

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 184/16.03.2020

Nr. CPS 93/25.11.2019

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIZARI CORPORALE BUNURI MOBILE SI IMOBILE

1. Utilaje si bunuri imobile - Baza Medgidia
2. Utilaje si bunuri imobile - Baza Chitila
3. Utilaje si bunuri imobile - Baza Craiova
4. Utilaje si bunuri imobile - Baza Catelu - Cernica
5. Baraci metalice, Wc ecologice, Containere

BENEFICIARIII RAPORTULUI:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa,
la solicitarea consortiiului

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
EEL, ERM, EI



13 MARTIE 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 2018, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.29969/3/2014:

IMOBILIZARI CORPORALE BUNURI MOBILE SI IMOBILE

1. Utilaje si imobile - Baza Medgidia
2. Utilaje si imobile - Baza Chitila
3. Utilaje si imobile - Baza Craiova
4. Utilaje si imobile - Baza Catelu - Cernica
5. Baraci metalice, Wc ecologice, Container

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 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 2018, 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 legislația actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.



Denumire	Valoarea de piata	
	Lei	Euro
Utilaje Medgidia	1.953.275	405.606
Teren Medgidia 31793 mp	1.332.018	276.599
Utilaje Chitila	3.379.344	701.735
Teren Chitila 85781 mp	9.583.816	1.990.119
Utilaje CRAIOVA	2.296.202	476.816
Teren Craiova 35000 mp	1.466.381	304.500
Utilaje Catelu-Cernica	486.139	100.949
Teren Cernica 20.082 mp	3.123.699	648.649
Teren Cernica 25.180 mp	3.916.676	813.314
Magazii metalice, Wc ecologice, Containere	751.057	155.960
TOTAL GENERAL	28.288.607	5.874.246

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;

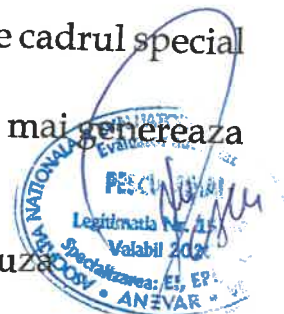
Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- 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:



Denumire	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Euro
Utilaje Medgidia	1.464.956	304.204
Teren Medgidia 31793 mp	999.014	207.449
Utilaje Chitila	2.534.508	526.301
Teren Chitila 85781 mp	7.187.862	1.492.589
Utilaje CRAIOVA	1.722.152	357.612
Teren Craiova 35000 mp	1.099.786	228.375
Utilaje Catelu-Cernica	364.604	75.712
Teren Cernica 20.082 mp	2.342.774	486.487
Teren Cernica 25.180 mp	2.937.507	609.986
Magazii metalice, Wc ecologice, Containere	563.293	116.970
TOTAL GENERAL	21.216.455	4.405.685

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ 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 asphalt, 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.
- ✓ Conform declaratiilor beneficiarului, baza de productie Craiova nu beneficiaza de racordarea la reseaua de gaze naturale, iar racordarea la reseaua de furnizare a energiei electrice a fost facuta pe cheltuiala chiriasului Mineralport, fiind proprietatea acestuia.
- ✓ 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 = 4,8157 LEI
- ✓ **Data evaluării: 13.03.2020**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, 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 - 2018.
- 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 în 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;
- În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistenta din partea nici unei alte persoane, în 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 în 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	6
Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Obiectul evaluării	9
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	9
1.3. Data evaluării si data inspectiei	10
1.4. Moneda raportului	11
1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului	11
1.6. Prezentarea evaluatorului	11
1.6.1. Date generale	11
1.6.2. Atestarea capacității	11
1.7. Tipul si definiția valorii	12
1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluării cu SEV	13
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	15
1.9.1. Ipoteze speciale	16
1.9.2. Ipoteze	16
1.10. Responsabilitatea față de terți	22
1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	23

SECTIUNEA I - EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE

Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat	25
2.1. Identificarea bunurilor	25
2.2. Situația juridică	25
2.3. Descrierea proprietatilor	26
Capitolul III – Analiza pieței	38
3.1. Prezentare generala	38
3.2. Piața imobiliara	39
Cererea	40
Oferta	40
Echilibru	40
Surse de informații	41
Capitolul IV – Evaluarea bunurilor	42
4.1. Procedura de evaluare	42
Evaluarea terenului	45
Evaluarea construcției	45

SECTIUNEA II - EVALUAREA BUNURILOR MOBILE

Capitolul V – Prezentarea datelor – BUNURI MOBILE	61
Capitolul VI – Analiza pieței	63
6.1. Prezentare generala	63

6.2. Piața utilajelor de construcții	64
6.2.1. Cererea	64
6.2.2. Oferta	65
6.2.3. Echilibru	66
6.2.4. Surse de informații	66
Capitolul VII – Evaluarea bunurilor mobile	68
7.1. Procedura de evaluare	68
7.2. Abordarea prin costuri	68
7.3. Abordarea prin piață	70
7.4. Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor	71
8. Prezentarea valorii finale	73
Anexe	76

Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

1.1. Obiectul evaluării

IMOBILIZARI CORPORALE BUNURI MOBILE SI IMOBILE

1. Utilaje si imobile - Baza Medgidia
2. Utilaje si imobile - Baza Chitila
3. Utilaje si imobile - Baza Craiova
4. Utilaje si imobile - Baza Catelu - Cernica
5. Baraci metalice, Wc ecologice, Containere

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

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării: exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piață în condiții normale și valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate a bunurilor mobile și imobile, proprietatea TEHNOLOGICA RADION S.R.L., în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea utilizării acestora în cadrul procedurii de insolvență, dosar nr.29969/3/2014:

IMOBILIZARI CORPORALE BUNURI MOBILE SI IMOBILE

1. Utilaje si imobile - Baza Medgidia
2. Utilaje si imobile - Baza Chitila
3. Utilaje si imobile - Baza Craiova
4. Utilaje si imobile - Baza Catelu - Cernica
5. Baraci metalice, Wc ecologice, Containere

Raportul a fost întocmit la cererea clientului format din consorțiul:
MAESTRO S.P.R.L. – filiala București
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

Au fost supuse evaluării acele active din patrimoniul societății care au putut fi identificate în momentul inspecției. Aceste active sunt bunuri mobile din patrimoniul societății și au fost identificate de evaluator împreună cu reprezentanții societății. Acolo unde evaluatorul nu a reușit să facă inspecția bunurilor, acesta a primit informațiile și/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 si data inspectiei

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **13.03.2020 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: Noiembrie 2019 – Februarie 2020

Data elaborării lucrării: 15.01.2020 – 13.03.2020

Inspectia bunurilor a fost realizata de către evaluator in perioada Noiembrie 2019 – Februarie 2020 insotit de către dl Nicolescu Adrian, dl. Grigore Aurel, dl. Florin Vieru – reprezentantii proprietarilor, care au furnizat si informațiile necesare evaluării. Inspectia a fost facuta pe un esantion reprezentativ de aprox. 90% din totalul mijloacefor fixe, evaluatorul deplasandu-se cu reprezentantii societatii in toate bazele si anume:

- Baza Medgidia
- Baza Giulesti
- Baza Chitila
- Baza 16 februarie
- Baza Catelu
- Baza Gaiseni
- Baza Craiova
- Baza Oltenita
- Baza Cerna

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

Evaluatorii nu au realizat o expertiza de detaliu a bunurilor mobile ce se constituie mijloace fixe si care fac subiectul evaluarii, nu au avut posibilitatea verificarii starii de functionare a acestora, nu au avut acces la

documentele de certificare a originii si de calitate si ca urmare nu vor putea fi facuti raspunzatori pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), a unor defecte de fabricatie 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 13.03.2020:

1 EUR = 4,8157 LEI

1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului

Clientul este:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Proprietarii sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Beneficiarii prezentului raport sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa prin consorțiul:

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

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

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 2018.
- 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 Ţiriac Asigurări.

1.7. Tipul și definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – 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 excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Pretul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

- Având în vedere situația Clientului (faliment) și eventuala necesitate de valorificare într-un timp foarte limitat, evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare / vânzare forțată, într-un interval de 3-6 luni, este redusă în comparație cu valoarea de piață și ca urmare estimarea acesteia s-a bazat pe o diminuare a valorii de piață cu 25 %, așa cum s-a constatat din analiza de piață, adică valorile obținabile în urma vânzărilor forțate, sunt în jurul a 75% din valorile de piață, conform surselor din zona licitațiilor publice efectuate fie de executori judecătorești fie de către lichidatorii judiciari.

1.8. Baza de evaluare, surse de informații, amploarea investigațiilor, declararea conformității evaluării cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare se bazează pe următoarele:

- **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018**
- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare

- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 220 – Masini, echipamente, instalatii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 400 – Verificarea Evaluarilor
- SEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor, instalatiilor
- 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 :

BAZA MEDGIDIA

- Extras CF nr.104343/23.10.2019
- Fise mijloace fixe
- Extras CF nr.104343/04.09.2014
- Incheiere nr.28873/12.11.2012
- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor

BAZA CHITILA

- Autorizatie construire nr.58/30.05.2007
- Incheiere nr.167490/13.11.2012
- Extras CF nr.50147/13.11.2012
- Act de alipire nr.3376/23.12.2009
- Incheiere rectificare nr.288/12.01.2010
- Fise mijloace fixe
- Plan de amplasament
- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor
- Deviz lucrari VALENTINO PRODEX Proforma nr. PROF11797/11.07.2019

BAZA CRAIOVA

- Contract de vanzare cumparare nr.41/14.01.2009
- Extras CF nr.206824/04.10.2019
- Fise mijloace fixe
- Plan de amplasament
- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor
- Adresa nr.357/02.03.2020
- Certificat urbanism nr. 445/11.03.2020

BAZA CATELU-CERNICA

- Contract de vanzare cumparare nr.1317/28.05.2004
- Fise mijloace fixe
- Plan de amplasament
- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor

- Incheiere nr.166468/16.10.2013
- Aviz nr.33/2004
- Planuri amplasament
- Extras carte funciara nr.409/27.10.2010
- Extras carte funciara nr.1540/27.10.2010
- Extras carte funciara nr.51735/09.01.2020
- Extras carte funciara nr.50944/09.01.2020
- Deviz lucrari VALENTINO PRODEX Proforma nr. PROF11062/19.12.2017

2. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Evaluatorul a avut la dispoziție copii acte proprietate, extrase carte funciara, documentatie cadastrala
- Evaluatorul a avut la dispoziție partial copii carti identitate si taloane inmatriculare;
- Aspecte juridice;
- Informații culese pe teren de către evaluator (privind starea fizica a bunurilor mobile, etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului de la vânzători si cumpărători imobiliari de pe piața localităților in care societatea imobiliara deține active, informații privind cererea si oferta preluate de la agenții imobiliare si din publicații si site-uri de profil, www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc.
- alte informații 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 răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate si nici pentru rezultatele obținute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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

- 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; In cazul in care informatiile primite de evaluator de la reprezentati ai proprietarului si imposibil de verificat de catre evaluator, se dovedesc a fi incorecte, prezentul aport de evaluare trebuie refacut in mod corespunzator.

Trebuie sa precizam faptul ca bunurile mobile lucreaza preponderant in santiere, acestea avand nevoie de reparatii continue, in special reparatii la tahograf, motoare, sisteme hidraulice, etc, ceea ce a dus la o uzura fizica si functionala mai mare decat in mod obisnuit, precum si neafisarea corecta a nr de kilometri la tahograf sau a unui numar mare de ore de functionare.

- In momentul inspectiilor, evaluatorul a observat existenta mai multor constructii pe proprietatile imobiliare evaluate. Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului actele necesare privind constructiile (autorizatii de construire, pv receptie, planuri de amplasament), iar din discutiile cu reprezentantii TEHNOLOGICA RADION S.A., s-a realizat faptul ca aceste constructii nu au fost intabulate, motiv pentru care evaluatorul a considerat ca metoda bazata pe cost este cea mai elocventa pentru evaluarea acestora.
- Conform declaratiilor beneficiarului, baza de productie Craiova nu beneficiaza de racordarea la reseaua de gaze naturale, iar racordarea la reseaua de furnizare a energiei electrice a fost facuta pe cheltuiala chiriasului Mineralport, fiind proprietatea acestuia.

1.9.2. Ipoteze

PROPRIETATI IMOBILIARE

- Evaluatorul a avut la dispozitie si a examinat Planul/Planurile de amplasament/situatie 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 în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- 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 o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti 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 ne-aparente 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 bună 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 proprietăților evaluate, astfel, suprafețele au fost preluate din extrasele de carte funciara, din planurile de amplasare și delimitare a imobilelor și/sau din diverse schițe puse la dispoziție de către proprietar. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea și exactitatea acestor suprafețe, cu mențiunea că 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 și cadastru (ridicările 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 și 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 către evaluator. Cele care nu au putut fi identificate, datorită numărului mare de repere, s-a considerat ca

acestea exista fizic la data efectuării inspecției iar pe baza informațiilor furnizate de către proprietar ele au fost evaluate în această ipoteză.

- care nu sunt scoase din uz sau au fost descompletate și folosite ca piese de schimb.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și 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 și 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-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situatia actuală a bunurilor si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii imobilizarilor corporale evaluate în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca 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 informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostintă si pentru care nu este responsabil.
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare si sunt invalidate daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica 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 sa ofere în continuare consultanta sau sa depună mărturie în instanță relativ la bunurile supuse evaluării;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 reprezentanti 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:

IMOBILIZARI CORPORALE BUNURI MOBILE SI IMOBILE

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Utilaje si imobile - Baza Medgidia2. Utilaje si imobile - Baza Chitila3. Utilaje si imobile - Baza Craiova4. Utilaje si imobile - Baza Catelu - Cernica |
|---|

Proprietatea: TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

2.2. Situația juridică

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

BAZA MEDGIDIA

- Extras CF nr.104343/23.10.2019
- Fise mijloace fixe
- Extras CF nr.104343/04.09.2014
- Incheiere nr.28873/12.11.2012
- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor

BAZA CHITILA

- Autorizatie construire nr.58/30.05.2007
- Incheiere nr.167490/13.11.2012
- Extras CF nr.50147/13.11.2012
- Act de alipire nr.3376/23.12.2009
- Incheiere rectificare nr.288/12.01.2010
- Fise mijloace fixe
- Plan de amplasament
- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor
- Deviz lucrari VALENTINO PRODEX Proforma nr. PROF11797/11.07.2019

BAZA CRAIOVA

- Contract de vanzare cumparare nr.41/14.01.2009
- Extras CF nr.206824/04.10.2019
- Fise mijloace fixe
- Plan de amplasament

- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor
- Adresa nr.357/02.03.2020
- Certificat urbanism nr. 445/11.03.2020

BAZA CATELU-CERNICA

- Contract de vanzare cumparare nr.1317/28.05.2004
- Fise mijloace fixe
- Plan de amplasament
- Anexe Echipamente tehnologice
- Registrul imobilizarilor
- Incheiere nr.166468/16.10.2013
- Aviz nr.33/2004
- Planuri amplasament
- Extras carte funciara nr.409/27.10.2010
- Extras carte funciara nr.1540/27.10.2010
- Extras carte funciara nr.51735/09.01.2020
- Extras carte funciara nr.50944/09.01.2020
- Deviz lucrari VALENTINO PRODEX Proforma nr. PROF11062/19.12.2017

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

Ca urmare s-a evaluat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri negrevat de nici o sarcină.

2.3. Descrierea proprietatilor

- 2.3.1. Proprietate imobiliara situata in localitatea Medgidia, judetul Constanta, str. Progresului, nr. 10, lot 3, nr. cad. 104343, CF nr. 104343**
- Medgidia, compusa din:
 - Teren in suprafata de 31.793 mp

Zona de amplasare:

Proprietatea se afla in localitatea Medgidia, la periferie, langa Fabrica de Ciment Lafarge. Terenul are forma usor neregulata, iar utilitatile acestuia sunt apa si curent electric. Vecinatatile sunt agricole/industriale.

Artere importante:

- Auto: str. Progresului
- Calitatea rețelelor de transport: pietruite

Tipul zonei:

Zona este una industrială.

In zona se află:

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



**PROPRIETATEA DE
EVALUAT**



**PROPRIETATEA DE
EVALUAT**

- Rețea urbană de energie electrică: da
- Rețea urbană de apă: da
- Rețea urbană de termoficare: -
- Rețea urbană de gaze: -
- Rețea urbană de canalizare: -
- Rețea urbană de telefonie: -

- **Gradul de poluare:**
- Poluare fonică corespunzătoare zonei

- Poluare chimică da

Ambient:

strada cu trafic redus

Baza de producție asfalt a fost pusă în funcțiune în anul 2011, iar în momentul inspecției, evaluatorul a considerat că aceasta are o uzură medie.

In momentul inspecției Noiembrie 2019 – Februarie 2020, evaluatorul a observat existent și altor imobilizări corporale de natură echipamentelor, instalații:

Nr. Crt	Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data PIF
1	1996	STATIE ASFALT AMMANN GLOBAL 16	1	30/06/08
2	2031	GRUP ELECTROGEN CATERPILLAR	1	30/09/08
3	2067	CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/09/08
4	2324	STATIE SRM REGLARE MASURARE	1	28/02/09
5	3151	ZID SPRIJIN LIMITA PROPRIETATE	1	01/07/11
6	2276	CABINA PAZA	1	28/02/09
7	2115	BALANTA ELECTRONICA MAX 12 KG	1	30/09/08
8	2116	BALANTA ELECTRONICA MAX 12 KG	1	30/09/08
9	2177	CALCULATOR DESKTOP CU WIN SI U	1	30/11/08

Acestea sunt imobilizări corporale de natură echipamentelor tehnologice și sunt situate în Baza Medgidia.

Aceste imobilizări sunt parțial funcționale, deservește procesului de producție asfalt, precum și activității societății.

2.3.2. Proprietate imobiliara situata in Chitila, judetul Ilfov, Soseaua de Centura, nr. cad. 2548 CF nr. 50147 - Chitila, compusa din:

- Teren in suprafata de 85.781 mp

Zona de amplasare:

Proprietatea se afla situata in localitatea Chitila - Soseaua de Centura DN CB - zona Petrom. Terenul are forma regulata, iar utilitatile acestuia sunt apa, gaze si curent electric. Vecinatatile sunt agricole/industriale. Conform plan situatie, terenul este traversat de 2 magistrale de gaz de inalta presiune.

Artere importante:

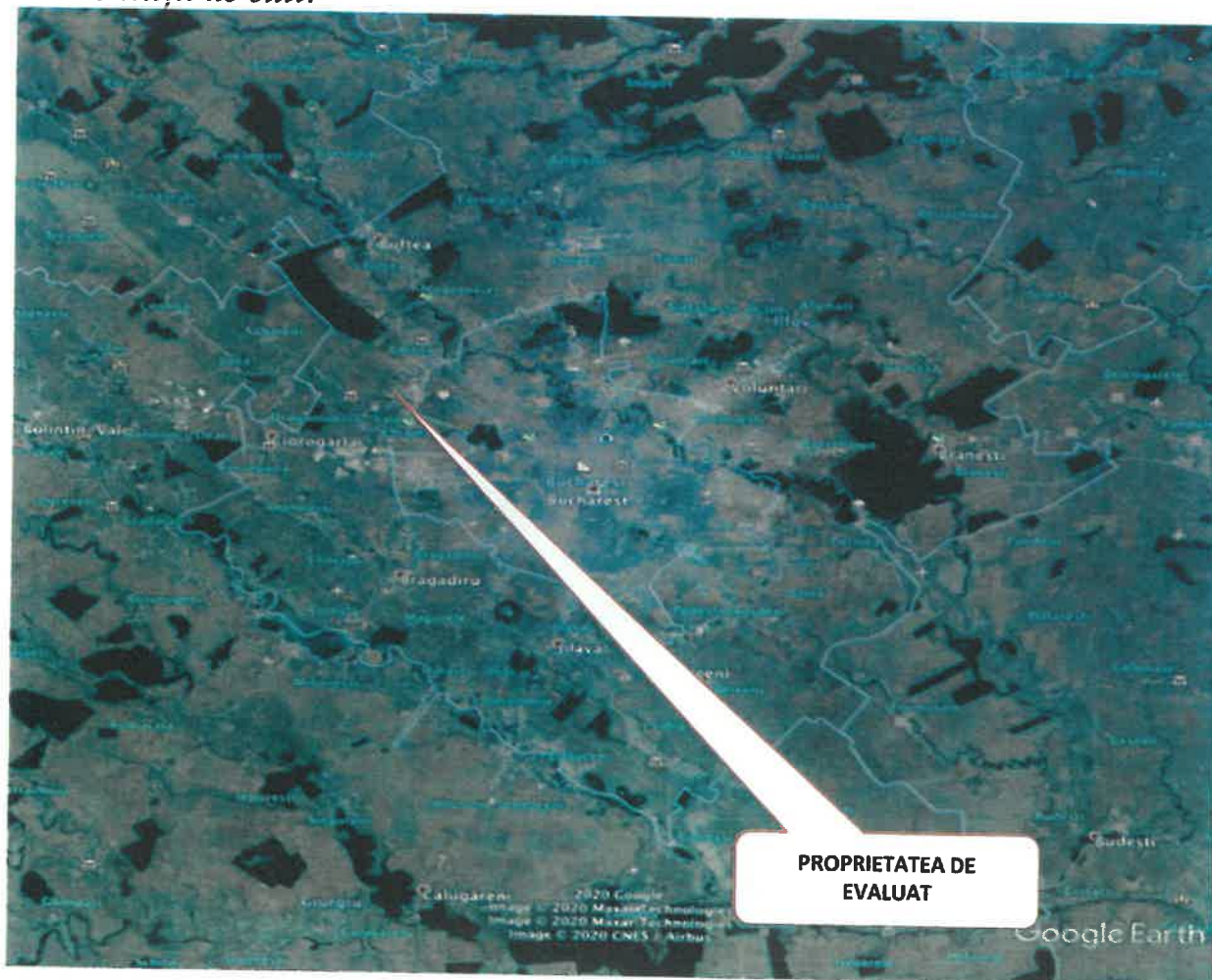
- Auto: DN CB
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Tipul zonei:

Zona este una industrială.

In zona se află:

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



PROPRIETATEA DE
EVALUAT



Utilitati edilitare:

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

▪ **Gradul de poluare:**

- Poluare fonică corespunzatoare zonei
- Poluare chimică da

Ambient:

strada cu trafic redus

Baza de productie asphalt a fost pusa in functiune in anul 2007, iar in momentul inspectiei, evaluatorul a considerat ca aceasta are o uzura medie.

In momentul inspectiei Noiembrie 2019 - Februarie 2020, evaluatorul a observat existent si altor imobilizari corporale de natura echipamentelor, instalatii:

Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data PIF
862	GARD IMPREJMUIRE BAZA CHITILA	1	30/04/07
1294	STATIE ASFALT AMMANN CHITILA	1	31/08/07
2163	ATELIER DULGHERIE CHITILA	1	30/11/08
2250	CENTRALA TERMICA VITOPEND	1	31/12/08
287	STATIE DE AGREGATE MAKINSAN	1	31/05/07
4049	REZERVOR APA	1	01/11/13
673	STATIE DE BETOANE ELBA	1	31/05/07
2379	CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/05/09
910	CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/05/07
2848	CABINA PAZA CU PLATFORMA SI SCARA	1	01/12/10
1277.	CHIOSC BIROU CHITILA	1	30/11/08
1414	INSTALATIE CONDITIONARE TERMIC	1	31/10/07
1487.	CHIOSC PAZA CHITILA	1	30/11/08
1488.	CHIOSC PAZA CHITILA	1	30/11/08
1489.	CHIOSC PAZA CHITILA	1	30/11/08
1490.	CHIOSC BIROU STATIE BET CHITIL	1	30/11/08
1976.	CHIOSC PVC BAZA CHITILA	1	30/11/08
600	COMPRESOR 11BAR/500L	1	31/12/06
705.	CONTAINER BIROU TIP LK 1203	1	30/11/08
883.	CHIOSC CHITILA	1	30/11/08
1289	CALCULATOR CU WIN XP PROF	1	30/09/07
1382	CALCULATOR CU WIN XP PROF	1	30/10/07
1478	CALCULATOR WIN VISTA BUSINESS	1	30/11/07
1759	CALCULATOR CU WIN XP	1	31/03/08
1872	CALCULATOR CU WIN XP	1	31/05/08
1997	CALCULATOR CU WIN	1	31/07/08
2076	NOTEBOOK TOSHIBA SATELLITE	1	30/09/08
2136	CALCULATOR DESKTOP CU WINDOWS	1	31/10/08
2644	CALCULATOR CU WIN 7 HP	1	01/07/10
2750	SERVER CU SLACKWARE LINUX	1	01/09/10
2756	UPS APC SMART 2200	1	01/09/10
2784	ECHIPAMENT WMKT 2024	1	01/10/10
903	VIBRATOR ELECTRIC DE IMERSIE P	1	30/05/07
1449	SIGLA METALICA PUNCT DE LUCRU	1	31/10/07
1640.	CHIOSC PVC ST BET CHITILA	1	30/11/08
3.370.264.001	HALA IND F-CA DE BORDURI	1	12/09/07
672	STATIE DE BORDURI OMAG	1	28/02/07
1167	INSTALATIE POMPARE 2*CN 40-100	1	31/08/07
1000266	CUPLA MANUALA R 200 1/2 2 TOLI	1	
1000267	MENGHINA DE TEAVA NR 25 4 TOLI	1	
1000322	STRUNG SN 350	1	26/08/03
1000323	STRUNG SNB 400	1	26/08/03
1000520	STRUNG L 2000	1	26/02/05
2561	OBTURATOR PNEUMATIC DN800-1800	1	01/06/10
3110	OBTURATOR PNEUMATIC CU FURTUN VALVA MANOMETRU	1	01/06/11
3111	OBTURATOR PNEUMATIC CU FURTUN VALVA MANOMETRU	1	01/06/11
2933	DETECTOR PORTABIL DE GAZE CU FILTRE	1	01/03/11

2934	DETECTOR PORTABIL DE GAZE CU FILTRE	1	01/03/11
2935	DETECTOR PORTABIL DE GAZE CU FILTRE	1	01/03/11
3103	CALCULATOR CU WIN 7	1	01/05/11
2721	UMIDOMETRU PORTABIL AGREGATE	1	01/08/10
2409	CENTRALA TERMICA VITOPEND 100	1	31/07/09
1084	APARAT DE SPALAT CU PRESIUNE	1	30/06/07
1050.	CHIOSC BIROURI	1	30/11/08

Acestea sunt imobilizari corporale de natura echipamentelor tehnologice si sunt situate in Baza Chitila.

Aceste imobilizari sunt partial functionale, deservesc procesului de productie asfalt, precum si activitatii societatii.

Conform devizului realizat de VALENTINO PRODEX SRL, valoarea reparatiilor pentru statia de asfalt pentru a fi in stare buna de functionare se ridica la aprox. 790.287 Lei.

2.3.3. Proprietate imobiliara situata in sat Cernele, Municipiu Craiova, judetul Dolj, tarla 20, parcela 64, nr. cad. 206824, CF nr. 206824 - Craiova, compusa din:

- Teren in suprafata de 35,000 mp (35,139 mp - conform masuratori cadastrale)

Zona de amplasare:

Proprietatea se afla situata in sat Cernele, Craiova. Terenul are forma regulata, iar utilitatile acestuia sunt apa si curent electric. Vecinatatile sunt agricole/industriale.

Conform declaratiilor beneficiarului, baza de productie nu beneficiaza de racordarea la reseaua de gaze naturale, iar racordarea la reseaua de furnizare a energiei electrice a fost facuta pe cheltuiala chiriasului Mineralport, fiind proprietatea acestuia.

Conform certificat urbanism, terenul este traversat de 1 magistrala de gaz de inalta presiune si are interdictie de construire pana la aprobare PUZ/PUD si partial ci interdictie permanenta de construire cauzata de culoar conducta de transport gaze naturale.

Artere importante:

- Auto: Drumul Industriilor
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Tipul zonei:

Zona este una industrială.

In zona se află:

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

Utilitati edilitare:

- Rețea urbana de energie electrică: da
- Rețea urbana de apă: da
- 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 da

Ambient:

strada cu trafic redus

Baza de productie asphalt a fost pusa in functiune in anul 2009, iar in momentul inspectiei, evaluatorul a considerat ca aceasta are o uzura medie.

In momentul inspectiei Noiembrie 2019 – Februarie 2020, evaluatorul a observat existent si altor imobilizari corporale de natura echipamentelor, instalatii:

Nr. Crt	Denumire	Stoc	Data PIF
1	STATIE ASFALT AMMANN	1	30/04/09
2	CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/05/09
3	CONTAINER TIP DEPOZIT	1	30/05/09

Acestea sunt imobilizari corporale de natura echipamentelor tehnologice si sunt situate in Baza Craiova.

Aceste imobilizari sunt partial functionale, deservesc procesului de productie asphalt, precum si activitatii societatii.

2.3.4. Proprietate imobiliara situata in comuna Glina, judetul Ilfov, compusa din:

- Teren in suprafata de 20082 mp situat in situata in comuna Glina, judetul Ilfov, tarla 65, parcela 17 si 25, lotul 1, nr. cad. 752/1 CF nr. 50944 - Glina

- Teren in suprafata de 25180 mp situat in situata in comuna Glina, judetul Ilfov, tarla 65, parcela 17 si 25, lotul 2, nr. cad. 752/2 CF nr. 51735 - Glina

Zona de amplasare:

Proprietatea se afla situata in localitatea Comuna Glina - Soseaua de Centura DN CB. Terenurile au forma regulata, iar utilitatile acestuia sunt apa, gaze si curent electric. Vecinatatile sunt agricole/industriale.

Artere importante:

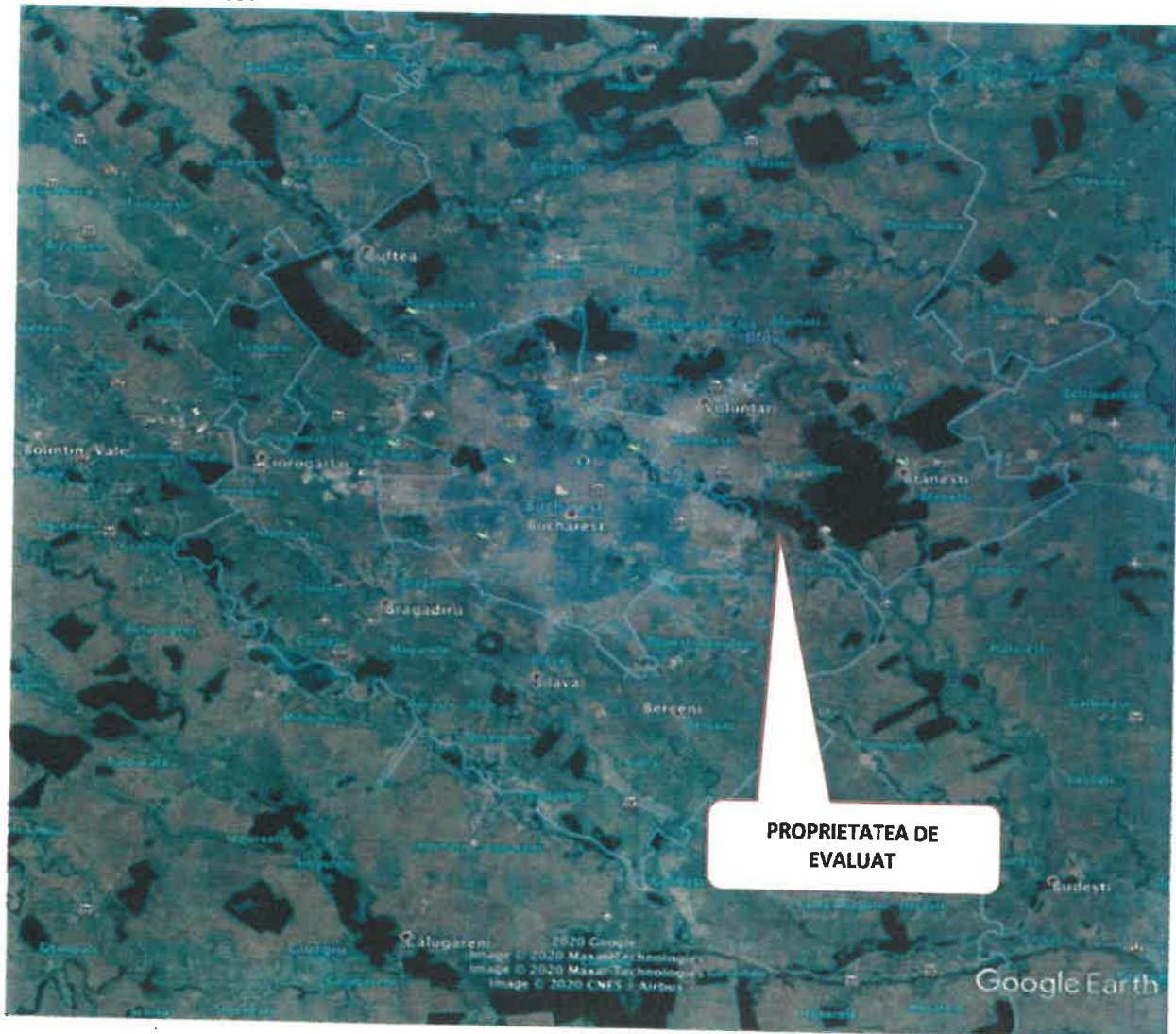
- Auto: DN CB, str. Oxigenului
- Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Tipul zonei:

Zona este una industrială.

In zona se află:

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





Utilitati edilitare:

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

▪ **Gradul de poluare:**

- Poluare fonică corespunzatoare zonei
- Poluare chimică da

Ambient:

strada cu trafic redus

Baza de productie asphalt a fost pusa in functiune in anul 2004, iar in momentul inspectiei, evaluatorul a considerat ca aceasta are o uzura avansata.

In momentul inspectiei Noiembrie 2019 – Februarie 2020, evaluatorul a observat existent si altor imobilizari corporale de natura echipamentelor, instalatii:

	Denumire	Stoc	Data PIF
1000487	STATIE ASFALT AMMANN	1	06/08/04
2405	STATIE CONCASARE	1	30/06/09
3528	CENTRALA TERMICA VITOPEND 100	1	01/12/11
551	MICRO CENTRALA TERMICA SUPER MICRO 305	1	31/10/06
552	MICRO CENTRALA TERMICA SUPER MICRO 305	1	31/10/06
553	MICRO CENTRALA TERMICA SUPER MICRO 305	1	31/10/06
1000145	CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/03/05
1000546	INSTALATIE DOZAT FIBRA P0TRA 7	1	25/07/05
601.	CLADIRE DORMITOR	1	30/11/08
602.	CLADIRE BIROURI	1	30/11/08
614	POMPA PUT DE APA	1	31/12/06
1711	CALCULATOR CU SO WIN	1	30/11/08
1712	CALCULATOR CU SO WIN	1	30/11/08
2779	ECHIPAMENT WMKT 2024	1	30/11/08
2780	ECHIPAMENT WMKT 2024	1	30/11/08
3804	UPS SMART APC 1500VA	1	30/11/08
144	RETEA ELELCTRICA CATELU	1	30/11/08
2000326	SISTEM ELECTRONIC PT CANTARIRE	1	30/11/08
2000333	SIST INFORM STATIE ASFALT	1	30/11/08
1451	SIGLA METALICA PUNCT DE LUCRU	1	30/11/08
1270	TANC PT BITUM 50 MC	1	30/11/08
345	FABRICA DE EMULSIE	1	18/09/06
767.	HALA PT INSTALATIA DE EMULSIE	1	30/11/08
669	CALCULATOR CU SO WIN XP	1	30/11/08
670	CALCULATOR CU SO WIN XP	1	30/11/08
106	GARD BETON	1	30/11/08

Acestea sunt imobilizari corporale de natura echipamentelor tehnologice si sunt situate in Baza Catelu - Cernica.

Aceste imobilizari sunt partial functionale, deservesc procesului de productie asphalt, precum si activitatii societatii.

Conform devizului realizat de VALENTINO PRODEX SRL, valoarea reparatiilor pentru statia de asphalt pentru a fi in stare buna de functionare se ridica la aprox. 319.752,41 Lei + TVA.

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 bruste 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 piață 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 decât 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.

Hotărârea de a comercializa și orice optici atribuite participanților pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzatori sau cumpărători și

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 piata imobilelor de tip industrial si în 2020 tranzacțiile de pe piața imobiliară vor fi dominate de investitorii independenți si de bănci în ceea ce privește sursele de finanțare.

În România, prețurile- imobilelor a scăzut constant începând cu 2008, reducerea ajungând la sfarsitul anului 2013 la peste 50% în marile orașe, inclusiv București. Reducerile au fost mai puternice în primii ani ai crizei.

Consultanții imobiliari estimează o stagnare relativa. Stagnarea este previzionată mai ales pe segmentul locuințelor vechi, care în unele cazuri au prețuri comparabile cu cele ale locuințelor noi.

Locuințele noi în zone vandabile, spațiile comerciale stradale sau terenuri agricole ar fi segmentele cheie în anul 2019 în materie de oportunități în această zonă. Analistii argumentează în favoarea plasamentelor imobiliare, dar avertizează că riscurile investiționale sunt direct proporționale cu randamentele obținute.

Pentru proprietatile de tip industrial, asemanatoare cu cele supuse evaluarii piata consemneaza în prezent o relativa stagnare cu tendinta de usoara crestere, conform analistilor 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 si al versatilității).

Cererea provine în mare parte din partea jucatorilor 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.

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 perioada 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 jucatorilor din zona industrială care se rolocheaza din diferite motive si isi disponibilizeaza locatiile existente, fie din zona executarilor – insolventei pentru agentii economici care intampina dificultati financiare.

Echilibru

Pentru proprietati de tipul celor analizate, raportul cerere-oferta este dezechilibrat în favoarea ofertei, ambele componente ale pietei putand fi considerate la valori medii la nivelul

Din acest motiv consideram faptul ca proprietatile evaluate sunt relativ mediu vandabile, tendinta fiind de stagnare a preturilor de

tranzactionare pe o piata in stagnare si afectata in prezent de economia nationala, europeana si de scumpirea creditelor in banci.

Din informatiile detinute de catre evaluator, in prezent pe piata imobilelor industriale la nivel national se inregistreaza urmatoarele date:

- Grad de ocupare: 4% - 20%.
- Chirie medie: 2,0 EUR/mp./luna - 5 EUR/mp./luna.
- Rata de capitalizare: 7,75% - 11,5%.

in functie de suprafata, pozitie, locatie, etc.

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;
- Agentii imobiliare;
- Informații preluate din baza de date proprie.
- Informațiilor furnizate de catre CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle si Knight Frank in revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 25 editata de ANEVAR – Decembrie 2019;
- Costuri de reconstrucție-costuri de inlocuire” editura IROVAL București si Indici de actualizare;
- Normativului P 135-1999;

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 2018). 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 2018, 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, in vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Rezidential	Da	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Nu	Nu	Nu
Industrial	Da	Da	Da	Da

Concluzia: cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate este utilizarea actuala si anume industrială, aceasta prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U.

⇒ este permisibilă legal;

⇒ îndeplinește condiția de fizic **posibila**.

⇒ este **fezabila financiar**.

⇒ este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4.3. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru evaluarea construcțiilor aflate in analiza au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza listei de inventariere si a informațiilor furnizate de către reprezentanții societății comerciale;
- inspecția spațiilor si verificarea practica a concordantei situației din teren cu informațiile din documentele furnizate precum si determinarea unor elemente necesare pentru evaluare;
- discuții purtate cu proprietarii in vederea stabilirii vechimii lucrărilor de reparații sau reabilitare a unor elemente de structura, instalații sau finisaj, stadiile de execuție, precum si asupra altor aspecte de natura juridica sau economica care ar putea influenta valoarea proprietarii;
- *analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;*
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietarii 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 calculului, 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 deprecierea cumulată)

Având în vedere caracteristicile clădirii, evaluarea se poate realiza pe baza "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-Clădiri 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-construcitive 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 replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, 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 deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, 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 doua 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.

In cazul evaluării de fata, aceasta metoda nu a fost aplicata.

Abordarea pe comparatii

Aceasta 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 să permită desfășurarea algoritmului de comparație și care să conducă la o valoare de încredere pentru evaluator.

Etapile 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 piață 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;

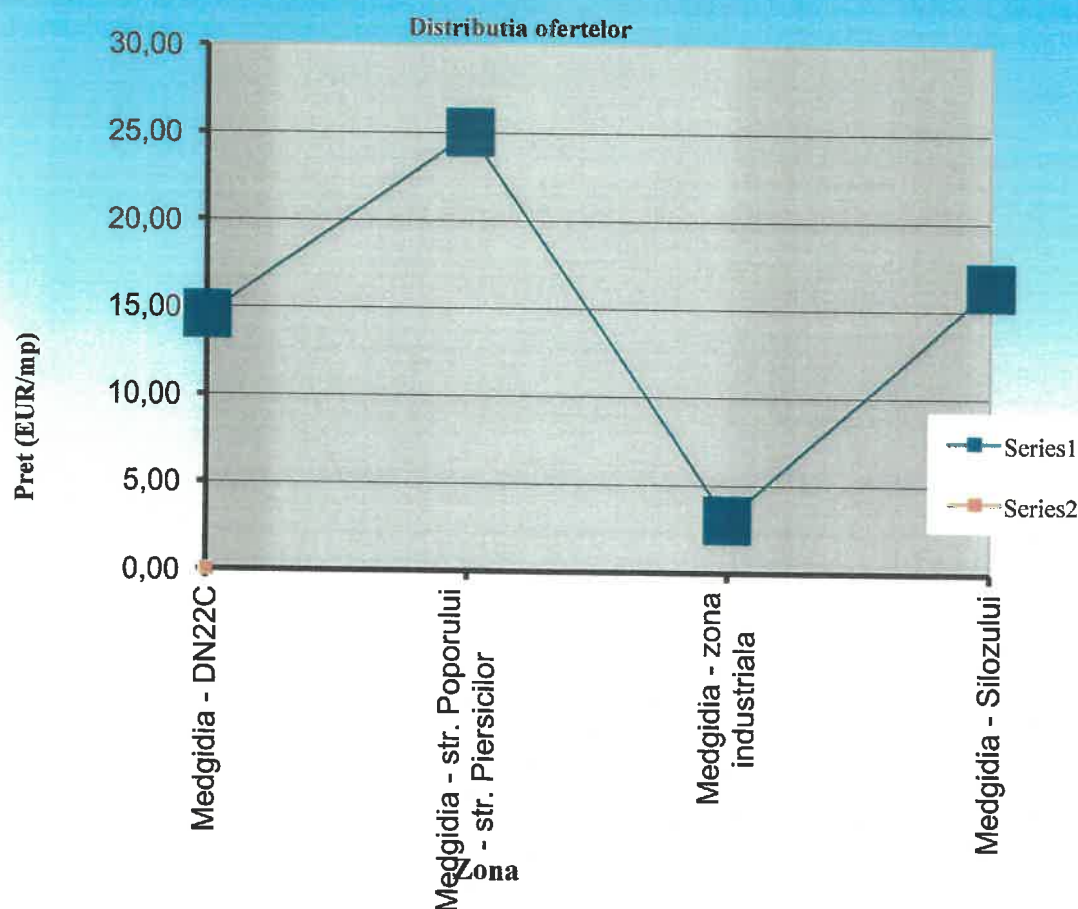
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

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 construite, 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.

1. Teren in suprafata de 31.793 mp situat in situata in Medgidia, judetul Constanta, str. Progresului, nr. 10, lot 3, nr. cad. 104343, CF nr. 104343 - Medgidia

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	Zona Medgidia	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Medgidia - DN22C	14,50	2.000	www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/craiova/cernele/teren-construcții-de-vanzare-XAGJ03004?lista=7856561	Decembrie 2019
2	Medgidia - str. Poporului - str. Piersicilor	25,00	2.000	www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-cernele-ID6w1ey.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019
3	Medgidia - zona industrială	3,00	2.000	www.olx.ro/oferta/teren-agricol-cernele-IDd9gBd.html#ddcdcc4995	Noiembrie 2019
4	Medgidia - Silozului	16,33	3.000	www.olx.ro/oferta/teren-4600-mp-cernele-craiova-deschidere-27-ml-IDQMKp.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019



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

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -20% 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 A si C au fost ajustate pozitiv cu (+10%) pentru localizare usor inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila B a fost ajustata negativ cu (-10%) pentru localizare superioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila D nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii
- Pentru **Vecinatati**: comparabila B s-a ajustat negativ (-10%) pentru vecinatati superioare fata de subiectul evaluarii; nu s-au aplicat ajustari comparabilelor A, C si D, acestea avand vecinatati similare cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat negativ comparabilele A (-30%), B (-30%), C (-30%), respectiv D (-30%), stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara;
- Pentru **Forma terenului**: - s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele de (-5%) avand forma regulata fata de subiectul evaluarii, care este usor neregulat;
- Pentru **Utilitati**: s-au facut ajustari negative la comparabila D (-5%) pentru existenta unor utilitati in plus fata de subiectul evaluarii, respectiv apa, curent, gaze; Comparabilele A, B si C nu a primit ajustare, aceasta avand utilitati similare cu subiectul evaluarii.
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari pozitive la comparabila C (+5%) pentru drum de acces din pamant, inferior fata de subiectul evaluarii. Comparabilele A, B si D nu au primit ajustare, acestea avand drum de acces comparabil cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Deschidere la strada**: - nu s-au ajustat comparabilele, toate comparabilele avand deschiderea similara cu subiectul evaluarii.
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele, toate comparabilele avand acelasi CMBU ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari, toate comparabilele fiind similare din acest punct de vedere cu subiectul evaluarii;

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

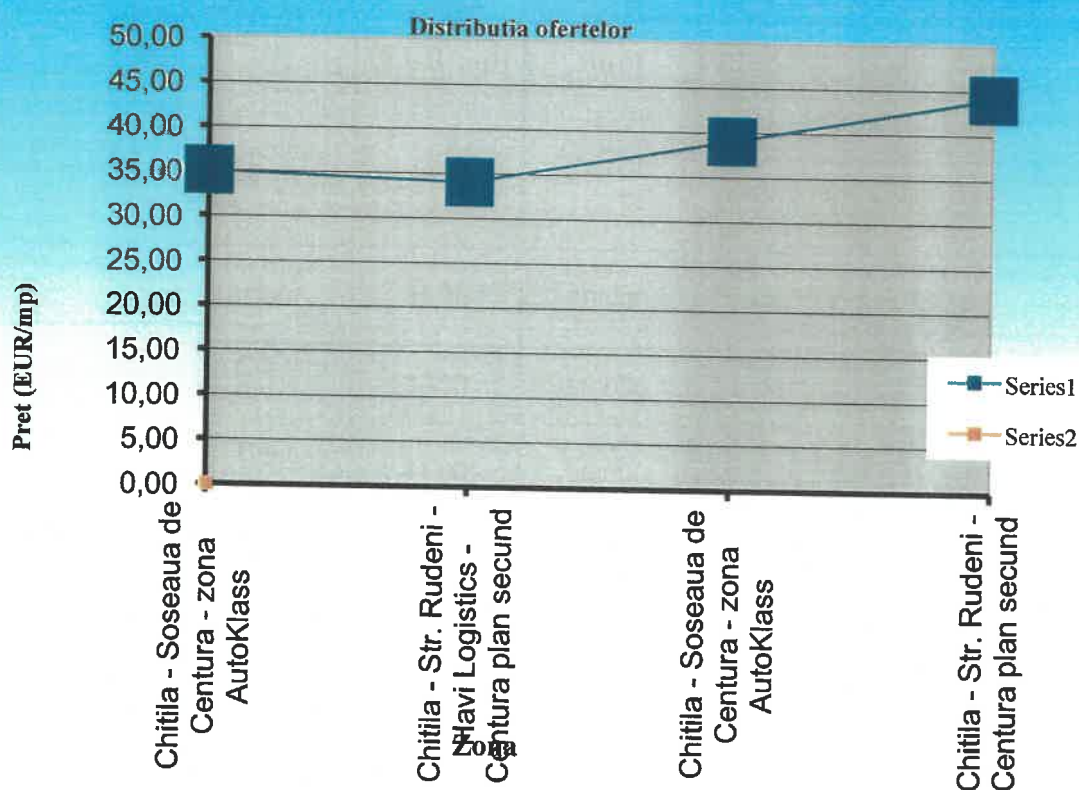
Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la Comparabila A care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 276.599 EUR, echivalent a 1.332.018 RON.

2. Teren in suprafata de 85.781 mp situat in situata in Chitila, judetul Ilfov, Soseaua de Centura, nr. cad. 2548 CF nr. 50147 - Chitila

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	Zona Chitila	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Chitila - Soseaua de Centura - zona AutoKlass	35,00	46.000	www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/craiova/cernele/teren-construcții-de-vanzare-XAGJ03004?lista=7856561	Noiembrie 2019
2	Chitila - Str. Rudeni - Havi Logistics - Centura plan secund	34,00	10.000	www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-cernele-ID6w1ey.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019
3	Chitila - Soseaua de Centura - zona AutoKlass	39,00	90.000	www.olx.ro/oferta/teren-agricol-cernele-IDd9gBd.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019
4	Chitila - Str. Rudeni - Centura plan secund	44,00	26.000	www.olx.ro/oferta/teren-4600-mp-cernele-craiova-deschidere-27-ml-IDQMkp.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 2) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -15% 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 pozitiv cu (+10%) pentru localizare usor inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabilele A si C nu au fost ajustate, acestea avand localizare similara cu subiectul evaluarii.
- Pentru **Vecinatati**: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand vecinatati similare cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat negativ comparabilele A (-10%), B (-20%), respectiv D (-20%), stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara. Comparabila C nu a primit ajustare, aceasta avand caracteristici fizice-suprafata similare cu subiectul evaluarii ;
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand forma relativ similara cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Utilitati**: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand utilitati similare cu subiectul evaluarii.
- Pentru **Tip drum de acces**: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand drum de acces relativ similar cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Deschidere la strada**: - s-au facut ajustari pozitive la comparabilele B (+3%) si D (+3%) pentru deschidere usor inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabilele A si C nu a primit ajustare, aceasta avand deschiderea similara cu subiectul evaluarii.
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele, toate comparabilele avand acelasi CMBU ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Restrictii**: se ajusteaza toate comparabilele cu -30% avand in vedere ca acestea nu au restrictii, fata de subiectul evaluarii care este traversat de 2 magistrale de gaz de medie presiune - cf. Plan de situatie;

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

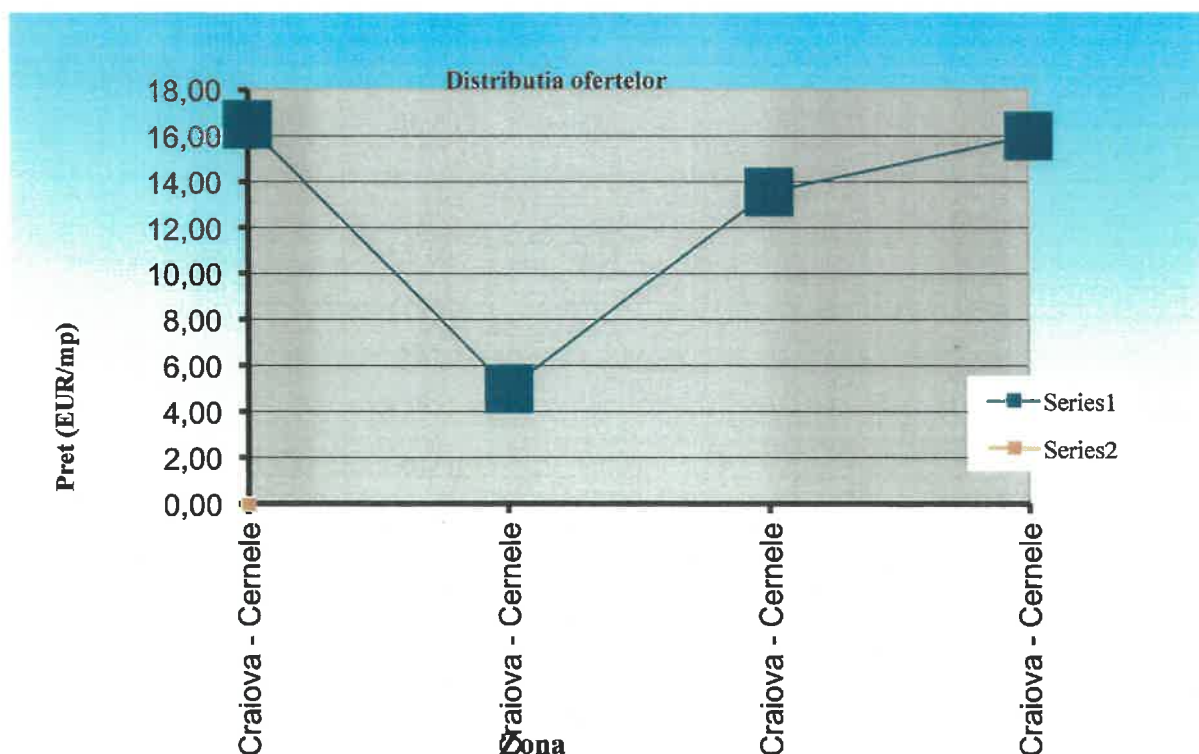
Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la Comparabila C care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 1.990.119 EUR, echivalent a 9.583.816 RON.

3. Teren in suprafata de 35,000 mp (35,139 mp - conform masuratori cadastrale) situat in situata in sat Cernele, Municipiu Craiova, judetul Dolj, tarla 20, parcela 64, nr. cad. 206824, CF nr. 206824 - Craiova

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	Zona Craiova	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Craiova - Cernele	16,50	7.000	www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cernele/teren-constructii-de-vanzare-XAGJ03004?lista=7856561	Iunie 2019
2	Craiova - Cernele	5,00	3.563	www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-cernele-ID6w1ey.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019
3	Craiova - Cernele	13,56	2.500	www.olx.ro/oferta/teren-agricol-cernele-IDd9gBd.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019
4	Craiova - Cernele	16,00	4.600	www.olx.ro/oferta/teren-4600-mp-cernele-craiova-deschidere-27-ml-IDQMKp.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 3) s-au facut urmatoarele ajustari:

- **Pentru Tip tranzactie/oferta:** - se ajusteaza toate comparabilele cu -20% 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 A, C si D au fost ajustate cu (+10%) pentru localizare usor inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila B a fost ajustata cu (+20%) pentru localizare inferioara fata de subiectul evaluarii.
- **Pentru Vecinatati:** nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand vecinatati similare cu subiectul evaluarii;
- **Pentru Caracteristici fizice - suprafata:** - s-au ajustat negativ comparabilele A (-20%), B (-20%), C (-20%), respectiv D (-20%), stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara;
- **Pentru Forma terenului:** - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand forma relativ similara cu subiectul evaluarii;
- **Pentru Utilitati:** s-au facut ajustari pozitive la comparabila A (+3%) pentru utilitati usor inferioare (doar curent) fata de subiectul evaluarii, respectiv comparabilele B (+5%) si D (+5%) pentru utilitati inferioare (lipsa utilitati) fata de subiectul evaluarii; Comparabila C nu a primit ajustare, aceasta avand utilitati similare cu subiectul evaluarii.
- **Pentru Tip drum de acces:** s-au facut ajustari pozitive la comparabila A (+3%) pentru drum de acces pietruit, usor inferior fata de subiectul evaluarii, respectiv comparabila D (+5%) pentru drum acces din pamant, inferior fata de subiectul evaluarii; Comparabilele B si C nu

au primit ajustare, acestea avand drum de acces similar cu subiectul evaluarii;

- Pentru **Deschidere la strada**: - s-au facut ajustari pozitive la comparabila B (+15%) pentru deschidere inferioara fata de subiectul evaluarii, comparabila D (+25%) pentru deschidere inferioara fata de subiectul evaluarii, respectiv comparabila C (+5%) pentru deschidere usor inferioara fata de subiectul evaluarii; Comparabila A nu a primit ajustare, aceasta avand deschidere similara cu subiectul evaluarii.
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele, toate comparabilele avand acelasi CMBU ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Restrictii**: se ajusteaza toate comparabilele cu -30% avand in vedere ca acestea nu au restrictii, fata de subiectul evaluarii care este traversat de 1 magistrala de gaz de medie presiune - cf. Certificat urbanism si are partial interdictie permanenta de construire

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentile 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.

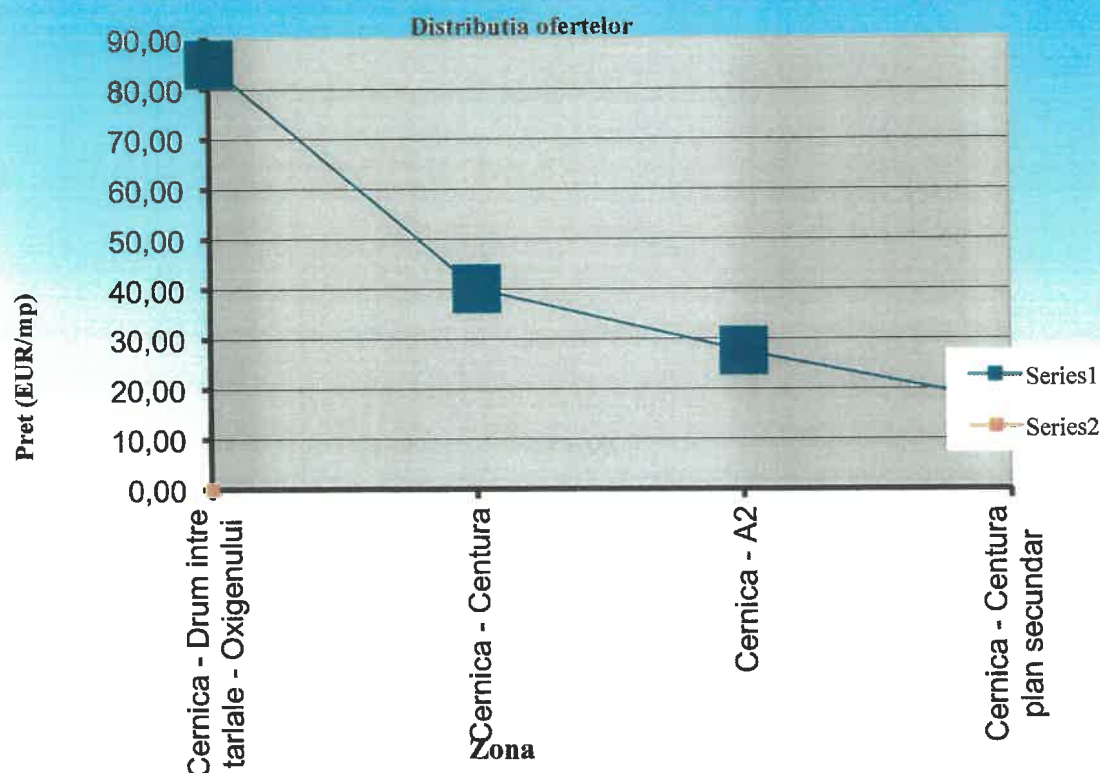
V teren = 304.500 EUR, echivalent a 1.466.381 RON.

4. Teren in suprafata de 20.082 mp situat in situata in comuna Glina, judetul Ilfov, tarla 65, parcela 17 si 25, lotul 1, nr. cad. 752/1 CF nr. 50944 - Glina
5. Teren in suprafata de 25.180 mp situat in situata in comuna Glina, judetul Ilfov, tarla 65, parcela 17 si 25, lotul 2, nr. cad. 752/2 CF nr. 51735 - Glina

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	Zona	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Cernica - Drum intre tarlale - Oxigenului	85,00	4.235	www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/craiova/cernele/teren-constructii-de-vanzare-XAGJ03004?lista=7856561	Noiembrie 2019
2	Cernica - Centura	40,00	24.800	www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-cernele-ID6w1ey.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019

3	Cernica - A2	27,50	220.000	www.olx.ro/oferta/teren-agricol-cernele-IDd9gBd.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019
4	Cernica - Centura plan secundar	17,00	21.500	www.olx.ro/oferta/teren-4600-mp-cernele-craiova-deschidere-27-ml-IDQMKp.html#ddcdcc4995	Decembrie 2019



In grila de comparatii – prin piata (Anexe 4-5) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -15% 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**: - comparabila B a fost ajustata negativ cu (-5%) pentru localizare usor superioara fata de subiectul evaluarii. Au fost ajustate pozitiv comparabila C (+5%) pentru localizare usor inferioara fata de subiectul evaluarii, respectiv comparabila D (+10%) pentru localizare inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila A nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii.
- Pentru **Vecinatati**: s-au facut ajustari pozitive la comparabila C (2%) pentru vecinatati de tip teren agricol, usor inferioare fata de subiectul evaluarii; nu s-au aplicat ajustari comparabilelor A, B si D, acestea avand vecinatati similare cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-a ajustat negativ comparabila A (-10%) si pozitiv comparabila C (+15%), stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara;
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand forma relativ similara cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Utilitati**: s-au facut ajustari pozitive la comparabila C (+3%) pentru utilitati usor inferioare fata de subiectul evaluarii. Comparabilele A, B nu a primit ajustare, acestea avand utilitati similare cu subiectul evaluarii. Comparabila D a primit ajustari pozitive +10% pentru utilitati in zona.
- Pentru **Tip drum de acces**: nu s-au ajustat comparabilele, toate comparabilele avand drum de acces similar cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Deschidere la strada**: - nu s-au ajustat comparabilele, toate comparabilele avand deschiderea comparabila similara cu subiectul evaluarii.
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele, toate comparabilele avand acelasi CMBU ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari, toate comparabilele fiind similare din acest punct de vedere cu subiectul evaluarii;

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentile 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 B care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

V teren 20.082 mp = 648.649 EUR, echivalent a 3.123.699 RON.

V teren 25.180 mp = 813.314 EUR, echivalent a 3.916.676 RON.

Abordarea prin venit

În cadrul acestui raport, în estimarea valorilor construcțiilor s-a ținut cont și de randamentul pe care l-ar putea avea un activ în cazul obținerii unor venituri din închiriere.

Valoarea de randament (*capitalizarea veniturilor*), așa cum se va evidenția în cele ce urmează, este mai mică decât cea obținută prin cost.

Rentabilitatea a fost calculată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piața pentru active similare, de către un proprietar mediu.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății prin metoda capitalizării directe este:

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

unde:

VNE = venitul net din exploatare (anual)

c = rata de capitalizare

În cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

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

Pentru a estima valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare este necesară analizarea pieței specifice și extragerea, interpretarea și asimilarea informațiilor privind tranzacții cu proprietăți comparabile. Analiza urmărește estimarea cu un grad cât mai mic de abatere a unei *durii potențiale* și a ratei de capitalizare aferente, astfel încât valoarea să fie cât mai fundamentată.

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 fata 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 (cumpărări, vânzări, închirieri) 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.

În cazul evaluării de față, având în vedere specificul proprietăților supuse evaluării, precum și lipsa informațiilor privind nivelul chiriilor practicate pentru proprietăți similare ca și configurație și locație cu cele supuse evaluării, această metodă nu a fost aplicată.

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. Anexa 10 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

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 insa 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.

Bunurile mobile au fost achizitionate intre 2007-2008 conform informatiilor financiar-contabila avute la dispozitie.

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.

Containerele, Wc ecologice, baracile metalice au in general ca an de fabricatie 2000, iar dupa perioada de intrare in insolventa nu s-au facut investii in reparatii capitale sau mentenanta.

Defectiunile au fost date aproximativ de reprezentatii societatii TEHNOLOGICA RADION S.R.L., iar in urma inspectiei realizate de evaluator s-a observat 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
- Uzura fizica avansata
-

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 piete 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. Opusul 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.

În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele faptice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumparatorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piață.

6.2. Piața utilajelor și bunurilor de construcții

Piața de utilaje de construcții a devenit o piață internațională.

Piața acestora a continuat să aibă probleme semnificative în prima jumătate a anului 2013, singurele regiuni unde au fost raportate creșteri ale veniturilor din domeniu fiind reprezentate de Peninsula Scandinavă, Germania și Federația Rusă. În România se constată o tendință de scădere generală a prețurilor de tranzacționare pe piață și scăderea numărului de tranzacții.

6.2.1. 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 unei proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor active competitive. Orientarea pieței spre bunuri moderne din punct de vedere tehnologic, cu putere ridicată la un consum redus, mai puțin poluante, afectează direct cererea de astfel de bunuri mobile.

Potrivit estimărilor de piață, sectorul de profil a fost susținut în anul 2015 de efervescența din domeniul infrastructurii finanțat din fonduri europene, tendință care a început să piardă din elan în anul 2016.

Conform Asociației Distribuitorilor pentru Utilaje de Construcții - ADUC, în anul 2018 s-a înregistrat o creștere a pieței utilajelor de construcții de aproximativ 15% față de anul 2017 în special datorită schimbării criteriilor de eligibilitate și prelungirii termenelor pentru implementarea proiectelor cu subvenții UE.

Reducerea volumului investițiilor în infrastructură nu ne permite să estimăm o evoluție pozitivă până la finalul acestui an - ADUC".

Piața utilajelor de construcții similare second hand este mai activă în afara României, cu prețuri de ofertă mai ridicate, datorită atât dezvoltării economice a țărilor cât și a stării tehnice a bunurilor, care este superioară celor de pe piața din România, în special datorită întreținerii, reviziilor și reparațiilor efectuate conform recomandărilor producătorilor.

În ce privește piața închirierilor de mașini și utilaje pentru construcții, și aceasta este influențată de criza economică și declinul existent pe piața construcțiilor.

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.

6.2.3. 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 2013 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 pieti care acum este in expectativa.

Pentru anul 2020 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.

6.2.4. 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.

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 2018, „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.

Aceasta metodă pornește de la o ipoteză de baza care presupune continuarea utilizării existente a bunului și folosește ca principiu de bază aplicabil - substituția - având ca bază de evaluare standardele internaționale de practică în evaluare SEV 220 - Imobilizări corporale mobile.

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, prevăzută în normativele tehnice de exploatare sau în cartea tehnică a producătorilor, pusă la dispoziție.

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 cele datorate vârstei.

Denumire	Valoarea de piata	
	Lei	Euro
Utilaje Medgidia	1.953.275	405.606
Utilaje Chitila	3.379.344	701.735
Utilaje CRAIOVA	2.296.202	476.816
Utilaje Catelu-Cernica	486.139	100.949
Magazii metalice, Wc ecologice, Containere	751.057	155.960

Mentiuni aferente calculelor:

În situația mijloacelor fixe din cadrul obiectivului care fac obiectul prezentei evaluări au fost determinate următoarele tipuri de deprecieri:

- Deprecierea fizică a fost stabilită prin raportarea duratei de viață fizică existentă la durata normală de viață, în urma inspecției realizate de evaluator.
- Deprecierea funcțională – 20% s-a estimat depreciere funcțională minimă de 10% pentru bunurile unde nu au fost identificate pe piața bunuri noi cu funcționalități vadit superioare, iar deprecierea funcțională ajunge până la 20% pentru bunuri noi identificate cu funcționalitate superioară:
- Deprecierea externă a fost estimată la 30% - ține cont de condițiile actuale ale bunurilor supuse evaluării care în general sunt afectate de condițiile externe existente pe piața bunurilor similare, piața afectată atât de condițiile economice, precum și apariția unor bunuri noi cu un randament economic net superior
- Deducând deprecierea totală din costul de înlocuire brut, rezultă valoarea rămasă actuală – cost de înlocuire net. – vezi Anexe 6 -10.

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 asemanatoare vehicule cu cel supus evaluării și vom evalua prin metoda comparației directe.

Pentru abordarea pe baza comparatiilor vom folosi ofertele de vanzare aflate in acest moment pe piata. In forma cea mai simpla, aceasta metoda se bazează pe formula:

$$\text{Pretul comparabilei } +/- \text{ Ajustari} = \text{Valoare}$$

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.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare datorită faptului că evaluatorul nu a putut identifica pe piața bunuri credibile tranzactionate/ofertate similare cu bunurile evaluate, în procesul de evaluare nu a aplicat abordarea prin piața.

7.4. Abordarea prin venit - Metoda capitalizării 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 piața (aprecieri și deprecieri externe obiectivului).

Abordarea prin capitalizarea veniturilor considera ca valoarea este creata de asteptarile de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Metoda consta in analiza veniturilor si cheltuielilor proprietatii evaluate.

Abordarea implica studierea veniturilor si cheltuielilor istorice ale proprietatii de evaluat, cat si pentru alte proprietati concurente pentru care sunt disponibile informatii. Scopul este acela de a estima venitul ce poate fi obtinut de proprietate si care va fi capitalizat/actualizat pentru estimarea valorii.

Aceasta metoda prezinta un grad ridicat de incredere deoarece la selectarea bunurilor comparabile s-au avut in vedere urmatoarele:

- veniturile si cheltuielile au fost estimate avand in vedere criterii comune.
- asteptarile pietei privind pretul de vanzare, perioada de detinere si impozitare sunt similare.
- conditii de finantare si de piata care afecteaza proprietatile comparabile sunt similare, nefiind necesare corectii;

Principalele elemente utilizate in aplicarea acestei metode sunt:

- venitul potential 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 si net – prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea proprietatii. Nivelul chiriei estimate tine cont de caracteristicile proprietatii si de preturile negociate in conditii relative asemanatoare.

Venitul brut potential (VBP) reprezinta venitul total generat de proprietate in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor operationale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei practicate la data evaluarii.

Venitul net efectiv (VNE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spatii neocupate, chirii 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, chiriasul 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 metoda 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 terenuri, oar pentru celelalte imobilizări corporale 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.

Denumire	Valoarea de piață	
	Lei	Euro
Utilaje Medgidia	1.953.275	405.606
Teren Medgidia 31793 mp	1.332.018	276.599
Utilaje Chitila	3.379.344	701.735
Teren Chitila 85781 mp	9.583.816	1.990.119
Utilaje CRAIOVA	2.296.202	476.816
Teren Craiova 35000 mp	1.466.381	304.500
Utilaje Catelu-Cernica	486.139	100.949
Teren Cernica 20.082 mp	3.123.699	648.649
Teren Cernica 25.180 mp	3.916.676	813.314
Magazii metalice, Wc ecologice, Containere	751.057	155.960
TOTAL GENERAL	28.288.607	5.874.246



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 ale pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:



Denumire	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Euro
Utilaje Medgidia	1.464.956	304.204
Teren Medgidia 31793 mp	999.014	207.449
Utilaje Chitila	2.534.508	526.301
Teren Chitila 85781 mp	7.187.862	1.492.589
Utilaje CRAIOVA	1.722.152	357.612
Teren Craiova 35000 mp	1.099.786	228.375
Utilaje Catelu-Cernica	364.604	75.712
Teren Cernica 20.082 mp	2.342.774	486.487
Teren Cernica 25.180 mp	2.937.507	609.986
Magazii metalice, Wc ecologice, Container	563.293	116.970
TOTAL GENERAL	21.216.455	4.405.685

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ **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.**
- ✓ **Conform declaratiilor beneficiarului, baza de productie Craiova nu beneficiaza de racordarea la reseaua de gaze naturale, iar racordarea la reseaua de furnizare a energiei electrice a fost facuta pe cheltuiala chiriasului Mineralport, fiind proprietatea acestuia.**
- ✓ **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 = 4,8157 LEI**
- ✓ **Data evaluării: 13.03.2020**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluator Autorizat:



Anexe

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

Denumire	Valoarea de piata		Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Euro	Lei	Euro
Utilaje Medgidia	1.953.275	405.606	1.464.956	304.204
Teren Medgidia 31793 mp	1.332.018	276.599	999.014	207.449
Utilaje Chitila	3.379.344	701.735	2.534.508	526.301
Teren Chitila 85781 mp	9.583.816	1.990.119	7.187.862	1.492.589
Utilaje CRAIOVA	2.296.202	476.816	1.722.152	357.612
Teren Craiova 35000 mp	1.466.381	304.500	1.099.786	228.375
Utilaje Catelu-Cernica	486.139	100.949	364.604	75.712
Teren Cernica 20.082 mp	3.123.699	648.649	2.342.774	486.487
Teren Cernica 25.180 mp	3.916.676	813.314	2.937.507	609.986
Magazii metalice, Wc ecologice, Containere	751.057	155.960	563.293	116.970
TOTAL GENERAL	28.288.607	5.874.246	21.216.455	4.405.685



Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teren in suprafata de 31.793 mp situat in situata in Medgidia, judetul Constanta, str. Progresului, nr. 10, lot 3, nr. cad. 104343, CF nr. 104343 - Medgidia

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Medgidia - Progresului - Canal	Medgidia - DN22C	Medgidia - str. Poporului - str. Piersicilor	Medgidia - zona industrială	Medgidia - Silozului
	Suprafata	mp.	31.793,00	2.000	2.000	2.000	3.000
	Deschidere la strada	m	390	40	54	30	30
	Data		Martie 2020	Decembrie 2019	Decembrie 2019	Noiembrie 2019	Decembrie 2019
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		14,50	25,00	3,00	16,33
	Corectie	%		-20%	-20%	-20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		-2,90	-5,00	-0,60	-3,27
	Preț tranzacție	EUR/mp		11,60	20,00	2,40	13,07
1	Dreptul de proprietate tra	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	Eur/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		11,60	20,00	2,40	13,07
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		11,60	20,00	2,40	13,07
3	Condițiile 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
	Preț corectat	EUR/mp		11,60	20,00	2,40	13,07
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri de demolare	0	0	0	0	10050
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	25,6%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	3,35
	Preț corectat	EUR/mp		11,60	20,00	2,40	16,42
5	Condițiile pieței	z.Lan	Martie 2020	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		11,60	20,00	2,40	16,42
6	Localizare: Zona amplasamentului		Medgidia - Progresului - Canal	usor inferioara	superioara	usor inferioara	similara
	Corectie	%		10%	-10%	10%	0%
	Corectie	EUR/mp		1,16	-2,00	0,24	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		12,76	18,00	2,64	16,42
6.b	Vecinătăți		industriale/ agricole	similar	superioara	similar	similar
	Corectie	%		0%	-10%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	-2,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		12,76	16,00	2,64	16,42

7	Caracteristicile fizice si tehnice:	mp	31.793,00	2.000	2.000	2.000	3.000
7.a	Suprafata						
	Corectie	%		-30%	-30%	-30%	-30%
	Corectie	EUR/mp		-3,48	-6,00	-0,72	-4,93
	Preț corectat	EUR/mp		9,28	10,00	1,92	11,49
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		usor neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corectie	%		-5%	-5%	-5%	-5%
	Corectie	EUR/mp		-0,58	-1,00	-0,12	-0,82
	Preț corectat	EUR/mp		8,70	9,00	1,80	10,67
7.c	Utilitati		apa, curent	similar	similar	similar	apa, curent, gaze
	Corectie	%		0%	0%	0%	-5%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	-0,82
	Preț corectat	EUR/mp		8,70	9,00	1,80	9,85
7.d	Tipul drumului de acces		asfalt	similar	similar	pamant	similar
	Corectie	%		0%	0%	5%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,12	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		8,70	9,00	1,92	9,85
7.e	Deschidere la strada	m	390	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		8,70	9,00	1,92	9,85
8	Utilizare - CMBU		intravilan	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		8,70	9,00	1,92	9,85
9	Restrictii		nu	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		8,70	9,00	1,92	9,85
	Corectia totala bruta	EUR/mp		8,12	16,00	1,80	13,18
	Corectia totala bruta	%		65%	75%	70%	86%
	Corectia cea mai mica (in %)		65%				
	Preț final rotunjit	EUR/mp	8,70	8,70			
		LEI/mp		41,90			

Se alege varianta cu corectia procentuala cea mai mica.

1 EUR = 4,8157 RON

Valoarea de piata prin metoda comparatiei directe (EUR): 276.599

Suprafata 31.793,00 mp 8,70 EUR/mp

Valoarea de piata prin metoda comparatiei directe (RON): 1.332.018

Valoarea de vanzare fortata (EUR): 207.449

Suprafata usor neregulat mp 6,53 EUR/mp

Valoarea de vanzare fortata (RON): 999.014



Anexa nr. 2 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teren in suprafata de 85781 mp situat in situata in Chitila, judetul Ilfov, Soseaua de Centura, nr. cad. 2548 CF nr. 50147 - Chitila

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Chitila - Soseaua de Centura - zona Petrom	Chitila - Soseaua de Centura - zona AutoKlass	Chitila - Str. Rudeni - Havi Logistics - Centura plan secund	Chitila - Soseaua de Centura - zona AutoKlass	Chitila - Str. Rudeni - Centura plan secund
	Suprafata	mp.	85.781,00	46.000	10.000	90.000	26.000
	Deschidere la strada	m	154,66	77	25	150	35
	Data		Martie 2020	Noiembrie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		35,00	34,00	39,00	44,00
	Corectie	%		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie	EUR/mp		-5,25	-5,10	-5,85	-6,60
	Preț tranzacție	EUR/mp		29,75	28,90	33,15	37,40
1	Dreptul de proprietate trans	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	Eur/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		29,75	28,90	33,15	37,40
2	Condițiile 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
	Preț corectat	EUR/mp		29,75	28,90	33,15	37,40
3	Condițiile 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
	Preț corectat	EUR/mp		29,75	28,90	33,15	37,40
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri demolare/alte costuri		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		29,75	28,90	33,15	37,40
5	Condițiile pieței	z.l.an	Martie 2020	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		29,75	28,90	33,15	37,40
6	Localizare: Zona amplasamentului		Chitila - Soseaua de Centura - zona Petrom	similara	inferioara	similara	inferioara
6.a		%		0%	10%	0%	10%
	Corectie	EUR/mp		0,00	2,89	0,00	3,74
	Preț corectat	EUR/mp		29,75	31,79	33,15	41,14
6.b	Vecinătăți		industriale/ agricole	similar	similar	similar	similar

	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		29,75	31,79	33,15	41,14
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafata	mp	85.781,00	46.000	10.000	90.000	26.000
	Corecție	%		-10%	-20%	0%	-20%
	Corecție	EUR/mp		-2,98	-5,78	0,00	-7,48
	Preț corectat	EUR/mp		26,78	26,01	33,15	33,66
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		26,78	26,01	33,15	33,66
7.c	Utilitati		apa, curent, gaze	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		26,78	26,01	33,15	33,66
7.d	Tipul drumului de acces		asfalt	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		26,78	26,01	33,15	33,66
7.e	Deschidere la strada	m	154,66	similar	inferior	similar	inferior
	Corecție	%		0%	3%	0%	3%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,87	0,00	1,12
	Preț corectat	EUR/mp		26,78	26,88	33,15	34,78
8	Utilizare - CMBU		intravilan	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		26,78	26,88	33,15	34,78
9	Restrictii		Este traversat de 2 magistrale de gaz de medie presiune cf. Plan de situatie	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecție	%		-30%	-30%	-30%	-30%
	Corecție	EUR/mp		-8,93	-8,67	-9,95	-11,22
	Preț corectat	EUR/mp		17,85	18,21	23,21	23,56
	Corectia totala bruta	EUR/mp		17,15	23,31	15,80	30,16
	Corectia totala bruta	%		55%	78%	45%	78%
	Corectia cea mai mica (in %)		45%				
	Preț final rotunjit	EUR/mp	23,21	23,20			
		LEI/mp		111,72			

Se alege varianta cu corectia procentuala cea mai mica.

1 EUR = 4.8157 RON

Valoarea de piata prin metoda comparatiei directe (EUR):

1.990,119

Suprafata 85.781,00 mp

23,20

EUR/mp

Valoarea de piata prin metoda comparatiei directe (RON):

9.583,815

Valoarea de vanzare fortata (EUR):

1.492.589

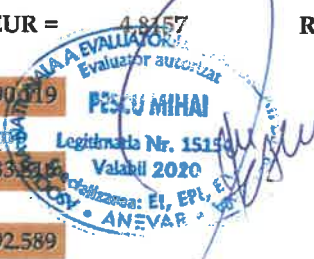
Suprafata regulat mp

17,40

EUR/mp

Valoarea de vanzare fortata (RON):

7.187.862



Anexa nr. 3 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teren in suprafata de 35,000 mp (35,139 mp - conform masuratori cadastrale) situat in situata in sat Cernele, Municipiu Craiova, judetul Dolj, tarla 20, parcela 64, nr. cad. 206824, CF nr. 206824 - Craiova

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Craiova - Cernele - centura	Craiova - Cernele	Craiova - Cernele	Craiova - Cernele	Craiova - Cernele
	Suprafata	mp.	35.000,00	7.000	3.563	2.500	4.600
	Deschidere la strada	m	aprox 140	2 * 30	11,15	2 * 5	27/25
	Data		Martie 2020	Iunie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		16,50	5,00	13,56	16,00
	Corectie	%		-20%	-20%	-20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		-3,30	-1,00	-2,71	-3,20
	Preț tranzactie	EUR/mp		13,20	4,00	10,85	12,80
1	Dreptul de proprietate tra	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	Eur/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		13,20	4,00	10,85	12,80
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		13,20	4,00	10,85	12,80
3	Condițiile 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
	Preț corectat	EUR/mp		13,20	4,00	10,85	12,80
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
	Preț corectat	EUR/mp		13,20	4,00	10,85	12,80
5	Condițiile pieței	z.lan	Martie 2020	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		13,20	4,00	10,85	12,80
6	Localizare: Zona amplasamentului		Craiova - Cernele - centura	usor inferioara	inferioara	usor inferioara	usor inferioara
	Corectie	%		10%	20%	10%	10%
	Corectie	EUR/mp		1,32	0,80	1,08	1,28
	Preț corectat	EUR/mp		14,52	4,80	11,93	14,08
6.b	Vecinătăți		rezidenale/ agricole	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		14,52	4,80	11,93	14,08
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafata	mp	35.000,00	7.000	3.563	2.500	4.600

	Corecție	%		-20%	-20%	-20%	-20%
	Corecție	EUR/mp		-2,64	-0,80	-2,17	-2,56
	Preț corectat	EUR/mp		11,88	4,00	9,76	11,52
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		11,88	4,00	9,76	11,52
7.c	Utilitati		apa, curent	curent	fara utilitati	similar	fara utilitati
	Corecție	%		3%	5%	0%	5%
	Corecție	EUR/mp		0,40	0,20	0,00	0,64
	Preț corectat	EUR/mp		12,28	4,20	9,76	12,16
7.d	Tipul drumului de acces		asfalt	pietruit	similar	similar	pământ
	Corecție	%		3%	0%	0%	5%
	Corecție	EUR/mp		0,40	0,00	0,00	0,64
	Preț corectat	EUR/mp		12,67	4,20	9,76	12,80
7.e	Deschidere la strada	m	aprox 140	similar	inferior	inferior	usor inferior
	Corecție	%		0%	15%	25%	5%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,60	2,71	0,64
	Preț corectat	EUR/mp		12,67	4,80	12,48	13,44
8	Utilizare - CMBU		extravilan	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		12,67	4,80	12,48	13,44
9	Restricții		Este traversat de 1 magistrale de gaz de medie presiune cf. Plan de situație	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecție	%		-30%	-30%	-30%	-30%
	Corecție	EUR/mp		-3,96	-1,20	-3,25	-3,84
	Preț corectat	EUR/mp		8,71	3,60	9,22	9,60
	Corecția totală brută	EUR/mp		12,01	4,60	11,93	12,80
	Corecția totală brută	%		86%	110%	105%	95%
	Corecția cea mai mică (in %)		86%				
	Preț final rotunjit	EUR/mp	8,71	8,70			
		LEI/mp		41,90			

Se alege varianta cu corecția procentuală cea mai mică.

1 EUR = 4,8157 RON

Valoarea de piață prin metoda comparației directe (EUR): 304.500

Suprafață 35.000,00 mp 8,70 EUR/mp

Valoarea de piață prin metoda comparației directe (RON): 1.466.381

Valoarea de vânzare forțată (EUR): 228.375

Suprafață regulat mp 0,00 EUR/mp

Valoarea de vânzare forțată (RON): 1.099.786



Anexa nr. 5 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teren in suprafata de 25180 mp situat in situata in comuna Glina, judetul Ilfov, tarla 65, parcela 17 si 25, lotul 2, nr. cad. 752/2 CF nr. 51735 - Glina

Nr. crt.	Denumirea corectiei	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Cernica - strada Oxigenului - calea ferata	Cernica - Drum intre tarlale - Oxigenului	Cernica - Centura	Cernica - A2	Cernica - Centura plan secundar
	Suprafata	mp.	25.180,00	4.235	24.800	220.000	21.500
	Deschidere la strada	m	60	50	165	570	127
	Data		Martie2020	Noiembrie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		85,00	40,00	27,50	17,00
	Corectie	%		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie	EUR/mp		-12,75	-6,00	-4,13	-2,55
	Preț tranzactie	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
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
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
3	Condițiile 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
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri demolare/alte costuri		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
5	Condițiile pietei	z.l.an	Martie2020	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
6	Localizare: Zona amplasamentului		Cernica - strada Oxigenului - calea ferata	similara	usor superioara	usor inferioara	inferioara
6.a							
	Corectie	%		0%	-5%	5%	10%
	Corectie	EUR/mp		0,00	-1,70	1,17	1,45
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	32,30	24,54	15,90
6.b	Vecinătăți		industriale/ agricole	similar	similar	agricol	similar

	Corecție	%		0%	0%	2%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,47	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	32,30	25,01	15,90
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafața	mp	25.180,00	4.235	24.800	220.000	21.500
	Corecție	%		-10%	0%	15%	0%
	Corecție	EUR/mp		-7,23	0,00	3,51	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	28,52	15,90
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	28,52	15,90
7.c	Utilități		apa, curent, gaze	similar	similar	apa, curent	in zona
	Corecție	%		0%	0%	3%	10%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,70	1,45
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
7.d	Tipul drumului de acces		asfalt	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
7.e	Deschidere la strada	m	60	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
8	Utilizare - CMBU		intravilan	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
9	Restricții		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
	Corectia totala bruta	EUR/mp		19,98	7,70	9,97	5,44
	Corectia totala bruta	%		25%	20%	40%	35%
	Corectia cea mai mica (in %)		20%				
	Preț final rotunjit	EUR/mp	32,30	32,30			
		LEI/mp		155,55			

Se alege varianta cu corectia procentuala cea mai mică.

1 EUR = 4,8157 RON

Valoarea de piață prin metoda comparației directe (EUR): 813.314

Suprafața 25.180,00 mp 32,30 EUR/mp

Valoarea de piață prin metoda comparației directe (RON): 3.916.876

Valoarea de vânzare forțată (EUR): 609.386

Suprafața regulat mp 24,23 EUR/mp

Valoarea de vânzare forțată (RON): 2.937.507



Anexa nr. 4 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teren in suprafata de 20082 mp situat in situata in comuna Glina, judetul Ilfov, tarla 65, parcela 17 si 25, lotul 1, nr. cad. 752/1 CF nr. 50944 - Glina

Nr. crt.	Denumirea corectiei	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Cernica - strada Oxigenului - calea ferata	Cernica - Drum intre tarlale - Oxigenului	Cernica - Centura	Cernica - A2	Cernica - Centura plan secundar
	Suprafata	mp.	20.082,00	4.235	24.800	220.000	21.500
	Deschidere la strada	m	115	50	165	570	127
	Data		Februarie 2020	Noiembrie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019	Decembrie 2019
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		85,00	40,00	27,50	17,00
	Corectie	%		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie	EUR/mp		-12,75	-6,00	-4,13	-2,55
	Preț tranzactie	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
1	Dreptul de proprietate trans	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	Eur/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
3	Condițiile 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
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri demolare/alte costuri		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
5	Condițiile pieței	z.l.an	Februarie 2020	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	34,00	23,38	14,45
6	Localizare: Zona amplasamentului		Cernica - strada Oxigenului - calea ferata	similara	usor superioara	usor inferioara	inferioara
6.a							
	Corectie	%		0%	-5%	5%	10%
	Corectie	EUR/mp		0,00	-1,70	1,17	1,45
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	32,30	24,54	15,90
6.b	Vecinătăți		industriale/ agricole	similar	similar	agricol	similar

	Corecție	%		0%	0%	2%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,47	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		72,25	32,30	25,01	15,90
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafața	mp	20.082,00	4.235	24.800	220.000	21.500
	Corecție	%		-10%	0%	15%	0%
	Corecție	EUR/mp		-7,23	0,00	3,51	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	28,52	15,90
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	28,52	15,90
7.c	Utilitati		apa, curent, gaze	similar	similar	apa, curent	in zona
	Corecție	%		0%	0%	3%	10%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,70	1,45
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
7.d	Tipul drumului de acces		asfalt	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
7.e	Deschidere la strada	m	115	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
8	Utilizare - CMBU		intravilan	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
9	Restrictii		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		65,03	32,30	29,22	17,34
	Corectia totala bruta	EUR/mp		19,98	7,70	9,97	5,44
	Corectia totala bruta	%		25%	20%	40%	35%
	Corectia cea mai mica (in %)		20%				
	Preț final rotunjit	EUR/mp	32,30	32,30			
		LEI/mp		155,55			

Se alege varianta cu corectia procentuala cea mai mică.

1 EUR = 4,8157

RON

Valoarea de piata prin metoda comparatiei directe (EUR): 648.649

Suprafata 20.082,00 mp 32,30 EUR/mp

Valoarea de piata prin metoda comparatiei directe (RON): 3.123.699

Valoarea de vanzare fortata (EUR): 486.457

Suprafata regulat mp 24,23 EUR/mp

Valoarea de vanzare fortata (RON): 2.342.774



Anexa nr.6

MEDGIDIA

Nr. Inventar	Denumire	Stoc	Data PIF	Valoare de inventar	Marca	Model	Numar identificare	An fabricatie	Locatia	OBSERVATII INSPECTIE	An curent	Nr zile	Varsta efectiva (luni)
1996	STATIE ASFALT AMMANN GLOBAL 16	1	30/06/08	4.667.804,24	AMMANN	GLOBAL 160	AZ-63588	2008	Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4274	142
2031	GRUP ELECTROGEN CATERPILLAR	1	30/09/08	191.537,31			STH05235		Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4182	139
2067	CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/09/08	70.260,45					Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4182	139
2324	STATIE SRM REGLARE MASURARE	1	28/02/09	192.658,94		H12.5			Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4031	134
3151	ZID SPRIJIN LIMITA PROPRIETATE	1	01/07/11	71.400,00					Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	3178	106
2276	CABINA PAZA	1	28/02/09	3.121,17					Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4031	134
2115	BALANTA ELECTRONICA MAX 12 KG	1	30/09/08	1.865,00					Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4182	139
2116	BALANTA ELECTRONICA MAX 12 KG	1	30/09/08	1.865,00					Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4182	139
2177	CALCULATOR DESKTOP CU WIN SI U	1	30/11/08	2.300,00					Medgidia	STARE SATISFACATOARE	13/03/20	4121	137
	TOTAL			4.8157									

13/03/20



Durata de utilizare real estimata (luni)	CIB (EUR)	CIB (RON)	Depreciere fizica		Depreciere functionala		Depreciere externa		Depreciere cumulata	Cheltuieli cu reparatiile (EUR)	Valoare de piata unitara (RON)	Valoare de piata unitara (EUR)	Valoare de vanzare fortata unitara (RON)	Valoare de vanzare fortata unitara (EUR)
			%	abs	%	abs	%	abs						
360	1.279.727,00	6.162.781,32	50%	3.081.390,66	20%	616278,13	30%	739.533,76	72%	0	1.725.579	358.324	1.294.184	268.743
360	51.300,97	247.050,09	39%	95.663,29	20%	30277,36	30%	36.332,83	66%	0	84.777	17.604	63.582	13.203
360	18.818,42	90.623,86	39%	35.091,57	20%	11106,46	30%	13.327,75	66%	0	31.098	6.458	23.324	4.843
360	44.899,42	216.222,16	37%	80.702,92	20%	27103,85	30%	32.524,62	65%	0	75.891	15.759	56.918	11.819
360	16.832,08	81.058,25	29%	23.852,14	20%	11441,22	30%	13.729,47	60%	0	32.035	6.652	24.027	4.989
360	727,39	3.502,91	37%	1.307,43	20%	439,10	30%	526,91	65%	0	1.229	255	922	191
360	499,52	2.405,53	39%	931,47	20%	294,81	30%	353,77	66%	0	825	171	619	129
360	499,52	2.405,53	39%	931,47	20%	294,81	30%	353,77	66%	0	825	171	619	129
360	608,56	2.930,65	38%	1.118,26	20%	362,48	30%	434,97	65%	0	1.015	211	761	158
											1.953.275	405.606	1.464.956	304.204



Denumire	Stoc	Data PIF	Valoare de Inventar	Marca	Model	Numar identificare	An fabricatie	Locatia	OBSERVATII INSPECTIE	An curent	Nr zile	Varsta efectiva (luni)	Durata de utilizare real estimata (luni)
GARD IMPREJUIRE BAZA CHITILA	1	30/04/07	118.800,00					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4701	157	360
STATIE ASFALT AMMANN CHITILA	1	31/08/07	6.877.139,61	AMMANN	GLO	AZ-61934	1988	Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4578	153	360
ATELIER DULGHERIE CHITILA	1	30/11/08	11.873,53					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
CENTRALA TERMICA VITOPEND	1	31/12/08	1.807,25					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4090	136	360
STATIE DE AGREGATE MAKINSAN	1	31/05/07	3.755,78					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4670	156	360
REZERVOR APA	1	01/11/13	14.533,05					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	2324	77	360
STATIE DE BETOANE ELBA	1	31/05/07	34.974,25					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4670	156	360
CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/05/09	79.592,90					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	3940	131	360
CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/05/07	57.972,73					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4671	156	360
CABINA PAZA CU PLATFORMA SI SCARA	1	01/12/10	4.300,00					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	3390	113	360
CHIOSC BIROU CHITILA	1	30/11/08	5.004,29					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
INSTALATIE CONDITIONARE TERMIC	1	31/10/07	1.826,38					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4517	151	360
CHIOSC PAZA CHITILA	1	30/11/08	2.974,61					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
CHIOSC PAZA CHITILA	1	30/11/08	3.314,43					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
CHIOSC PAZA CHITILA	1	30/11/08	3.314,43					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
CHIOSC BIROU STATIE BET CHITIL	1	30/11/08	6.052,68					Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360



CIB (EUR)	CIB (RON)	Depreciere fizica		Depreciere functionala		Depreciere externa		Depreciere cumulata	Cheltuieli cu reparatiile (EUR)	Valoare de piata unitara (RON)	Valoare de piata unitara (EUR)	Valoare de vanzare fortata unitara (RON)	Valoare de vanzare fortata unitara (EUR)
		%	abs	%	abs	%	abs						
35.705,70	171.947,93	44%	74.845,11	20%	19420,56	30%	23.304,68	68%	0	54.378	11.292	40.783	8.469
2.101.879,52	10.122.021,22	60%	6.073.212,73	20%	809761,70	30%	971.714,04	78%	164106	1.477.045	306.715	1.107.784	230.036
3.141,64	15.129,22	38%	5.772,92	20%	1871,26	30%	2.245,51	65%	0	5.240	1.088	3.930	816
453,49	2.183,87	38%	827,04	20%	271,37	30%	325,64	65%	0	760	158	570	118
1.147,71	5.527,05	43%	2.389,94	20%	627,42	30%	752,91	68%	0	1.757	365	1.318	274
3.274,54	15.769,19	22%	3.393,30	20%	2475,18	30%	2.970,21	56%	0	6.930	1.439	5.198	1.079
10.687,65	51.468,49	43%	22.255,36	20%	5842,63	30%	7.011,15	68%	0	16.359	3.397	12.270	2.548
19.047,74	91.728,22	36%	33.463,81	20%	11652,88	30%	13.983,46	64%	0	32.628	6.775	24.471	5.082
17.716,20	85.315,92	43%	36.899,13	20%	9683,36	30%	11.620,03	68%	0	27.113	5.630	20.335	4.223
1.003,69	4.833,46	31%	1.517,17	20%	663,26	30%	795,91	62%	0	1.857	386	1.393	289
1.324,10	6.376,45	38%	2.433,09	20%	788,67	30%	946,41	65%	0	2.208	459	1.656	344
547,48	2.636,48	42%	1.102,68	20%	306,76	30%	368,11	67%	0	859	178	644	134
787,06	3.790,24	38%	1.446,26	20%	468,80	30%	562,56	65%	0	1.313	273	984	204
876,97	4.223,24	38%	1.611,48	20%	522,35	30%	626,82	65%	0	1.463	304	1.097	228
876,97	4.223,24	38%	1.611,48	20%	522,35	30%	626,82	65%	0	1.463	304	1.097	228
1.601,49	7.712,31	38%	2.942,82	20%	953,90	30%	1.144,68	65%	0	2.671	555	2.003	416



CHIOSC PVC BAZA CHITILA	1	30/11/08	3.793,16						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
COMPRESOR 11BAR/500L	1	31/12/06	1.055,11						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4821	161	360
CONTAINER BIROU TIP LK 1203	1	30/11/08	8.381,71						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
CHIOSC CHITILA	1	30/11/08	3.994,48						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
CALCULATOR CU WIN XP PROF	1	30/09/07	2.618,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4548	152	360
CALCULATOR CU WIN XP PROF	1	30/10/07	2.269,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4518	151	360
CALCULATOR WIN VISTA BUSINESS	1	30/11/07	2.200,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4487	150	360
CALCULATOR CU WIN XP	1	31/03/08	2.300,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4365	146	360
CALCULATOR CU WIN XP	1	31/05/08	2.300,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4304	143	360
CALCULATOR CU WIN	1	31/07/08	2.022,25						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4243	141	360
NOTEBOOK TOSHIBA SATELLITE	1	30/09/08	2.204,78						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4182	139	360
CALCULATOR DESKTOP CU WINDOWS	1	31/10/08	2.300,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4151	138	360
CALCULATOR CU WIN 7 HP	1	01/07/10	2.379,03						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	3543	118	360
SERVER CU SLACKWARE LINUX	1	01/09/10	2.419,35						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	3481	116	360
UPS APC SMART 2200	1	01/09/10	3.225,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	3481	116	360
ECHIPAMENT WMKT 2024	1	01/10/10	2.011,41						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	3451	115	360
VIBRATOR ELECTRIC DE IMERSIE P	1	30/05/07	1.591,87						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4671	156	360
SIGLA METALICA PUNCT DE LUCRU	1	31/10/07	10.872,15						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4517	151	360
CHIOSC PVC ST BET CHITILA	1	30/11/08	3.487,75						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
HALA IND F-CA DE BORDURI	1	12/09/07	991.700,00						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4566	152	360
STATIE DE BORDURI OMAG	1	28/02/07	2.723.596,05						Chitila	satisfacatoare	13/03/20	4762	159	360



1.003,64	4.833,23	38%	1.844,24	20%	597,80	30%	717,36	65%	0	1.674	348	1.255	261
312,01	1.502,53	45%	670,71	20%	166,36	30%	199,64	69%	0	466	97	349	73
2.217,74	10.679,95	38%	4.075,19	20%	1.320,95	30%	1.585,14	65%	0	3.699	768	2.774	576
1.056,91	5.089,75	38%	1.942,12	20%	629,53	30%	755,43	65%	0	1.763	366	1.322	275
780,12	3.756,82	42%	1.582,04	20%	434,96	30%	521,95	68%	0	1.218	253	913	190
678,67	3.268,27	42%	1.367,23	20%	380,21	30%	456,25	67%	0	1.065	221	798	166
629,06	3.029,35	42%	1.258,58	20%	354,15	30%	424,98	67%	0	992	206	744	154
617,02	2.971,38	40%	1.200,93	20%	354,09	30%	424,91	67%	0	991	206	744	154
635,13	3.058,60	40%	1.218,91	20%	367,94	30%	441,53	66%	0	1.030	214	773	160
571,81	2.753,65	39%	1.081,83	20%	334,36	30%	401,24	66%	0	936	194	702	146
590,52	2.843,79	39%	1.101,18	20%	348,52	30%	418,23	66%	0	976	203	732	152
628,24	3.025,43	38%	1.162,83	20%	372,52	30%	447,02	66%	0	1.043	217	782	162
546,44	2.631,48	33%	863,27	20%	353,64	30%	424,37	62%	0	990	206	743	154
567,44	2.732,64	32%	880,77	20%	370,37	30%	444,45	62%	0	1.037	215	778	162
756,40	3.642,61	32%	1.174,07	20%	493,71	30%	592,45	62%	0	1.382	287	1.037	215
471,37	2.269,95	32%	725,33	20%	308,92	30%	370,71	62%	0	865	180	649	135
486,47	2.342,69	43%	1.013,21	20%	265,89	30%	319,07	68%	0	745	155	558	116
3.259,04	15.694,55	42%	6.564,10	20%	1.826,09	30%	2.191,31	67%	0	5.113	1.062	3.835	796
922,83	4.444,08	38%	1.695,75	20%	549,67	30%	659,60	65%	0	1.539	320	1.154	240
299,254,65	1.441.120,64	42%	609.273,78	20%	166.369,37	30%	199.643,25	68%	0	465.834	96.732	349.376	72.549
804.536,10	3.874.404,48	44%	1.708.325,38	20%	433.215,82	30%	519.858,98	69%	0	1.213.004	251.885	909.753	188.914



1.272,45	6.127,72	42%	2.597,47	20%	706,05	30%	847,26	68%	0	1.977	411	1.483	308
	0,00	0%	0,00	20%	0,00	30%	-	0%	0	0	0	0	0
	0,00	0%	0,00	20%	0,00	30%	-	0%	0	0	0	0	0
202,33	974,34	56%	545,27	20%	85,81	30%	102,98	75%	0	240	50	180	37
289,92	1.396,19	56%	781,35	20%	122,97	30%	147,56	75%	0	344	71	258	54
372,27	1.792,73	51%	911,97	20%	176,15	30%	211,38	72%	0	493	102	370	77
4.836,00	23.288,73	33%	7.704,69	20%	3116,81	30%	3.740,17	63%	0	8.727	1.812	6.545	1.359
602,90	2.903,39	30%	862,41	20%	408,20	30%	489,83	61%	0	1.143	237	857	178
602,90	2.903,39	30%	862,41	20%	408,20	30%	489,83	61%	0	1.143	237	857	178
2.517,14	12.121,79	31%	3.703,88	20%	1683,58	30%	2.020,30	61%	0	4.714	979	3.536	734
2.517,14	12.121,79	31%	3.703,88	20%	1683,58	30%	2.020,30	61%	0	4.714	979	3.536	734
2.517,14	12.121,79	31%	3.703,88	20%	1683,58	30%	2.020,30	61%	0	4.714	979	3.536	734
552,23	2.659,37	30%	797,56	20%	372,36	30%	446,83	61%	0	1.043	217	782	162
1.254,18	6.039,76	33%	1.964,04	20%	815,14	30%	978,17	62%	0	2.282	474	1.712	355
1.068,50	5.145,60	36%	1.847,65	20%	659,59	30%	791,51	64%	0	1.847	384	1.385	288
1.029,06	4.955,64	43%	2.129,09	20%	565,31	30%	678,37	68%	0	1.583	329	1.187	247
2.382,95	11.475,57	38%	4.378,78	20%	1419,36	30%	1.703,23	65%	0	3.974	825	2.981	619
										3.379.344	701.735	2.534.508	526.301



Anexa nr.8

CRAIOVA

Denumire	Stoc	Data PIF	Valoare de inventar	Marca	Model	Locatia	OBSERVATII INSPECTIE	An curent	Nr zile	Varsta efectiva (luni)	Durata de utilizare real estimata (luni)	CIB (EUR)		CIB (RON)		Dep %
STATIE ASFALT AMMANN	1	30/04/09	5.845.564,88	AMMANN	GLOBAL 160	Craiova	STARE BUNA	13/03/20	3970	132	360	1.397.290,52		6.728.931,95		40%
ANTAR AUTO FLINTAB	1	30/05/09	79.592,90			Craiova	STARE BUNA	13/03/20	3940	131	360	19.047,74		91.728,22		36%
CONTAINER TIP DEPOZIT	1	30/05/09	6.472,15			Craiova	STARE BUNA	13/03/20	3940	131	360	1.548,88		7.458,94		36%
TOTAL			4,8157													

13/03/20



eciere fizica	Depreciere functionala		Depreciere externa		Depreciere cumulata	Cheltuieli cu reparatiile (EUR)	Valoare de piata unitara (RON)	Valoare de piata unitara (EUR)	Valoare de vanzare unitara (RON)	Valoare de vanzare unitara fortata unitara (EUR)
	abs	%	abs	%						
2.691.572,78	20%	807471,83	30%	968.966,20	66%	0	2.260.921	469.490	1.695.691	352.117
33.463,81	20%	11652,88	30%	13.983,46	64%	0	32.628	6.775	24.471	5.082
2.721,13	20%	947,56	30%	1.137,07	64%	0	2.653	551	1.990	413
							2.296.202	476.816	1.722.152	357.612



Anexa nr.9

CATELU-CERNICA

	Denumire	Stoc	Data PIF	Valoare de inventar	Marca	Model	Locatia	OBSERVATII INSPECTIE	An curent	Nr zile	Varsta efectiva (luni)	Durata de utilizare real estimata (luni)
300487	STATIE ASFALT AMMANN	1	06/08/04	674.442,68	AMMANN	GLOBAL 160 QUICK	STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	5698	190	360
2405	STATIE CONCASARE	1	30/06/09	48.052,72			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	3909	130	360
3528	CENTRALA TERMICA VITOPEND 100	1	01/12/11	2.900,75			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	3025	101	360
551	MICRO CENTRALA TERMICA SUPER MICRO 305	1	31/10/06	1.440,65			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4882	163	360
552	MICRO CENTRALA TERMICA SUPER MICRO 305	1	31/10/06	1.440,65			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4882	163	360
553	MICRO CENTRALA TERMICA SUPER MICRO 305	1	31/10/06	1.440,65			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4882	163	360
000145	CANTAR AUTO FLINTAB	1	30/03/05	17.499,52			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	5462	182	360
000546	INSTALATIE DOZAT FIBRA POTRA 7	1	25/07/05	35.660,13		2131	STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	5345	178	360
601.	CLADIRE DORMITOR	1	30/11/08	31.311		2131	STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
602.	CLADIRE BIROURI	1	30/11/08	29.570		2131	STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
614	POMPA PUT DE APA	1	31/12/06	1.032		2131	STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4821	161	360
1711	CALCULATOR CU SO WIN	1	30/11/08	2.300			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
1712	CALCULATOR CU SO WIN	1	30/11/08	2.300			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
2779	ECHIPAMENT WMKT 2024	1	30/11/08	2.040			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
2780	ECHIPAMENT WMKT 2024	1	30/11/08	2.040			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
3804	UPS SMART APC 1500VA	1	30/11/08	2.040			STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360



CIB (EUR)	CIB (RON)	Depreciere fizica				Depreciere		Depreciere cumulata	Cheltuieli cu reparatiile (EUR)	Valoare de plata unitara (RON)	Valoare de plata unitara (EUR)	Valoare de vanzare fortata unitara (RON)	Valoare de vanzare fortata unitara (EUR)
		%	abs	%	abs	%	abs						
165.053,76	794.849,40	53%	419.356,66	20%	75098,55	30%	90.118,26	74%	0	210.276	43.665	157.707	32.749
11.422,90	55.009,27	36%	19.910,30	20%	7019,79	30%	8.423,75	64%	0	19.655	4.082	14.742	3.061
666,24	3.208,42	28%	898,65	20%	461,95	30%	554,34	60%	0	1.293	269	970	201
409,15	1.970,33	45%	890,66	20%	215,93	30%	259,12	69%	0	605	126	453	94
409,15	1.970,33	45%	890,66	20%	215,93	30%	259,12	69%	0	605	126	453	94
409,15	1.970,33	45%	890,66	20%	215,93	30%	259,12	69%	0	605	126	453	94
4.766,70	22.955,01	51%	11.609,28	20%	2269,15	30%	2.722,97	72%	0	6.354	1.319	4.765	990
10.036,06	48.330,66	49%	23.919,20	20%	4882,29	30%	5.858,75	72%	0	13.670	2.839	10.253	2.129
8.264,68	39.896,53	38%	15.223,48	20%	4934,61	30%	5.921,53	65%	0	13.817	2.869	10.363	2.152
7.823,98	37.677,93	38%	14.376,92	20%	4660,20	30%	5.592,24	65%	0	13.049	2.710	9.786	2.032
305,22	1.469,84	45%	656,12	20%	162,74	30%	195,29	69%	0	456	95	342	71
680,13	3.275,31	38%	1.249,77	20%	405,11	30%	486,13	65%	0	1.134	236	851	177
608,56	2.930,65	38%	1.118,26	20%	362,48	30%	434,97	65%	0	1.015	211	761	158
532,20	2.562,93	38%	977,95	20%	317,00	30%	380,40	65%	0	888	184	666	138
532,20	2.562,93	38%	977,95	20%	317,00	30%	380,40	65%	0	888	184	666	138
539,85	2.599,76	38%	992,00	20%	321,55	30%	385,86	65%	0	900	187	675	140



144	RETEA ELECTRICA CATELU	1	30/11/08	11.500				STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
2000326	SISTEM ELECTRONIC PT CANTARIRE	1	30/11/08	65.243				STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
2000333	SIST INFORM STATIE ASFALT	1	30/11/08	3.700				STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
1451	SIGLA METALICA PUNCT DE LUCRU	1	30/11/08	10.911				STATIE MIXT CERNICA	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
1270	TANC PT BITUM 50 MC	1	30/11/08	30.993				STATIE DE EMULSIE	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
345	FABRICA DE EMULSIE	1	18/09/06	351.280			2131	STATIE DE EMULSIE	stare satisfacatoare	13/03/20	4925	164	360
767.	HALA PT INSTALATIA DE EMULSIE	1	30/11/08	15.896			2131	STATIE DE EMULSIE	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
669	CALCULATOR CU SO WIN XP	1	30/11/08	2.600				STATIE DE EMULSIE	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
670	CALCULATOR CU SO WIN XP	1	30/11/08	2.600				STATIE DE EMULSIE	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
106	GARD BETON	1	30/11/08	2.900				TEHNOLOGICA RADION	stare satisfacatoare	13/03/20	4121	137	360
	TOTAL			4,8157									
				13/03/20									



3.042,81	14.653,27	38%	5.591,31	20%	1812,39	30%	2.174,87	65%	0	5.075	1.054	3.806	790
17.262,92	83.133,03	38%	31.721,41	20%	10282,32	30%	12.338,79	65%	0	28.791	5.978	21.593	4.484
978,99	4.714,53	38%	1.798,94	20%	583,12	30%	699,74	65%	0	1.633	339	1.225	254
2.886,86	13.902,24	38%	5.304,73	20%	1719,50	30%	2.063,40	65%	0	4.815	1.000	3.611	750
8.200,51	39.491,19	38%	15.068,81	20%	4884,47	30%	5.861,37	65%	0	13.677	2.840	10.257	2.130
92.945,87	447.599,42	46%	204.113,63	20%	48697,16	30%	58.436,59	70%	0	136.352	28.314	102.264	21.236
4.205,91	20.254,42	38%	7.728,56	20%	2505,17	30%	3.006,21	65%	0	7.014	1.457	5.261	1.092
687,94	3.312,91	38%	1.264,12	20%	409,76	30%	491,71	65%	0	1.147	238	860	179
687,94	3.312,91	38%	1.264,12	20%	409,76	30%	491,71	65%	0	1.147	238	860	179
767,32	3.695,17	38%	1.409,98	20%	457,04	30%	548,45	65%	0	1.280	266	960	199
										486.139	100.949	364.604	75.712



Locatie	Denumirea	Loc de munca	Cont	Nr. inventar	Valoare	Buc	Depreciere fizica - buc		Depreciere functionala - buc		Depreciere externa -buc abs	Deprecierea cumulata	Valoare de piata unitara		Valoare de vanzare fortata	Valoare de vanzare fortata	Valoare de piata totala	Valoare de vanzare fortata totala			
							%	abs	%	abs			Lei	Euro							
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1006	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1007	287	2	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	225,01	46,72	168,76	35,04
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1008	287	3	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	337,51	70,09	253,13	52,56
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1009	287	4	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	450,02	93,45	337,51	70,09
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1010	287	5	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	562,52	116,81	421,89	87,61
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1299	287	6	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	675,02	140,17	506,27	105,13
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1300	287	7	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	787,53	163,53	590,65	122,65
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1301	287	8	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	900,03	186,90	675,02	140,17
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1302	287	9	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	1.012,54	210,26	759,40	157,69
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1303	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1304	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1305	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1306	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1307	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1308	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1309	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1310	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1311	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1312	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1313	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1695	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1696	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1697	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1698	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1699	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1700	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1701	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1755	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1756	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89
OAF - SANTIERS	TOALETA ECOLOGICA	SANTIERS	212	1793	424	1	30%	127,20	20%	59,36	30%	71	61%	166,21	34,51	124,66	25,89	166,21	34,51	124,66	25,89



DAFA - SANTIÈRE	WC ECOLOGIC	SANTIÈRE	212	720	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	WC ECOLOGIC	SANTIÈRE	212	721	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	WC ECOLOGIC	SANTIÈRE	212	722	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	WC ECOLOGIC	SANTIÈRE	212	723	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	977	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	978	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	979	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	980	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	981	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	982	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	983	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	984	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	989	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	990	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	991	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	TOALETÀ ECOLOGICA	SANTIÈRE	212	992	287	1	30%	86,10	20%	40,18	30%	48	61%	112,50	23,36	84,38	17,52	112,50	23,36	84,38	17,52
DAFA - SANTIÈRE	3 BARACI METALICE	SANTIÈRE	2131	0000142	2.998	1	30%	779,45	10%	181,87	30%	491	56%	1.145,79	237,93	859,34	178,45	1.145,79	237,93	859,34	178,45
DAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA MOBILA	SANTIÈRE	2131	0000145	1.231	1	30%	369,27	10%	86,16	30%	233	56%	542,83	112,72	407,12	84,54	542,83	112,72	407,12	84,54
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET MOBILA	SANTIÈRE	2131	0000146	1.266	1	30%	379,69	10%	88,59	30%	239	56%	558,15	115,90	418,61	86,93	558,15	115,90	418,61	86,93
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET MOBILA	SANTIÈRE	2131	0000147	1.266	1	30%	379,69	10%	88,59	30%	239	56%	558,15	115,90	418,61	86,93	558,15	115,90	418,61	86,93
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET MOBILA	SANTIÈRE	2131	0000148	1.230	1	30%	369,11	10%	86,13	30%	233	56%	542,60	112,67	406,95	84,50	542,60	112,67	406,95	84,50
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET CU ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000149	984	1	30%	295,07	10%	68,85	30%	186	56%	433,75	90,07	325,31	67,55	433,75	90,07	325,31	67,55
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET CU ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000150	984	1	30%	295,07	10%	68,85	30%	186	56%	433,75	90,07	325,31	67,55	433,75	90,07	325,31	67,55
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET CU ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000151	984	1	30%	295,07	10%	68,85	30%	186	56%	433,75	90,07	325,31	67,55	433,75	90,07	325,31	67,55
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET CU ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000152	984	1	30%	295,07	10%	68,85	30%	186	56%	433,75	90,07	325,31	67,55	433,75	90,07	325,31	67,55
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET CU ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000153	984	1	30%	295,07	10%	68,85	30%	186	56%	433,75	90,07	325,31	67,55	433,75	90,07	325,31	67,55
DAFA - SANTIÈRE	BARACA SANTIÈR	SANTIÈRE	2131	0000155	5.389	1	30%	1.616,65	10%	377,22	30%	1018	56%	2.376,47	493,48	1.782,35	370,11	2.376,47	493,48	1.782,35	370,11
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA SANTIÈR	SANTIÈRE	2131	0000156	5.581	1	30%	1.674,37	10%	390,69	30%	1055	56%	2.461,33	511,10	1.846,00	383,33	2.461,33	511,10	1.846,00	383,33
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA SANTIÈR	SANTIÈRE	2131	0000157				1.674,37	10%	390,69	30%	1055	56%	2.461,33	511,10	1.846,00	383,33	2.461,33	511,10	1.846,00	383,33
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET PE ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000159	27	1	30%	278,09	10%	64,89	30%	175	56%	408,79	84,89	306,59	63,67	408,79	84,89	306,59	63,67
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET PE ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000160				278,09	10%	64,89	30%	175	56%	408,79	84,89	306,59	63,67	408,79	84,89	306,59	63,67
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MET PE ROTILE	SANTIÈRE	2131	0000161				278,08	10%	64,89	30%	175	56%	408,78	84,88	306,59	63,66	408,78	84,88	306,59	63,66
DAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	0000162				245,25	10%	57,22	30%	155	56%	360,51	74,86	270,38	56,15	360,51	74,86	270,38	56,15



0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1199	9.650	1	30%	2.894,91	10%	675,48	30%	1824	56%	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1200	9.650	1	30%	2.894,91	10%	675,48	30%	1824	56%	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1233	9.650	1	30%	2.894,91	10%	675,48	30%	1824	56%	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1234	9.650	1	30%	2.894,91	10%	675,48	30%	1824	56%	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1235	9.650	1	30%	2.894,91	10%	675,48	30%	1824	56%	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76	4.255,51	883,67	3.191,63	662,76
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1251	6.838	1	30%	2.051,28	10%	478,63	30%	1292	56%	3.015,38	626,16	2.261,54	469,62	3.015,38	626,16	2.261,54	469,62
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1252	6.838	1	30%	2.051,28	10%	478,63	30%	1292	56%	3.015,38	626,16	2.261,54	469,62	3.015,38	626,16	2.261,54	469,62
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	129	1.189	1	30%	356,81	10%	83,26	30%	225	56%	524,52	108,92	393,39	81,69	524,52	108,92	393,39	81,69
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	130	1.189	1	30%	356,81	10%	83,26	30%	225	56%	524,52	108,92	393,39	81,69	524,52	108,92	393,39	81,69
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	131	1.189	1	30%	356,81	10%	83,26	30%	225	56%	524,52	108,92	393,39	81,69	524,52	108,92	393,39	81,69
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	132	1.340	1	30%	401,87	10%	93,77	30%	253	56%	590,75	122,67	443,06	92,00	590,75	122,67	443,06	92,00
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	133	1.340	1	30%	401,87	10%	93,77	30%	253	56%	590,75	122,67	443,06	92,00	590,75	122,67	443,06	92,00
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1356	8.988	1	30%	2.696,54	10%	629,19	30%	1699	56%	3.963,92	823,12	2.972,94	617,34	3.963,92	823,12	2.972,94	617,34
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1357	8.988	1	30%	2.696,54	10%	629,19	30%	1699	56%	3.963,92	823,12	2.972,94	617,34	3.963,92	823,12	2.972,94	617,34
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1458	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 2*3*2,3	SANTIÈRE	2131	1459	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1460	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1461	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1462	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1463	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1465	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1466	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1467	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1468	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	1469	1.539	1	30%	461,85	10%	107,76	30%	291	56%	678,92	140,98	509,19	105,73	678,92	140,98	509,19	105,73
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1494	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1498	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1499	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1500	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1501	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1502	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1503	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER MODULAR	SANTIÈRE	2131	1504	6.335	1	30%	1.900,39	10%	443,42	30%	1197	56%	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07	2.793,58	580,10	2.095,18	435,07



0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3000*2000*2300	SANTIÈRE	2131	1922	1.614	1	30%	484,19	10%	112,98	30%	305	56%	711,75	147,80	533,81	110,85	711,75	147,80	533,81	110,85
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3000*2000*2300	SANTIÈRE	2131	1923.	1.614	1	30%	484,19	10%	112,98	30%	305	56%	711,75	147,80	533,81	110,85	711,75	147,80	533,81	110,85
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1980.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1981.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1982.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1983.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1984.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1985.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1986.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1987.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1988.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	1989.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP GRUP	SANTIÈRE	2131	1990.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP GRUP	SANTIÈRE	2131	1991.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER 20FT TIP GRUP	SANTIÈRE	2131	1992.	11.209	1	30%	3.362,82	10%	784,66	30%	2119	56%	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88	4.943,35	1.026,51	3.707,51	769,88
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3000*2000*2300	SANTIÈRE	2131	2023.	1.773	1	30%	531,77	10%	124,08	30%	335	56%	781,70	162,32	586,27	121,74	781,70	162,32	586,27	121,74
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3000*2000*2300	SANTIÈRE	2131	2024.	1.773	1	30%	531,77	10%	124,08	30%	335	56%	781,70	162,32	586,27	121,74	781,70	162,32	586,27	121,74
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3000*2000*2300	SANTIÈRE	2131	2027.	1.773	1	30%	531,77	10%	124,08	30%	335	56%	781,70	162,32	586,27	121,74	781,70	162,32	586,27	121,74
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3000*2000*2300	SANTIÈRE	2131	2028.	1.773	1	30%	531,77	10%	124,08	30%	335	56%	781,70	162,32	586,27	121,74	781,70	162,32	586,27	121,74
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2038.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2039.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2040.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2041.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2042.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2043.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2044.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2045.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2046.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2047.	11.909	1	30%	3.572,78	10%	833,65	30%	2251	56%	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95	5.251,99	1.090,60	3.938,99	817,95
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2092.	11.909	1	30%	546,63	10%	128,01	30%	346	56%	806,48	167,47	604,86	125,60	806,48	167,47	604,86	125,60
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2093.	11.909	1	30%	546,63	10%	128,01	30%	346	56%	806,48	167,47	604,86	125,60	806,48	167,47	604,86	125,60
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2095.	11.909	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	759,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	759,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2096.	11.909	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	759,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	759,37

0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2097.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2098.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2099.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	210.		1.190	1	30%	357,03	10%	83,31	30%	225	56%	524,84	108,98	393,63	81,74	524,84	108,98	393,63	81,74
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2100.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2101.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2102.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2103.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2104.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2105.		11.056	1	30%	3.316,93	10%	773,95	30%	2090	56%	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37	4.875,88	1.012,50	3.656,91	799,37
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	211.		1.190	1	30%	357,03	10%	83,31	30%	225	56%	524,84	108,98	393,63	81,74	524,84	108,98	393,63	81,74
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	212.		1.190	1	30%	357,03	10%	83,31	30%	225	56%	524,84	108,98	393,63	81,74	524,84	108,98	393,63	81,74
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	213.		1.190	1	30%	357,03	10%	83,31	30%	225	56%	524,84	108,98	393,63	81,74	524,84	108,98	393,63	81,74
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	214.		1.190	1	30%	357,03	10%	83,31	30%	225	56%	524,84	108,98	393,63	81,74	524,84	108,98	393,63	81,74
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP DEPOZIT 20FT	SANTIÈRE	2131	2140.		5.476	1	30%	1.642,79	10%	383,32	30%	1035	56%	2.414,91	501,47	1.811,18	376,10	2.414,91	501,47	1.811,18	376,10
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP DEPOZIT 20FT	SANTIÈRE	2131	2141.		5.476	1	30%	1.642,79	10%	383,32	30%	1035	56%	2.414,91	501,47	1.811,18	376,10	2.414,91	501,47	1.811,18	376,10
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2216		1.857	1	30%	557,08	10%	129,99	30%	351	56%	818,91	170,05	614,18	127,54	818,91	170,05	614,18	127,54
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2217		1.857	1	30%	557,08	10%	129,99	30%	351	56%	818,91	170,05	614,18	127,54	818,91	170,05	614,18	127,54
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER DEPOZIT 20FT	SANTIÈRE	2131	2235		4.946	1	30%	1.483,84	10%	346,23	30%	935	56%	2.181,24	452,94	1.635,93	339,71	2.181,24	452,94	1.635,93	339,71
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER DEPOZIT 20FT	SANTIÈRE	2131	2236		4.946	1	30%	1.483,84	10%	346,23	30%	935	56%	2.181,24	452,94	1.635,93	339,71	2.181,24	452,94	1.635,93	339,71
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER DEPOZIT 20FT	SANTIÈRE	2131	2237		4.946	1	30%	1.483,84	10%	346,23	30%	935	56%	2.181,24	452,94	1.635,93	339,71	2.181,24	452,94	1.635,93	339,71
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER DEPOZIT 20FT	SANTIÈRE	2131	2238		9.304	1	30%	2.791,06	10%	651,25	30%	1758	56%	4.102,86	851,98	3.077,14	638,98	4.102,86	851,98	3.077,14	638,98
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER BIROU 20FT	SANTIÈRE	2131	2239		9.304	1	30%	2.791,06	10%	651,25	30%	1758	56%	4.102,86	851,98	3.077,14	638,98	4.102,86	851,98	3.077,14	638,98
0AFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA CU PERETI DUBL	SANTIÈRE	2131	2344		3.799	1	30%	1.139,64	10%	265,92	30%	718	56%	1.675,27	347,88	1.256,45	260,91	1.675,27	347,88	1.256,45	260,91
0AFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2352		2.244	1	30%	673,08	10%	157,05	30%	424	56%	989,43	205,46	742,07	154,09	989,43	205,46	742,07	154,09
0AFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2353		2.244	1	30%	673,08	10%	157,05	30%	424	56%	989,43	205,46	742,07	154,09	989,43	205,46	742,07	154,09
0AFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2354		2.244	1	30%	673,08	10%	157,05	30%	424	56%	989,43	205,46	742,07	154,09	989,43	205,46	742,07	154,09
0AFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2355		2.244	1	30%	673,08	10%	157,05	30%	424	56%	989,43	205,46	742,07	154,09	989,43	205,46	742,07	154,09
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	237.		1.200	1	30%	360,10	10%	84,02	30%	227	56%	529,34	109,92	397,01	82,44	529,34	109,92	397,01	82,44
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	238.		1.300	1	30%	360,10	10%	84,02	30%	227	56%	529,34	109,92	397,01	82,44	529,34	109,92	397,01	82,44
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	239.		1.300	1	30%	360,10	10%	84,02	30%	227	56%	529,34	109,92	397,01	82,44	529,34	109,92	397,01	82,44
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	240.		1.300	1	30%	360,10	10%	84,02	30%	227	56%	529,34	109,92	397,01	82,44	529,34	109,92	397,01	82,44
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	SANTIÈRE	2131	241.		1.300	1	30%	360,10	10%	84,02	30%	227	56%	529,34	109,92	397,01	82,44	529,34	109,92	397,01	82,44



OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 2000*3000*2300	SANTIÈRE	2131	2470	3.291	1	30%	987,36	10%	230,38	30%	622	56%	1.451,42	301,39	1.088,57	226,05	1.451,42	301,39	1.088,57	226,05
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	261	2.617	1	30%	785,20	10%	183,21	30%	495	56%	1.154,25	239,68	865,69	179,76	1.154,25	239,68	865,69	179,76
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	262	2.617	1	30%	785,20	10%	183,21	30%	495	56%	1.154,25	239,68	865,69	179,76	1.154,25	239,68	865,69	179,76
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	263	2.617	1	30%	785,20	10%	183,21	30%	495	56%	1.154,25	239,68	865,69	179,76	1.154,25	239,68	865,69	179,76
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	SANTIÈRE	2131	264	2.617	1	30%	785,20	10%	183,21	30%	495	56%	1.154,25	239,68	865,69	179,76	1.154,25	239,68	865,69	179,76
OAFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	2759	9.632	1	30%	2.889,47	10%	674,21	30%	1820	56%	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51
OAFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	2760	9.632	1	30%	2.889,47	10%	674,21	30%	1820	56%	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51
OAFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	2761	9.632	1	30%	2.889,47	10%	674,21	30%	1820	56%	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51
OAFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP BIROU	SANTIÈRE	2131	2762	9.632	1	30%	2.889,47	10%	674,21	30%	1820	56%	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51	4.247,53	882,02	3.185,65	661,51
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3722	4.690	1	30%	1.406,93	10%	328,28	30%	886	56%	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3723	4.690	1	30%	1.406,93	10%	328,28	30%	886	56%	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3724	4.690	1	30%	1.406,93	10%	328,28	30%	886	56%	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3725	4.690	1	30%	1.406,93	10%	328,28	30%	886	56%	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3726	4.690	1	30%	1.406,93	10%	328,28	30%	886	56%	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3727	4.690	1	30%	1.406,93	10%	328,28	30%	886	56%	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3728	4.690	1	30%	1.406,93	10%	328,28	30%	886	56%	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10	2.068,18	429,47	1.551,14	322,10
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3729	3.263	1	30%	978,82	10%	228,39	30%	617	56%	1.438,86	298,79	1.079,14	224,09	1.438,86	298,79	1.079,14	224,09
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3730	3.263	1	30%	978,82	10%	228,39	30%	617	56%	1.438,86	298,79	1.079,14	224,09	1.438,86	298,79	1.079,14	224,09
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3937	6.714	1	30%	2.014,31	10%	470,01	30%	1269	56%	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3938	6.714	1	30%	2.014,31	10%	470,01	30%	1269	56%	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3939	6.714	1	30%	2.014,31	10%	470,01	30%	1269	56%	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15
OAFA - SANTIÈRE	BARACA METALICA	SANTIÈRE	2131	3940	6.714	1	30%	2.014,31	10%	470,01	30%	1269	56%	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15	2.961,04	614,87	2.220,78	461,15
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MUNCITORI	SANTIÈRE	2131	4105506.001	118.531	1	30%	35.559,28	10%	8297,16	30%	22402	56%	52.272,14	10.854,52	39.204,10	8.140,89	52.272,14	10.854,52	39.204,10	8.140,89
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MUNCITORI	SANTIÈRE	2131	4105500001	198.965	1	30%	59.689,61	10%	13927,58	30%	37604	56%	87.743,73	18.220,35	65.807,80	13.665,26	87.743,73	18.220,35	65.807,80	13.665,26
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MUNCITORI	SANTIÈRE	2131	4105571001	223.430	1	30%	67.028,91	10%	15640,08	30%	42228	56%	98.532,49	20.460,68	73.899,37	15.345,51	98.532,49	20.460,68	73.899,37	15.345,51
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3M	SANTIÈRE	2131	419	1.087	1	30%	326,04	10%	76,08	30%	205	56%	479,28	99,53	359,46	74,64	479,28	99,53	359,46	74,64
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3M	SANTIÈRE	2131	420	1.087	1	30%	326,04	10%	76,08	30%	205	56%	479,28	99,53	359,46	74,64	479,28	99,53	359,46	74,64
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3M	SANTIÈRE	2131	421	1.087	1	30%	326,04	10%	76,08	30%	205	56%	479,28	99,53	359,46	74,64	479,28	99,53	359,46	74,64
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3M	SANTIÈRE	2131	422	1.087	1	30%	326,04	10%	76,08	30%	205	56%	479,28	99,53	359,46	74,64	479,28	99,53	359,46	74,64
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3M	SANTIÈRE	2131	423	1.087	1	30%	326,04	10%	76,08	30%	205	56%	479,28	99,53	359,46	74,64	479,28	99,53	359,46	74,64
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3M	SANTIÈRE	2131	424	1.087	1	30%	326,04	10%	76,08	30%	205	56%	479,28	99,53	359,46	74,64	479,28	99,53	359,46	74,64
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3M	SANTIÈRE	2131	425	1.087	1	30%	326,04	10%	76,08	30%	205	56%	479,28	99,53	359,46	74,64	479,28	99,53	359,46	74,64
OAFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2,3	SANTIÈRE	2131	468	1.087	1	30%	326,04	10%	100,30	30%	271	56%	631,86	131,21	473,90	98,41	631,86	131,21	473,90	98,41



0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	469.	1.433	1	30%	429.84	10%	100.30	30%	271	56%	631.86	131.21	473.90	98.41	631.86	131.21	473.90	98.41
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	470.	1.433	1	30%	429.84	10%	100.30	30%	271	56%	631.86	131.21	473.90	98.41	631.86	131.21	473.90	98.41
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	472.	1.433	1	30%	429.84	10%	100.30	30%	271	56%	631.86	131.21	473.90	98.41	631.86	131.21	473.90	98.41
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	473.	1.433	1	30%	429.84	10%	100.30	30%	271	56%	631.86	131.21	473.90	98.41	631.86	131.21	473.90	98.41
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	474.	1.433	1	30%	429.84	10%	100.30	30%	271	56%	631.86	131.21	473.90	98.41	631.86	131.21	473.90	98.41
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	561.	1.516	1	30%	454.72	10%	106.10	30%	286	56%	668.44	138.80	501.33	104.10	668.44	138.80	501.33	104.10
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	562	1.362	1	30%	408.65	10%	95.35	30%	257	56%	600.71	124.74	450.53	93.56	600.71	124.74	450.53	93.56
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	577.	1.363	1	30%	409.04	10%	95.44	30%	258	56%	601.29	124.86	450.96	93.64	601.29	124.86	450.96	93.64
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	578.	1.363	1	30%	409.04	10%	95.44	30%	258	56%	601.29	124.86	450.96	93.64	601.29	124.86	450.96	93.64
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 3*2*2.3	2131	579.	1.363	1	30%	409.04	10%	95.44	30%	258	56%	601.29	124.86	450.96	93.64	601.29	124.86	450.96	93.64
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131	589	2.617	1	30%	785.20	10%	183.21	30%	495	56%	1.154,25	239.68	865.69	179.76	1.154,25	239.68	865.69	179.76
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP LK	2131	647.	8.238	1	30%	2.471,41	10%	576,66	30%	1557	56%	3.632,97	754,40	2.724,73	565,80	3.632,97	754,40	2.724,73	565,80
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP LK	2131	648.	8.238	1	30%	2.471,41	10%	576,66	30%	1557	56%	3.632,97	754,40	2.724,73	565,80	3.632,97	754,40	2.724,73	565,80
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP LK	2131	649.	8.238	1	30%	2.471,41	10%	576,66	30%	1557	56%	3.632,97	754,40	2.724,73	565,80	3.632,97	754,40	2.724,73	565,80
0AFA - SANTIÈRE	CONTAINER TIP LK - SH	2131	650.	7.426	1	30%	2.227,70	10%	519,80	30%	1403	56%	3.274,72	680,01	2.456,04	510,01	3.274,72	680,01	2.456,04	510,01
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 300*200*230	2131	684.	1.385	1	30%	415,37	10%	96,92	30%	262	56%	610,60	126,79	457,95	95,09	610,60	126,79	457,95	95,09
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 300*200*230	2131	685.	1.385	1	30%	415,37	10%	96,92	30%	262	56%	610,60	126,79	457,95	95,09	610,60	126,79	457,95	95,09
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA 300*200*230	2131	687.	1.385	1	30%	415,37	10%	96,92	30%	262	56%	610,60	126,79	457,95	95,09	610,60	126,79	457,95	95,09
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131	761	2.617	1	30%	785,20	10%	183,21	30%	495	56%	1.154,25	239,68	865,69	179,76	1.154,25	239,68	865,69	179,76
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131	768.	1.443	1	30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131		1		30%	432,92	10%	101,02	30%	273	56%	636,40	132,15	477,30	99,11	636,40	132,15	477,30	99,11
0AFA - SANTIÈRE	BARACA MOBILA	2131																		

Locatie	Denumirea	Loc de munca	Cont inventar	Valoare	1				Depreciere fizica -		Depreciere functionala -		Depreciere externa -		Deprecierea cumulata	Valoare de piata unitara Lei	Valoare de piata unitara Euro	Valoare de vanzare forata unitara Euro	Valoare de vanzare forata unitara Lei	Valoare de piata totala Euro	Valoare de piata totala Lei	Valoare de vanzare forata totala Euro	Valoare de vanzare forata totala Lei
					buc	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%									
05ED - SEDII	BARACA MOBILA 2000X3000X2300	SEDII	3429	3.117	1	30%	935,11	10%	218,19	30%	589	56%	1.374,61	285,44	1.030,96	214,08	1.374,61	1.030,96	285,44	1.374,61	1.030,96	214,08	
05ED - SEDII	BARACA MOBILA 2000X3000X2300	SEDII	3430	3.117	1	30%	935,11	10%	218,19	30%	589	56%	1.374,61	285,44	1.030,96	214,08	1.374,61	1.030,96	285,44	1.374,61	1.030,96	214,08	

