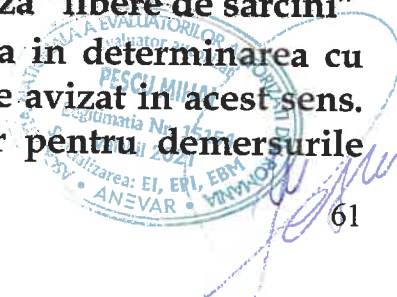
- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:

Proprietate imobiliara situata in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, identificata prin nr. cadastral 1402/2, inscrisa in CF nr.20369 Oltenita, formata din teren intravilan in suprafata de 19.988,897 din acte (19.989 mp din masuratori)	Valoarea de vanzare fortata propusa	
	Lei	Euro
	1.534.560	314.827
Denumire	Valoarea de vanzare fortata propusa	
	Lei	Euro
TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE OLTENITA	729.626	149.688
TOTAL IMOBILIZARI CORPORALE GAISENI	403.042	82.687
TOTAL GENERAL	2.667.228	547.202

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ **Proprietatile si bunurile sunt evaluate in ipoteza “libere de sarcini”**
- ✓ **Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile**



necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.

- ✓ Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la reprezentanti ai proprietarului si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei
- ✓ Clientul sau Beneficiarul nu au pus la dispozitia Evaluatorului nici un fel de documente privind intretinerea activelor, programul de service, istoricul reparatiilor curente sau a reparatiilor capitale a statiilor de asfalt, beton, etc. Astfel, Evaluatorul a considerat ca starea tehnica a activelor este una normal in raport cu varsta fizica si au avut un regim de exploatare corect.
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valorile nu contin TVA
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,8743 LEI
- ✓ **Data evaluării: 30.12.2020**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)



Anexe

- **Anexe calcul**
- **Fotografii imobilizari corporale**
- **Comparabile imobilizati corporale**
- **Acte proprietate**

Anexa nr.1 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

1. Proprietate imobiliara situata in localitatea Oltenita, jud. Calarasi, identificata prin nr. cadastral 1402/2, inregistrata in CF nr.20369 Oltenita, formata din teren intravilan in suprafata de 19.989 mp

Nr. crt.	Denumirea corectiei	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		zona Canal Oltenita	zona Canal Oltenita	Cartier nou Oltenita	limitrof Oltenita	zona periferica Nord Oltenita
	Suprafata	mp.	19.989,00	70.200	3.000	2.500	3.200
	Deschidere la strada	m	43,87	40	23	25	dubla deschidere
	Data		Dec-20	18.12.2020	17.12.2020	19.12.2020	17.12.2020
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		28,00	20,00	15,00	45,00
	Corectie	%		-25%	-25%	-25%	-25%
	Corectie	EUR/mp		-7,00	-5,00	-3,75	-11,25
	Pret tranzactie	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	33,75
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	Eur/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	33,75
2	Conditii de finantare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	33,75
3	Conditii de vanzare	Negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	33,75
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri demolare		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	33,75
5	Conditii de pietei	z.l.an	30/12/20	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	33,75
6	Localizare: Zona amplasamentului		zona Canal Oltenita	zona Canal Oltenita	Cartier nou Oltenita	limitrof Oltenita	zona periferica Nord Oltenita
6.a	Corectie	%		0%	-10%	20%	-10%
	Corectie	EUR/mp		0,00	-1,50	2,25	-3,38
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	13,50	13,50	30,38
6.b	Vecinatati		industriale	industriale	agricole	agricole	rezidentiale
	Corectie	%		0%	10%	10%	-10%
	Corectie	EUR/mp		0,00	1,50	1,13	-3,38
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	14,63	27,00
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafata	mp	19.989,00	70.200	3.000	2.500	3.200
	Corectie	%		20%	-30%	-30%	-30%
	Corectie	EUR/mp		4,20	-4,50	-3,38	-10,13
	Pret corectat	EUR/mp		25,20	10,50	11,25	16,88
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		usor neregulat	usor neregulat	usor neregulat	usor neregulat	usor neregulat
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		25,20	10,50	11,25	16,88
7.c	Utilitati				in apropiere	in apropiere	apa, e.l., gaze, canal
	Corectie	%		-20%	20%	20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		-4,20	3,00	2,25	-6,75
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	13,50	13,50	10,13
7.d	Tipul drumului de acces		pietonal	pietonal	panant	asfaltat	asfaltat
	Corectie	%		0%	10%	-20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		0,00	1,50	-2,25	-6,75
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	3,38
7.e	Deschidere la strada	m	43,87	40	23	25	dubla deschidere
	Corectie	%		0%	0%	0%	-20%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	-6,75
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	15,00	11,25	-3,38
8	Utilizare - CMBU		industrial	industrial	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
	Corectie	%		0%	-20%	-20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		0,00	-3,00	-2,25	-6,75
	Pret corectat	EUR/mp		21,00	12,00	9,00	-10,13
9	Restrictii		nu	similar	similar	similar	similar

Corecție	%		0%	0%	0%	0%
Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat	EUR/mp		21,00	12,00	9,00	-10,13
Corecția totală brută	EUR/mp		15,40	20,00	17,25	55,13
Corecția totală brută	%		65%	125%	145%	155%
Corecția cea mai mică (în %)		65%				
Preț final rotunjit	EUR/mp	21,00	21,00			
	LEI/mp	102,36	102,36			

Se alege varianta cu corecția procentuală cea mai mică.

1 EUR = 4.8743 RON

Valoarea terenului prin metoda comparației directe (EUR): 419.769

Suprafața 19.989,00 mp 21,00 EUR/mp

Valoarea terenului prin metoda comparației directe (RON): 2.046.080



Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data pif	Valoare de inventar	Locatia	OBSERVAȚII INSPECTIE	An curent	Nr zile	Vârsta efectivă (luni)	Durata de utilizare real estimată (luni)	CIB (EUR)	CIB (RON)	Depreciere fizică		Depreciere funcțională		Depreciere externă		Valoarea de piață unitară (RON)	Valoarea de piață unitară (EUR)	Valoarea de vânzare forțată unitară (RON)	Valoarea de vânzare forțată unitară (EUR)	
													%	abs	%	abs	%	abs					%
1486	POST TRARO 280KVA	1	30/11/07	151.828,00	BALASTIERA GAISENI	componenta a stației de	30/12/20	4779	159	360	43.412,92	211.607,59	105.803,79	30%	31741,14	50%	37.031,33	37.031,33	37.031	7.597	27.773	5.698	
1974	CHIOSC PVC BAZA POTLOGI	1	30/11/08	3.998,30	BALASTIERA GAISENI	uzura accentuată, lăsa în mentenanță	30/12/20	4413	147	360	1.057,92	5.156,62	2.578,31	30%	773,49	50%	902,41	902,41	902	185	677	139	
2143	CHIOSC CANTAR POTLOGI	1	30/11/08	5.870,11	BALASTIERA GAISENI	uzura accentuată, lăsa în mentenanță	30/12/20	4413	147	240	1.553,19	7.570,69	3.765,35	30%	1.135,60	30%	791,92	791,92	1.855	381	1.391	285	
1422	POMPA CENTRIFUGALA LOTRU	1	19/10/07	6.190,00	BALASTIERA GAISENI	componenta a stației de	30/12/20	4821	161	240	1.823,43	8.887,93	4.443,97	30%	1.333,19	30%	933,23	933,23	2.178	447	1.633	335	
3941	GRUP ELICTROGEN CATERPILLAROLYMPIAN	1	01/06/13	43.689,38	BALASTIERA GAISENI	componenta a stației de	30/12/20	2769	92	240	9.976,11	48.626,56	24.313,28	30%	7.293,98	30%	5.105,79	5.105,79	11.914	2.444	8.935	1.833	
4053	GRAIFER	1	01/12/13	2.560.080,00	BALASTIERA GAISENI	An fabricație 1970, nefuncțional din 2014. Uzat fizic și funcțional, propus casare, expus la intemperii	30/12/20	2586	86	240	576.438,80	2.809.735,64	2.247.786,52	80%	393.362,99	70%	50.575,24	50.575,24	118.009	24.210	88.307	18.158	
2406	STATIE SORTARE SPALARE CONCASARE	1	30/06/09	1.120.202,56	BALASTIERA GAISENI	nefuncționala din 2017	30/12/20	4201	140	240	266.290,10	1.297.977,83	648.988,92	30%	194.696,67	30%	136.287,67	136.287,67	318.005	65.241	238.503	48.931	
1925	CALCULATOR CU WIN SI UPS	1	30/06/08	2.300,00	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare	30/12/20	4566	152	120	630,57	3.073,58	1.536,79	30%	1.536,79	100%	-	-	0	0	0	0	0
2001	CALCULATOR CU WIN SI UPS	1	31/07/08	2.464,17	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare	30/12/20	4535	151	120	696,76	3.396,23	1.698,11	30%	1.698,11	100%	-	-	0	0	0	0	0
2142	CANTAR AUTO FLINTAB	1	31/10/08	62.231,45	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare	30/12/20	4443	148	120	16.998,48	82.855,71	41.427,86	30%	12.428,36	30%	8.699,85	8.699,85	20.300	4.165	15.235	3.123	
3358	UNITATE PC CU WIN 7	1	01/09/11	1.931,45	BALASTIERA GAISENI	propunere casare, expus la intemperii	30/12/20	3408	114	120	456,54	2.225,33	1.112,66	30%	1.112,66	100%	-	-	0	0	0	0	0
1999	SISTEM SUPRAVEGHERE	1	31/07/08	8.000,00	BALASTIERA GAISENI	propunere casare, expus la intemperii	30/12/20	4535	151	240	2.262,06	11.025,96	7.781,7	70%	3.307,79	30%	-	-	0	0	0	0	0
2744	ANTENA WIRELESS INTERNET	1	01/09/10	2.011,41	BALASTIERA GAISENI	propunere casare, expus la intemperii	30/12/20	3773	126	240	471,76	2.299,52	1.609,66	70%	689,85	30%	-	-	0	0	0	0	0
2745	ANTENA WIRELESS INTERNET	1	01/09/10	2.011,41	BALASTIERA GAISENI	propunere casare, expus la intemperii	30/12/20	3773	126	240	471,76	2.299,52	1.609,66	70%	689,85	30%	-	-	0	0	0	0	0
2602	DRAGA ABSORBANTA	1	01/06/10	779.467,00	BALASTIERA GAISENI	Uzat fizic, propus casare, expus la intemperii	30/12/20	3865	129	240	185.985,92	906.551,18	725.240,94	80%	126.917,17	50%	27.196,54	27.196,54	27.197	5.580	20.397	4.185	
TOTAL											557.389	110.250	403.042	82.687									



Anexa nr.4
FISA EVALUARE EXCAVATOR PE PNEURI LIEBHERR nr. inventar 2491

- Metoda comparatiei prin piata -

Constă în analiza pieței bunului, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții/oferte și a elementelor de comparații cu bunuri similare

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Bunul mobil de evaluat	EXCAVATOR PE PNEURI LIEBHERR 904	EXCAVATOR PE PNEURI LIEBHERR 934	EXCAVATOR PE PNEURI LIEBHERR 934	EXCAVATOR PE PNEURI LIEBHERR 904
0	Preț ofertă	Euro		30.900,00	28.900,00	39.900,00	33.990,00
	Corecție	%		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție	Euro		-3.090,00	-2.890,00	-3.990,00	-3.399,00
	Preț tranzacție	Euro		27.810,00	26.010,00	35.910,00	30.591,00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/leasina/etc	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	Euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	Euro		27.810,00	26.010,00	35.910,00	30.591,00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	Euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	Euro		27.810,00	26.010,00	35.910,00	30.591,00
3	Condițiile de vânzare	negociere libera/vanzator constrans/cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	Euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	Euro		27.810,00	26.010,00	35.910,00	30.591,00
4	Cheltuieli necesare imediat după achiziție	EUR	su+filtre - 1500 EUR	Fara	Fara	Fara	Fara
	Corecție	%		-5.4%	-5.8%	-4.2%	-4.9%
	Corecție	Euro		-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00	-1.500,00
	Preț corectat	Euro		26.310,00	24.510,00	34.410,00	29.091,00
5	Condițiile pieței (Data tranzacției)	zi/an	30.12.2020	Similar	Similar	Similar	Similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	Euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	Euro		26.310,00	24.510,00	34.410,00	29.091,00
6	Data PIF		2008	2.008	2.009	2.009	2.008
	Corecție	%		0%	-10%	-10%	0%
	Corecție	Euro		0,00	-2.451,00	-3.441,00	0,00
	Preț corectat	Euro		26.310,00	22.059,00	30.969,00	29.091,00
7	Putere	KW	150	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	Euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	Euro		26.310,00	22.059,00	30.969,00	29.091,00
8	Dotari - sarcina max admisa		normale	inferioare	normale	normale	inferioare
	Corecție	Euro		19%	0%	0%	17%
	Corecție			5.000	0	0	5.000
	Preț corectat			31.310,00	22.059,00	30.969,00	34.091,00
9	Stare tehnica		Buna	foarte buna	Similar	Similar	foarte buna
	Corecție	%		-6%	0%	0%	-6%
	Corecție	Euro		-2.000,00	0,00	0,00	-2.000,00
	Preț corectat	Euro		29.310,00	22.059,00	30.969,00	32.091,00
10	Alte cheltuieli	Euro	Nu este cazul	Similar	ch transport	ch transport	ch transport
	Corecție	%		0%	14%	10%	9%
	Corecție	Euro		0,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
	Preț corectat	Euro		29.310	25.059	33.969	35.091
	Suma bruta a corecțiilor	Euro		11.590	9.841	11.931	14.899
	Suma procentuala a corecțiilor	%		41%	39%	34%	47%
	PRET DE VANZARE	Euro		33.969			
		LEI		165.575			

Se alege varianta cu suma corecțiilor în valoare absolută cea mai mică.

Valoarea vehiculului prin metoda comparatiei directe (EURO): 33.969

Valoarea vehiculului prin metoda comparatiei directe (LEI): 165.575

Data evaluării: 30/12/20 1 EURO= 4,8743



CONSTRUCȚII SPECIALE

Proprietar: TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

IMPREJMUIRE BAZA OLTENITA

Denumire și adresă obiectiv: localitatea Oltenita, jud. Calarasi, identificata prin nr. cadastral 1402/2, inscrisa in CF nr.20369 Oltenita

Data evaluării: 30/12/20

Împrejmuiiri

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție		Indicador actualizare 2020 - 2021	Cost total (euro, lei)
						E	F		
		A	B	C	D=BxC	E	F		G=DXExF
1	IMPLBA	mp	780,0	30,6	23.867,1	1,000	1,000	1,0413	24.852,8
2	IMPLZN	mp	679,4	29,8	20.247,3	1,000	1,000	1,1627	23.541,5
3		mp			0,0	1,000	1,000		0,0
Total									
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)									
48.394,3									
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)									
39.027,7									

 Tabel centralizator pentru analiza depreciierii functionale si externe.

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut C/IB (euro, lei)	Uzura fizica (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)	Depreciere economica (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)
1	IMPREJMUIRE BAZA OLTENITA	48.394,3	20%	38.715,5	0%	38.715,5
Total cost fără tva (Euro)		39.027,7		31.222		31.222
Total cost fara tva (Lei)		190.233		152.186		152.186



Anexa I – Fotografii OLTENITA



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluatori autorizati
PESCU MIHAIL
Legitimatie Nr. 15154
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • ANEVAR



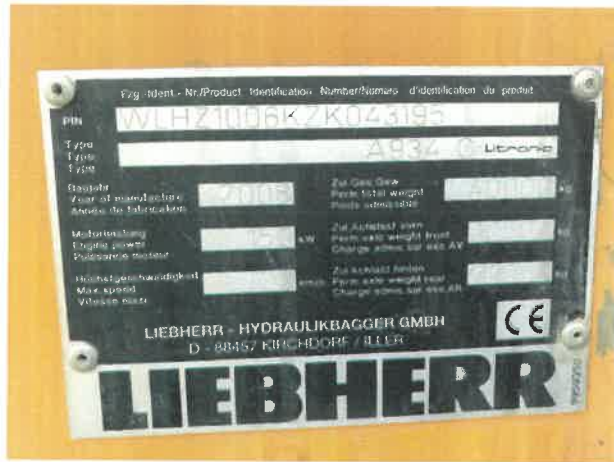
NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluato autorizat
DESCUJANAI
Legitimati Nr. 15154
Marti 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANVAR • ANVAR • ANVAR

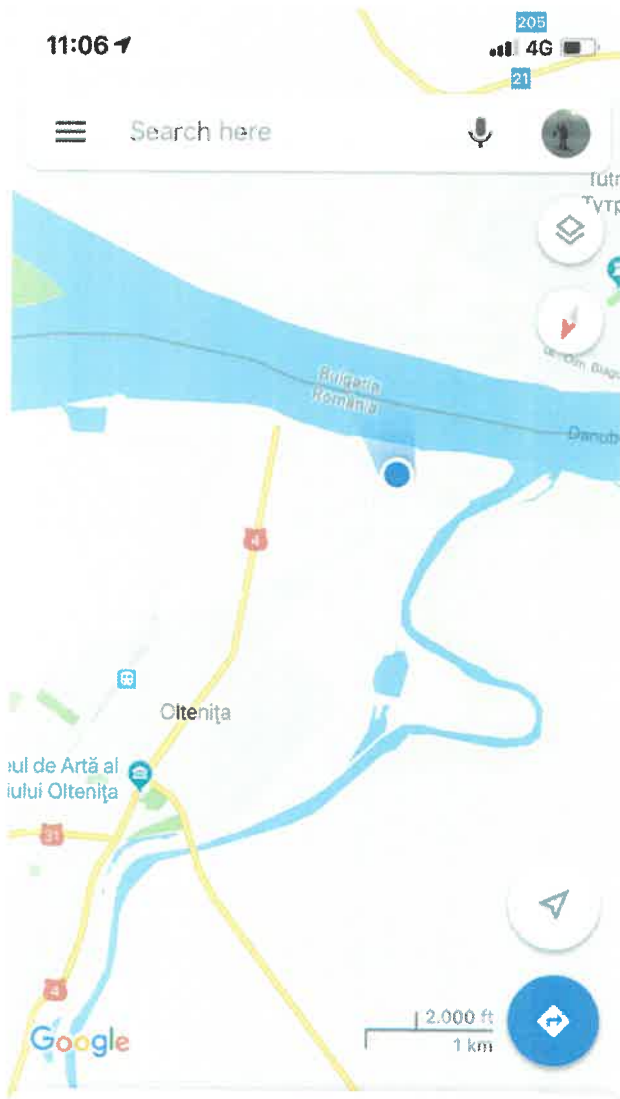






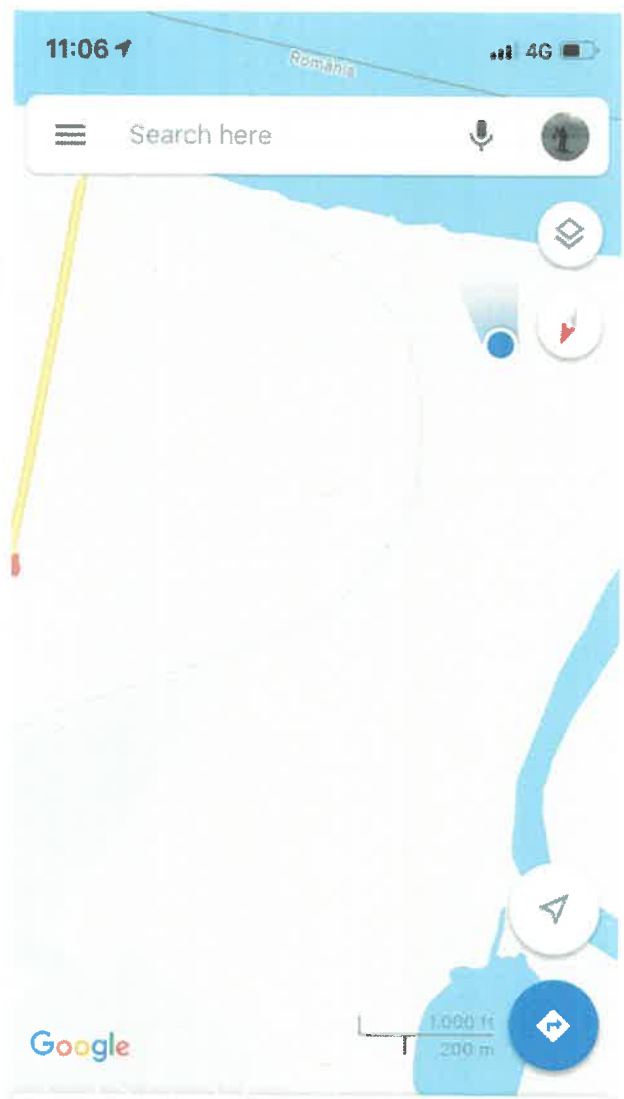
ACȚIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR PENTRU AUTORITĂȚI
Evaluator autorizat
PESCU MIHAI
Legitimăția Nr. 15154
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • ANVAR • ANVAR





Explore Oltenița

- Explore
- Commute
- For you



Explore Oltenița

- Explore
- Commute
- For you



COMPARABILE

COMPARABILA I

Cod P1073 - Teren Industrial Port Ottenita

1 999 000 €

28 4/m²

Calarasi (judet), Ottenita



Vault Estate
0725 969 960

Compartiment

Titlu

Compartiment

Suntem interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratoarea acestor site-uri este S.T. OUI
Domeniu Servicii S.R.L. (Otago.ro) S.R.L.

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorit

Raporteaza



Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 70 200 m²

Descriere anunt

Vault Estate va propune spre vanzare un teren in Municipiul Ottenita Jud. Calarasi. Acesta are o suprafata de 70.211 mp conform actului de proprietate si 70.745,47 mp conform documentatiei cadastrale.

Distanța pana la Fluviul Dunarea si Portul Ottenita este de 250 metri, iar pana la viitorul canal Dunare - Bucuresti cca 600-700 metri cu acces la drumul national Port - Ottenita - Bucuresti. In imediata vecinatate sunt Lafarge, Mittal Steel, Tehnologica Radion, firme care formeaza un parc tehnologic, este interesant de firmele care activeaza in domeniul industrial, productie, naval etc;

Informatiile tehnice sunt cu caracter orientativ, ele fiind preluate de la proprietari.
Pentru mai multe detalii si vizionari ne puteti contacta telefonic.

[Mai puțin](#)

Caracteristici

Negotiabil

Conducta De Gaze Naturale

Apa Curenta

Apa Curenta

Electricitate

Acces Pavat

Acces - Drum Asfaltat

Canalizare

Agentie imobiliara

VAULT ESTATE

**ALEGE
LIVRAREA PRIN**

o/x

VEZI DETALII

Am promis un cuvânt
românesc pentru hygge
și acum îl avem:

Biniste

Alina pametza -

storia.ro
Căci gândii

Caracteristici

Negociabil
Conducta De Gaze Naturale
Apa Curenta

Apa Curenta
Electricitate
Acces Pavat

Acces - Drum Asfaltat
Carulizare

Agentie imobiliara

VAULT ESTATE

0725 969 969

Vasile Toneanu, nr. 42, Sectorul 3,
Bucuresti (Sectorul 3)

[Vezi toate ofertele](#)

Harta

Caracteristicile nu specifică adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Raport de preț

Terenuri, Căminari

1.999.000 EUR

Preț mediu 51 713,9 EUR

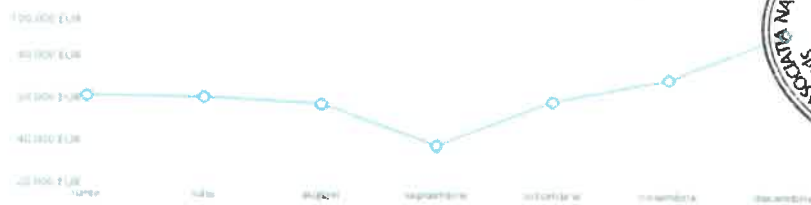
↑ 200%

28,48 EUR/m²

Preț mediu pentru m²: 13,5116 EUR/m²

↑ 110%

TENDINȚĂ



Prețul este calculat pe baza prețurilor din Zona 33



Vezi alte oferte imobiliare de la VAULT ESTATE



160.000 EUR

77,58 m², 2285 EUR/m²
2 CAMERE - LUNA - ANCIU
NITIDAE - COD P346



96.000 EUR

66 m², 1455 EUR/m²
2 CAMERE - BLOC NONI
MIHAI BRAVI - COD P328



73.999 EUR

69 m², 1138 EUR/m²
STUDIO - 55 MP - DECEBAL
- COD P353

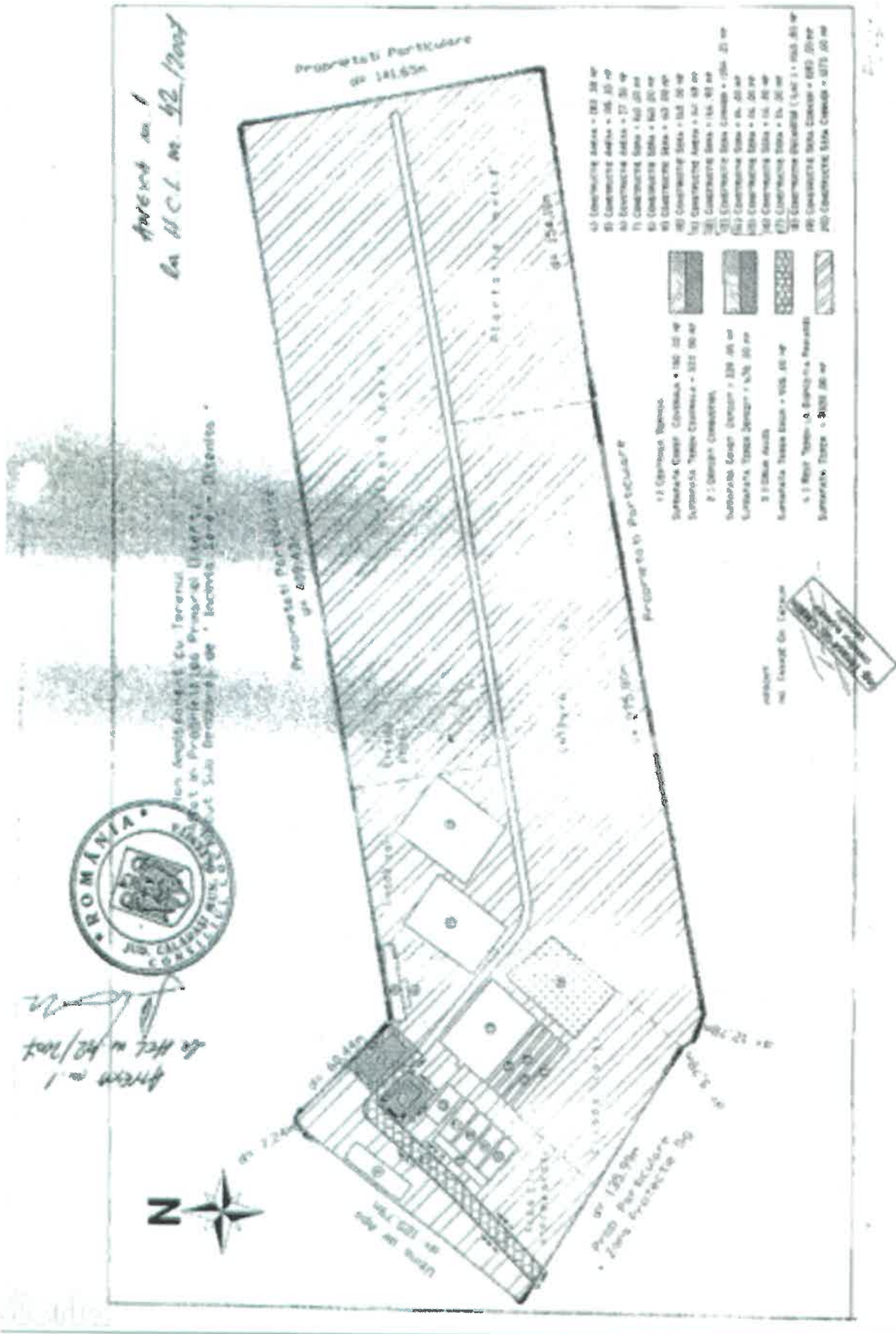


82.000 EUR

53 m², 1547 EUR/m²
STUDIO - 58 MP - MALL
VITAN - COD P287

(5) Anchetă Stora: 5118193
(6) exteri: 1073

Data publicării: acum 14 zile
Data modificării: acum 9 zile



Aviz nr. 1
la H.C.L. nr. 42/2007



Aviz nr. 1
la H.C.L. nr. 42/2007



- 10) Construcție deosebită = 182,30 m²
- 11) Construcție deosebită = 156,30 m²
- 12) Construcție deosebită = 17,30 m²
- 13) Construcție deosebită = 140,20 m²
- 14) Construcție deosebită = 63,20 m²
- 15) Construcție deosebită = 108,30 m²
- 16) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 17) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 18) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 19) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 20) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 21) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 22) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 23) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 24) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 25) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 26) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 27) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 28) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 29) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 30) Construcție deosebită = 141,30 m²



- 1) Construcție deosebită = 182,30 m²
- 2) Construcție deosebită = 156,30 m²
- 3) Construcție deosebită = 17,30 m²
- 4) Construcție deosebită = 140,20 m²
- 5) Construcție deosebită = 63,20 m²
- 6) Construcție deosebită = 108,30 m²
- 7) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 8) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 9) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 10) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 11) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 12) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 13) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 14) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 15) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 16) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 17) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 18) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 19) Construcție deosebită = 141,30 m²
- 20) Construcție deosebită = 141,30 m²



COMPARABILA 2



< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



Vali

Pe site din nov 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0769 056 711

Loc de intalnire

📍 Otlenita, judet Calarasi



Teren intravilan Otlenița jud. Calarasi



20 €

🔖 PROMOVEAZA ANUNTUL

🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Orient de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata: 3000 m²



NEW



Descriere

Teren intravilan, suprafața aprox. 3000 m, deschidere 23 m, lungime 120 m, situat în Cartier Nou, la ieșirea din orașul Otlenița, la aprox. 100 m distanță de utilități (apa, canalizare, curent electric). Proprietar cu toate actele la zi (cadastru, carte funciara, act de proprietate). Teren împrejmuit de gard cu plasa și plantat cu pomi fructiferi. Terenul se poate parcela iar prețul este ușor negociabil.

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro
Disponibilă pentru Android iOS

📞 Adăugat de pe telefon la 09:37, 17 decembrie 2020

👁 Vizualizări: 2497

📞 Număr anunț: 191905625

👍 Îmi place 0

📄 Distribuie



Guess® | Gift Guide
GUESS

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-otlenita-jud-calarasi-IDcZycJ.html#b1e4f8888f>

COMPARABILA 3

Vînd teren de 2500 m ,intravilan ,negociabil

15 €
0 C/m²

Calafas (judet), Oltenița



PROFESORU SOFIA
0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

0726 347 726

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 2.500 m²

Descriere anunt

Teren 2500 m situat pe DNA vizavi de Filatura , 25m cu 100m. Cu utilitati,si acte la zi ,INTRAVILAN

Harta

Yandakru ulumia ipecificat adresa exarta, dar propozitia se afla in zona evidentiata pe harta



ALEGE
LIVRAREA PRIN
OLX
VEZI DETALII

Am promis un cuvânt românesc pentru hygge și acum îl avem:
Biniste
Adăugați gustare
storia.ro
Căutați ghiduri

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR ALIATI OAZA TI DAN ROMANIA
Evaluator profesional
PESCU MIHAI
Legitimatia Nr. 15154
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

Raport de preț

Terenun, Calarasi

15 EUR

Prețul mediu: 91.713,9 EUR

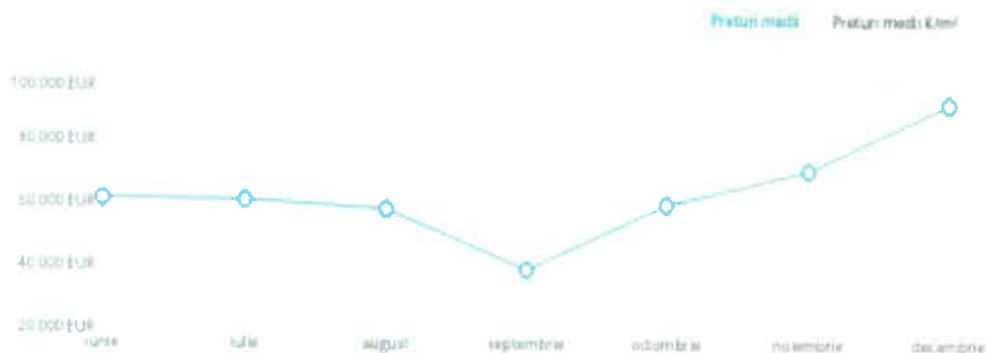


0,01 EUR/m²

Preț mediu pe m²: 13.310 EUR/m²



TENDINȚĂ



Prețul pietei bazat pe prețurile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la [frontend.ad.user-ads.this-author](#)



72.000 EUR

60 m², 1.200 EUR/m²

Vând apt. 3 camere, pasaj
Grivei, decomandat



16.000 EUR

12 m², 1.333 EUR/m²

Vând garsonieră zona
Steaua complet mobilată și
unitată



99.000 EUR

70 m², 1.414 EUR/m²

Casa/ vila in Parkelemon

[Casa zona centrala](#)

140.000 EUR

220 m², 636 EUR/m²

Casa zona centrala

ID anunt Storia: 3944669

ID extern e1c68bf3-de7a-4eb9-abc1-16801a1e834e



Data publicării: 2021.08.11
Data modificării: ANVAR

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-de-2500-m-intravilan-negociabil-IDgybH.html#3c9e4c2b66>

COMPARABILA 4



Pe site din mar 2020

Anunturile utilizatorului

0724 935 546

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Otenita, judet Calarasi



Teren de inchiriat sau vanzare 3200mp intravilan
45€/mp

45 €

PROMOVIAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **3 200 m²**

Descriere

Terenul are o suprafata de 3200 mp, se afla in partea de nord al Mun. Otenita la iesire din oras spre Bucuresti pe partea dreapta, la 500m de Petrom. Are deschidere de 25m la DN 4 (Bd. 22 Dec.) si la str. Viilor, toate utilitatile (gaz, apa, canal, energie electrica).

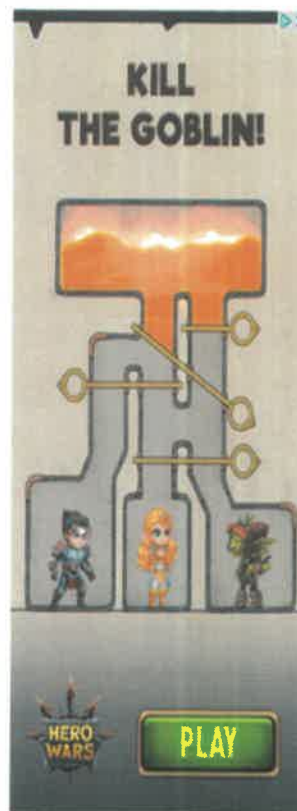
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
Disponibil pentru Android, iOS



Adaugat de pe telefon la 00:40, 17 decembrie 2020

Vizualizat: 1093

Numar anunt: 19931925



RAPORTEAZA

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-inchiriat-sau-vanzare-3200mp-intravilan-45-mp-IDduoFj.html>

COMPARABILA 5

Teren intravilan soseaua calarasi - dn 31

Calarasi, Otanta [Vaz pe harta](#)

50 000 EUR

Publicat Apr 17, 12:20:20 | ID: 32336

0734289691



Mica

Adeuga fiere

Fiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, bz, xls, docx, xlsx, odt, ovi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 118

Reporteaza



George

Vezi toate anunturile

Urmareste

Specificatii

Suprafata terenului: 5000,0 m² Front strada: 27

Descriere

De vanzare teren intravilan situat pe Soseaua Calarasi, suprafata 5000 mp, cu deschidere de 27,48 m la Dn 31.

Distribuie anuntul pe

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-soseaua-calarasi-dn-31/105figd6467g78d4dh9ef21e32ee9532.html>



COMPARABILE EXCAVATOR LIEBHERR

COMPARABILA I



22.15. 22 decembrie 2020 7042762826

1/7 Raportează

Detalii

Cești de	Firma	Cești de lucru	12.000 h
Subcategorie	Excavatoare	Stare	Second hand
Marca	Liebherr	Model	Smart TV Stick și educe YouTube și HBO GO direct pe televizor.
Model	904 C Excavator pe rot		
Anul fabricației	2008		

Descriere

Preț: 30.900 + TVA

POSIBILITATE DE ACHIZIȚIE ÎN RATE.

Herou mai multe informații, vă rugăm să contactați telefonic la numerele

ser: 074 - [arata numarul](#) sau: 075 - [arata numarul](#)

Excavator pe rot Liebherr 904 C

An fabricație: 2008

Ore de funcționare: 12.000 h

Caracteristici:

- 18 șurub
- lamă
- cab
- instalație piron
- instalație diesel
- Stare foarte bună de funcționare.

Liebherr 904 C Excavator Pe Rot
2008

30 900 EUR
Preț brut

Urmareste modificările

Trimite mesaj

0743131598

0751268586

Întreaba vânzătorul dacă poate să facă apoi video

DEALER
MACHINERY33.RO



Răspunde rapid la mesaj

Vanzator pe site din 2016

Localizare vanzator
Luna nr 98 - 430283 Luna, Judet Cluj (Romania)

Vezi localizarea pe harta

0743 131 598

0751 268 586

Vezi celelalte 194 de oferte ale dealerului



<https://www.autovit.ro/anunt/liebherr-904-c-excavator-pe-roti-ID7GETBO.html#07d1434c92>

COMPARABILA 2

Liebherr Mobilbagger A934 C , Schrottbagger, ca.16m Ausleger



Favorit Comparați Partajare Tradire Raportare

Detaliile anunțului

Tipul de anunț :	Vânzări / Oferte
Referință :	47438
Marca :	<u>Liebherr</u>
Model :	Mobilbagger A934 C , Schrottbagger, ca.16m Ausleger
Stare :	De ocazie - NC
An :	2009
Ore :	14.739 h
Preț fără TVA :	28 900 € EUR (€)

28 900 € Fără TVA



MG Handel GmbH

Comerciant de
vehicule/echipamente

Austria

Membru de 9 ani și 7 luni



DI. Martin Gahleitner

Germană



Afișaj telefonul



(+43) 07221721010



ADESA
ADESA

Partene



Transport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport

Trasport



Bune practici
Pentru a cumpăra și vinde fără grijă, vă oferim câteva sfaturi care vă vor ajuta să vă securizați tranzacțiile cu ocazia cumpărării sau vânzării de utilaje de ocazie.
[Pentru mai multe informații](#)

Excavatoare pe pneuri Liebherr cele mai populare

[Liebherr A316 Litronic](#) - [Liebherr A900C](#) - [Liebherr A314](#) - [Liebherr A314 Litronic](#) - [Liebherr A316](#) - [Liebherr A904](#) - [Liebherr A904C](#) - [Liebherr A900C Litronic](#) - [Liebherr A312](#) - [Liebherr A 309](#)

<https://www.machineryzone.ro/second-hand/excavator-cauciucuri/40657093/liebherr-mobilbagger-a934-c-schrottbagger-ca-16m-ausleger.html>

COMPARABILA 3

Liebherr Mobilbagger A934 C Umschlagbagger für Holz



[Favorit](#)
[Compara](#)
[Partajare](#)
[Tipărire](#)
[Raportare](#)

Detaliile anunțului

Tipul de anunț :	Vânzări / Oferte
Referință :	44100
Marca :	Liebherr
Model :	Mobilbagger A934 C Umschlagbagger für Holz
Stare :	De ocazie - NC
An :	2009
Ore :	17,500 h
Preț fără TVA :	39 900 € EUR (0)

Comentarii :
 Liebherr A934 C Umschlagbagger | Bj:2009
 Fahrerkabineerhöhung 800mm
 Schwabstützung vorne und hinten
 Joy-Steck Lenkung
 Seriennummer:105344100
 Achsabstützungen
 20833h
 Voll Einsatzbereit
 Irrtum und Vorverkauf vorbehalten.

39 900 € fără TVA

MG Handel GmbH
 Comerciant de
 vehicule/echipamente
Austria
 Măritzeu de 1 vet și 7 tone

Dr. Martin Gehleitner
 German

Apăsați telefonul

+431 07221721010



Mini Excavators in stock
 New and used mini excavators from 1.72.250
 Callings: 0722 1721010
[BAG Machinery](#)
[Visit Site](#)

Partenerii noștri

Transport
 Transportați acest Utilaj

Bune practici
 Pentru a cumpăra și vinde fără griji,
 vă oferim câteva sfaturi care vă vor
 ajuta să vă securizați tranzacțiile cu
 ocazia cumpărării sau vânzării de
 utilaje de ocazie.
[Pentru mai multe informații](#)

Excavatoarele pe pneuri Liebherr cele mai populare

[Liebherr A316 Ltronic](#)
[Liebherr A900C](#)
[Liebherr A314](#)
[Liebherr A314 Ltronic](#)
[Liebherr A904](#)
[Liebherr A904C](#)
[Liebherr A904 Ltronic](#)
[Liebherr A312](#)
[Liebherr A312 Ltronic](#)



<https://www.machineryzone.ro/second-hand/excavator-cauciucuri/40759092/liebherr-mobilbagger-a934-c-umschlagbagger-fur-holz.html>

COMPARABILA 4

Excavator pe roți LIEBHERR A 900 C

Adaugă la preferințe | Comparare | PDF | Partea | Păgere

33.990 EUR

Preț noi

155.000 PLN

+ 100.500 RON

1/6

41.807,70 EUR

Preț cu TVA inclus

[Lăși legătura cu vânzătorul](#)

Marca: LIEBHERR
Model: A 900 C
Tip: excavator pe roți
Anul: 2008
Greutate proprie: 18000 kg
Locul de asamblare: Polonia
Numele vânzătorului: Nova S.p. z o.o.
Data publicării: ieri
Autovehicul ID: M422107



Stare: nou
Culoare: galben

Inspecție la distanță
Veți primi un raport detaliat cu privire la starea vehiculului

Aveți nevoie de prețuri?
Calculați prețul în lei

Contactează vânzătorul

"Jarpol" P.H.U. Re...
Poziția
1 an pe Autoline

+48 929 810 011
+48 925 111 334
+48 921 566 999

[Mai multe informații](#)

Puneți o întrebare vânzătorului

Nume:
Companie:
Telefon:
E-mail:

De exemplu: Sunt interesat în
Mă interesați anunțul 1234
A rog furnizați mi se mai multe informații cu privire la

Codul de verificare: 470

[Trimite](#)

Anunțuri asemănătoare



<https://autoline.ro/-vanzare/excavatoare-pe-roti/LIEBHERR-A-900-C-20072415202922915000>



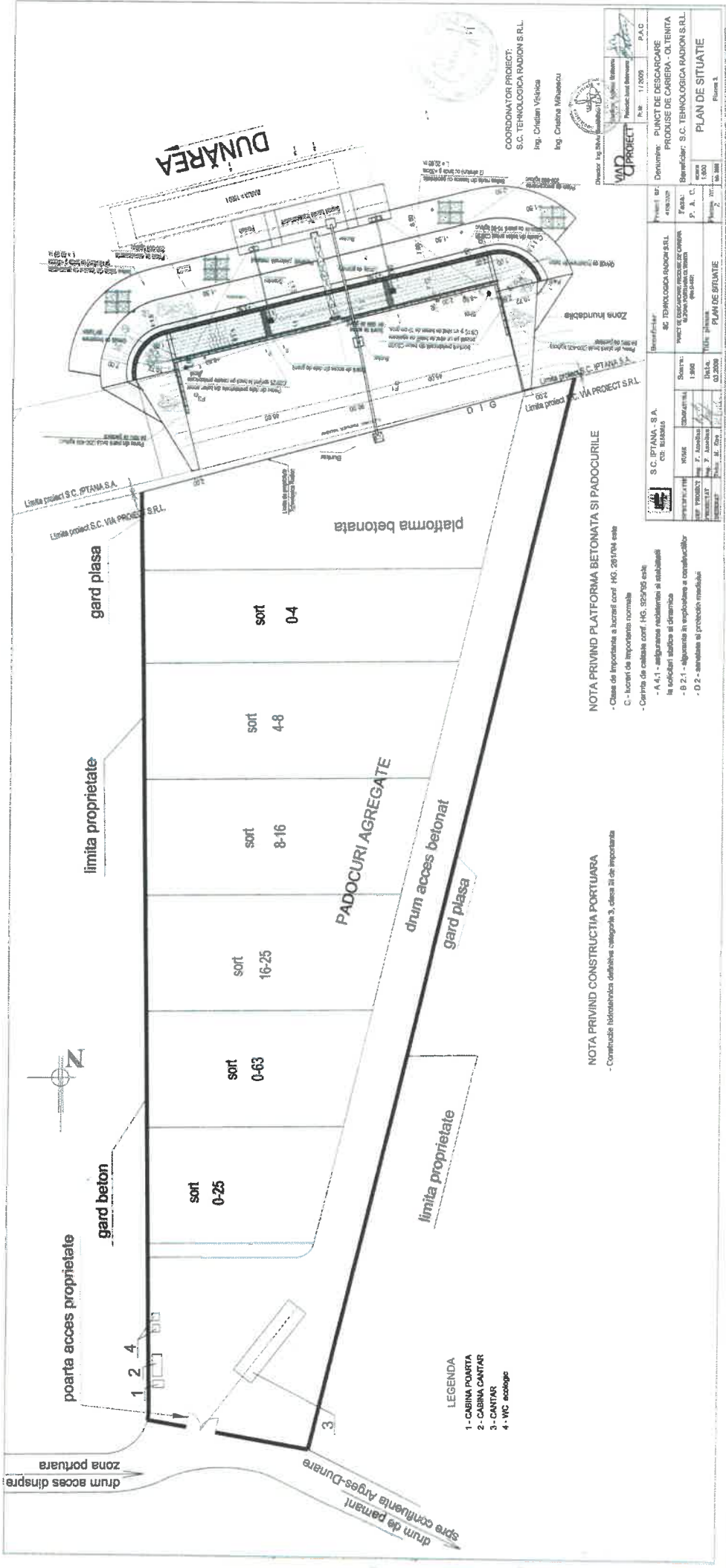
Anexa 2 – Fotografii GAISENI











- LEGENDA**
- 1 - CABINA POARTA
 - 2 - CABINA CANTAR
 - 3 - CANTAR
 - 4 - WC ecologic

NOTA PRIVIND CONSTRUCTIA PORTUARA
 - Continuare hidrotehnica definitiva categorie 3, casa 21 de ingineria

NOTA PRIVIND PLATFORMA BETONATA SI PADOCURILE
 - Clasa de importanta a lucrului conf. HG. 382/02 este
 C - lucrul de importanta normala
 - Cerinta de calitate conf. HG. 382/02 este
 - A 4.1 - asigurarea nivelului al stabilizarii la soborul slabului si drumului
 - B 2.1 - alipuirea si expozitia si conectivitate
 - D 2 - amplasarea si protectia nivelului

S.C. IPTIANA - S.A.	
CUI: 315348	
PROIECTANT	ING. CRISTIAN VIHITICA
VERIFICATOR	ING. CRISTINA MIHAILESCU
DATA	03.2008
SCALA	1:500

S.C. TERMOLOGICA RADIONI S.R.L.	
CUI: 315348	
PROIECTANT	ING. CRISTIAN VIHITICA
VERIFICATOR	ING. CRISTINA MIHAILESCU
DATA	03.2008
SCALA	1:500

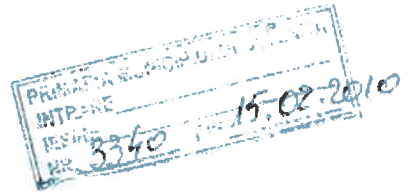
S.C. TERMOLOGICA RADIONI S.R.L.	
CUI: 315348	
PROIECTANT	ING. CRISTIAN VIHITICA
VERIFICATOR	ING. CRISTINA MIHAILESCU
DATA	03.2008
SCALA	1:500

PLAN DE SITUATIE
 Pagina 1

COORDONATOR PROIECT:
 S.C. TERMOLOGICA RADIONI S.R.L.
 Ing. Cristian Vihitica
 Ing. Cristina Mihailescu

PROIECT
 Punct de descarcare
 Prouse de cariera - Oltenita
 S.C. TERMOLOGICA RADIONI S.R.L.





UNITATEA...S.C. Tehnologica Radion S.R.L.

SANTIER...Oltenita

OBIECTUL..."Punct de descarcare produse de cariera in zona portuara Oltenita – Km
432, mal stang Dunare"

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE DEFINITIVA

Incheiat astazi 27.01.2010

I.Date generale:

1.Comisia de receptie convocata la data de 25.01.2010 si-a desfasurat activitatea in intervalul: 25.01.2010-27.01.2010

II.Constatari:

In urma examinarii documentatiei prezentate, a rezultatelor probelor tehnologice si a cercetarii pe teren a lucrarilor executate s-a constatat:

1.Documentatia tehnico-economica prevazuta in Regulamentul de efectuare a receptiei obiectivelor de investitii a fost prezentata comisiei de receptie cu urmatoarele exceptii:

2.La data receptiei definitive a obiectivului de investitii ~~NU~~ ESTE ADMISA receptia preliminara a lucrarilor de constructii-montaj la urmatoarele obiective: "Punct de descarcare produse de cariera in zona portuara Oltenita – Km 432, mal stang Dunare".

3.~~NU~~ ESTE ADMISA receptia la lucrarile de constructii-montaj la urmatoarele obiective: "Punct de descarcare produse de cariera in zona portuara Oltenita – Km 432, mal stang Dunare".

4.Receptia punerii in functiune a fost efectuata la data de pana la receptia definitiva a obiectivului; de la data punerii in functiune au trecut.....luni.

5.Valoarea lucrarilor supuse receptiei definitive, conform documentelor de decontare verificate de Banca:..... este de ...1.646.950,32 lei.

6.La data receptiei definitive, nivelul atins de indicatorii tehnico-economici aprobati se prezinta astfel:

7.Urmatorii factori au influentat nefavorabil realizarea indicatorilor care n-au atins nivelul aprobat:

8.La data receptiei definitive se constata urmatoarele disponibilitati de capacitati ale utilajelor tehnologice si de spatii construite, care pot conduce la imbunatati-rea indicatorilor tehnico-economici.

9.S-a constatat ca sunt luate masurile pentru mentinerea nivelului aprobat al indicatorilor tehnico-economici in ceea ce priveste:

a)asigurarea cu materii prime, materiale, combustibil, energie, apa etc. (se vor arata cele ce nu sunt asigurate);

- b) lucrari conexe, utilitati, alte servicii;
- c) forta de munca;
- d) alte masuri.

III. Concluzii:

1. Pe baza constatarilor si concluziilor consemnate mai sus, comisia de receptie hotaraste, cu majoritate de pareri:

Admiterea receptiei definitive a obiectului de investitie **“Punct de descarcare produse de cariera in zona portuara Oltenita – Km 432, mal stang Dunare”**.

Se acorda calificativul:.....

2. Comisia de receptie stabileste ca pentru mentinerea nivelului aprobat al indicatorilor tehnico-economici aprobati si pentru a cat mai buna exploatare a capacitatilor ce se receptioneaza mai sunt necesare urmatoarele masuri:.....

3. Prezentul proces-verbal care contine 2 file si 0 anexe, numerotate cu un total de 2 file care fac parte integranta din cuprinsul acestuia, a fost incheiat azi 27.01.2010 in 4 exemplare originale.

Numele si prenumele Functia Semnatura

Comisia de receptie:

Ing. Visinica Cristian – Dir. Dep. Dezvoltare

Mastru Serban Ion – Sef Santier

Ing. Mariana Dumitru – Dir. Santier

Ing. Nedelcu Viorel – Responsabil R.T.E.



Numele si prenumele. Functia. Semnatura
Invitati din partea primariei municipiului Oltenita:
Milescu Costinel – primar municipiu Oltenita

.....
.....
.....
.....
.....

ROMÂNIA
JUDETUL CALARASI
PRIMARIA MUNICIPIULUI OLTENITA

Nr. 8836..... din 22.05.2009....

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 35... din 22.05.2009

Ca urmare a cererii adresate de **TEHNOLOGICA RADION SRL**
reprezentata prin VISINICA CRISTIAN-Director dezvoltare

cu domiciliul /sediul in județul municipiul Bucuresti ,
satul, sectorul ..6..., cod poștal, str.Dimbovita nr. 59-61,
bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail,
înregistrată la nr.8836.. din 20.05.2009 ..,

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și
completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire/desființare pentru:

PUNCT DE DESCARCARE PRODUSE DE CARIERA IN ZONA PORTUARA
OLTENITA KM 432 MAL STING DUNARE;

Imprejmuire;

Lucrarile se vor realize in succesiunea tehnologica propusa de
proiectant;

Se vor respecta conditiile din avizele obtinute.

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat in județul Calarasi
municipiul Oltenita ., satul, sectorul,
cod poștal, Zona Sos.Portului,T 87/1,lot.1/2 nr., bl. .., sc.
...., et., ap.,

Cartea funciara*4).....

Fișa bunului imobil

.....
sau nr. Cadastral 1402/2

- lucrări în valoare*5) de: 110000 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr.*6) 1/2009, a fost elaborată de S.C. VIA PROIECT SRL și S.C. IPTANA S.A., cu sediul în județul, municipiul/orașul/comuna București, sectorul/satul, cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap., respectiv de Serbanescu Rodica - arhitect/cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 3002, în conformitate cu prevederile Legei nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respective ale art.26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalațiilor aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de ..24.. luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de12..... luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



SECRETAR,

DIRECTIA URBANISM,
Director,
ing. Bordei Gabriela

Taxa de autorizare în valoare de 1100.....lei a fost achitată conform Chitanței nr. O.P. 877. din 11.05.2009.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 27.05.2009 însoțită de .1..(44..) exemplar(ș) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea

Autorizației de construire

de la data de până la data de

PRIMAR,

SECRETAR,

DIRECTIA URBANISM,

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

3905/29.02.08

Primar

Nr. 2660 din 25.02.2008

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 31 din 25.02.2008

Urmare cererii adresate de **S.C. TEHNOLOGICA RADION SRL**
reprezentata prin **PIRVU MIRCEA PAUL**

domiciliul (2) _____ municipiul _____
cu _____ în județul _____ orașul Bucuresti _____
sediul _____ comuna _____
satul _____ sectorul 6 _____ cod poștal _____
str.Dimbovita nr. 59-61 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax_email _____

înregistrată la nr.2660 din 12.02.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CALARASI _____
municipiul _____
orașul OLTENITA _____ satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal 91540 Zona Port_Tarlaua 87,Parcela 1_bl _____sc. _____ et. _____ ap. _____

identificat prin (3) plan incadrare in teritoriu; numare cadastrale provozorii: 1402/2

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 124/1997 faza PUG,
aprobată cu hotărârea Consiliului local nr.125/1999;

1.REGIMUL JURIDIC

-imobilul este situat in intravilanul localitatii, in unitatea teritoriala de referinta nr.9,proprietatea S.C.TEHOLOGICA RADION SRL conform contacte de vnzare cumparare autentificate sub nr.4302/27.07.2007 de Biroul Notarial „Notariatul Public Oltenita”; Mariana Ciobanu–Notar Public; incheierea nr.7317 emisa de O.C.P.I. in care este inscris privilegiul vanzatorului pentru diferenta de pret neachitata in suma de 1.000.000

2.REGIMUL ECONOMIC

-folosinta actuala: curti constructii(teren liber de constructii);
-destinatia conf. PUG si Regulamentului local de urbanism aferent, imobilul se afla in subzona cai de comunicatie navala si constructii aferente, propusa;
-reglementari fiscale: conf.HCL nr.187/2007 ;

- 1) Numele si prenumele solicitantului
- 2) Adresa solicitantului
- 3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

- suprafata totala teren – 19988,897mp;
- terenul nu este echipat cu utilitati ;
- Documentatia tehnica din care se va extrage proiectul pentru obtinerea autorizatiei de construire (PAC) va fi elaborat in conformitate cu legislatia romana in vigoare,cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,a Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect,publicata si cu prevederile art.9 din Legea nr.50/1991,publicata cu modificarile si completarile ulterioare si cu cele cuprinse in Normele metodologice de aplicare a acesteia, aprobare prin OMTCT nr.1430/13.09.2005;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁽⁴⁾ , pentru/întrucât:

obtinerea autorizatiei de construire pentru ”Dana descarcare produse de cariera zona portuara Oltenita Km 432 mal sting Dunare ”,lucrari ce vor consta in amenajari, platforme, padocuri, anexe, alei, imprejurimi, forari pentru studiu geotehnic,racord electric

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiect de autorizare a executării lucrărilor de construcții

PAC PAD POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> canalizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică
<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> transport urban
Altele	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c.2. Avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă
<input checked="" type="checkbox"/> protecția mediului	<input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației

(4) scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele /acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

-acord I.C. J. Calarasi _____

d.2. Alte avize/acorduri:
Aviz Ministerul Transporturilor _____

d.3. Studii de specialitate:

-plan topografic avizat de O.C.P.I. CALARASI_ _____

e. Documentele de plată ale următoarelor taxe:

-Taxa Acord unic-28 lei _____

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Milescu Costinel


SECRETAR,


DIRECTIA URBANISM,
Director,

Ing. Bordei Gabriela

Achitat taxa de: 240,0 lei , conform chitanței nr. 1005420/12.02.2008

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data 26.02.2008

* Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

