



FairValue

RAPORT DE EVALUARE – ACTIVE IMOBILIZATE

NR. 481/ 24.08.2022

Client si utilizator: ROMPAN SRL - in insolventa

Administrator judiciar: CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ
„SĂVOIU IULIAN,,

**FairValue**

Către: ROMPAN - in insolventa;
CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ „SĂVOIU IULIAN„

Referitor la: ACTIVE IMOBILIZATE:

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.myfairvalue.ro

Nr. Crt	Cont	Denumire cont
1	Grupa 1	Constructii
2	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii
3	Grupa 3	Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale

Prezentarea detaliata a activelor este prezentata in anexa nr. 3

- Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza listei puse la dispoziție de către utilizator – documente anexate la raport. Bunurile identificate la data inspecției în baza declarațiilor reprezentanților utilizatorului care nu conțin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse în raport sub forma de ipoteza speciala – la solicitarea reprezentanților utilizatorului.

Piperi Ion Romeo
evaluator

M: +40 763 809 134

E: romeo.piperi@fvalue.ro

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activelor indicate mai sus. Evaluarea s-a întocmit în cadrul procedurii de insolventa pentru stabilirea valorilor de piață în premisa continuității activității (valoarea generată de activele din patrimoniu pe perioada observației/reorganizării) precum și valoarea de lichidare în caz de insolventa. Am efectuat inspecția activelor, am analizat piața specifică și am estimat valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare a activelor în cauză în vederea valorificării în cadrul procedurii de insolvență.

Stan Laurențiu-Adrian
Director FairValue Evaluari

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Debitor: ROMPAN, împotriva căreia, în baza legii 85/2014, s-a deschis procedura insolvenței prin încheierea din data de 24.11.2021 pronunțată de Tribunalul Vâlcea, secția a II-a Civilă, în dosarul nr. 2795/90/2021, CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ „SĂVOIU IULIAN„ fiind desemnat în calitate de Administrator judiciar.

Tipul procedurii: Procedura generala - insolventa.

Administrator judiciar: CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ „SĂVOIU IULIAN„

Fairvalue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluator autorizat Piperi Ion Romeo, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15241, specializările EI, EPI, EBM, a evaluat activele în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în



concordanță cu [Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022](#).

Conform „Legii 85/2014 – privind procedura insolventei” : Bunurile din averea debitorului vor fi evaluate atât în bloc, cât și individual. Evaluarea în bloc are în vedere fie evaluarea totalității bunurilor din averea debitorului, fie evaluarea subsansamblurilor funcționale

- ✦ Premisa continuării activității – estimare a valorii de piață a activelor
- ✦ Premisa încetării activității - estimare a valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor

Pentru estimarea valorilor de piață, respectiv de lichidare raportate, s-a avut în vedere situația valorificării individuale a activelor (SCENARIUL I), conform solicitării utilizatorului.

• **PREMISA CONTINUARII ACTIVITATII**

Valoarea de piață reprezintă 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.

SCENARIUL I – Valorificare individuala active

Nr. Crt	Cont	Denumire cont	Valoare de piata (Lei)	Valoare de piata (Eur)
1	Grupa 1	Constructii	1.275.400	259.000
2	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii	342.870	69.580
3	Grupa 3	Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	1.590	320
Total			1.619.860	328.900

Prezentarea detaliata a activelor este prezentata in anexa nr. 3

PREMISA INCETARII ACTIVITATII

Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:



- (a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing, sau
(b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

Având în vedere tipul și caracteristicile activelor valoarea de lichidare în ipoteza vânzării ordonate a fost asimilată cu valoarea de piață. (valori estimate în capitolul A – premisa continuării activității).

În cadrul prezentului raport, s-a estimat valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate.

Valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru un activ, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- atât cumpărătorul cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivație tipică,
- ambele părți acționează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiții de plată deosebite (de exemplu: rate, eșalonări, finanțare).

Din studiul pieței (referitor la tipul specializat al activelor, condițiile economice și fiscale, cheltuielile privind paza și conservarea activelor ce ar fi generate în urma unei activități adecvate de marketing), respectiv din discuțiile cu lichidatorii participanți pe piață specifică, valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate reprezintă cca. 75% din valoarea de lichidare în ipoteza vânzării ordonate.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE LICHIDARE a activelor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport au fost obținute următoarele rezultate:

SCENARIUL I – Valorificarea individuală

Nr. Crt	Cont	Denumire cont	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării ordonate (Lei)	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării ordonate (Eur)	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării forțate (Lei)	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării forțate (Eur)
1	Grupa 1	Constructii	1.275.400	259.000	956.550	194.250
2	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii	342.870	69.580	257.153	52.185
3	Grupa 3	Mobilier, aparatura biroutica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	1.590	320	1.193	240
Total			1.619.860	328.900	1.214.895	246.675

Prezentarea detaliată a activelor este prezentată în anexa nr. 3



- Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspecției.
 - Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza listei puse la dispoziție de către utilizator - document anexat la raport.
-
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele semnificative speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
 - ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
 - ✓ Valorile nu includ TVA.
 - ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare a dreptului de ^[1]proprietate asupra activelor, în ipoteza că acestea sunt libere de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

Piperi Ion Romeo – MTA
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE 8
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA 11
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 12
4. PREZENTAREA DATELOR 19
5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA 29
6. ANEXE 39





1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE



Client	ROMPAN - in insolventa
Utilizator desemnat	CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ „SĂVOIU IULIAN„
Scop raport	Estimarea valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificării în cadrul procedurii de insolventa. Evaluarea s-a întocmit în vederea valorificării patrimoniului în cadrul procedurii de insolventa.
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR	Piperi Ion Romeo, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, Legitimație 15241
Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de răspundere profesională 39226 / 23.12.2021
Data inspecției	în intervalul 03.08.2022 -04.08.2022
Data de referință a evaluării	03.08.2022
Data raportului	24.08.2022
Curs de schimb valutar	4,9262 LEI/EUR
Adresa proprietate	Bunuri mobile și imobile : Jud. Vâlcea, com Fântătești, sat Popești
Tip active	ACTIVE IMOBILIZATE
Proprietar	ROMPAN - in insolventa
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini înregistrate	Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care activele sunt libere de sarcini.
Observații speciale	<ul style="list-style-type: none">✘ Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza listei puse la dispoziție de către utilizator – documente anexate la raport.✘ Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspecției.✘ Bunurile identificate la data inspecției în baza declarațiilor reprezentanților utilizatorului care nu conțin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse în raport sub forma de ipoteză specială – la solicitarea reprezentanților utilizatorului. Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile în condițiile în care dreptul de proprietate asupra acestora nu este afectat de sarcini sau litigii, iar acestea au fost identificate corect;✘ La solicitarea utilizatorilor raportului de evaluare stocurile menționate în listele de inventar din februarie 2022 nu au fost evaluate. Acest lucru este motivat de faptul că la data evaluării societatea debitoare desfășura activitate iar componența stocurilor este în continuă modificare;

Bunuri imobile :

- ✦ Nr. cadastral 35153 – clădirea C2 – depozit și birouri conform extras CF are un regim de înălțime P, conform constatărilor de la inspecție are un regim de înălțime P+M; C4 – garaj a fost extinsă, are o suprafață mai mare în realitate; C5 – bucătărie de vară – terasa din fața bucătăriei de vară a fost extinsă având o suprafață mai mare; în partea de nord a clădirii C3 există o copertină, aceasta nu este înscrisă în CF; Clădirile C1 și C2 au aceeași continuitate pe lungime, nu se reduce lățimea C2 așa cum se observa în schița din extrasul CF.
- ✦ Nr. cadastral 35082 – în partea de nord a clădirii C1 există o extindere neintabulată; în partea de vest a terenului există o anexă neintabulată; Conform documentelor avute la dispoziție și constatările de la inspecție accesul la acest imobil se poate realiza numai prin intermediul terenului cu nr. cadastral 35153.
- ✦ Nr. cadastral 35082 – conform extras CF suprafața construită la sol a clădirii C1 – brutărie este de 238 mp. Aceasta reprezintă suprafața utilă a clădirii, în realitate suprafața construită fiind de 302 mp; În partea de est a terenului, la stradă, există un foișor din lemn neintabulat; în partea de vest a terenului există o anexă neintabulată;
- ✦ Nu am avut la dispoziție planuri de amplasament pentru imobilele evaluate, dar din analiza schițelor din extrasele CF și verificărilor pe www.eterra.ro s-a constatat că numărul cadastral 5153 și 35156 au o latură comună. În schimb imobilul cu nr. cadastral 35082 are latură comuna doar cu 35153, existând posibilitatea ca între 35082 și 35156 să existe în alt imobil.

Mijloace de transport:

- ✦ Identificarea bunurilor s-a efectuat conform cartilor de identitate, corelate cu numerele de inmatriculare, in prezenta reprezentantilor proprietarului.
- ✦ Unele bunuri nu au putut fi pornite la data inspectiei (nu aveau anumite componente montate, unele dintre bunuri nu erau utilizate la data inspectiei). Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca bunurile sunt functionale, dar s-a avut in vedere starea tehnica constatata la data inspectiei (nesatisfacatoare, satisfacatoare, respectiv buna,. La data inspectiei s-a constatat ca bunul – Renault Master – era nefunctional fiind la un service în localitatea Măciuca (pompa de injecție defectă). Autoturismul volkswagen passat VF-07-WIF și citroen jumper VL-08-BRP aveu acumulatorii descărcați nu am putut verifica numărul de km
- ✦ In cazul bunurilor ce nu au putut fi pornite, numarul de kilometri parcursi (rulajul) au fost preluati din informatiile de pe site-ul rarom.ro (de la ultimul ITP efectuat).
- ✦ In cazul mijloacelor de transport s-a verificat la nivel de pornire functionalitatea acestora si s-a verificat vizual functionalitatea bunurilor, fara sa se poata verifica daca acestea functioneaza in parametrii tehnici proiectati, evaluatorul neavand competenta necesara verificarii parametrilor tehnici de functionare ai bunurilor.

**REZULTATELE EVALUARII****VALOAREA DE PIATA**

SCENARIUL I – Valorificarea individuala

Nr. Crt	Cont	Denumire cont	Valoare de piata (Lei)	Valoare de piata (Eur)
1	Grupa 1	Constructii	1.275.400	259.000
2	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii	342.870	69.580
3	Grupa 3	Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	1.590	320
Total			1.619.860	328.900

VALOAREA DE LICHIDARE

SCENARIUL I – Valorificarea individuala

Nr. Crt	Cont	Denumire cont	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării ordonate (Lei)	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării ordonate (Eur)	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării forțate (Lei)	Valoare de lichidare în ipoteza vânzării forțate (Eur)
1	Grupa 1	Constructii	1.275.400	259.000	956.550	194.250
2	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii	342.870	69.580	257.153	52.185
3	Grupa 3	Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	1.590	320	1.193	240
Total			1.619.860	328.900	1.214.895	246.675

*In cadrul anexei nr. 3 sunt prezentate valorile individuale ale bunurilor.

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA



Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

PIPERI ION ROMEO– MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	<p>FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.</p> <p>Piperi Ion Romeo - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 15241, specializările EPI, EBM, EI</p>
Identificarea clientului	ROMPAN - in insolventa
Identificarea utilizatorului	CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ „SĂVOIU IULIAN„
Alți Utilizatori desemnați	Creditori, judecatorul sindic
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatori iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.
Adresa proprietății	Bunuri mobile și imobile : Jud. Vâlcea, com Fântătești, sat Popești
Proprietar	ROMPAN - in insolventa
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra activelor analizate, deținut de către ROMPAN - in insolventa, în baza documentelor avute la dispoziție și anexate la raport.
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificării patrimoniului în cadrul procedurii de insolventa.
Tipul valorii utilizate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă 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.</p> <p>Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți/activ estimată fără a lua în considerare:</p> <ul style="list-style-type: none">• costurile asociate vânzării sau cumpărării• niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, și• orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat <p>Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element) și trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile</p>



generate de cedarea lor.

Aceasta se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

- vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing

Vânzarea forțată reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- atât cumpărătorul cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivație tipică,
- ambele părți acționează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiții de plată deosebite (de exemplu: rate, eșalonări).

Valoarea de recuperare. Valoarea unei proprietăți, cu excepția terenului, data mai degrabă de valorile materialelor pe care le conține decât de continuarea utilizării, fără a necesita reparații sau adaptări speciale. Poate fi redată în forma brută sau netă, în a doua situație prin scăderea costurilor de vânzare din valoarea de recuperare brută. În ultimul caz, aceasta poate fi egală cu valoarea realizabilă netă. În orice situație, elementele incluse sau excluse trebuie să fie identificate.

Valoarea de recuperare este, în mod obișnuit, reflectarea prețului curent sperat pentru proprietate, alta decât un teren, care a ajuns la sfârșitul duratei de viață utilă, din punctul de vedere al scopului și funcțiunii stabilite inițial. Conceptul de valoare de recuperare se bazează pe ideea că activul este evaluat mai degrabă prin prisma valorii lui de recuperare din vânzare, decât a scopului pentru care a fost conceput inițial. În acest context, valoarea de recuperare este cunoscută în terminologia contabilă și sub numele de valoare realizabilă netă pentru un activ care nu mai are utilitate pentru o întreprindere.

Valoarea de recuperare nu trebuie să implice automat faptul că o proprietate nu mai are nici o durată de viață utilă sau o utilitate. Activul vândut pentru recuperare poate fi reconstruit și transformat pentru a servi unui scop asemănător sau diferit sau poate asigura componente pentru alte proprietăți, care pot fi încă utilizate. În ultima instanță, *valoarea de recuperare* ar fi expresia *valorii de casare* sau a *valorii pentru reciclarea materialelor*.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul activelor și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Opinia finală a valorilor este prezentată în LEI. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referință a evaluării este cel afișat de BNR, și anume :

Curs de schimb: 4,9262 LEI/EUR (valabil pentru data de referință a evaluării 03.08.2022)

Moneda evaluării

**Data evaluarii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.08.2022, data la care se consideră valabile ipotezele semnificative luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2022. Data de referință a evaluării este 24.08.2022.

Data raportului

24.08.2022

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată în intervalul 03.08.2022 -04.08.2022. În prezența d-nei Răduțoiu Laura. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-au fotografiat activele supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

La baza estimării costului de înlocuire net au stat următoarele surse, documente și/sau informații:

- ✓ Documente contabile;
- ✓ Documente de identificare mijloace de transport;
- ✓ Contract de vânzare nr. 164 / 04.03.2005;
- ✓ Contract de vânzare nr. 3472 / 24.10.2006;
- ✓ Act de dezmembrare nr. 3471 din 24.10.2006;
- ✓ Extras de carte funciara nr. 57801 / 26.07.2022;
- ✓ Extras de carte funciara nr. 57800 / 26.07.2022;
- ✓ Extras de carte funciara nr. 57804 / 26.07.2022;
- ✓ Lisa bunuri;
- ✓ Parțial schițe și relevee.

Alte informații necesare, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților



ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor

- ✘ Identificarea bunurilor supuse evaluării a fost făcută în baza listei puse la dispoziție de către utilizator – documente anexate la raport.
- ✘ Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspecției.
- ✘ Bunurile identificate la data inspecției în baza declarațiilor reprezentanților utilizatorului care nu conțin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse în raport sub forma de ipoteza specială – la solicitarea reprezentanților utilizatorului. Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile în condițiile în care dreptul de proprietate asupra acestora nu este afectat de sarcini sau litigii, iar acestea au fost identificate corect.

Ipoteze semnificative speciale

Bunuri imobile :

- ❖ Nr. cadastral 35153 – clădirea C2 – depozit și birouri conform extras CF are un regim de înălțime P, conform constatărilor de la inspecție are un regim de înălțime P+M; C4 – garaj a fost extinsă, are o suprafață mai mare în realitate; C5 – bucătărie de vară – terasa din fața bucătăriei de vară a fost extinsă având o suprafață mai mare; în partea de nord a clădirii C3 există o copertină, aceasta nu este înscrisă în CF; Clădirile C1 și C2 au aceeași continuitate pe lungime, nu se reduce lățimea C2 așa cum se observa în schița din extrasul CF.
- ❖ Nr. cadastral 35082 – în partea de nord a clădirii C1 există o extindere neintabulată; în partea de vest a terenului există o anexă neintabulată; Conform documentelor avute la dispoziție și constatărilor de la inspecție accesul la acest imobil se poate realiza numai prin intermediul terenului cu nr. cadastral 35153.
- ❖ Nr. cadastral 35082 – conform extras CF suprafața construită la sol a clădirii C1 – brutărie este de 238 mp. Aceasta reprezintă suprafața utilă a clădirii, în realitate suprafața construită fiind de 302 mp; În partea de est a terenului, la stradă, există un foisor din lemn neintabulat; în partea de vest a terenului există o anexă neintabulată;
- ❖ Nu am avut la dispoziție planuri de amplasament pentru imobilele evaluate, dar din analiza schițelor din extrasele CF și verificărilor pe www.eterra.ro s-a constatat că numărul cadastral 5153 și 35156 au o latură comună. În schimb imobilul cu nr. cadastral 35082 are latură comuna doar cu 35153, existând posibilitatea ca între 35082 și 35156 să existe în alt imobil.

Mijloace de transport:

- ❖ Identificarea bunurilor s-a efectuat conform cartilor de identitate, corelate cu numerele de inmatriculare, in prezenta reprezentantilor proprietarului.
- ❖ Unele bunuri nu au putut fi pornite la data inspectiei (nu aveau anumite componente montate, unele dintre bunuri nu erau utilizate la data inspectiei). Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca bunurile sunt functionale, dar s-a avut in vedere starea tehnica constatata la data inspectiei (nesatisfacatoare, satisfacatoare, respectiv buna,. La data inspectiei s-a constatat ca bunul – Renault Master – era nefunctional fiind la un service în localitatea Măciuca (pompa de injecție defectă). Autoturismul volkswagen passat VF-07-WIF și citroen jumper VL-08-BRP aveau acumulatorii descărcați nu am putut verifica numărul de km
- ❖ In cazul bunurilor ce nu au putut fi pornite, numarul de kilometri parcursi (rulajul) au fost preluati din informatiile de pe site-ul rarom.ro (de la ultimul ITP efectuat).
- ❖ In cazul mijloacelor de transport s-a verificat la nivel de pornire functionalitatea acestora si s-a verificat vizual functionalitatea bunurilor, fara sa se poata verifica daca acestea functioneaza in parametrii tehnici proiectati, evaluatorul neavand competenta necesara verificarii parametrilor tehnici de functionare ai bunurilor.

Tipul raportului

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg 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;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative, respectiv ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valorile alocate au fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 210 – Active necorporale (IVS 210)
- ✓ SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- ✓ GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



4. PREZENTAREA DATELOR





Identificarea activelor evaluate

ACTIVE IMOBILIZATE:

Pentru o bună identificare a bunurilor, sub toate aspectele importante, trebuie parcurse două etape principale:
Macroidentificarea - este primul pas în cadrul identificării, un fel de vedere de ansamblu, în care bunul ce constituie obiectul evaluării este privit în contextul său funcțional, tehnologic și economic și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre procesul de producție în care se integrează bunul evaluat.

Întrucât se presupune că reprezentanții entității sunt buni cunoscători ai sectorului de activitate, în cadrul macroidentificării pot fi abordate și aspecte care țin de piața specifică a bunului mobil evaluat.

Microidentificarea - este pasul următor pe care evaluatorul îl face în identificarea bunului evaluat, un fel de imagine cu rezoluție mai fină care continuă înțelegerea acestuia prin relevarea caracteristicilor sale individuale și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre bunul mobil subiect evaluat, focalizate pe identificarea caracteristicilor specifice fiecărei bun.

Bunuri mobile

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

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

Informații despre amplasament.
Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona mediana a localității Popești, Jud. Vâlcea, în apropierea DN67B, la aproximativ 31 km vest de municipiul Drăgășani

Zona studiată este una mixta, rezidențial-comercială, ocupată în principal de proprietăți cu destinație rezidențială, în zona existând și spații comerciale.

Nr. cadastral : 35153:*Caracteristici fizice:*

- Suprafață teren = 1.250 mp
- Suprafață construită C1 (magazin și brutărie) P+1E = 204 mp, suprafață desfășurată = 408mp
- Suprafață construită C2 (depozit și birouri) P = 69 mp
- Suprafață construită C3 (locuință) D+P+M = 135 mp, suprafață desfășurată = 258,50 mp
- Suprafață construită C4 (garaj) P = 97 mp
- Suprafață construită C5 (bucătărie de vară și terasă) P = 77 mp
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: imobil branșat
 - Rețea urbană de apă: existentă
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – centrală termică
 - Rețea urbană de gaze: existentă - nebranșat
 - rețea urbană de canalizare: inexistentă – fosă septică
 - rețea urbană de iluminat public: existentă

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

- o Alte observații: nu este cazul

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Identificarea proprietății subiect a fost realizata cu ajutorul adresei poștale, localizării pe **Google Maps** și identificării pe **geoportalul ANCPI - eTerra**.

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
DJ676A	Drum asfaltat	Public

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

- o Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- o Taxe locale de construire: Conform HCL

Avantaje fiscale: Nu este cazul

C1 – Magazin și brutărie a fost renovată și extinsă în anul 2014 (conform informațiilor puse la dispoziție de către utilizator). Vârsta cronologică a construcției este de 8 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 8 ani. Regim de înălțime: P+1E

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Structura de rezistență este realizata din zidărie de cărămidă și BCA cu stâlpișori din beton armat
- Acoperișul clădirii este de tip șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă metalică
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior îngrijit
- Finisaje exterioare: parțial tencuieți drișcuite și zugrăveli simple

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ Instalație de încălzire din cupru, calorifer din oțel;
- Instalații și dotări sanitare funcționale:
 - ✓ Obiectele sanitare sunt montate



C2 – depozit și birouri a fost renovată în anul 2014 (conform informațiilor puse la dispoziție de către utilizator). Vârsta cronologică a construcției este de 8 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 8 ani. Regim de înălțime: P conform extras CF, P+1E în realitate

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Structura de rezistență este realizată din zidărie de cărămidă și BCA cu stâlpișori din beton armat
- Acoperișul clădirii este de tip șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă metalică
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este satisfăcătoare
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior îngrijit (etajul clădirii este în renovare
- Finisaje exterioare: parțial tencuieți drișcuite și zugrăveli simple

Instalații interioare (doar la parter):

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ Instalație de încălzire din cupru, calorifer din oțel;

C3 – Locuință a fost construită în anul 1998 (conform informațiilor puse la dispoziție de către utilizator). Vârsta cronologică a construcției este de 24 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 24 ani. Regim de înălțime: D+P+M

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Structura de rezistență este realizată din zidărie de cărămidă și BCA cu stâlpișori din beton armat
- Acoperișul clădirii este de tip șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă metalică
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior îngrijit
- Finisaje exterioare: parțial tencuieți drișcuite și zugrăveli simple

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ Instalație de încălzire din cupru, calorifer din oțel;
- Instalații și dotări sanitare funcționale:
 - ✓ Obiectele sanitare sunt montate

C4 – Garaj a fost construită în anul 1998 (conform informațiilor puse la dispoziție de către utilizator). Vârsta cronologică a construcției este de 24 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 24 ani. Regim de înălțime: P



Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Structura de rezistență este metalică
- Acoperișul clădirii este de tip șarpanta metalică, învelitoare din tablă
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este satisfăcătoare
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior îngrijit
- Finisaje exterioare: vopsea

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.

C5 – Bucătărie de vară și terasă a fost construită în anul 1998 (conform informațiilor puse la dispoziție de către utilizator). Vârsta cronologică a construcției este de 24 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 24 ani. Regim de înălțime: P

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Structura de rezistență este metalică și din cărămidă
- Acoperișul clădirii este de tip șarpanta metalică, învelitoare din tablă
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este satisfăcătoare
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior îngrijit
- Finisaje exterioare: vopsea

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.

Nr. cadastral : 35082:

Caracteristici fizice:

- Suprafață teren = 950 mp
- Suprafață construită C1 (patiserie) P = 274 mp
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: imobil branșat
 - Rețea urbană de apă: existentă
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - Rețea urbană de gaze: existentă - branșat



- rețea urbană de canalizare: inexistentă – fosă septică
- rețea urbană de iluminat public: existentă
- o Alte observații: nu este cazul

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul adresei poștale, localizării pe **Google Maps** și identificării pe **geoportulul ANCPI - eTerra**.

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
DJ676A	Drum asfaltat	Public
Teren cu nr. cadastral 35153	Teren intravilan	Privat

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

C1 – Patiserie a fost construită în anul 2009 (conform informațiilor puse la dispoziție de către utilizator). Vârsta cronologică a construcției este de 13 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 13 ani. Regim de înălțime: P

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Structura de rezistență este realizată din structură metalică
- Acoperișul clădirii este de tip șarpanta metalică, învelitoare din tablă
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este satisfăcătoare
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior îngrijit
- Finisaje exterioare: parțial tencuieli drișcuite și zugrăveli simple

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ Instalație de încălzire din cupru, calorifer din oțel;

**Nr. cadastral : 35156:***Caracteristici fizice:*

- Suprafață teren = 1.823 mp
- Suprafață construită C1 (brutărie) P = 302 mp, suprafață desfășurată
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: imobil branșat
 - Rețea urbană de apă: existentă
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – centrală termică
 - Rețea urbană de gaze: existentă - branșat
 - rețea urbană de canalizare: inexistentă – fosă septică
 - rețea urbană de iluminat public: existentă
- Alte observații: nu este cazul

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul adresei poștale, localizării pe **Google Maps** și identificării pe **geoportalul ANCPPI - eTerra**.

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
DJ676A	Drum asfaltat	Public

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

C1 – Magazin și brutărie a fost renovată și extinsă în anul 2006 (conform informațiilor puse la dispoziție de către utilizator). Vârsta cronologică a construcției este de 16 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 16 ani. Regim de înălțime: P

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Structura de rezistență este realizată din zidărie de cărămidă și BCA cu stâlpișori din beton armat
- Acoperișul clădirii este de tip șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă metalică
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună



- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este îngrijit, aspect interior îngrijit
- Finisaje exterioare: parțial tencuieli drișcuite și zugrăveli simple

Instalații interioare:

- Instalații și dotări electrice funcționale:
 - ✓ corpuri de iluminat;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalații și dotări termice funcționale:
 - ✓ Instalație de încălzire din cupru, calorifer din oțel;
- Instalații și dotări sanitare funcționale:
 - ✓ Obiectele sanitare sunt montate

Nr. Crt	Nr. inv	Denumire mijloc fix	Locatie	Observații
1	20000	CUPTOR CU VATRA	Popești	serie: 1496
2	20001	MASINA PENTRU FURSECURI	Popești	fără plăcuță de identificare
3	20002	FORMATOR CUVA FIXA	Popești	fără plăcuță de identificare
4	20003	MASINA AMBALAT JUNIOR	Popești	nu există
5	20004	CUPTOR	Popești	fără plăcuță de identificare
6	20005	MASINA FURSECURI	Popești	eroare de înregistrare
7	20007	SINA PENTRU FURSECURI	Popești	instalata pe masima cu nr. de inventar 20001, fără plăcuță de identificare
8	20008	MASINA PENTRU MACINAT ZAHAR	Popești	fără plăcuță de identificare
9	20009	LINIE FABRICATIE PIINE	Popești	compusă din 2 componente, o componentă are seria 3180
10	20010	CUPTOR ROTATIV + INSTAL.LEASING	Popești	fără plăcuță de identificare
11	20011	INSTALATIE SPALAT LAZI	Popești	fără plăcuță de identificare
12	20012	SEPARATOR GRASIMI	Popești	conducte și bazin din beton îngropat, fără valoare
13	20013	INSTALATIE MEC.	Popești	instalatie dedurizare, fără serie
14	20014	MASINA TURNAT FURSECURI	Popești	lipsa
15	20015	MIXER PLANETAR	Popești	serie: 021833
16	20016	MASINA FOIETAJ	Popești	serie: 04632328
17	20017	CENTRALA TERMICA	Popești	defectă, nefuncțională
18	20021	CASA MARCAT	Popești	defectă, nefuncțională

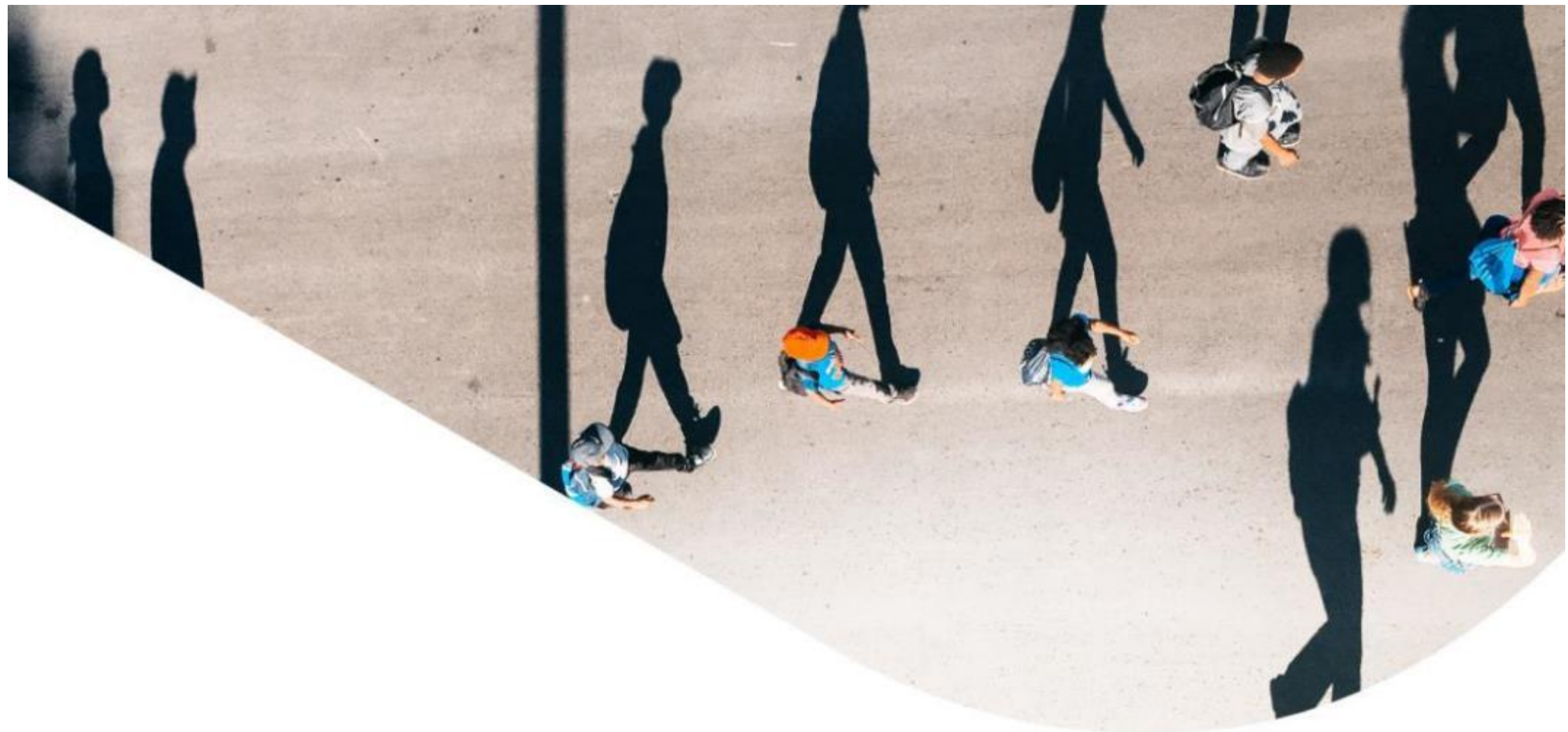


19	20023	ARZATOR GAZ SI ACCESORII	Popești	2 bucați instalate pe cuptoarele cu gaz 20004 si 20010, serie: 29092 și 34446
20	20025	CALCULATOR	Popești	nefuncțional
21	20026	CINTAR ELECTRONIC	Popești	nefuncțional
22	20027	APARAT AER CONDITIONAT	Popești	fără plăcuță de identificare
23	20028	DACIA 1 FURGON	Popești	lipsă
24	20029	SUPRASTRUCTURA DACIA	Popești	lipsă
25	20030	DACIA 2 FURGON	Popești	lipsă
26	20032	CITROEN JUMPER	Popești	dezmembrat, numai există elemente din el
27	20043	MASINA DE TURAT	Popești	serie: 15200
28	20044	MALAXOR	Popești	fără plăcuță de identificare
29	20045	MASINA AMBALAT FP 560+TUNRL T450	Popești	serie: 27118
30	20047	XEROX	Popești	lipsă
31	20048	STATIE DE TAIERE CU CILINDRU	Popești	fără serie, lucrează împreună cu mașina 20043
32	20049	CILINDRU PENTRU CROISSANTE	Popești	vechi, nefolosit, fără serie
33	20050	MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIOCOSPRITZ	Popești	serie: 103971
34	20051	CARUCIOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIOCOSPRITZ	Popești	fără serie, pe el sunt instalate 20050 și 20052
35	20052	COMPRESSOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA CIOCOSPRITZ	Popești	fără plăcuță de identificare
36	20053	DOZATOR ELECTRIC DE CREMA MODEL MDSE/C	Popești	fără serie, plăcuța de identificare degradată
37	20054	MASINA DE PORTIONAT PRAJITURA MODEL CHITARA-3 RAME INCLUSE	Popești	fără plăcuță de identificare
38	20055	MASINA DE FACUT CROISANTE MODEL F-250	Popești	serie: F250.3.241
39	20056	BAZA PT.MASINA DE PORTIONAT PRAJIT.CHITARA CU TAIERE DUBLA	Popești	fără plăcuță de identificare
40	20058	DISPOZITIV DE GLAZURARE TOTALA	Popești	vândut
41	20059	DISPOZITIV DE GLAZURARE TALPA	Popești	vândut
42	20060	DISPOZITIV DE GLAZURARE ZIG-ZAG	Popești	vândut
43	20061	FILTRU GLAZURA	Popești	vândut
44	20063	MASINA MULTIEXTRUSION 400	Popești	lipsă



45	20064	MASINA AUTOMATA DE DIVIZAT	Popești	fără plăcuță de identificare
46	20066	CUPTOR ROTATIV DUBLU,80X120	Popești	fără plăcuță de identificare
47	20067	MIXER PLANETAR RECONDITIONAT CU ELEVATOR	Popești	nefuncțional - preț de fier vechi aproximativ 150 kg
48	20068	INJECTOR GB GANZ	Popești	serie: 30310
49	20069	MASINA DE AMBALAT FLOWPAK	Popești	serie: A12900
50	20071	MALAXOR CUVA FIXA	Popești	serie: SP100-193
51	20073	CILINDRU DE TAIERE	Popești	fără plăcuță de identificare
52	20074	MASINA AMBALAT FM-5540	Popești	fără plăcuță de identificare
53	20075	COPIATOR KONICA MINOLTA BIZHUB 250-A3	Popești	lipsă
54	20076	CANTAR ELECTRONIC TMA -15 SERIA2013020977	Popești	serie: 2013020977
55	20079	PULVERIZATOR ALCOOL	Popești	fără serie, instalat pe nr. inventar 20069
56	20081	IMPRIMANTA ZEBRA ZT410300	Popești	fără plăcuță de identificare
57	20082	VW LNF CRAFTER 3.5 FURGON L5H3 FWD 103KW	Popești	restituit la firma de leasing
TOTAL Grupa 2				
58	30000	MOBILIER	Popești	2 buc. birouri, 2 buc. dulap+rafturi
58	30001	TIMPLARIE ALUMINIU	Popești	Din informațiile primite de la reprezentantul proprietarului tamplăria a fost instalată în clădirile proprietatea societății, valoarea de piață a acestora regăsinduse în valoarea de piață a imobilului. Porțile forjate fac parte din împrejmuirea imobilului.
58	30002	TIMPLARIE ALUMINIU	Popești	
58	30003	TIMPLARIE ALUMINIU	Popești	
58	30004	PORTI FORJATE	Popești	
58	30005	TIMPLARIE ALUMINIU	Popești	
58	30006	TIMPLARIE ALUMINIU 22.7	Popești	
58	30007	TIMPLARIE ALUMINIU 10.29	Popești	
58	30008	TIMPLARIE ALUMINIU 6	Popești	
58	30010	TIMPLARIE PVC	Popești	
58	30011	COLTAR SEMENIC	Popești	
58	30012	RAFTURI METALICE	Popești	rafturi din sticlă și metal
58	30013	MOBILIER BIROU	Popești	2 buc. birouri, 1 buc. dulap+rafturi
58	30014	MOBILIER	Popești	rafturi din PAL
58	30015	SISTEM ALARMARE SUPRAVEGHERE DVR 16 CANALE DR163	Popești	3 receive - fără valoare
58	30016	MOBILIER DIVERS	Popești	dulap și comoda

Lista detaliata a bunurilor va fi prezentata in anexa nr. 10



5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA





Analiza pietei (bunuri mobile)

PASUL 1***Încadrarea bunului într-o subgrupă și evidențierea caracteristicilor specifice subgrupeii***

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile bunurilor subiect care determină capacitatea lor productivă și utilizările potențiale ale bunurilor. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea bunurilor comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea bunului au fost prezentate anterior, bunurile evaluate fac parte din categoria **ACTIVE IMOBILIZATE**;

PASUL 3***Analiza cererii și a ofertei***

Cererea reprezintă numărul de proprietari/active de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea pentru un anumit tip de bun.

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila înregistrează o stagnare.
- Cererea pentru închiriere – scazuta.
- Potențialii cumparatori și utilizatori: cererea solvabila vine în principal din partea persoanelor juridice ce desfășoara un business de profil
- Preferințele manifestate pe piata: în principal sunt solicitate masinile noi.

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

- oferta de vânzare – suficienta, asezata pe un trend ascendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- oferta de închiriere – moderata, nu sunt semne ale creșterii;
- stocul total disponibil – suficient, aflat în creștere;
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10 și 20%

PASUL 2***Delimitarea pieței specifice subgrupeii***

Pentru a delimita/identifica o piață specifică, evaluatorul examinează următorii factori:

- tipul bunului - **ACTIVE IMOBILIZATE**;
- marca și producătorul – conform centralizator
- caracteristicile bunului, cum ar fi:
 - a. capacitate, dotări;
 - b. funcționalitatea - starea tehnică, generația tehnologică, vechimea.
- (conform informațiilor de mai sus)
- aria pieței din punct de vedere geografic – națională/internațională
- modul adecvat de comercializare pe piața specifică - anunțuri de vânzare pe site-uri specializate, licitație, vânzare către intermediari specializați etc.

PASUL 4***Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă***

Relația dintre cerere și ofertă arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă a bunului.

Activitatea piețelor este descrisă uzual prin termenii: piață activă, piață în echilibru și piață în declin.

O piață activă este o piață caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este uneori numită piață a vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru aceste bunuri.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor; această piață se numește și piața cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii.

Bunurile evaluate se tranzacționează rar, având o piață limitată. Tranzacțiile se realizează sub următoarea formă:

- „de nou”
- „second-hand”
- „recondiționate”



Generalitati - piata auto

După ce a încheiat 2020 cu o scădere decentă (-21,78%) față de alte piețe europene, piața auto din România a început 2021 cu cea mai gravă cădere din ultimii 30 de ani. Nici în lockdown n-a fost atât de rău. Surprinzător, BMW și Mercedes au vândut mai mult decât Renault.

Înmatricularile de autoturisme noi în România au scăzut în ianuarie 2021 cu -51.93% (cea mai mare scădere procentuală de după Revoluție), față de ianuarie 2020, atingând un volum de doar 6.004 unități (12.489 de unități în ianuarie 2020), potrivit datelor Direcției Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor (DRPCIV).

În lunile de lockdown COVID, scăderile au fost de - 32,19% în martie, - 50,28% în aprilie și - 45,01% în mai.

Scăderea din ianuarie pertrubat total și Top 10 mărci preferate de români. Dacia a rămas pe primul loc cu 914 unități, deși a înregistrat o cădere ne mai întâlnită (-74,4%). Ford a urcat pe locul doi, cu 763 unități (+29,1%), iar Toyota, pe trei (711 unități, +8,2%).

La sfârșitul anului 2020, Top 3 era format de Dacia, Skoda și Renault.

Surprinzător, în ianuarie 2021, Renault a ajuns pe locul zece, cu 239 unități. BMW e pe locul șapte, cu 275 unități, iar Mercedes-Benz, pe nouă (266 unități), potrivit datelor prelucrate de ACAROM (Asociația Constructorilor de Automobile din România).

În ceea ce privește piața de automobile second hand, aceasta rezistă, în continuare, mult mai bine, în contextul crizei COVID. Cele 32.366 unități înmatriculate în luna ianuarie 2021 sunt cu 6,9% mai puține decât în luna similară din 2020 (34.755 unități), notează APIA (Asociația Producătorilor și Importatorilor de Automobile).

Top 5 mașini rulate este condus în ianuarie 2021 de Volkswagen (7.996 unități, -8,8%). Urmează BMW (3.328 unități, -8,8%), Audi (3.290 unități, -9,1%), Ford (2.329 unități, -6,7%) și Opel (2.140 unități, -18%).

Înmatricularile de vehicule comerciale noi (LCV, HCV, Minibus și Bus, precum și vehicule speciale), după un volum de 1.621 unitati, au înregistrat o scădere de 12,4% în ianuarie 2021, față de ianuarie 2020.

Având în vedere că vehiculele noi sau second nu sunt înmatriculate chiar imediat după achiziționare, top-urile s-ar putea schimba lunile următoare.

Top 10 mărci de automobile preferate de români in ianuarie 2021

1. DACIA	= 914 unitati
2. FORD	= 753 unitati
3. TOYOTA	= 711 unitati
4. HYUNDAI	= 661 unitati
5. SKODA	= 468 unitati
6. VOLKSWAGEN	= 455 unitati
7. BMW	= 275 unitati
8. SUZUKI	= 267 unitati
9. MERCEDES	= 266 unitati
10. RENAULT	= 239 unitati

Previziuni

Previziuni

Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața specifică, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru bunuri, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acesteia nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței auto.

Sursa: <https://newsweek.ro/>



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:





Analiza pieței bunuri imobile

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SAȘI PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Cea mai bună utilizare (CMBU) este primul punct de analiză paralelă a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Variantele de utilizare *posibile fizic* și *permise legal* selectate în mod rezonabil sunt trecute apoi prin filtrul fezabilității financiare, selecția finală oprindu-se la una dintre utilizări demonstrată/justificată a fi cea mai bună.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind „*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”

Cea mai bună utilizare trebuie privită din următoarele două perspective:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

Analiza celei mai bune utilizări bunuri imobile



- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau că poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

Tinând cont de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni) au fost colectate informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona mediana a localității Popești, jud. Vâlcea, iar mai apoi au fost analizate utilizările probabile și rezonabile, pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber.

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Birouri	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea comercială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a *proprietății considerată construită* am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- 2) schimbarea utilizării actuale;
- 3) păstrarea utilizării actuale.

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

- Intrucat, pe de o parte, durata de viata economica a cladirii este departe de a fi expirata iar pe de alta parte costurile de demolare sunt substantiale, consideram ca o asemenea varianta nu este fezabila;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Schimbarea utilizării actuale nu este fezabila intrucat in urma analizei de piata a rezultat ca nu exista cerere in acest sens iar costurile de reconversie sunt ridicate.

*Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale*

- Nivelul cererii actuale precum și prețurile în creștere pentru acest tip de proprietate susțin păstrarea utilizării actuale

În aceste condiții, CMBU a *proprietății considerată construită* este data de varianta prin care se optează pentru păstrarea utilizării actuale, care îndeplinește toate cele patru criterii implicite:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Birouri	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

Cele prezentate anterior conduc la concluzia că cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea comercială.

Concluzia pe care o putem trage este că terenul se află deja în CMBU și, iar CMBU a proprietății considerată construită o urmează pe cea a terenului liber. Utilizarea actuală (**comercială**) îndeplinește toate cele 4 criterii care definesc CMBU și este coerentă cu celelalte imobile din zonă.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Metodologia de evaluare, constă în:

- ♥ abordarea prin piață: Metoda procentajului din cost (în cazul stocurilor). Analiza pe perechi de date (mijloacelor de transport)
- ♥ abordarea prin cost: aplicată în cazul bunurilor mobile (echipamente tehnologice, aparatură birotică, mobilier)
- ♥ abordarea prin venit: nu a fost aplicată abordarea prin venit datorită lipsei de informații relevante.

Abordari in evaluare bunuri mobile**Abordarea prin piață – mijloace de transport**

Abordarea prin piață (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de mașini, echipamente și instalații identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile bunurilor comparabile și cele ale bunului



subiect și se fac ajustările necesare (pentru a aduce comparabilele la „nivelul” caracteristicilor bunului subiect), ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice asupra semnului (+/-) și amplitudinii (mărimii) ajustărilor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume analiza pe perechi de date.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor bunuri similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În urma aplicării metodei selectate, au rezultat valorile bunurilor analizate. În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grilele comparațiilor de piață.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie unei entități economice.

Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui activ pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu utilitate echivalentă.

Când bunul nu este nou, din costul curent de nou trebuie deduse (scăzute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire/reconstrucție de nou – Depreciere = CIN (costul de înlocuire net) sau CRN (costul de reconstrucție net)

Abordarea prin cost – bunuri mobile

Punctul de plecare sau baza abordării prin cost este costul de înlocuire al unui activ modern echivalent.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă estimarea costului curent al unui activ din care se scade deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și externe/economice.

Evaluatorul identifică bunul mobil care trebuie evaluat (subiect), estimează costul curent de înlocuire al unui bun echivalent modern nou și scade apoi deprecierea totală, care face ca bunul mobil subiect să fie mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou.

În enexe este prezentată aplicarea abordării prin cost. În urma deducerii deprecierei cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de reconstrucție/de înlocuire net.

Abordări în evaluare – Bunuri imobile

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.



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

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Abordarea prin piață bunuri imobile

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

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

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitorie, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață.

Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.



Astfel, in aplicarea abordării prin piață in cadrul raportului de evaluare s-au utilizat combinate cele doua tehnici simultan - analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. Abordarea prin piață a fost utilizată doar pentru evaluare terenurilor.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție 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. Metodele selectate de către evaluator îndeplinesc criteriul preciziei, cantității și calității informațiilor.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare, la data de referință a evaluării 03.08.2022, este următoarea:

Nr. Crt	Cont	Denumire cont	Valoare de piata (Lei)	Valoare de piata (Eur)	Valoare de lichidare (Lei)	Valoare de lichidare (Eur)
1	Grupa 1	Constructii	1.275.400	259.000	956.550	194.250
2	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii	342.870	69.580	257.153	52.185
3	Grupa 3	Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	1.590	320	1.193	240
Total			1.619.860	328.900	1.214.895	246.675

- Din studiul pieței, respectiv din discuțiile cu lichidatorii participanți pe piața specifică, valoarea de lichidare a activelor corporale in ipoteza vânzării forțate reprezintă cca. 75% din valoarea de lichidare in ipoteza vânzării ordonate.

Concluzia asupra valorii



6. ANEXE



**Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului****FairValue**

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

	Evaluare:	În scopul:
Servicii oferite	<ul style="list-style-type: none">✓ Proprietăți imobiliare✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi✓ Instrumente financiare✓ Active necorporale	<ul style="list-style-type: none">✓ tranzacționării✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare✓ impozitării✓ fuziunii/divizării✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	<p>Printre evaluatorii FairValue sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) <p>Promptitudine și operativitate:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Sistem privat de comunicații securizat Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	<p>Certificări</p> <ul style="list-style-type: none">✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	<ul style="list-style-type: none">✓ Peste 15 ani de activitate✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	<p>Risc management:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 - Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date (Mijloace de transport)

Abordarea prin piață (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de mașini, echipamente și instalații identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile bunurilor comparabile și cele ale bunului subiect și se fac ajustările necesare (pentru a aduce comparabilele la „nivelul” caracteristicilor bunului subiect), ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice asupra semnelui (+/-) și amplitudinii (mărimii) ajustărilor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume **analiza pe perechi de date**.

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare bun comparabil și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, marca/model, capacitate, vârsta, rulaj, starea tehnica, configurație (dotări), elemente necorporale.

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:





WW PASAT VL-07-WIF		ABORDAREA PRIN PIATA			
ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
PREȚ DE OFERTĂ (€)		3.445 €	2.605 €	2.731 €	
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta	
Marja negociere (% & €)	-15%	-15%	-517 €	-15%	-391 €
Preț vânzare (€)		2.928 €	2.214 €	2.321 €	
Ajustări specifice tranzacționării					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.928 €	2.214 €	2.321 €	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.928 €	2.214 €	2.321 €	
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.928 €	2.214 €	2.321 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	geom dreapta fata spart, acumulator descărcat, recuperare certificat	nu	nu	nu	
Ajustare (%) (€)		-15%	-439 €	-15%	-348 €
Preț ajustat (€)		2.489 €	1.882 €	1.973 €	
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.489 €	1.882 €	1.973 €	
Ajustări specifice bunului					
LOCALIZARE	Romania	Romania	Romania	Romania	
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.489 €	1.882 €	1.973 €	
MARCA / MODEL	Wolkswagen Passat	Wolkswagen Passat	Wolkswagen Passat	Wolkswagen Passat	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.489 €	1.882 €	1.973 €	
CAPACITATE MOTOR / PUTERE	1968 cmc / 103 kw	1968 cmc / 103 kw	1968 cmc / 103 kw	1968 cmc / 103 kw	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.489 €	1.882 €	1.973 €	
VARSTA (ani)	15 ani	14 ani	16 ani	14 ani	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		2.489 €	1.882 €	1.973 €	
Starea	satisfăcătoare	bună	satisfăcătoare	bună	
Ajustare (%) (€)		-15%	-373 €	0%	-99 €
Preț ajustat (€)		2.116 €	1.882 €	1.874 €	
Nr. kilometri parcursi	488.281 km	173.000 km	196.400 km	249.000 km	
Ajustare (%) (€)		-15%	-317 €	-15%	-187 €
Preț ajustat (€)		1.798 €	1.600 €	1.687 €	
Tracțiune / cutie de viteze	2x4 / manuala	2x4 / manuala	2x4 / manuala	2x4 / manuala	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		1.798 €	1.600 €	1.687 €	
Configuratie / Dotari	standard + piele	standard + piele	standard	standard	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	5%	84 €
Preț ajustat (€)		1.798 €	1.680 €	1.771 €	
Accidente anterioare, lipsiri, defectiuni	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		1.798 €	1.680 €	1.771 €	
Elemente necorporale (Taxa de mediu etc)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		1.798 €	1.680 €	1.771 €	
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE BUNULUI (€)		-691 €	-202 €	-202 €	
PREȚ AJUSTAT(€)		1.798 €	1.680 €	1.771 €	
Ajustare totala neta (€)		-1.130 €	-534 €	-550 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-39%	-24%	-24%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		1.130 €	694 €	719 €	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		39%	31%	31%	
Numar ajustari (#)		3	3	4	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*: echivalent a		1.680 €	8.280 lei		

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de comparabila (Co_B), care este cea mai apropiata dppv fizic, juridic si economic de bunul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. 4,9262

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE			
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE			
Având în vedere faptul că bunurile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare bun comparabil. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -15% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.			
Ajustări specifice tranzacționării			
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciunul din bunurile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu bunul de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
Ajustări specifice bunului			
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:			
Localizarea comparabilelor :	A: Romania	B: Romania	C: Romania
Locatie comparabilei vs locatie subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0 €	B: 0 €	C: 0 €
Ajustările pentru localizare reflecta cheltuielile de transport			
Aceste ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind preturile practicate de transportatorii de bunuri.			
AJUSTARI PENTRU MARCA / MODEL:			
Marca / Model	A: Wolkswagen Passat	B: Wolkswagen Passat	C: Wolkswagen Passat
Modelul comparabilei vs modelul subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
A:	0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezintă modele diferite			
CAPACITATE MOTOR / PUTERE:			
Capacitate motor / putere	A: 1968 cmc / 103 kw	B: 1968 cmc / 103 kw	C: 1968 cmc / 103 kw
Capacitatea/puterea comparabilei vs Capacitatea/puterea subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
A:	0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezintă modele diferite			
S-a făcut o analiza a diferenței între capacitatea cilindrică/puterea bunului de evaluat și capacitatea cilindrică/puterea fiecărei dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște piața ca diferența în prețul plătit față de un tip de bun cu o capacitate cilindrică/putere diferită.			
Ajustarea a fost calculată cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din capacitatea cilindrică/puterea bunului			
AJUSTARI PENTRU VARSTA:			
Varsta (ani):	A: 14 ani	B: 16 ani	C: 14 ani
Varsta comparabilei vs Varsta subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
A:	0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri cu vechimi diferite.			
S-a făcut o analiza a diferenței între anul de fabricație al bunului de evaluat și anul de fabricație al fiecărei dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște un comparator tipic ca diferența în prețul plătit față de un bun ce are o vechime diferită.			
AJUSTARI PENTRU STAREA TEHNICA (CALITATEA INTRETINERII):			
Pentru „stare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor bunurilor comparabile, fiind similare cu bunul subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.			
AJUSTARI PENTRU TRACȚIUNE/CUTIE DE VITEZE:			
Pentru comparabila A:	NU ESTE CAZUL		
Pentru comparabila B:	NU ESTE CAZUL		
Pentru comparabila C:	NU ESTE CAZUL		
Nivelul ajustării are în vedere faptul că o tracțiune 4x4, respectiv o cutie de viteze automată sunt recunoscute de participanții pe piața specifică ca elemente ce aduc plus de valoare bunului, față de o tracțiune 2x4, respectiv de o cutie de viteze manuală.			
AJUSTARI PENTRU CONFIGURATIE/DOTARI:			
Ajustarea pentru configurația modelului reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice bunului influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă o configurație a fost realizată într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, aceasta va fi recunoscută de participanții din piața ca element ce aduce plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare.			
Se aplica binenteles și viceversa în cazul în care modelul nu este îmbunătățit sau în cazul în care configurația nu corespunde din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic.			
Ajustările aplicate bunurilor comparabile au fost calculate ținând cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce au configurații diferite.			
Configuratie comparabile vs . subiect:	A: similara	B: mai slaba	C: mai slaba
Ajustările aplicate comparabilelor :	A: 0%	B: 5%	C: 5%
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE NECORPORALE (TAXA DE MEDIU):			
NU ESTE CAZUL - La data evaluării nu se aplica taxa de mediu			



CITROEN JUMPER VL-08-BRP							
ABORDAREA PRIN PIATA							
ANALIZA PE PERECHI DE DATE							
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
PRET DE OFERTA (€)		3.950 €		4.202 €		3.361 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta	
Marja negociere (% & €)	-15%	-15%	-593 €	-15%	-630 €	-15%	-504 €
Preț vânzare (€)		3.358 €		3.572 €		2.857 €	
Ajustări specifice tranzacționării							
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.358 €		3.572 €		2.857 €	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala		plata integrala		plata integrala	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.358 €		3.572 €		2.857 €	
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.358 €		3.572 €		2.857 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	lipsa acumulator, recuperare certificat	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		-10% -336 €		-10% -357 €		-10% -286 €	
Preț ajustat (€)		3.022 €		3.215 €		2.571 €	
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual		actual		actual	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.022 €		3.215 €		2.571 €	
Ajustări specifice bunului							
LOCALIZARE	Romania	Romania		Romania		Romania	
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie similara		locatie similara	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.022 €		3.215 €		2.571 €	
MARCA / MODEL	Citroen Jumper	Citroen Jumper		Citroen Jumper		Citroen Jumper	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.022 €		3.215 €		2.571 €	
CAPACITATE MOTOR / PUTERE	2198 cmc / 88 kw	2198 cmc / 88 kw		2198 cmc / 88 kw		2198 cmc / 88 kw	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.022 €		3.215 €		2.571 €	
VARSTA (ani)	14 ani	15 ani		15 ani		15 ani	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		3.022 €		3.215 €		2.571 €	
Starea	satisfăcătoare	bună		buna		buna	
Ajustare (%) (€)		-15% -453 €		-15% -482 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		2.568 €		2.732 €		2.571 €	
Nr. kilometri parcursi	578.330 km	210.000 km		21.000 km		230.000 km	
Ajustare (%) (€)		-15% -385 €		-15% -410 €		-15% -386 €	
Preț ajustat (€)		2.183 €		2.322 €		2.185 €	
Tracțiune / cutie de viteze	spate / manuala	spate / manuala		spate / manuala		spate / manuala	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		2.183 €		2.322 €		2.185 €	
Configuratie / Dotari	standard	standard		standard		standard	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		2.183 €		2.322 €		2.185 €	
Accidente anterioare, lipsuri, defectiuni	nu este cazul	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		2.183 €		2.322 €		2.185 €	
Elemente necorporale (Taxa de mediu etc)	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		2.183 €		2.322 €		2.185 €	
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE BUNULUI (€)		-839 €		-892 €		-386 €	
PRET AJUSTAT(€)		2.183 €		2.322 €		2.185 €	
Ajustare totala neta (€)		-1.174 €		-1.249 €		-671 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-35%		-35%		-24%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		1.174 €		1.249 €		671 €	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		35%		35%		24%	
Numar ajustari (#)		3		3		2	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*: echivalent a	2.190 €			10.790 lei			

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de comparabila (Co.C), care este cea mai apropiata ddpd fizic, juridic si economic de bunul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. **4,9262**

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE			
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE			
Având in vedere faptul că bunurile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare bun comparabil. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -15% a fost calculat având in vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.			
Ajustări specifice tranzacționării			
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciunul din bunurile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu bunul de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
Ajustări specifice bunului			
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:			
Localizarea comparabilelor :	A: Romania	B: Romania	C: Romania
Locatie comparabilei vs locatie subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
Ajustari aplicate pt. localizare sunt:	A: 0 €	B: 0 €	C: 0 €
Ajustările pentru localizare reflecta cheltuielile de transport			
Aceste ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind preturile practicate de transportatorii de bunuri.			
AJUSTARI PENTRU MARCA / MODEL:			
Marca / Model	A: Citroen Jumper	B: Citroen Jumper	C: Citroen Jumper
Modelul comparabilei vs modelul subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
	A: 0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezinta modele diferite			
CAPACITATE MOTOR / PUTERE:			
Capacitate motor / putere	A: 2198 cmc / 88 kw	B: 2198 cmc / 88 kw	C: 2198 cmc / 88 kw
Capacitatea/puterea comparabilei vs	A: similara	B: similara	C: similara
Capacitatea/puterea subiect:	A: 0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezinta modele diferite			
S-a facut o analiza a diferentelor intre capacitatea cilindrica/puterea bunului de evaluat si capacitatea cilindrica/puterea fiecarei dintre comparabilele analizate. Pentru situatiile in care diferenta este semnificativa s-a facut o ajustare pentru aceasta diferenta avand in vedere cat recunoaste piata ca diferenta in pretul platit fata de un tip de bun cu o capacitatea cilindrica/putere diferita.			
Ajustarea a fost calculata cuantificand perceptia pietei specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din capacitatea cilindrica/puterea bunului			
AJUSTARI PENTRU VARSTA:			
Varsta (ani):	A: 15 ani	B: 15 ani	C: 15 ani
Varsta comparabilei vs Varsta subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
	A: 0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri cu vechimi diferite.			
S-a facut o analiza a diferentelor intre anul de fabricatie al bunului de evaluat si anul de fabricatie al fiecarei dintre comparabilele analizate. Pentru situatiile in care diferenta este semnificativa s-a facut o ajustare pentru aceasta diferenta avand in vedere cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un bun ce are o vechime diferita.			
AJUSTARI PENTRU STAREA TEHNICA (CALITATEA INTRETINERII):			
Pentru „stare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor bunurilor comparabile, fiind similare cu bunul subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.			
AJUSTARI PENTRU TRACIUNE/CUTIE DE VITEZE:			
Pentru comparabila A:	NU ESTE CAZUL		
Pentru comparabila B:	NU ESTE CAZUL		
Pentru comparabila C:	NU ESTE CAZUL		
Nivelul ajustării are in vedere faptul ca o tractiune 4x4, respectiv o cutie de viteze automata sunt recunoscute de participantii pe piata specifica ca elemente ce aduc plus de valoare bunului, fata de o tractiune 2x4, respectiv de o cutie de viteze manuala.			
AJUSTARI PENTRU CONFIGURATIE/DOTARI:			
Ajustarea pentru configuratia modelului reprezinta unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice bunului influentand in mod direct pretul de vanzare/ofertare. Daca o configuratie a fost realizata intr-un mod care sa imbine aspectul, confortul si functionalul , aceasta va fi recunoscuta de participantii din piata ca element ce aduce plus de valoare acestuia si astfel, vor duce catre un pret de vanzare mai mare. Se aplica binenteles si viceversa in cazul in care modelul nu este imbunatatit sau in cazul in care configuratie nu corespunde din punct de vedere estetic cu nevoile participantilor pe piata, fapt ce conduce catre un pret de vanzare mai mic. Ajustarile aplicate bunurilor comparabile au fost calculate tinand cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce au configuratii diferite.			
Configuratie comparabile vs . subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
Ajustarile aplicate comparabilelor :	A: 0%	B: 0%	C: 0%
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE NECORPORALE (TAXA DE MEDIU):			
NU ESTE CAZUL - La data evaluarii nu se aplica taxa de mediu			



RENAULT FURGON VL-01-BRP				
ABORDAREA PRIN PIATA				
ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET DE OFERTĂ (€)		2.941 €	2.933 €	2.773 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (% & €)	-15%	-15%	-15%	-15%
Preț vanzare (€)		2.500 €	2.493 €	2.357 €
Ajustări specifice tranzacționării				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.500 €	2.493 €	2.357 €
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.500 €	2.493 €	2.357 €
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.500 €	2.493 €	2.357 €
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	inlocuire pompa de injectie	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		-15%	-15%	-15%
Preț ajustat (€)		2.125 €	2.119 €	2.003 €
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.125 €	2.119 €	2.003 €
Ajustări specifice bunului				
LOCALIZARE	Romania	România	România	=
Comparativ cu subiectul	locatie similara	locatie similara	locatie similara	
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.125 €	2.119 €	2.003 €
MARCA / MODEL	Renault Master	Renault Master	Renault Master	Renault Master
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.125 €	2.119 €	2.003 €
CAPACITATE MOTOR / PUTERE	2464cmc / 88 kw	2464cmc / 88 kw	2464cmc / 88 kw	2464cmc / 88 kw
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.125 €	2.119 €	2.003 €
VARSTA (ani)	14 ani	14 ani	15 ani	15 ani
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.125 €	2.119 €	2.003 €
Starea	satisfăcătoare	buna	buna	bună
Ajustare (%) (€)		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (€)		2.019 €	2.013 €	1.903 €
Nr. kilometri parcursi	493.805 km	303.000 km	570.000 km	330.000 km
Ajustare (%) (€)		5%	0%	5%
Preț ajustat (€)		2.120 €	2.013 €	1.998 €
Tractiune / cutie de viteze	spate / manuala	spate / automat	spate / automat	spate / manuala
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.120 €	2.013 €	1.998 €
Configuratie / Dotari	standard	standard	standard	standard
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.120 €	2.013 €	1.998 €
Elemente necorporale (Taxa de mediu etc)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		0%	0%	0%
Preț ajustat (€)		2.120 €	2.013 €	1.998 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE BUNULUI (€)				
PRET AJUSTAT(€)		2.120 €	2.013 €	1.998 €
Ajustare totala neta (€)		-380 €	-480 €	-359 €
Ajustare totala neta procentuala (%)		-15%	-19%	-15%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		582 €	480 €	549 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		23%	19%	23%
Numar ajustari (#)		3	2	3
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*		2.010 €	1.900 lei	
*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de comparabila (Co.B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de bunul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				
				4,9262

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE				
Având în vedere faptul că bunurile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare bun comparabil. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -15% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.				
Ajustări specifice tranzacționării				
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI				
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciunul din bunurile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu bunul de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.				
Ajustări specifice bunului				
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:				
Localizarea comparabilelor :	A: România	B: România	C: =	
Locatie comparabile vs locatie subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0 €	B: 0 €	C: 0 €	
Ajustările pentru localizare reflecta cheltuielile de transport				
Aceste ajustări au fost estimate în urma analizei de piață privind prețurile practicate de transportatorii de bunuri.				
AJUSTARI PENTRU MARCA / MODEL:				
Marca / Model	A: Renault Master	B: Renault Master	C: Renault Master	
Modelul comparabile vs modelul subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezintă modele diferite				
CAPACITATE MOTOR / PUTERE:				
Capacitate motor / putere	A: 2464cmc / 88 kw	B: 2464cmc / 88 kw	C: 2464cmc / 88 kw	
Capacitatea/puterea comparabile vs Capacitatea/puterea subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezintă modele diferite				
S-a făcut o analiză a diferenței între capacitatea cilindrică/puterea bunului de evaluat și capacitatea cilindrică/puterea fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște piața ca diferența în preț platit față de un tip de bun cu o capacitate cilindrică/putere diferită.				
Ajustarea a fost calculată cantitativ percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din capacitatea cilindrică/puterea bunului				
AJUSTARI PENTRU VARSTA:				
Varsta (ani):	A: 14 ani	B: 15 ani	C: 15 ani	
Varsta comparabile vs Varsta subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri cu vechimi diferite.				
S-a făcut o analiză a diferenței între anul de fabricație al bunului de evaluat și anul de fabricație al fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște și cumparator tipic ca diferența în preț platit față de un bun ce are o vechime diferită.				
AJUSTARI PENTRU STAREA TEHNICA (CALITATEA INTRETINERII):				
Pentru „stare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor bunurilor comparabile, fiind similare cu bunul subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.				
AJUSTARI PENTRU TRACTIUNE/CUTIE DE VITEZE:				
Pentru comparabila A:	NU ESTE CAZUL			
Pentru comparabila B:	NU ESTE CAZUL			
Pentru comparabila C:	NU ESTE CAZUL			
Nivelul ajustării are în vedere faptul că o tractiune 4x4, respectiv o cutie de viteze automată sunt recunoscute de participanții pe piața specifică ca elemente ce aduc plus de valoare bunului, față de o tractiune 2x4, respectiv de o cutie de viteze manuală.				
AJUSTARI PENTRU CONFIGURATIE/DOTARI:				
Ajustarea pentru configurația modelului reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice bunului influentând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă o configurație a fost realizată într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, aceasta va fi recunoscută de participanții din piața ca element ce aduce plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care modelul nu este îmbunătățit sau în cazul în care configurația nu corespunde din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. Ajustările aplicate bunurilor comparabile au fost calculate ținând cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce au configurații diferite.				
Configuratie comparabile vs . subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	
Ajustările aplicate comparabilelor :	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE NECORPORALE (TAXA DE MEDIU):				
NU ESTE CAZUL - La data evaluării nu se aplică taxa de mediu				



CITROEN JUMPER FURGON L4H3 2.2 HDI VL-12-BRP				
ABORDAREA PRIN PIATA				
ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET DE OFERTA (€)		3.950 €	4.454 €	4.782 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (% & €)	-15%	-15% -593 €	-15% -668 €	-15% -717 €
Preț vânzare (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
Ajustări specifice tranzacționării				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu este cazul	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
Ajustări specifice bunului				
LOCALIZARE	Romania	Romania	Romania	Romania
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
MARCA / MODEL	Citroen Jumper	Citroen Jumper	Citroen Jumper	Citroen Jumper
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
CAPACITATE MOTOR / PUTERE	2198 cmc / 88 kw	2198 cmc / 88 kw	2198 cmc / 88 kw	2198 cmc / 88 kw
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.358 €	3.786 €	4.065 €
VARSTA (ani)	11 ani	15 ani	12 ani	11 ani
Ajustare (%) (€)		75% 504 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.861 €	3.786 €	4.065 €
Starea	bună	bună	buna	buna
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.861 €	3.786 €	4.065 €
Nr. kilometri parcursi	605.974 km	210.000 km	343.000 km	280.000 km
Ajustare (%) (€)		-20% -772 €	-15% -568 €	-20% -813 €
Preț ajustat (€)		3.089 €	3.218 €	3.252 €
Tractiune / cutie de viteze	spate / manuala	spate / manuala	spate / manuala	spate / manuala
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.089 €	3.218 €	3.252 €
Configuratie / Dotari	standard	standard	standard	standard
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.089 €	3.218 €	3.252 €
Accidente anterioare, lipsuri, defectiuni	nu este cazul	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.089 €	3.218 €	3.252 €
Elemente necorporale (Taxa de mediu etc)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		3.089 €	3.218 €	3.252 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE BUNULUI (€)		-269 €	-568 €	-813 €
PRET AJUSTAT(€)		3.089 €	3.218 €	3.252 €
Ajustare totala neta (€)		-269 €	-568 €	-813 €
Ajustare totala neta procentuala (%)		-8%	-15%	-20%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		1.276 €	568 €	813 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)		38%	15%	20%
Numar ajustari (#)		2	1	1
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*	3.220 €	echivalent a 15.860 lei		

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de comparabila (Co_B), care este cea mai apropiata curs valutar dpdv fizic, juridic si economic de bunul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. **4,9262**

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE			
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE			
Având în vedere faptul că bunurile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare bun comparabil. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -15% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.			
Ajustări specifice tranzacționării			
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciunul din bunurile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu bunul de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
Ajustări specifice bunului			
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:			
Localizarea comparabilelor :	A: Romania	B: Romania	C: Romania
Locatie comparabile vs locatie subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
Ajustarile aplicate pt. localizare sunt:	A: 0 €	B: 0 €	C: 0 €
Ajustările pentru localizare reflecta cheltuielile de transport			
Aceste ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind preturile practicate de transportatorii de bunuri.			
AJUSTARI PENTRU MĂRCA / MODEL:			
Marca / Model	A: Citroen Jumper	B: Citroen Jumper	C: Citroen Jumper
Modelul comparabilei vs modelul subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
	A: 0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezinta modele diferite			
CAPACITATE MOTOR / PUTERE:			
Capacitate motor / putere	A: 2198 cmc / 88 kw	B: 2198 cmc / 88 kw	C: 2198 cmc / 88 kw
Capacitatea/puterea comparabilei vs Capacitatea/puterea subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
	A: 0%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce reprezinta modele diferite			
S-a facut o analiza a diferentiei intre capacitatea cilindrica/puterea bunului de evaluat si capacitatea cilindrica/puterea fiecareia dintre comparabilele analizate. Pentru situatiile in care diferenta este semnificativa s-a facut o ajustare pentru aceasta diferenta avand in vedere cat recunoaste piata ca diferenta in pretul platit fata de un tip de bun cu o capacitatea cilindrica/putere diferita.			
Ajustarea a fost aplicata cuantificand perceptia pietei specifice asupra gradului de confort/necesitatea provenit din capacitatea cilindrica/puterea bunului			
AJUSTARI PENTRU VARSTA:			
Varsta (ani):	A: 15 ani	B: 12 ani	C: 11 ani
Varsta comparabilei vs Varsta subiect:	A: mai slaba	B: similara	C: similara
	A: 15%	B: 0%	C: 0%
Nivelul ajustării a ținut cont de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de bunuri cu vechimi diferite.			
S-a facut o analiza a diferentiei intre anul de fabricatie al bunului de evaluat si anul de fabricatie al fiecareia dintre comparabilele analizate. Pentru situatiile in care diferenta este semnificativa s-a facut o ajustare pentru aceasta diferenta avand in vedere cat recunoaste un comparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un bun ce are o vechime diferita.			
AJUSTARI PENTRU STAREA TEHNICA (CALITATEA INTRETINERII):			
Pentru „stare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor bunurilor comparabile, fiind similare cu bunul subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.			
AJUSTARI PENTRU TRACTIUNE/CUTIE DE VITEZE:			
Pentru comparabila A:	NU ESTE CAZUL		
Pentru comparabila B:	NU ESTE CAZUL		
Pentru comparabila C:	NU ESTE CAZUL		
Nivelul ajustării are în vedere faptul ca o tractiune 4x4, respectiv o cutie de viteze automata sunt recunoscute de participantii pe piata specifica ca elemente ce aduc plus de valoare bunului, fata de o tractiune 2x4, respectiv de o cutie de viteze manuala.			
AJUSTARI PENTRU CONFIGURATIE/DOTARI:			
Ajustarea pentru configuratia modelului reprezinta unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice bunului influentand in mod direct pretul de vanzare/ofertare. Daca o configuratie a fost realizata intr-un mod care sa imbina aspectul, confortul si functionalul, aceasta va fi recunoscuta de participantii din piata ca element ce aduce plus de valoare acestuia si astfel, vor duce catre un pret de vanzare mai mare. Se aplica binenteles si viceversa in cazul in care modelul nu este imbunatatit sau in cazul in care configuratie nu corespunde din punct de vedere estetic cu nevoile participantilor pe piata, fapt ce conduce catre un pret de vanzare mai mic.			
Ajustarile aplicate bunurilor comparabile au fost calculate tinand cont de informatiile de pe piata specifică unde au fost identificate oferte de bunuri ce au configuratii diferite.			
Configuratie comparabile vs. subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
Ajustarile aplicate comparabililor :	A: 0%	B: 0%	C: 0%
AJUSTARI PENTRU ELEMENTE NECORPORALE (TAXA DE MEDIU):			
NU ESTE CAZUL - La data evaluarii nu se aplica taxa de mediu			



Nr. Crt	Nr. inv	Denumire mijloc fix	Observatii	Data achizitie (PIF)	VALOAREA DE ACHIZITIE (LEI)	Locatie	Valoare de piata (lei)	Valoare de piata (euro)	Valoare de lichidare (lei)	Valoare de lichidare (euro)
1	20034	WW PASAT	VL-07-WIF, serie: WVVZZZ3CZ7P096139, certificat reținut, acumulator descărcat	07.12.2006	52.450,25	Popești	8.280	1.680	6.210	1.260
2	20036	CITROEN JUMPER	VL-08-BRP, seria: VF7YDBMFC11471880, certificat reținut, fără acumulator	19.08.2008	78.316,08	Popești	10.790	2.190	8.093	1.643
3	20038	RENAULT FURGON	VL-01-BRP, seria: VF1FDC1L639049434, defectă pompa de injecție, se ală la reparat în com. Măciuca, 493.805 km	30.06.2009	42.276,28	Măciuca	9.900	2.010	7.425	1.508
4	20070	CITROEN JUMPER FURGON L4H3 2.2 HDI	VL-12-BRP, serie: VF7YDTMFC12091076, 605.974 km	13.12.2011	75.248,00	Popești	15.860	3.220	11.895	2.415
							44.830	9.100	33.623	6.825



Anexa nr. 3 - Abordarea prin cost – Cost de înlocuire net (bunuri mobile)

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un comparător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca *principiul substituției*.

Metoda costului presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un comparător cunoscător este suma care este necesară curent pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost brut – Depreciere = Valoare

Baza metodei costului este ***costul de înlocuire net***.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă estimarea costului curent al unui activ din care se scade deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și externe/economice.

Deprecierea cumulată existentă la data evaluării este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a bunului considerat ca fiind nou la data evaluării și valoarea recunoscută de piață pentru bunul evaluat luând în calcul starea fizică a acestuia, evoluția tehnologică precum și condițiile economice de pe piața specifică existente la aceeași dată (data evaluării).

Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global.

Tipurile de depreciere analizate pentru a determina deprecierea cumulată sunt:

Depreciere externă. O pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special de factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Depreciere economică. O pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Depreciere fizică. O pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Depreciere funcțională. O pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierile identificate pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

Depreciere nerecuperabilă. Depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.



Depreciere recuperabilă. Orice formă de depreciere care, teoretic, este convenabil a se remedia din punct de vedere economic.

Durata de viață economică rămasă. Numărul de ani în care o proprietate cu o anumită **vârstă efectivă** se așteaptă să mai fie utilizată în mod profitabil pentru scopul pentru care a fost creată.

Pentru bunurile evaluate am determinat deprecierea cumulată în mod global pe baza raportului Vârstă efectivă/Durată de viață economică.

Vârsta efectivă aferentă bunurilor evaluate a fost calculată ținând cont de vârsta cronologică, de reparațiile și îmbunătățirile aduse (acolo unde este cazul) respectiv de starea fizică a bunurilor identificată la inspecție.

Durata de viață economică am determinat-o pe baza analizei duratelor de folosință a fiecărui tip de bun adică pe baza duratelor de viață pentru care bunurile sunt rentabile a fi utilizate în activitatea economică a operatorilor din piața specifică. Altfel spus, DVE este numărul de ani în care un bun nou poate fi utilizat și este în funcție de opțiunea proprietarului de a înlocui bunul cu altul mai performant pentru un serviciu echivalent. Factorii deprecierei funcționale și ai deprecierei economice pot limita durata de viață economică.

Stabilirea costului de înlocuire brut

Pentru echipamentele studiate este prezentă pe piață o ofertă second-hand redusă, luând în calcul întreaga gamă de tipo-dimensiuni și de producători. Piața „de nou” ne-a furnizat informații mai mult legate de caracteristicile și denumirea producătorului echipamentului, prețul fiind de obicei fie negociat, fie comunicat numai în cazul unei cereri ferme. Din studiarea pieței s-a constatat faptul ca producătorii și dealerii de echipamente similare cu bunurile evaluate comunica prețul de nou doar către persoanele implicate într-o activitate comercială specifică și mai puțin către terțe persoane. Astfel, costul de înlocuire brut a fost preluat din ofertele disponibile la data curentă și verificat în piață, la data evaluării pentru conformitate. Pentru bunurile pentru care nu a fost posibil obținerea unui cost de înlocuire s-a folosit actualizarea valorii de inventar folosind indicii de actualizare INSSE.

Nr. Crt	Nr. inv	Denumire mijloc fix	Data achiziție (PIF)	VALOAREA DE ACHIZITIE (LEI)	Locație	Observații	Indice actualizare INSSE	Cost de înlocuire	An PIF	Varsta efectivă	Durata de viața economică	Depreciere totală (%)	Valoare de piață (lei)	Valoare de piață (euro)	Valoare de lichidare (lei)	Valoare de lichidare (euro)
1	20000	CUPTOR CU VATRA	22.04.2005	50.000,00	Popești	serie: 1496	2,5978	129.890	2005	12	15	80%	25.980	5.270	19.485	3.953
2	20001	MASINA PENTRU FURSECURI	06.05.2005	29.553,29	Popești	fără plăcuță de identificare		105.847	2005	12	15	80%	21.170	4.300	15.878	3.225
3	20002	FORMATOR CUVA FIXA	30.05.2005	21.541,80	Popești	fără plăcuță de identificare		53.408	2005	12	15	80%	10.680	2.170	8.010	1.628
4	20003	MASINA AMBALAT JUNIOR	30.06.2005	7.178,99	Popești	nu există										
5	20004	CUPTOR	31.12.2005	30.948,84	Popești	fără plăcuță de identificare		65.680	2005	11	15	73%	17.510	3.550	13.133	2.663
6	20005	MASINA FURSECURI	31.01.2005	14.705,88	Popești	eroare de înregistrare										
7	20007	SINA PENTRU FURSECURI	01.07.2006	1.519,20	Popești	instalata pe masina cu nr. de inventar 20001, fără plăcuță de identificare	2,5811	3.921	2006	14	15	93%	260	50	195	38
8	20008	MASINA PENTRU MACINAT ZAHAR	10.07.2006	2.970,00	Popești	fără plăcuță de identificare	2,5811	7.666	2006	14	15	93%	510	100	383	75
9	20009	LINIE FABRICATIE PIINE	23.08.2006	152.597,86	Popești	compusă din 2 componente, o componentă are seria 3180		60.757	2006	10	15	67%	20.250	4.110	15.188	3.083
10	20010	CUPTOR ROTATIV + INSTAL LEASING	15.07.2008	70.049,81	Popești	fără plăcuță de identificare		65.680	2008	10	15	67%	21.890	4.440	16.418	3.330
11	20011	INSTALATIE SPALAT LAZI	31.07.2008	11.625,91	Popești	fără plăcuță de identificare		14.067	2008	13	15	87%	1.880	380	1.410	285
12	20012	SEPARATOR GRASIMI	11.09.2008	4.438,00	Popești	conducte și bazin din beton îngropat, fără valoare			2008				0	0	0	0
13	20013	INSTALATIE MEC.	30.09.2008	7.439,26	Popești	instalatie dedurizare, fără serie		9.328	2008	8	15	53%	4.350	880	3.263	660
14	20014	MASINA TURNAT FURSECURI	30.11.2008	45.720,00	Popești	lipsa										
15	20015	MIXER PLANETAR	30.11.2008	11.430,00	Popești	serie: 021833		23.442	2008	9	15	60%	9.380	1.900	7.035	1.425
16	20016	MASINA FOIETAJ	31.07.2003	9.287,69	Popești	serie: 04632328		19.958	2003	9	15	60%	7.980	1.620	5.985	1.215
17	20017	CENTRALA TERMICA	31.12.2004	13.842,41	Popești	defectă, nefuncțională			2004				0	0	0	0
18	20021	CASA MARCAT	31.05.2000	487,20	Popești	defectă, nefuncțională			2004				0	0	0	0
19	20023	ARZATOR GAZ SI ACCESORII	14.02.2006	2.529,82	Popești	2 bucați instalate pe cuptoarele cu gaz 20004 și 20010, serie: 29092 și 34446		13.301	2006	4	6	67%	4.430	900	3.323	675



Nr. Crt	Nr. inv	Denumire mijloc fix	Data achizitie (PIF)	VALOAREA DE ACHIZITIE (LEI)	Locatie	Observații	Indice actualizare INSSE	Cost de inlocuire	An PIF	Varsta efectiva	Durata de viata economica	Depreciere totala (%)	Valoare de piata (lei)	Valoare de piata (euro)	Valoare de lichidare (lei)	Valoare de lichidare (euro)
20	20025	CALCULATOR	30.06.2003	2.670,64	Popești	nefuncțional			2003				0	0	0	0
21	20026	CINTAR ELECTRONIC	30.04.2002	951,18	Popești	nefuncțional			2002				0	0	0	0
22	20027	APARAT AER CONDITIONAT	24.12.2009	4.341,15	Popești	fără plăcuță de identificare		2.142	2009	9	10	90%	210	40	158	30
23	20028	DACIA 1 FURGON	30.09.2004	16.936,90	Popești	lipsă			2004				0	0	0	0
24	20029	SUPRACSTRUCTURA DACIA	30.06.2006	1.428,57	Popești	lipsă			2006				0	0	0	0
25	20030	DACIA 2 FURGON	21.04.2005	26.845,62	Popești	lipsă			2005				0	0	0	0
26	20032	CITROEN JUMPER	02.06.2005	68.707,17	Popești	dezmembrat, numai există elemente din el			2005				0	0	0	0
27	20043	MASINA DE TURAT	24.03.2010	21.264,85	Popești	serie: 15200		20.030	2010	10	15	67%	6.680	1.360	5.010	1.020
28	20044	MALAXOR	18.06.2010	11.635,11	Popești	fără plăcuță de identificare		23.442	2010	10	15	67%	7.810	1.590	5.858	1.193
29	20045	MASINA AMBALAT FP 560+TUNRL T450	30.06.2010	34.007,92	Popești	serie: 27118		42.060	2010	10	15	67%	14.020	2.850	10.515	2.138
30	20047	XEROX	15.09.2010	2.112,90	Popești	lipsă			2010	12	4	300%	0	0	0	0
31	20048	STATIE DE TAIERE CU CILINDRU	23.11.2010	7.832,62	Popești	fără serie, lucrează împreună cu mașina 20043		5.450	2010	13	15	87%	730	150	548	113
32	20049	CILINDRU PENTRU CROISSANTE	23.11.2010	5.347,52	Popești	vechi, nefolosit, fără serie		4.320	2010	14	15	93%	290	60	218	45
33	20050	MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIOCOSPRITZ	23.11.2010	15.938,48	Popești	serie: 103971		13.716	2010	8	15	53%	6.400	1.300	4.800	975
34	20051	CARUCIOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIOCOSPRITZ	23.11.2010	1.500,60	Popești	fără serie, pe el sunt instalate 20050 și 20052		500	2010	8	15	53%	230	50	173	38
35	20052	COMPRESSOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA CIOCOSPRITZ	23.11.2010	4.323,99	Popești	fără plăcuță de identificare		3.850	2010	8	15	53%	1.800	370	1.350	278
36	20053	DOZATOR ELECTRIC DE CREMA MODEL MDSE/C	23.11.2010	15.938,48	Popești	fără serie, plăcuța de identificare degradată	1,7383	27.706	2010	8	15	53%	12.930	2.620	9.698	1.965
37	20054	MASINA DE PORTIONAT PRAJITURA MODEL CHITARA-3 RAME INCLUSE	23.11.2010	6.965,22	Popești	fără plăcuță de identificare		8.706	2010	8	15	53%	4.060	820	3.045	615
38	20055	MASINA DE FACUT CROISSANTE MODEL F-250	23.11.2010	7.147,37	Popești	serie: F250.3.241		12.159	2010	7	15	47%	6.480	1.320	4.860	990
39	20056	BAZA PT.MASINA DE PORTIONAT PRAJIT.CHITARA CU TAIERE DUBLA	23.11.2010	5.464,62	Popești	fără plăcuță de identificare		6.270	2010	8	15	53%	2.930	590	2.198	443
40	20058	DISPOZITIV DE GLAZURARE TOTALA	10.03.2011	1.698,00	Popești	vândut			2011							
41	20059	DISPOZITIV DE GLAZURARE TALPA	10.03.2011	1.677,00	Popești	vândut			2011							
42	20060	DISPOZITIV DE GLAZURARE ZIG-ZAG	10.03.2011	9.497,00	Popești	vândut			2011							
43	20061	FILTRU GLAZURA	10.03.2011	818,00	Popești	vândut			2011							
44	20063	MASINA MULTIEXTRUSION 400	04.03.2011	235.674,00	Popești	lipsă			2011							
45	20064	MASINA AUTOMATA DE DIVIZAT	08.03.2011	19.192,50	Popești	fără plăcuță de identificare		20.154	2011	7	15	47%	10.750	2.180	8.063	1.635
46	20066	CUPTOR ROTATIV DUBLU,80X120	02.08.2011	77.984,05	Popești	fără plăcuță de identificare		82.750	2011	10	15	67%	27.580	5.600	20.685	4.200
47	20067	MIXER PLANETAR RECONDITIONAT CU ELEVATOR	02.08.2011	50.584,25	Popești	nefuncțional - preț de fier vechi aproximativ 150 kg			2011				200	40	150	30
48	20068	INJECTOR GB GANZ	02.08.2011	4.636,88	Popești	serie: 30310		6.650	2011	10	15	67%	2.220	450	1.665	338
49	20069	MASINA DE AMBALAT FLOWPAK	31.10.2011	48.290,00	Popești	serie: A12900	1,6220	78.325	2011	10	15	67%	26.110	5.300	19.583	3.975
50	20071	MALAXOR CUVA FIXA	29.11.2012	23.753,60	Popești	serie: SP100-193		23.442	2012	8	15	53%	10.940	2.220	8.205	1.665
51	20073	CILINDRU DE TAIERE	29.11.2012	5.253,20	Popești	fără plăcuță de identificare		5.450	2012	14	15	93%	360	70	270	53
52	20074	MASINA AMBALAT FM-5540	21.03.2014	6.742,35	Popești	fără plăcuță de identificare	1,5065	10.158	2014	10	15	67%	3.390	690	2.543	518
53	20075	COPIATOR KONICA MINOLTA BIZHUB 250-A3	05.03.2014	2.641,13	Popești	lipsă			2014	8	4	200%	0	0	0	0
54	20076	CANTAR ELECTRONIC TMA - 15 SERIA2013020977	24.06.2014	2.580,65	Popești	serie: 2013020977		1.924	2014	2	4	50%	960	190	720	143
55	20079	PULVERIZATOR ALCOOL	02.10.2014	4.546,00	Popești	fără serie, instalat pe nr. inventar 20069	1,4935	6.790	2014	10	15	67%	2.260	460	1.695	345
56	20081	IMPRIMANTA ZEBRA ZT410300	06.02.2017	4.777,50	Popești	fără plăcuță de identificare		9.719	2017	3	4	75%	2.430	490	1.823	368
57	20082	VW LNF CRAFTER 3.5 FURGON L5H3 FWD 103KW	01.02.2018	112.134,62	Popești	restituit la firma de leasing			2018							
TOTAL Grupa 2													298.040	60.480	223.530	45.360



Nr. Crt	Nr. inv	Denumire mijloc fix	Data achizitie (PIF)	VALOAREA DE ACHIZITIE (LEI)	Locatie	Observații	Indice actualizare INSSE	Cost de inlocuire	An PIF	Varsta efectiva	Durata de viata economica	Depreciere totala (%)	Valoare de piata (lei)	Valoare de piata (euro)	Valoare de lichidare (lei)	Valoare de lichidare (euro)	
58	30000	MOBILIER	31.08.1999	477,9	Popești	2 buc. birouri, 2 buc. dulap+rafturi		1.896	1999	4	5	80%	380	80	285	60	
59	30001	TIMPLARIE ALUMINIU	31.12.2002	840,33	Popești	Din informațiile primite de la reprezentantul proprietarului tamplăria a fost instalată în clădirile proprietatea societății, valoarea de piață a acestora regăsinduse în valoarea de piață a imobilului. Porțile forjate fac parte din împrejmuirea imobilului.			2002								
60	30002	TIMPLARIE ALUMINIU	31.03.2004	1815,15	Popești					2004							
61	30003	TIMPLARIE ALUMINIU	30.04.2004	2840,37	Popești					2004							
62	30004	PORTI FORJATE	31.07.2004	2000	Popești					2004							
63	30005	TIMPLARIE ALUMINIU	31.10.2003	1394,95	Popești					2003							
64	30006	TIMPLARIE ALUMINIU 22.7	30.11.2004	6356	Popești					2004							
65	30007	TIMPLARIE ALUMINIU 10.29	09.05.2005	3603,45	Popești					2005							
66	30008	TIMPLARIE ALUMINIU 6	27.05.2005	2111,4	Popești					2005							
67	30010	TIMPLARIE PVC	08.07.2005	1932,01	Popești					2005							
68	30011	COLTAR SEMENIC	14.05.2006	1469,75	Popești		lipsă			2006							
69	30012	RAFTURI METALICE	05.07.2007	14984,09	Popești	rafturi din sticlă și metal		1.261	2007	4	5	80%	250	50	188	38	
70	30013	MOBILIER BIROU	18.07.2007	2738,48	Popești	2 buc. birouri, 1 buc. dulap+rafturi		1.518	2007	4	5	80%	300	60	225	45	
71	30014	MOBILIER	26.11.2012	18932,26	Popești	rafturi din PAL		840	2012	4	5	80%	170	30	128	23	
72	30015	SISTEM ALARMARE SUPRAVEGHERE DVR 16 CANALE DR163	27.11.2012	3887,1	Popești	3 receive - fără valoare			2012				0	0	0	0	
73	30016	MOBILIER DIVERS	28.02.2013	8814,52	Popești	dulap și comoda		2.442	2013	4	5	80%	490	100	368	75	
TOTAL Grupa 3													1.590	320	1.193	240	
TOTAL GENERAL													299.630	60.820	224.723	45.615	

Nr. Crt	Cont	Denumire cont	Valoare de piata (Lei)	Valoare de piata (Eur)	Valoare de lichidare (Lei)	Valoare de lichidare (Eur)
1	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii	298.040	60.480	223.530	45.360
2	Grupa 3	Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	1.590	320	1.193	240
Total			299.630	60.800	224.723	45.600



Anexa nr. 4 - Abordarea prin cost – Cost de înlocuire net (bunuri imobile)

Metodologia acestei abordari cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
2. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
3. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
4. Însurarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
5. Estimarea **deprecierei cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
6. **Scăderea deprecierei cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
7. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Baza valorilor estimate a fost “Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale”, autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti in 2016 si indicii de actualizare 2022-2023. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Termenul de *stimulent al dezvoltatorului*, reprezintă suma pe care dezvoltatorul se așteaptă să o primească drept compensație pentru asigurarea coordonării și expertizei necesare, precum și pentru asumarea riscurilor aferente derulării unui proiect. *Profitul dezvoltatorului* reprezintă diferența dintre valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare (după finalizarea acesteia și atingerea unei ocupări și/sau a unui venit stabilizat) și costul total de dezvoltare și marketing. **In cazul prezentei evaluari nu a fost identificat un profit al dezvoltatorului.**

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. **Deprecierea fizică** – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia. Deprecierea fizică poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*
2. **Deprecierea funcțională** – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*
3. **Deprecierea externă** (economică) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriașul nu le poate controla).



Atunci când pentru a formula o estimare asupra deprecierei externe, sunt studiate informațiile de piață, trebuie analizată alocarea pierderii pe care proprietatea o înregistrează, din cauze externe. Deprecierea externă poate fi atribuită în întregime terenului sau în alte situații, ea poate fi atribuită în întregime clădirilor. Adesea, deprecierea externă poate fi alocată între teren și clădiri. Acest lucru este extrem de important dacă deprecierea externă este deja reflectată în estimarea valorii terenului. Efectul factorilor externi asupra valorii terenului nu reprezintă o depreciere externă ci pur și simplu efectul forțelor pieței asupra valorii acestuia. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsă de influențele externe, și alocate îmbunătățirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezintă o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuită factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

Atunci când este necesară alocarea deprecierei externe, raportul dintre valoarea clădirii și valoarea proprietății, extras prin analiza ariei de piață, poate fi utilizat pentru a determina pierderea de valoare care trebuie alocată clădirii.

Suma tuturor acestor componente reprezintă deprecierea totală a construcției. Piața recunoaște apariția deprecierei, iar evaluatorul nu face decât să interpreteze percepția pieței asupra efectului deprecierei.

În cazul prezentei evaluări pentru determinarea deprecierei cumulate, evaluatorul a aplicat metoda segregării. Pentru aceasta au fost analizate separat fiecare cauză de depreciere, amplasarea fiecăreia iar mai apoi a fost calculată suma totală deductibilă din costul de nou.

În continuare este prezentată fișa de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net al clădirilor prin metoda costurilor segregate.

- nr. cadastral 35153

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE													Anexa :												
C1-Magazin și brutărie P+M													Date privind proprietatea subiect:												
													suprafața teren (S _t)	1.250,00 mp											
													suprafața construită (Ac)	204,00 mp											
													suprafața desfasurată (Ad)	408,00 mp											
													data punerii în funct. (PIF)	2014 mp											
													cota TVA	19% la editarea catalogului											
													curs valutar BNR, la data evaluării	4,9262 lei / eur											
Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viața [ani]	Suprafață cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare			Coef. Corecție		Cost de nou (Integral finalizat)			Rest de executat			Costul lucrărilor real executate [lei]							
				A [mp]	B [mp]		K	D	E	F=AxKxDxE [lei]	G [%]	H=FxG [lei]	H=F-H [lei]												
1	Structură	7STRMAGP	s	100	408,00	764,3 lei	1,7442	0,997	0,965			523.290 lei	0%		- lei	523.290 lei									
2	Finisaj interior	FINIEMAGP	f	50	408,00	482,2 lei	2,3044	0,997	0,965			436.182 lei	0%		- lei	436.182 lei									
3	Instalații electrice	INELMAGP	i	35	408,00	290,8 lei	1,4634	0,997	0,965			167.048 lei	0%		- lei	167.048 lei									
4	Instalații sanitare	ISAMAGP	i	45	408,00	63,7 lei	1,9168	0,997	0,965			47.929 lei	0%		- lei	47.929 lei									
5	Instalații încălzire	INCMAGP	i	35	408,00	80,3 lei	2,1131	0,997	0,965			66.607 lei	0%		- lei	66.607 lei									
6	Învelitoare	INVTL	a	50	244,80	340,4 lei	2,2448	0,997	0,965			179.970 lei	0%		- lei	179.970 lei									
COST DE NOU (cu TVA)													cu TVA	1.421.026 lei											
													Integral finalizat:		Rest de Executat:		Real Executat:								
													1.194.140 lei		0 lei		1.194.140 lei								
													242.406 €	0%	0 €		242.406 €								
													2927 lei/mp		0 €/mp		594 €/mp								
Alte construcții																									
													0 mp	X			0 €/mp(fara TVA)=				0 €				
													0 mp	X			0 €/mp(fara TVA)=				0 €				
1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)													242.406 €		3. COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})					87.330 €					
2. DEPRECIERE TOTALĂ (D _{TOTALA} =D _{FIZICA} +D _{FUNCTIONALA} +D _{EXT})													64%	155.076 €	4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _N (% din CIN)					0%					
2.1. Depreciere fizică (D _{FIZICA})													40%	96.856 €	5. CENTRALIZATOR CONSTRUCȚII			Unitar	Total EUR	Total LEI					
													recuperabila	0 €	C1-Magazin și brutărie P+M			214 €	87.300 €	430.000 lei					
													nerecuperabila	96.856 €											
2.2. Depreciere funcțională (D _{FUNCTIONAL})													0 €												
													recuperabila	0 €											
													nerecuperabila	0 €											
2.3. Depreciere externă (D _{EXT})													40%	58.220 €	REZULTATUL ABORDĂRII PRIN COST										
													V _{PIATA} = CIN + P _N + V _{TEREN}		87.300 €	echivalent a	430.000 lei								

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII					
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})					
2.1. DEPRECIERE FIZICĂ (D _{FIZICA} = D _{FIZICA} RECUPERABILĂ + D _{FIZICA} NERECUPERABILĂ)					
96.856 €					
DEPRECIERE FIZICĂ RECUPERABILĂ (întreținere defectuoasă)	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENȚIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICĂ RECUPERABILĂ datorată unei întrețineri defectuoase			0 €	0 €	0,00%
DEPRECIERE FIZICĂ NERECUPERABILĂ (pt elementele cu viața scurtă și cele cu viața lungă)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII	
Pondere subsistemului în Costul de Nou	37%	13%	31%	20%	
Costul de nou al subsistemului	89.266 €	30.700 €	74.406 €	48.034 €	
Durata de viață [Dv]	100	50	50	37	
Varsta efectivă [Ve]	8	8	35	25	
Grad de uzură [Dv/Ve]	8%	16%	70%	68%	
Pondere uzură	2,95%	2,03%	21,49%	13,50%	
DEPRECIERE FIZICĂ NERECUPERABILĂ pt elem. cu viața scurtă și viața lungă			40%	96.856 €	



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

C2-Depozit și birouri P

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _r)	0,00 mp
suprafata construita (Ac)	69,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	69,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	2014 mp
cota TVA	19% la editarea catalogului
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9262 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2016 + indicii de actualizare 2022-2023

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la pag.: C2 - 87;

Nr. Cr.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata [ani]	Suprafata cons./desf.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat)	Rest de executat		Costul lucrarilor real executate		
				A [mp]	B [lei/mp]	K	D	E	F=AxBxKxDxE [lei]	G [%]	H=FxG [lei]	H=F-H [lei]		
1	Structură	7CLVEST	s	100	69,00	883,7 lei	1,8896	0,997	0,965	110.853 lei	0%	- lei	110.853 lei	
2	Finisaj	FINCLVEST	f	50	69,00	740,9 lei	2,2031	0,997	0,965	108.359 lei	0%	- lei	108.359 lei	
3	Instalații electrice	ELCLVEST	i	35	69,00	63,3 lei	1,3183	0,997	0,965	5.540 lei	0%	- lei	5.540 lei	
4	Instalații sanitare	SACLVEST	i	45	69,00	21,5 lei	1,7330	0,997	0,965	2.473 lei	0%	- lei	2.473 lei	
5	Instalații de încălzire	ICLVEST	i	35	69,00	71,5 lei	1,3829	0,997	0,965	6.564 lei	0%	- lei	6.564 lei	
COST DE NOU (cu TVA) (construcția integral finalizată & rest de executat & real executat)									cu TVA	233.789 lei	0 lei	233.789 lei		
COST DE NOU (fara TVA)									Integral finalizat:	Rest de Executat:	Real Executat:			
									196.461 lei	0 lei	196.461 lei			
									39.881 €	0 €	39.881 €			
									2847 lei/mp	0 €/mp	578 €/mp			
Alte constructii									0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €		
									0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €		
1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)						39.881 €	3. COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})						10.636 €	
2. DEPRECIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZICA} +D _{FUNCTIONAL} +D _{EXT})				73%	29.245 €	4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _{sk} (% din CIN)						0%	0 €	
2.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})				56%	22.155 €	5. CENTRALIZATOR CONSTRUCTII						Unitar	Total EUR	Total LEI
				recuperabila	0 €	C2-Depozit și birouri P						154 €	10.600 €	52.000 lei
				nerecuperabila	22.155 €									
2.2. Depreciere functionala (D _{FUNCTIONAL})					0 €									
				recuperabila	0 €									
				nerecuperabila	0 €									
2.3. Depreciere externa (D _{EXT})				40%	7.090 €	REZULTATUL ABORDARII PRIN COST								
						V _{BIATA} = CIN + P _{sk} + V _{TEREN}			10.600 €	echivalent a		52.000 lei		

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

2.1. DEPRECIERE FIZICA (D_{FIZICA} = D_{FIZICA RECUPERABILA} + D_{FIZICA NERECUPERABILA}) 22.155 €

DEPRECIERE FIZICA	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
RECUPERABILA	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
(intretinere defectuoasa)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0 €	0,00%

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
Pondere subsistemului in Costul de Nou	47%	0%	46%	6%
Costul de nou al subsistemului	18.910 €	0 €	18.484 €	2.487 €
Durata de viata [Dv]	100	0	50	37
Varsta efectiva [Ve]	30	8	40	25
Grad de uzura [Dv/Ve]	30%	0%	80%	68%
Pondere uzura	14,22%	0,00%	37,08%	4,25%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viata lunga			56%	22.155 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

C3-Locuință

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	0,00 mp
suprafata construita (Ac)	91,17 mp
suprafata desfasurata (Ad)	258,50 mp
data punerii in funct. (PIF)	1998 mp
cota TVA	19% la editarea catalogului
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9262 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 1 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2016 + indicii de actualizare 2022-2023

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la pag.: C1 - 11, 20, 32, 35, 37;

Nr. Cr.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata [ani]	Suprafată cons./desf.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Corecție		Cost de nou (integral finalizat)	Rest de executat		Costul lucrarilor real executate		
				A	B	K	D	E	F=AxBxKxDxE	G	H=FxG	H=F-H		
				[mp]	[lei/mp]	-	0,997	0,965	[lei]	[%]	[lei]	[lei]		
1	Infrastructură	FSUBSTOT	s	100	77,05	1,795,4 lei	1,3435	0,997	0,965	178.811 lei	0%	- lei	178.811 lei	
2	Infrastructură	FCBS	s	100	14,12	359,3 lei	1,4165	0,997	0,965	6.914 lei	0%	- lei	6.914 lei	
3	Structură parter	7ZBCA24PS	s	100	91,17	656,9 lei	1,6988	0,997	0,965	97.885 lei	0%	- lei	97.885 lei	
4	Structură mansardă	7ZBCA24M	s	100	91,17	295,3 lei	1,8269	0,997	0,965	47.321 lei	0%	- lei	47.321 lei	
5	Învelitoare	INVTIG	a	50	109,40	363,4 lei	1,7822	0,997	0,965	68.171 lei	0%	- lei	68.171 lei	
6	Finisaj	FOBFS	f	50	109,40	918,1 lei	2,1045	0,997	0,965	203.374 lei	0%	- lei	203.374 lei	
7	Finisaj mansardă	FOMANS	f	50	90,28	608,3 lei	2,0035	0,997	0,965	105.853 lei	0%	- lei	105.853 lei	
8	Finisaj scară	SCAGRES	f	50	1,00	3.662,2 lei	1,8858	0,997	0,965	6.644 lei	0%	- lei	6.644 lei	
9	Instalatii electrice	ELINGR	i	35	258,50	82,4 lei	3,7307	0,997	0,965	76.453 lei	0%	- lei	76.453 lei	
10	Instalatii incalzire	INCELS	i	35	258,50	172,5 lei	1,6786	0,997	0,965	72.013 lei	0%	- lei	72.013 lei	
11	Instalatii sanitare	DUSLAWC	i	45	1,00	2.561,8 lei	2,3362	0,997	0,965	5.758 lei	0%	- lei	5.758 lei	
12	Instalatii sanitare	CALAWC	i	45	1,00	3.642,0 lei	2,6055	0,997	0,965	9.130 lei	0%	- lei	9.130 lei	
COST DE NOU (cu TVA)									(construcția integral finalizată & rest de executat)		cu TVA	878.326 lei	0 lei	878.326 lei
									Integral finalizat:	Rest de Executat:		Real Executat:		
COST DE NOU (fara TVA)									738.089 lei	0 lei		738.089 lei		
									149.829 €	0%	0 €	149.829 €		
									2855 lei/mp	0 €/mp		580 €/mp		
Alte constructii									0 mp	X		0 €/mp(fara TVA)=	0 €	
									0 mp	X		0 €/mp(fara TVA)=	0 €	
1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)				149.829 €				3. COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})				51.727 €		
2. DEPRECIERIE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})				65%				4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _% (% din CIN)				0%		
2.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})				42%				5. CENTRALIZATOR CONSTRUCTII				Total LEI		
				recuperabila				C3-Locuință				200 €		
				nerecuperabila								51.700 €		
				0 €								255.000 lei		
				63.617 €										
2.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})				0 €										
				recuperabila										
				0 €										
				nerecuperabila										
				0 €										
2.3. Depreciere externa (D _{EXT})				40%				REZULTATUL ABORDARII PRIN COST						
				34.485 €				V _{PIATA} = CIN + P _% + V _{TEREN}				51.700 €		
												echivalent a		
												255.000 lei		



2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII					
$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$					
2.1. DEPRECIERE FIZICA $(D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA})$					63.617 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (intretinere defectuoasa)	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0,00%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)		STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
	Pondere subsistemului in Costul de Nou	38%	8%	36%	19%
	Costul de nou al subsistemului	56.452 €	11.629 €	53.883 €	27.866 €
	Durata de viata [Dv]	100	50	50	36
	Varsta efectiva [Ve]	24	24	24	24
	Grad de uzura [Dv/Ve]	24%	48%	48%	67%
	Pondere uzura	9,04%	3,73%	17,26%	12,43%
	DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viata lunga			42%	63.617 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

C4-Garaj

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _r)	0,00 mp
suprafata construita (Ac)	97,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	97,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	1998 mp
cota TVA	19% la editarea catalogului
curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9262 lei / eur	

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2016 + indicii de actualizare 2022-2023

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la pag.: C3 - 64, 92, 98, 103, 105

Nr. crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subsambiu	Durata de viata [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie Transp. Manop.		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Rest de executat		Costul lucrarilor real executate H=F-H [lei]
				A [mp]	B [lei/mp]			D	E		G [%]	H=FXG [lei]	
1	Structură	D14H4-6	s	50	97,00	253,0 lei	2,0539	0,997	0,965	48.495 lei	0%	- lei	48.495 lei
2	Închideri	SP.URÉTAN-40-4	s	50	97,00	171,0 lei	1,8100	0,997	0,965	28.885 lei	0%	- lei	28.885 lei
3	Finisaj	FILHALPROD	f	50	97,00	135,6 lei	2,7359	0,997	0,965	34.622 lei	0%	- lei	34.622 lei
4	Instalații electrice	EL1DZN	i	35	97,00	30,8 lei	2,0246	0,997	0,965	5.819 lei	0%	- lei	5.819 lei
5	Invelitoare	SP.URÉTAN-40-8	a	50	97,00	189,8 lei	1,7738	0,997	0,965	31.419 lei	0%	- lei	31.419 lei
COST DE NOU (cu TVA) (construcția integral finalizată & rest de executat & real executat)										149.240 lei	0 lei	149.240 lei	
COST DE NOU (fara TVA)										125.412 lei	0 lei	125.412 lei	
										25.458 €	0 €	25.458 €	
										1293 lei/mp	0 €/mp	262 €/mp	

Alte constructii	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)	25.458 €	3. COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})		6.052 €
2. DEPRECIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	76%	19.406 €	4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _s (% din CIN)	0%
2.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	52%	13.354 €	5. CENTRALIZATOR CONSTRUCTII	Unitar Total EUR Total LEI
	recuperabila	0 €	C4-Garaj	63 € 6.100 € 30.000 lei
	nerecuperabila	13.354 €		
2.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})		0 €		
	recuperabila	0 €		
	nerecuperabila	0 €		
2.3. Depreciere externa (D _{EXT})	50%	6.052 €	REZULTATUL ABORDARII PRIN COST	
			V _{PIATA} = CIN + P _s + V _{TEREN}	6.100 € echivalent a 30.000 lei

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

2.1. DEPRECIERE FIZICA (D_{FIZICA} = D_{FIZICA} RECUPERABILA + D_{FIZICA} NERECUPERABILA) 13.354 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (intretinere defectuoasa)	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0,00%

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
Pondere subsistemului in Costul de Nou	52%	21%	23%	4%
Costul de nou al subsistemului	13.200 €	5.360 €	5.906 €	993 €
Durata de viata [Dv]	50	50	50	35
Varsta efectiva [Ve]	30	24	40	25
Grad de uzura [Dv/Ve]	60%	0%	80%	71%
Pondere uzura	31,11%	0,00%	18,56%	2,79%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viata lunga			52%	13.354 €



ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa :

C5-Bucătărie de vară

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S _T)	0,00 mp
suprafata construita (Ac)	77,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	77,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	1998 mp
cota TVA	19% la editarea catalogului
curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9262 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2016 + indicii de actualizare 2022-2023

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la pag.: C3 - 58;

Nr. Crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Rest de executat		Costul lucrarilor real executate H=F-H [lei]
				A [mp]	B [mp]			D	E		G [%]	H=FxG [lei]	
1	Structură	BUCZID24	s	100	77,00	479,2 lei	2,4406	0,997	0,965	86.642 lei	0%	- lei	86.642 lei
2	Acoperiş	ITZNOND	a	50	92,40	90,7 lei	2,2978	0,997	0,965	18.527 lei	0%	- lei	18.527 lei
3	Finisaj	FINBUCZID	f	50	77,00	489,4 lei	1,8006	0,997	0,965	65.282 lei	0%	- lei	65.282 lei
4	Instalatii electrice	ELBUCVA	i	35	2,00	45,1 lei	2,9756	0,997	0,965	258 lei	0%	- lei	258 lei
COST DE NOU (cu TVA) (constructia integral finalizata & rest de executat & real executat)										cu TVA	170.709 lei	0 lei	170.709 lei
										Integral finalizat:	Rest de Executat:	Real Executat:	
										143.453 lei	0 lei	143.453 lei	
										29.120 €	0%	0 €	29.120 €
										1863 lei/mp	0 €/mp	378 €/mp	

Alte constructii	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €

1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)	29.120 €	3. COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})	9.205 €
2. DEPRECIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	68% 19.915 €	4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _% (% din CIN)	0%
2.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	47% 13.778 €	5. CENTRALIZATOR CONSTRUCTII	Unitar Total EUR Total LEI
recuperabila	0 €	C5-Bucătărie de vară	119 € 9.200 € 45.000 lei
nerecuperabila	13.778 €		
2.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})	0 €		
recuperabila	0 €		
nerecuperabila	0 €		
2.3. Depreciere externa (D _{EXT})	40% 6.137 €	REZULTATUL ABORDARII PRIN COST	
		V _{PIATA} = CIN + P _% + V _{TEREN}	9.200 € echivalent a 45.000 lei

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

$$(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})$$

2.1. DEPRECIERE FIZICA (D_{FIZICA} = D_{FIZICA} RECUPERABILA + D_{FIZICA} NERECUPERABILA) 13.778 €

DEPRECIERE FIZICA	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
RECUPERABILA	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
(intretinere defectuoasa)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0,00%

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
Pondere subsistemului in Costul de Nou	51%	11%	38%	0%
Costul de nou al subsistemului	14.780 €	3.160 €	11.136 €	44 €
Durata de viata [Dv]	100	50	50	35
Varsta efectiva [Ve]	30	24	35	25
Grad de uzura [Dv/Ve]	30%	48%	70%	71%
Pondere uzura	15,23%	5,21%	26,77%	0,11%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viata lunga			47%	13.778 €



- nr. cadastral 35082;

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE Anexa :

C1 - Patiserie		Date privind proprietatea subiect:	
		suprafata teren (S _t)	0,00 mp
SURSA COSTULUI DE NOU:		suprafata construita (Ac)	274,00 mp
Catalogul nr 3 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2016 + indicii de actualizare 2022-2023		suprafata desfasurata (Ad)	274,00 mp
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la pag.: C3 - 64, 92, 98, 103, 105		data punerii in funct. (PIF)	2009 mp
		cota TVA	19% la editarea catalogului
		curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9262 lei / eur

Nr. Cr.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Durata de viata [anij]	Suprafată cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corecție Transp. Manop.		Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Rest de executat		Costul lucrarilor real executate H=F-H [lei]
				A [mp]	B			D	E		G [%]	H=FxG [lei]	
1	Structură	D14H4-6	s 50	274,00	253,0	lei	2,0539	0,997	0,965	136.985 lei	0%	- lei	136.985 lei
2	Închideri	SP.URETAN-40-4	s 50	274,00	171,0	lei	1,8100	0,997	0,965	81.592 lei	0%	- lei	81.592 lei
3	Finisaj	FILHALPROD	f 50	274,00	135,6	lei	2,7359	0,997	0,965	97.799 lei	0%	- lei	97.799 lei
4	Instalații electrice	ELIDZN	i 35	274,00	30,8	lei	2,0246	0,997	0,965	16.439 lei	0%	- lei	16.439 lei
5	Invelitoare	SP.URETAN-40-8	a 50	274,00	189,8	lei	1,7738	0,997	0,965	88.751 lei	0%	- lei	88.751 lei
COST DE NOU (cu TVA)										421.565 lei	0 lei	421.565 lei	

COST DE NOU (fara TVA)		Integral finalizat:	Rest de Executat:	Real Executat:
		354.257 lei	0 lei	354.257 lei
		71.913 €	0 €	71.913 €
		1293 lei/mp	0 €/mp	262 €/mp

Alte constructii	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €

1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)	71.913 €	3. COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})	22.693 €
2. DEPRECIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZ} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	68%	4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _% (% din CIN)	0%
2.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	37%	5. CENTRALIZATOR CONSTRUCTII	Unitar Total EUR Total LEI
recuperabila	0 €	C1 - Patiserie	83 € 22.700 € 112.000 lei
nerecuperabila	26.527 €		
2.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})	0 €		
recuperabila	0 €		
nerecuperabila	0 €		
2.3. Depreciere externa (D _{EXT})	50%	22.693 €	REZULTATUL ABORDARII PRIN COST
			V _{PIATA} = CIN + P _% + V _{TEREN} 22.700 € echivalent a 112.000 lei

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})

2.1. DEPRECIERE FIZICA (D_{FIZICA} = D_{FIZICA}RECUPERABILA + D_{FIZICA}NERECUPERABILA) 26.527 €

DEPRECIERE FIZICA	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
RECUPERABILA	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
(intretinere)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
defectuoasa)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0 €	0,00%

DEPRECIERE FIZICA		STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
NERECUPERABILA	Pondere subsistemului in Costul de Nou	52%	21%	23%	4%
(pt elementele cu	Costul de nou al subsistemului	37.286 €	15.140 €	16.683 €	2.804 €
viata scurta si cele cu	Durata de viata [Dv]	50	50	50	35
viata lunga)	Varsta efectiva [Ve]	20	13	30	20
	Grad de uzura [Dv/Ve]	40%	0%	60%	57%
	Pondere uzura	20,74%	0,00%	13,92%	2,23%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viata lunga			37%	26.527 €	



- nr. cadastral 35156;

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE Anexa :

C1-Brutărie		Date privind proprietatea subiect:	
		suprafata teren (S _T)	0,00 mp
SURSA COSTULUI DE NOU:		suprafata construita (Ac)	302,00 mp
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstructie - Costuri de Inlocuire", IROVAL 2016 + indici de actualizare 2022-2023		suprafata desfasurata (Ad)	302,00 mp
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la pag.: C2 - 87;		data punerii in funct. (PIF)	2006 mp
		cota TVA	19% la editarea catalogului
		curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9262 lei / eur

Nr. crt.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subian sambulu	Durata de viata [ani]	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catalog [lei/mp]	Indice actualizare K	Coef. Corectie Transp. Manop.			Cost de nou (integral finalizat) [lei]	Rest de executat		Costul lucrarilor real executate [lei]		
				A [mp]	B [mp]			D	E	F=AxBxDxE [lei]		G [%]	H=FXG [lei]			
1	Structură	7CLVEST	s 100	302,00	883,7	lei	1,8896	0,997	0,965	485.181 lei	0%	- lei	485.181 lei			
2	Finisaj	FINCLVEST	f 50	302,00	740,9	lei	2,2031	0,997	0,965	474.267 lei	0%	- lei	474.267 lei			
3	Instalații electrice	ELCLVEST	i 35	302,00	63,3	lei	1,3183	0,997	0,965	24.246 lei	0%	- lei	24.246 lei			
4	Instalații sanitare	SACLVEST	i 45	302,00	21,5	lei	1,7330	0,997	0,965	10.826 lei	0%	- lei	10.826 lei			
5	Instalații de încălzire	ICLVEST	i 35	302,00	71,5	lei	1,3829	0,997	0,965	28.729 lei	0%	- lei	28.729 lei			
COST DE NOU (cu TVA)											(construcția integral finalizată & rest de executat & real executat)		cu TVA	1.023.250 lei	0 lei	1.023.250 lei

Integral finalizat:		859.874 lei	0 lei	859.874 lei
Rest de Executat:		174.551 €	0 €	174.551 €
Real Executat:		2847 lei/mp	0 €/mp	578 €/mp

Alte constructii		0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
		0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
1. COST DE NOU stadiul actual (CIB)	174.551 €	3. COST DE INLOCUIRE NET (CIN= CIB - D _{TOTALA})	51.021 €		
2. DEPRECIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZICA} +D _{FUNCT} +D _{EXT})	71% 123.530 €	4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P _% (% din CIN)	0%		
2.1. Depreciere fizica (D _{FIZICA})	42% 72.509 €	5. CENTRALIZATOR CONSTRUCTII	Unitar	Total EUR	Total LEI
recuperabila	0 €	C1-Brutărie	169 €	51.000 €	251.000 lei
nerecuperabila	72.509 €				
2.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})	0 €				
recuperabila	0 €				
nerecuperabila	0 €				
2.3. Depreciere externa (D _{EXT})	50% 51.021 €	REZULTATUL ABORDARII PRIN COST	51.000 € echivalent a 251.000 lei		

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

(D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA})

2.1. DEPRECIERE FIZICA (D_{FIZICA} = D_{FIZICA RECUPERABILA} + D_{FIZICA NERECUPERABILA}) 72.509 €

DEPRECIERE FIZICA	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
RECUPERABILA	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
(intretinere defectuoasa)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0 €	0,00%

DEPRECIERE FIZICA		STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
NERECUPERABILA	Pondere subsistemului in Costul de Nou	47%	0%	46%	6%
(pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	Costul de nou al subsistemului	82.765 €	0 €	80.903 €	10.884 €
	Durata de viata [Dv]	100	0	50	37
	Varsta efectiva [Ve]	20	16	30	25
	Grad de uzura [Dv/Ve]	20%	0%	60%	68%
	Pondere uzura	9,48%	0,00%	27,81%	4,25%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viata lunga				42%	72.509 €



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:					
1. <i>Planificarea</i> – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<ul style="list-style-type: none"> ● In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare ,valabile la data evaluarii. ● Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). 					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	1250,00 mp	3250,00 mp	2083,00 mp	1805,00 mp	1640,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	7 €/mp	6 €/mp	11 €/mp	6 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	com. Fârtatești, sat Popești	com. Milcoiu, sat Tepsenari locatie mai buna	com Bunești, sat Bunești locatie similara	com. Măciuca, sat Oveselu locatie mai buna	com. Popești, sat Dăești locatie similara
SUPRAFATA (mp)	1250,00 mp	3250 mp	2083 mp	1805 mp	1640 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	/comercial	/comercial	/comercial	/comercial	/comercial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz	en/apa	en/apa/canal	en/apa	en/apa/canal
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	asfaltat, formă	deschidere, raport	deschidere, raport	deschidere, raport	deschidere, raport
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	1250,00 mp	3250 mp	2083 mp	1805 mp	1640 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		7 €/mp	6 €/mp	11 €/mp	6 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-7 €/mp	-6 €/mp	-1,1 €/mp	-6 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	com. Fărtătești, sat Popești	com. Milcoiu, sat Tepeșeni	com. Bunești, sat Bunesti	com. Măciuca, sat Oveselu	com. Popești, sat Dăești
Comparativ cu subiectul	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Quantum ajustare (%)		-25%	0%	-25%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		-2 €/mp	€/mp	-2 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		5 €/mp	5 €/mp	7 €/mp	5 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	1250,00 mp	3250 mp	2083 mp	1805 mp	1640 mp
Quantum ajustare (%)		15%	5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz	en/apa	en/apa/canal	en/apa	en/apa/canal
Quantum ajustare (%)		5%	0%	5%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	28,30 ml la drum asfaltat, formă regulată, raport 0,38	regulată, 18 m deschidere, raport 0,09	regulată, 85 m deschidere, raport 0,69	regulată, 17 m deschidere, raport 0,16	regulată, 16 m deschidere, raport 0,17
Quantum ajustare (%)		10%	0%	5%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		30%	5%	10%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1 €/mp	€/mp	1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibl	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6,14 €/mp	5,67 €/mp	8,17 €/mp	5,76 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		3 €	0 €	3 €	0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		48%	5%	33%	5%
Numarul de ajustari (buc.)		4	1	3	1
VALOARE DE PIATA* :	6,00 €/mp	7,500 €	, echivalent a	36.900 lei	

*Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. Curs valutar BNR: 4,9262 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un pret estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIUNII
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde plătii recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: com. Milcoiu, sat Tepeșeni - locație mai buna (-25%) Co_B: com Bunești, sat Bunești - locație similara Co_C: com. Măciuca, sat Oveselu - locație mai buna (-25%) Co_D: com. Popești, sat Dăești - locație similara Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect. Ajustarea pentru locație mai bună a fost calculată între comparabila A și B, iar ajustarea pentru locație inferioară între comparabila A și D.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de pret pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual și recunosc că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de 15% Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5% Co_C - nu necesita ajustari Co_D - nu necesita ajustari Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, B, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI
Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidential /comercial) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puturi de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: en/apa - inferior (5%) Co_B: en/apa/canal - similar Co_C: en/apa - inferior (5%) Co_D: en/apa/canal - similar Nivelul ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulată, 18 m deschidere, raport 0,05; B: regulată, 85 m deschidere, raport 0,16; C: regulată, 17 m deschidere, raport 0,16; D: regulată, 16 m deschidere, raport 0,17 Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL
Atunci când construcțiile nu conduc la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În ceea ce privește cazurile, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului Asadar, nivelul ajustărilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	950,00 mp	3250 mp	2083 mp	1805 mp	1640 mp
Preț ofertă/vanzare (€/mp)	7 €/mp	6 €/mp	6 €/mp	11 €/mp	6 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuamant ajustare (€/mp)		-7 €/mp	-6 €/mp	-1,1 €/mp	-6 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	com. Fântârești, sat Popești	com. Milcoiu, sat Tepeșeni	com. Bunești, sat Bunești	com. Măciuca, sat Oveselu	com. Popești, sat Dăești
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Cuamant ajustare (%)		-25%	0%	-25%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		-2 €/mp	€/mp	-2 €/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5 €/mp	5 €/mp	7 €/mp	5 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	950,00 mp	3250 mp	2083 mp	1805 mp	1640 mp
Cuamant ajustare (%)		15%	5%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		1 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz	en/apa	en/apa/canal	en/apa	en/apa/canal
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	formă regulată, plan secund de la stradă, acces condiționat	regulată, 18 m deschidere, raport 0,09	regulată, 85 m deschidere, raport 0,69	regulată, 17 m deschidere, raport 0,16	regulată, 16 m deschidere, raport 0,17
Cuamant ajustare (%)		-15%	-25%	-20%	-20%
Cuamant ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	-20%	-15%	-20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		€/mp	-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5 €/mp	4 €/mp	6 €/mp	4 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4,96 €/mp	4,32 €/mp	6,31 €/mp	4,39 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	3 €	2 €	4 €	1 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	51%	30%	44%	20%
Numarul de ajustari	(buc.)	4	2	3	1
VALOARE DE PIATA* :		4,00 €/mp	3,800 €	echivalent a 18.700 lei	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: com. Milcoiu, sat Tepeșeni - locație mai buna (-25 %) Co_B: com Bunești, sat Bunești - locație similara Co_C: com. Măciuca, sat Oveselu - locație mai buna (-25 %) Co_D: com. Popești, sat Dăești - locație similara Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect. Ajustarea pentru locație mai bună a fost calculată între comparabila A și B, iar ajustarea pentru locație inferioară între comparabila A și D.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual și recunoscut cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de 15% Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5% Co_C - nu necesita ajustari Co_D - nu necesita ajustari Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, B, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidențial /comercial) cu cea a proprietatii subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: en/apa - inferior (5 %) Co_B: en/apa/canal - similar Co_C: en/apa - inferior (5 %) Co_D: en/apa/canal - similar Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de o teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulată, 18 m deschidere, raport 0,09; B: regulată, 85 m deschidere, ra C: regulată, 17 m deschidere, raport D: regulată, 16 m deschidere, raport Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	1823,00 mp	3250 mp	2083 mp	1805 mp	1640 mp
Preț ofertă/vanzare (€/mp)	7 €/mp	6 €/mp	6 €/mp	11 €/mp	6 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)	-7 €/mp	-6 €/mp	-1,1 €/mp	-6 €/mp	-6 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)	6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	6 €/mp	5 €/mp	10 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	com. Fârtatești, sat Popești	com. Măciuca, sat Tepeșeni	com. Bunești, sat Bunești	com. Măciuca, sat Oveselu	com. Popești, sat Dăești
Comparativ cu subiectul	locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)	-25%	0%	-25%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	-2 €/mp	€/mp	-2 €/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	7 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	1823,00 mp	3250 mp	2083 mp	1805 mp	1640 mp
Cuquantum ajustare (%)	15%	5%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	1 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial	rezidential /comercial
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz	en/apa	en/apa/canal	en/apa	en/apa/canal
Cuquantum ajustare (%)	5%	0%	5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	18,12 ml la drum asfaltat, formă regulată, raport 0,17	regulată, 18 m deschidere, raport 0,09	regulată, 85 m deschidere, raport 0,69	regulată, 17 m deschidere, raport 0,16	regulată, 16 m deschidere, raport 0,17
Cuquantum ajustare (%)	5%	-10%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	-1 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %	25%	-5%	5%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)	1 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	6 €/mp	5 €/mp	8 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5,91 €/mp	5,13 €/mp	7,80 €/mp	5,49 €/mp	5,49 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)	3 €	1 €	3 €	0 €	0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)	44%	15%	29%	0%	0%
Numarul de ajustari (buc.)	4	2	2	0	0
VALOARE DE PIATA* :	5,00 €/mp	9,100 €	, echivalent a	44,800 lei	

*Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_D), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. Curs valutar BNR: 4,9262 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: com. Milcoiu, sat Tepeșeni - locație mai bună (-25%) Co_B: com Bunești, sat Bunești - locație similara Co_C: com. Măciuca, sat Oveselu - locație mai bună (-25%) Co_D: com. Popești, sat Dăești - locație similara Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect. Ajustarea pentru locație mai bună a fost calculată între comparabila A și B, iar ajustarea pentru locație inferioară între comparabila A și D.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate recunoscut și recunoscut cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de 15% Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5% Co_C - nu necesita ajustari Co_D - nu necesita ajustari Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, B, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI
Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidential /comercial) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietatii subiect.
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: en/apa - inferior (5%) Co_B: en/apa/canal - similar Co_C: en/apa - inferior (5%) Co_D: en/apa/canal - similar Nivelul ajustărilor tine cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulată, 18 m deschidere, raport 0,01 B: regulată, 85 m deschidere, rap Co: regulată, 17 m deschidere, raport D: regulată, 16 m deschidere, raport Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUCTIBIL
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului Asadar, nivelul ajustărilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar



- nr. cadastral 35153					
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata MP	Valoare estimata prin Abordarea prin cost (EUR) (LEI)
		TEREN		1.250,00	7.500 € 36.900 lei

- nr. cadastral 35082					
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata MP	Valoare estimata prin Abordarea prin cost (EUR) (LEI)
		TEREN		950,00	3.800 € 18.700 lei

- nr. cadastral 35156					
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata MP	Valoare estimata prin Abordarea prin cost (EUR) (LEI)
		TEREN		1.823,00	9.100 € 44.800 lei

		TEREN		4.023,00	20.400 € 100.400 lei
--	--	-------	--	----------	----------------------



Valoarea de piață a imobilului este compusă din valoarea de piață a terenului la care se adaugă aportul construcțiilor, rezultând:

- nr. cadastral 35153						
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata	Valoare estimata prin	
				MP	Abordarea prin cost (EUR)	(LEI)
1	10000	Clădire sediu, restaurant, birouri (C4+C7)	C1-Magazin și brutărie P+M	408,00	87.300 €	430.000 lei
			C2-Depozit și birouri P	69,00	10.600 €	52.000 lei
2	10004	Locuință (C3) Magazie anexă, garaj, bucătărie de vară	C3-Locuință	258,50	51.700 €	255.000 lei
			C4-Garaj	97,00	6.100 €	30.000 lei
			C5-Bucătărie de vară	77,00	9.200 €	45.000 lei
TOTAL constructii					164.900 €	812.000 lei
TEREN				1.250,00	7.500 €	36.900 lei
TOTAL					172.400 €	848.900 lei

- nr. cadastral 35082						
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata	Valoare estimata prin	
				MP	Abordarea prin cost (EUR)	(LEI)
1	10002	Patiserie C2	C1	274,00	22.700 €	112.000 lei
TOTAL constructii					22.700 €	112.000 lei
TEREN				950,00	3.800 €	18.700 lei
TOTAL					26.500 €	130.700 lei

- nr. cadastral 35156						
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata	Valoare estimata prin	
				MP	Abordarea prin cost (EUR)	(LEI)
1	10001	Brutărie (C1)	C1-Brutărie	302,00	51.000 €	251.000 lei
TOTAL constructii					51.000 €	251.000 lei
TEREN				1.823,00	9.100 €	44.800 lei
TOTAL					60.100 €	295.800 lei

TOTAL constructii					238.600 €	1.175.000 lei
TEREN				4.023,00	20.400 €	100.400 lei
TOTAL					259.000 €	1.275.400 lei



Centralizator valori

Bunuri imobile – construcții și terenuri

- nr. cadastral 35153						
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata	Valoare estimata prin	
				MP	Abordarea prin cost (EUR)	(LEI)
1	10000	Clădire sediu, restaurant, birouri (C4+C7)	C1-Magazin și brutărie P+M	408,00	87.300 €	430.000 lei
			C2-Depozit și birouri P	69,00	10.600 €	52.000 lei
2	10004	Locuință (C3) Magazie anexă, garaj, bucătărie de vară	C3-Locuință	258,50	51.700 €	255.000 lei
			C4-Garaj	97,00	6.100 €	30.000 lei
			C5-Bucătărie de vară	77,00	9.200 €	45.000 lei
TOTAL constructii					164.900 €	812.000 lei
TEREN				1.250,00	7.500 €	36.900 lei
TOTAL					172.400 €	848.900 lei

- nr. cadastral 35082						
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata	Valoare estimata prin	
				MP	Abordarea prin cost (EUR)	(LEI)
1	10002	Patiserie C2	C1	274,00	22.700 €	112.000 lei
TOTAL constructii					22.700 €	112.000 lei
TEREN				950,00	3.800 €	18.700 lei
TOTAL					26.500 €	130.700 lei

- nr. cadastral 35156						
Nr. crt	Nr. inventar	DENUMIRE	Denumire conform extras CF	Suprafata	Valoare estimata prin	
				MP	Abordarea prin cost (EUR)	(LEI)
1	10001	Brutărie (C1)	C1-Brutărie	302,00	51.000 €	251.000 lei
TOTAL constructii					51.000 €	251.000 lei
TEREN				1.823,00	9.100 €	44.800 lei
TOTAL					60.100 €	295.800 lei

TOTAL constructii					238.600 €	1.175.000 lei
TEREN				4.023,00	20.400 €	100.400 lei
TOTAL					259.000 €	1.275.400 lei



Bunuri mobile – Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații

1	20000	CUPTOR CU VATRA	serie: 1496	22.04.2005	50.000,00	Popești	25.980	5.270	19.485	3.953
2	20001	MASINA PENTRU FURSECURI	fără plăcuță de identificare	06.05.2005	29.553,29	Popești	21.170	4.300	15.878	3.225
3	20002	FORMATOR CUVĂ FIXĂ	fără plăcuță de identificare	30.05.2005	21.541,80	Popești	10.680	2.170	8.010	1.628
4	20003	MASINA AMBALAT JUNIOR	nu există	30.06.2005	7.178,99	Popești	0	0	0	0
5	20004	CUPTOR	fără plăcuță de identificare	31.12.2005	30.948,84	Popești	17.510	3.550	13.133	2.663
6	20005	MASINA FURSECURI	eroare de înregistrare	31.01.2005	14.705,88	Popești	0	0	0	0
7	20007	SINA PENTRU FURSECURI	instalata pe masina cu nr. de inventar 20001, fără plăcuță de identificare	01.07.2006	1.519,20	Popești	260	50	195	38
8	20008	MASINA PENTRU MACINAT ZAHAR	fără plăcuță de identificare	10.07.2006	2.970,00	Popești	510	100	383	75
9	20009	LINIE FABRICATIE PIINE	compusă din 2 componente, o componentă are seria 3180	23.08.2006	152.597,86	Popești	20.250	4.110	15.188	3.083
10	20010	CUPTOR ROTATIV + INSTAL. LEASING	fără plăcuță de identificare	15.07.2008	70.049,81	Popești	21.890	4.440	16.418	3.330
11	20011	INSTALATIE SPALAT LAZI	fără plăcuță de identificare	31.07.2008	11.625,91	Popești	1.880	380	1.410	285
12	20012	SEPARATOR GRASIMI	conduțe și bazin din beton îngropat, fără valoare	11.09.2008	4.438,00	Popești	0	0	0	0
13	20013	INSTALATIE MEC.	instalatie dedurizare, fără serie	30.09.2008	7.439,26	Popești	4.350	880	3.263	660
14	20014	MASINA TURNAT FURSECURI	lipsa	30.11.2008	45.720,00	Popești	0	0	0	0
15	20015	MIXER PLANETAR	serie: 021833	30.11.2008	11.430,00	Popești	9.380	1.900	7.035	1.425
16	20016	MASINA FOIETAJ	serie: 04632328	31.07.2003	9.287,69	Popești	7.980	1.620	5.985	1.215
17	20017	CENTRALA TERMICA	defectă, nefuncțională	31.12.2004	13.842,41	Popești	0	0	0	0
18	20021	CASA MARCAT	defectă, nefuncțională	31.05.2000	487,20	Popești	0	0	0	0
19	20023	ARZATOR GAZ SI ACCESORII	2 bucați instalate pe cuptoarele cu gaz 20004 și 20010, serie: 29092 și 34446	14.02.2006	2.529,82	Popești	4.430	900	3.323	675
20	20025	CALCULATOR	nefuncțional	30.06.2003	2.670,64	Popești	0	0	0	0
21	20026	CINTAR ELECTRONIC	nefuncțional	30.04.2002	951,18	Popești	0	0	0	0
22	20027	APARAT AER CONDITIONAT	fără plăcuță de identificare	24.12.2009	4.341,15	Popești	210	40	158	30
23	20028	DACIA 1 FURGON	lipsă	30.09.2004	16.936,90	Popești	0	0	0	0
24	20029	SUPRASTRUCTURA DACIA	lipsă	30.06.2006	1.428,57	Popești	0	0	0	0
25	20030	DACIA 2 FURGON	lipsă	21.04.2005	26.845,62	Popești	0	0	0	0
26	20032	CITROEN JUMPER	dezmembrat, numai există elemente din el	02.06.2005	68.707,17	Popești	0	0	0	0
27	20034	WW PASAT	VL-07-WIF, serie: WVWZZZ3CZ7P096139, certificat reținut, acumulator descărcat	07.12.2006	52.450,25	Popești	8.280	1.680	6.210	1.260
28	20036	CITROEN JUMPER	VL-08-BRP, seria: VF7YDBMFC11471880, certificat reținut, fără acumulator	19.08.2008	78.316,08	Popești	10.790	2.190	8.093	1.643
29	20038	RENAULT FURGON	VL-01-BRP, seria: VF1FDC1L639049434, defectă pompa de injecție, se ală la reparat în com. Măciuca, 493.805 km	30.06.2009	42.276,28	Măciuca	9.900	2.010	7.425	1.508
30	20043	MASINA DE TURAT	serie: 15200	24.03.2010	21.264,85	Popești	6.680	1.360	5.010	1.020
31	20044	MALAXOR	fără plăcuță de identificare	18.06.2010	11.635,11	Popești	7.810	1.590	5.858	1.193
32	20045	MASINA AMBALAT FP 560+TUNRL T450	serie: 27118	30.06.2010	34.007,92	Popești	14.020	2.850	10.515	2.138
33	20047	XEROX	lipsă	15.09.2010	2.112,90	Popești	0	0	0	0
34	20048	STATIE DE TAIERE CU CILINDRU	fără serie, lucrează împreună cu mașina 20043	23.11.2010	7.832,62	Popești	730	150	548	113
35	20049	CILINDRU PENTRU CROISSANTE	vechi, nefolositi, fără serie	23.11.2010	5.347,52	Popești	290	60	218	45
36	20050	MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIICOSPRITZ	serie: 103971	23.11.2010	15.938,48	Popești	6.400	1.300	4.800	975
37	20051	CARUCIOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIICOSPRITZ	fără serie, pe el sunt instalate 20050 și 20052	23.11.2010	1.500,60	Popești	230	50	173	38
38	20052	COMPRESSOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA CIICOSPRITZ	fără plăcuță de identificare	23.11.2010	4.323,99	Popești	1.800	370	1.350	278
39	20053	DOZATOR ELECTRIC DE CREMA MODEL MDSE/C	fără serie, plăcuța de identificare degradată	23.11.2010	15.938,48	Popești	12.930	2.620	9.698	1.965
40	20054	MASINA DE PORTIONAT PRAJITURA MODEL CHITARA-3 RAME INCLUSE	fără plăcuță de identificare	23.11.2010	6.965,22	Popești	4.060	820	3.045	615



41	20055	MASINA DE FACUT CROISANTE MODEL F-250	serie: F250.3.241	23.11.2010	7.147,37	Popești	6.480	1.320	4.860	990
42	20056	BAZA PT.MASINA DE PORTIONAT PRAJIT.CHITARA CU TAIERE DUBLA	fără plăcuță de identificare	23.11.2010	5.464,62	Popești	2.930	590	2.198	443
43	20058	DISPOZITIV DE GLAZURARE TOTALA	vândut	10.03.2011	1.698,00	Popești	0	0	0	0
44	20059	DISPOZITIV DE GLAZURARE TALPA	vândut	10.03.2011	1.677,00	Popești	0	0	0	0
45	20060	DISPOZITIV DE GLAZURARE ZIG-ZAG	vândut	10.03.2011	9.497,00	Popești	0	0	0	0
46	20061	FILTRU GLAZURA	vândut	10.03.2011	818,00	Popești	0	0	0	0
47	20063	MASINA MULTIEXTRUSION 400	lipsă	04.03.2011	235.674,00	Popești	0	0	0	0
48	20064	MASINA AUTOMATA DE DIVIZAT	fără plăcuță de identificare	08.03.2011	19.192,50	Popești	10.750	2.180	8.063	1.635
49	20066	CUPTOR ROTATIV DUBLU,80X120	fără plăcuță de identificare	02.08.2011	77.984,05	Popești	27.580	5.600	20.685	4.200
50	20067	MIXER PLANETAR RECONDITIONAT CU ELEVATOR	nefuncțional - preț de fier vechi aproximativ 150 kg	02.08.2011	50.584,25	Popești	200	40	150	30
51	20068	INJECTOR GB GANZ	serie: 30310	02.08.2011	4.636,88	Popești	2.220	450	1.665	338
52	20069	MASINA DE AMBALAT FLOWPAK	serie: A12900 v.c. 12.01.11, serie.	31.10.2011	48.290,00	Popești	26.110	5.300	19.583	3.975
53	20070	CITROEN JUMPER FURGON L4H3 2.2 HDI	VF7YDTMFC12091076, 605.974 v.c.	13.12.2011	75.248,00	Popești	15.860	3.220	11.895	2.415
54	20071	MALAXOR CUVA FIXA	serie: SP100-193	29.11.2012	23.753,60	Popești	10.940	2.220	8.205	1.665
55	20073	CILINDRU DE TAIERE	fără plăcuță de identificare	29.11.2012	5.253,20	Popești	360	70	270	53
56	20074	MASINA AMBALAT FM-5540	fără plăcuță de identificare	21.03.2014	6.742,35	Popești	3.390	690	2.543	518
57	20075	COPIATOR KONICA MINOLTA BIZHUB 250-A3	lipsă	05.03.2014	2.641,13	Popești	0	0	0	0
58	20076	CANTAR ELECTRONIC TMA -15 SERIA2013020977	serie: 2013020977	24.06.2014	2.580,65	Popești	960	190	720	143
59	20079	PULVERIZATOR ALCOOL	fără serie, instalat pe nr. inventar 20069	02.10.2014	4.546,00	Popești	2.260	460	1.695	345
60	20081	IMPRIMANTA ZEBRA ZT410300	fără plăcuță de identificare	06.02.2017	4.777,50	Popești	2.430	490	1.823	368
61	20082	VW LNF CRAFTER 3.5 FURGON L5H3 FWD 103KW	restituit la firma de leasing	01.02.2018	112.134,62	Popești	0	0	0	0
TOTAL GRUPA 2					1.609.998,21		342.870	69.580	257.153	52.185

Bunuri mobile – Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protecție a valorilor umane si materiale si alte active corporale

1	30000	MOBILIER	2 buc. birouri, 2 buc. dulap+rafturi	31.08.1999	477,90	Popești	380	80	285	60
2	30001	TIMPLARIE ALUMINIU	Din informațiile primite de la reprezentantul proprietarului tamplăria a fost instalată în clădirile proprietatea societății, valoarea de piață a acestora regăsinduse în valoarea de piață a imobilului. Porțile forjate fac parte din împrejmuirea imobilului.	31.12.2002	840,33	Popești	0	0	0	0
3	30002	TIMPLARIE ALUMINIU		31.03.2004	1.815,15	Popești	0	0	0	0
4	30003	TIMPLARIE ALUMINIU		30.04.2004	2.840,37	Popești	0	0	0	0
5	30004	PORTI FORJATE		31.07.2004	2.000,00	Popești	0	0	0	0
6	30005	TIMPLARIE ALUMINIU		31.10.2003	1.394,95	Popești	0	0	0	0
7	30006	TIMPLARIE ALUMINIU 22.7		30.11.2004	6.356,00	Popești	0	0	0	0
8	30007	TIMPLARIE ALUMINIU 10.29		09.05.2005	3.603,45	Popești	0	0	0	0
9	30008	TIMPLARIE ALUMINIU 6		27.05.2005	2.111,40	Popești	0	0	0	0
10	30010	TIMPLARIE PVC		08.07.2005	1.932,01	Popești	0	0	0	0
11	30011	COLTAR SEMENIC		lipsă	14.05.2006	1.469,75	Popești	0	0	0
12	30012	RAFTURI METALICE	rafturi din sticlă și metal	05.07.2007	14.984,09	Popești	250	50	188	38
13	30013	MOBILIER BIROU	2 buc. birouri, 1 buc. dulap+rafturi	18.07.2007	2.738,48	Popești	300	60	225	45
14	30014	MOBILIER	rafturi din PAL	26.11.2012	18.932,26	Popești	170	30	128	23
15	30015	SISTEM ALARMARE SUPRAVEGHERE DVR 16 CANALE DR163	3 receivere - fără valoare	27.11.2012	3.887,10	Popești	0	0	0	0
16	30016	MOBILIER DIVERS	dulap și comoda	28.02.2013	8.814,52	Popești	490	100	368	75
TOTAL GRUPA 3					74.197,76		1.590	320	1.193	240



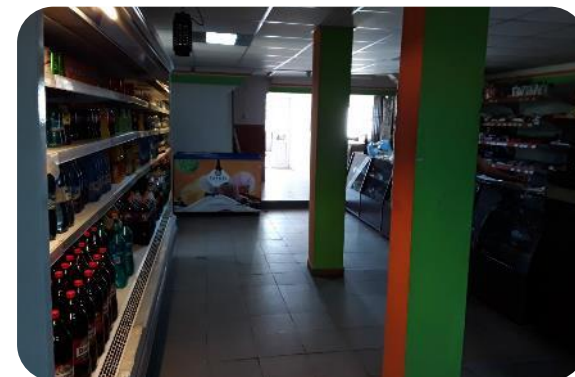
Nr. Crt	Cont	Denumire cont	Valoare de piata (Lei)	Valoare de piata (Eur)	Valoare de lichidare (Lei)	Valoare de lichidare (Eur)
1	Grupa 1	Constructii	1.275.400	259.000	956.550	194.250
2	Grupa 2	Instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii	342.870	69.580	257.153	52.185
3	Grupa 3	Mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale	1.590	320	1.193	240
Total			1.619.860	328.900	1.214.895	246.675

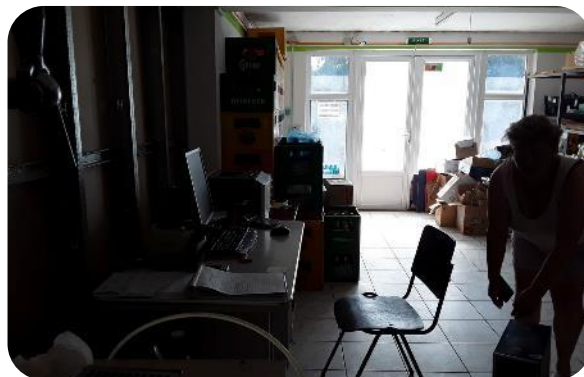


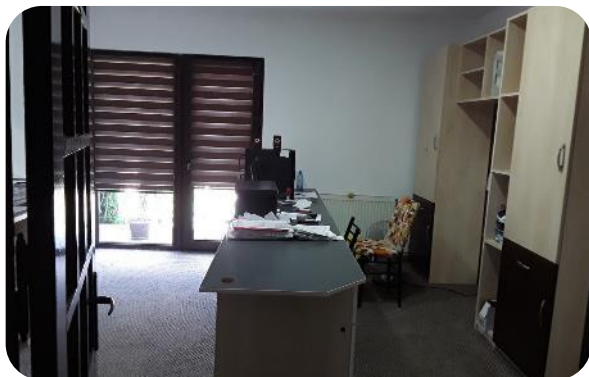
Anexa nr. 5 - Fotografii

Nr. cadastral 35153

C1-Magazin și brutărie P+M







C2-Depozit și birouri P





C3-Locuință







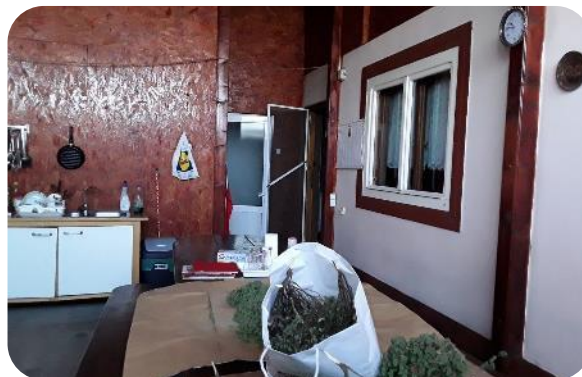


C4-Garaj





C5-Bucătărie de vară



Nr. cdastral 35082

Patiserie



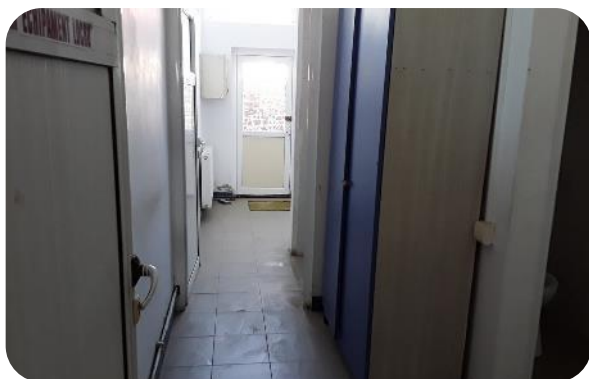


nr. cadastral 35156



C1-Brutărie







Nr. inv. 2000 - CUPTOR CU VATRA



Nr. inv. 20001 - MASINA PENTRU FURSECURI





Nr. inv. 20002 - Formator cu cuva fixă



Nr. inv. 20004 - cuptor



Nr. inv. 20008 - MASINA PENTRU MACINAT ZAHAR



Nr. inv. 20009 - LINIE FABRICATIE PIINE





Nr. inv. 20010 - CUPTOR ROTATIV
+ INSTAL. LEASING



Nr. inv. 20011 - INSTALATIE
SPALAT LAZI





Nr. inv. 20013 - INSTALATIE MEC.



Nr. inv. 20015 - MIXER PLANETAR



Nr. inv. 20016 - MASINA FOIETAJ





Nr. inv. 20023 - ARZATOR GAZ SI ACCESORII



Nr. inv. 20027 - APARAT AER CONDITIONAT



Nr. inv. 20034 - VL-07-WIF





Nr. inv. 20036 - VL-08-BRP





Nr. inv. 20038 - VL-01-BRP





Nr. inv. 20043 - MASINA DE TURAT



Nr. inv. 20044 - MALAXOR





Nr. inv. 20045 - MASINA AMBALAT
FP 560+TUNRL T450



Nr. inv. 20048 - STATIE DE TAIERE
CU CILINDRU



Nr. inv. 20049 - CILINDRU PENTRU
CROISSANTE



Nr. inv. 20050 - MASINA DE
PULVERIZAT CIOCOLATA-
CIOCOSPRITZ





Nr. inv. 20051 - CARUCIOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIOCOSPRITZ



Nr. inv. 20052 - COMPRESSOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA CIOCOSPRITZ



Nr. inv. 20053 + 20056- DOZATOR ELECTRIC DE CREMA MODEL MDSE/C



Nr. inv. 20054 - MASINA DE PORTIONAT PRAJITURA MODEL CHITARA-3 RAME INCLUSE





Nr. inv. 20055 - MASINA DE FACUT CROISANTE MODEL F-250



Nr. inv. 20064 - MASINA AUTOMATA DE DIVIZAT





Nr. inv. 20066 - CUPTOR ROTATIV
DUBLU, 80X120



Nr. Inv. 20067 - MIXER PLANETAR
RECONDITIONAT CU ELEVATOR



Nr. inv. 20068 - INJECTOR GB
GANZ



Nr. inv. 20069 - MASINA DE
AMBALAT FLOWPAK





Nr. inv. 20071 - MALAXOR CUVA
FIXA



www.mecnosud.com
MODELLO SP100
VOLT 400 HZ 50 FASI 3
HP 4/7 KW 3/5.2 AMP 9.4/10
HP 1 KW 0.75 AMP 3.2
MATRICOLA SP100-193 PESO KG. 520
ANNO 2012



Nr. inv. 20073 - CILINDRU DE
TAIERE



Nr. inv. 20074 - MASINA
AMBALAT FM-5540





Nr. inv. 20076 - CANTAR
ELECTRONIC TMA -15
SERIA2013020977



Nr. inv. 20079 - PULVERIZATOR
ALCOOL

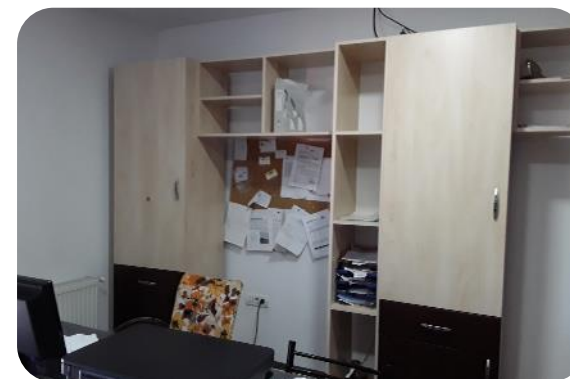
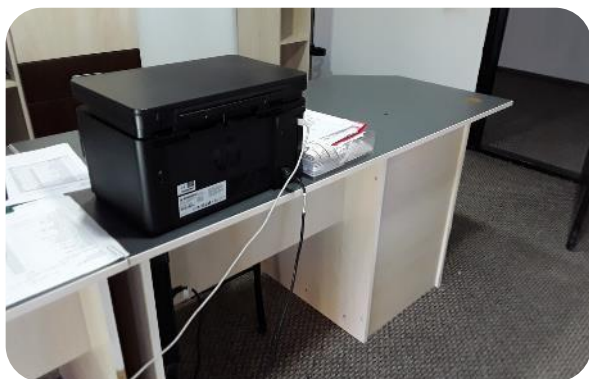
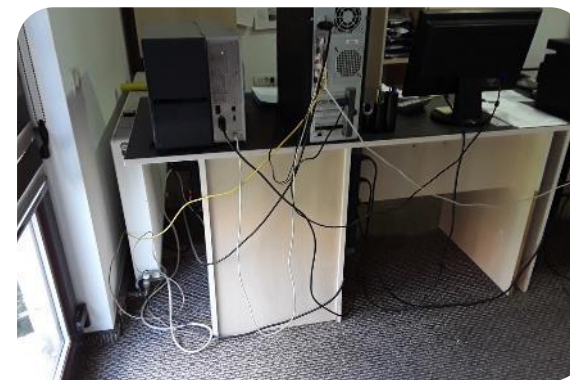




Nr. inv. 20081 - IMPRIMANTA
ZEBRA ZT410300



Nr. inv. 30000 - mobilier

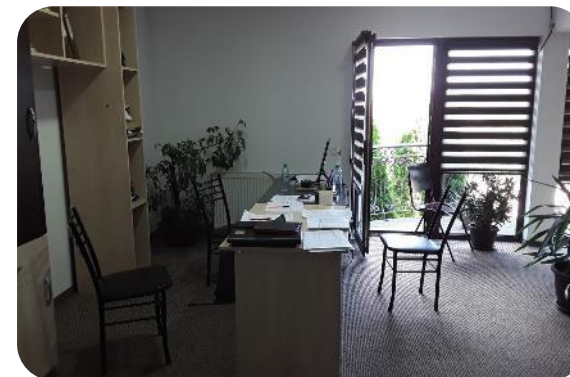




Nr. inv. 30012 - RAFTURI METALICE



Nr. inv. 30013 - MOBILIER BIROU



Nr. inv. 30014 - MOBILIER

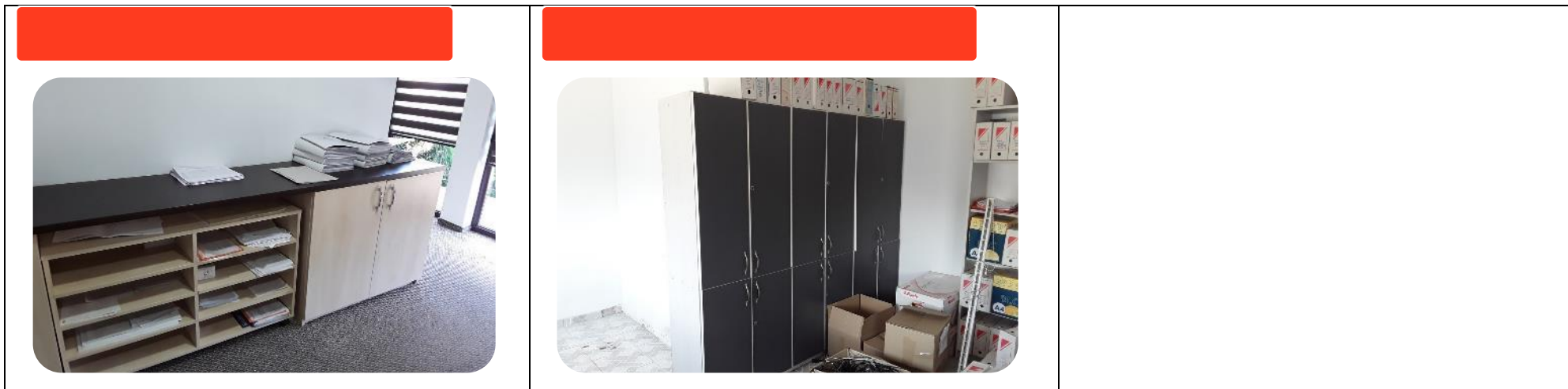


Nr. inv. 30015 - SISTEM ALARMARE SUPRAVEGHERE DVR 16 CANALE DR163



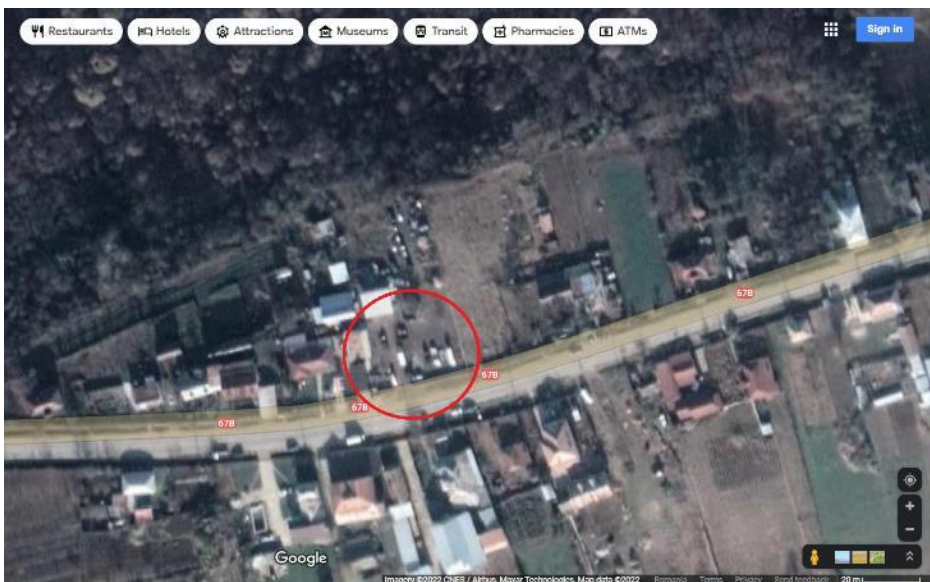
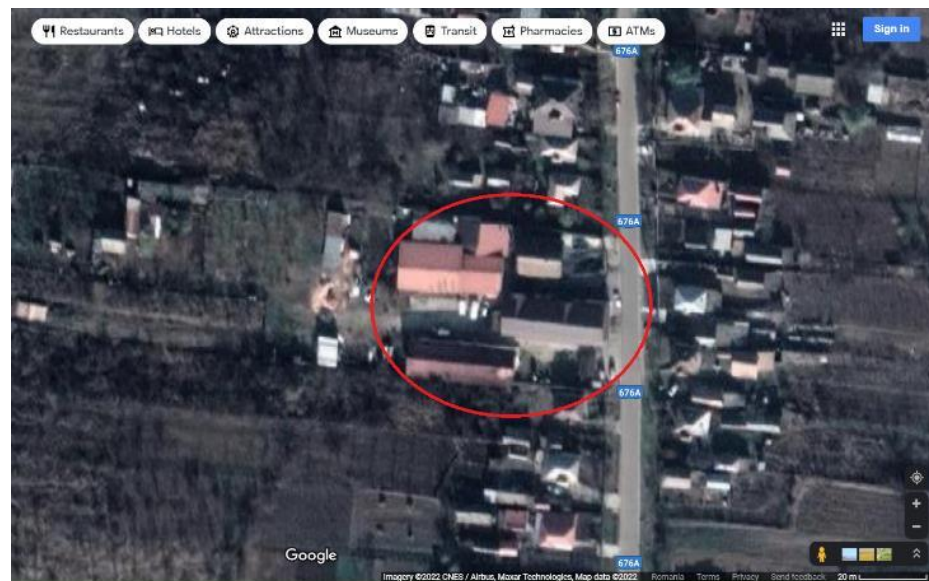
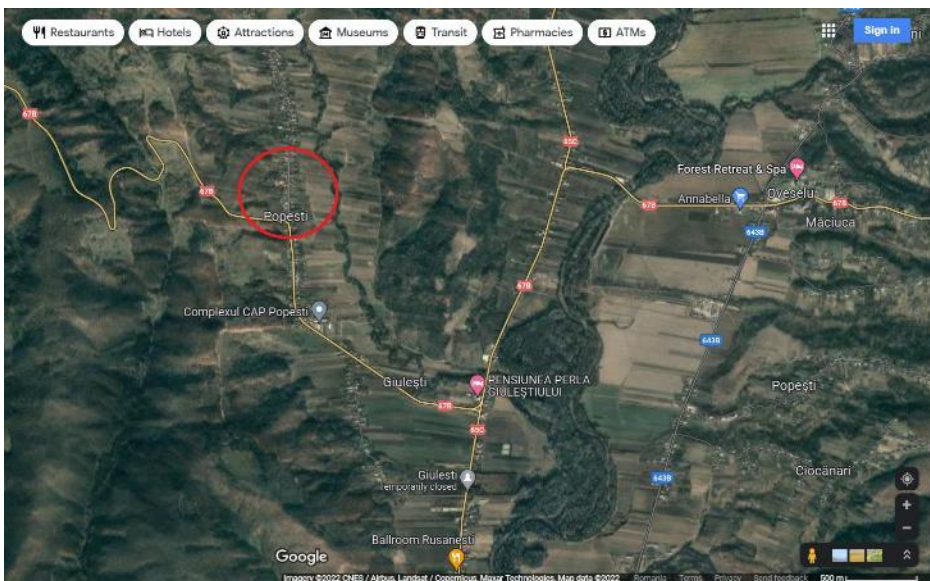
N. inv. 30016 - MOBILIER DIVERS







Anexa nr. 6 - Pozitia imobilului in cadrul localitatii:



Amplasare autoutilitară Renault master – service auto



Anexa nr. 7 – Oferte Oferte bunuri mobile

Aparat de pulverizare ciocolata Spraychoc Maxi
 13.716,50 RON (2.787,00 €) inc. TVA
~~16.322,63 RON (3.316,53 €)~~ inc. TVA
 Inc. TVA: Comanda numai online, la sediul magazinului. Plata se face prin card sau numerar la livrare. Preț net: 11.990,00 RON

Disponibil în 10-30 zile de la comanda
 Informații - 075266332 / 079872252, Lun-Vineri 09-17

Cod produs - SKJ.09.KI.OC2
 Tip de produs - Jala

Descriere

Alimentare: 230V
 Putere: 1050 W
 Sistem de pulverizare: manual
 Restruire de operare: 0,5 - 3,5 bar
 Dimensiuni: 305x305x400mm
 Greutate: 22 kg
 Capacitate rezervor: 0,5 l
 Opțional: motor start 240 W - TVA

Aparat de pulverizare ciocolata Spraychoc

Notă: În funcție de stocul pentru această ofertă de achiziție, este posibil să nu fie disponibilă această ofertă de achiziție. În funcție de stocul de achiziție, este posibil să nu fie disponibilă această ofertă de achiziție. [Vezi toate ofertele](#)

SUNTE DE ACORD

horeca express

MAGAZIN > ECHIPAMENTE PĂISIERE ȘI COCETĂRIE > CUMPTOARE DE PĂISIERE > CUPTOARE ROTATIVE > ARZATOR PE GAZ PENTRU CUPTOR ROTATIV





horeca express

**IMAGINE
INDISPONIBILĂ
MOMENTAN**


Arzator pe gaz pentru cuptor rotativ

★★★★ (Fii primul care lasă o recenzie!)



[ROSPAN - COFFETARIE - TAVI - TICALE](#)
[Pacheta oferta pentru tavi prajituri](#)
[Ezic pentru chitara dubla](#)



Baza pentru chitara dubla

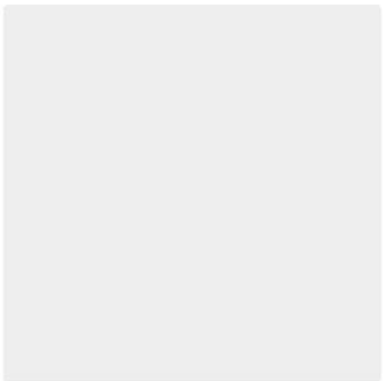
6.270,12 RON (1.274,00 €) fara TVA

7.461,44 RON (1.516,06 €) TVA inclus
 *VA inclus: Costarea in suma 500 Euro, livrarea este gratuita. Plata se efectueaza in lei, la casa de schimb valutar banca si valabil in ziua facturarii

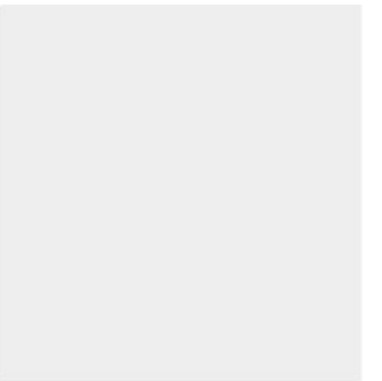
DESCRIERE RECENZII (0)

Potrivit pentru cuptorul rotativ MPPHANTON4

PRODUSE SIMILARE 🔍 🔄 🌐



CUPTOARE ROTATIVE, CUPTOARE ROTATIVE
Cuptor rotativ termoventilat pe gaz pentru patiserie si panificatie, 10 tavi
★★★★★
9.967,99 € Pretul nu contine TVA



CUPTOARE ROTATIVE
Cuptor rotativ electric pentru patiserie si panificatie 18 tavi
★★★★★
14.363,00 € Pretul nu contine TVA

Acest site foloseste cookie-uri pentru a va oferi functionalitatea do'ra. Navigand in continuare, sunteți de acord cu [Politica de cookies](#) si cu plasarea de cookies, cu scopul de a va oferi o experienta imbunatatita. [Fara a face clic pe acest link](#)



[« inapoi \(/mobila-living-biblioteci/c?ref=back-breadcrumb\)](#) [a-living-dining/sd?ref=bc](#) / Mobila living si biblioteci ([http](#)

Biblioteca cu rafturi mobile, HOMCOM, PAL, 130.5 x 89 x 20 cm, Alb

Cod produs: 831-040WT

[>2Fbiblioteca-cu-rafturi-mobile-homcom-pal-130-5-x-89-x-20-cm-alb-831-040wt%2Fpd%2FDCTQW3MBM%2F&src=sdkprepare\)](#)

(https://s12

4a7048e75f



Biblioteca cu rafturi mobile, HOMCOM, PAL, 130.5 x 89 x 20 cm, Alb

★★★★★ 3.00 (1 review)

PRP: 769⁹⁹ Lei ⓘ

499⁹⁹ Lei

Vândut de: [Aosom \(/aosomkmc/34662/v?ref=see_vendor_page\)](#) 4.7 ★

Livrat de: eMAG

[in stoc](#)

[« inapoi \(/mobila-living-biblioteci/c?ref=back-breadcrumb\)](#) [a-living-dining/sd?ref=bc](#) / Mobila living si biblioteci ([http](#)

Biblioteca Kring Ashford, 125x150x28 cm, culoare sonoma / Alb

Cod produs: 5949129035485

[<2Fbiblioteca-kring-ashford-125x150x28-cm-culoare-sonoma-alb-5949129035485%2Fpd%2FD00VHlIMBM%2F&src=sdkprepare\)](#)

(https://s12

23151767c7

Top Favorite



Biblioteca Kring Ashford, 125x150x28 cm, culoare sonoma / Alb

★★★★★ 4.91 (11 review-uri)

100% clienti eMAG recomanda produsul

PRP: 946⁹⁹ Lei ⓘ

449⁹⁹ Lei

Vândut și livrat de: [eMAG \(/emag/1/v?ref=see_vendor_page\)](#) 4.8 ★

[in stoc](#)



« Inapoi (/mobila-living-biblioteca/c?ref=back-breadcrumb) » a-living-dining/sd?ref=bc) / Mobila living si biblioteci (https

Biblioteca Serena, pal Wenge / Crem, cu 3 spoturi si compartiment cu usa, 220 x 40 x 210 cm

Cod produs: N13070BL

pal-wenge-crem-cu-3-spoturi-si-compartiment-cu-usa-220-x-40-x-210-cm-n13070bl%2Fpd%2F0KW8R2BBM%2F&src=sd&preparse)

(https://s13

092b67d.jp



Biblioteca Serena, pal Wenge / Crem, cu 3 spoturi si compartiment cu usa, 220 x 40 x 210 cm

★★★★★ 4.75 (4 review-uri)

4.799⁰⁰ Lei

1.686⁰⁰ Lei

Economisești: 6%

Vândut și livrat de: International Service C&C (/Intnkw/3466/v?ref=see_vendor_page) 4.6 ★

« Inapoi (/biouri/cref-back-breadcrumb) » wemag.ro/mobila-living-dining/sd?ref=bc) / Biouri (https://www.wemag.ro/cref-back-breadcrumb) / Biouri Bortis Impex (https://www.wemag

Birou stejar sonoma , cu sertar si usa , 140x76x60 cm, Bortis Impex

Cod produs: BD-1051

https://www.facebook.com/biouri/stalari:plp?u=https://www.wemag.ro/BD-1051-Birou-stejar-sonoma-cu-sertar-si-usa-140x76x60-cm-bortis-impex-bd-1051%2Fpd%2F0020V-1UE8F%2F&src=sd&preparse)

Compara



Birou stejar sonoma , cu sertar si usa , 140x76x60 cm, Bortis Impex

PPP: 952⁰⁰ Lei

678³⁰ Lei

Vândut și livrat de: Bortis Impex (/brtsimz/29425/v?ref=see_vendor_page) 3.9 ★

In stock

Compara in Rate

de la 56⁰⁰ Lei >



Adauga in Cos

Livrare în: Gorgi (Târgu Jiu)

■ Livrare prin curier:
Livrare standard








[PASTISERIE COFFEE/CAIE](#) - [PANE/CALTE](#) - [Echipamente pentru taiat prajituri](#) - [Chitara dubla pentru taiat prajituri cu 3 rame incluse](#)



Chitara dubla pentru taiat prajituri cu 3 rame incluse

8.706,31 RON (1.769,00 €) (tina TVA)

~~10.360,51 RON (2.105,11 €)~~ (tina TVA)

10.360,51 RON (2.105,11 €) (TVA inclus)

TVA inclus: Comanda minimă 500 Euro, livrarea este gratuită. Plata se efectuează în lei la cursul de schimb interbancar. E! valabil în ziua facturării!

- 1 ± ADĂUGĂ ÎN COS

Informații - 0767246332 / 0799672253 Luni-Vineri 09-17

Cod produs - SKU: 13 9ASE:TELALD

Tara de provenienta: Italia

Like 0

Descriere - Detalii produs - Comentarii - Produse similare

Descriere

Suprafata de taier: 360x360mm

Incluse 3 rame: 13,1, 13,2 si 13,3

Distanța între fire: 37,5mm, 30mm si 22,5mm

Baza din aluminiu

Rame din inox

Iekala pentru a taia produse de cofetarie, patiserie si deserturi semi dozgheitate



Detalii produs

Acest site foloseste cookies pentru a va oferi functionalitatea dorita. Navigand in continuare, sunteti de acord cu [Politica de cookies](#) si cu plasarea de cookies, cu scopul de a va oferi o experienta imbunatatita. [Preferinte cookie-uri](#)

SUNT DE ACORD

[Inapoi \(/comode/ctref-back/breadcumb\)](#)
[/ro/mobila-dormitor/ctref-bc/](#)
[Comode \(/https://www.emag.ro/comode/ctref-bc/\)](#)
[Comode Akord Furniture Factory \(/https://www](#)

Comoda, Akord Furniture Factory, PAL, 1 setar/1 usa, 120 x 77 x 40 cm, Sonoma

Cod produs: OPILXO:MDA:8097

<https://www.emag.ro/comode-akord-furniture-factory-pal-1-setar-1-usa-120-x-77-x-40-cm-sonoma-opilxo-md-a-8097-p#629DU7YCVSVE1K2f-Aker=ekzrepare>



Comoda, Akord Furniture Factory, PAL, 1 setar/1 usa, 120 x 77 x 40 cm, Sonoma

PPR: 645⁷ Lei 0

460⁹⁰ Lei

Vândut și livrat de: Akord (/agencizda/60760/vref:see_vendor_page) 4.4 ★

instat

Cumpara in Rate

de la 38⁴⁰ Lei >



Adauga in Cos

Livrare in: [Cof \(Murgușu\)](#)

Livrare prin curier:

Livrare standard



Divizor manual pentru aluat, 37 diviziuni hexagonale

20.153,95 RON (4.095,00 €) (fara TVA)

23.983,20 RON (4.873,05 €) (TVA inclus)

Comanda este trimisa catre magazinul de la adresa de domiciliu a clientului. Plata se efectueaza in lei la cursul de schimb interbancaar BT valabil in ziua facturarii.

Form for selecting the country of origin and a button to add to cart.

Informații - 0767246332 / 0299672253 Luni-Vineri 09-17

Cod produs - SKU: MSEM 37M



Descriere - Detalii produs - Comentarii - Produse similare

Descriere

Dimensiuni (LxAxH): 700x700x1100mm
Dimensiuni presa (LxA): 65mm
Capacitate: 6kg
Productivitate: 1600 diviziuni/ora
37 diviziuni hexagonale 45-160gr.
Structura din otel vopsit.
Presă din polietilena
Greutate: 150kg
Funcționare mecanică
Presare, tăierea și curățarea cutitului sunt efectuate cu ajutorul unei levier.
Cos și cutite din inox

Detalii produs

Cod produs - SKU: MSEM 37M
Categorie: Divizoare aluat, divizor...

Acest site folosește cookies pentru a vă oferi funcționalitatea dorită. Navigând în continuare, sunteți de acord cu Politica de cookies și cu planșarea de cookies, cu scopul de a vă oferi o experiență îmbunătățită. Prețurile cookie-urilor

SUNT DE ACORD



Divizor volumetric aluat

25.100,16 RON (5.100,00 €) (fara TVA)

29.869,19 RON (6.069,00 €) (TVA inclus)

TVA inclus: Comanda minima 500 Euro, Livrarea este gratuita. Plata se efectueaza in lei la cursul de schimb interbancaar BT valabil in ziua facturarii!

Form for selecting the country of origin and a button to add to cart.

Informații - 0767246332 / 0299672253 Luni-Vineri 09-17

Cod produs - SKU: CHK 250

Tara de provenienta: Turcia



Descriere - Detalii produs - Comentarii - Produse similare

Descriere

Caracteristici tehnice

- capacitate palnie 60 kg
amplosare banda evacuare frontal
gramaj de lucru 300 - 900 gr
productivitate maxima 1500 - 2000 buc./ora
alimentare 400 V / 220 V
dimensiuni 70 x 137 x 160 cm
putere 1,5 kW

Detalii produs

Cod produs - SKU: CHK 250
Categorie: Divizoare volumetric
Producator: Corihox
Taguri

Acest site folosește cookies pentru a vă oferi funcționalitatea dorită. Navigând în continuare, sunteți de acord cu Politica de cookies și cu planșarea de cookies, cu scopul de a vă oferi o experiență îmbunătățită. Prețurile cookie-urilor

SUNT DE ACORD



« [Înapoi](#) / [/imprimante_termice/chef-back-breadcrumb](#) » [v.enag.ro/imprimante_scanere_consumabile/adref-bc](#) / [/imprimante](#) / [/imprimante_termice](#) (https://www.enag.ro/imprimante_termice)

Imprimanta de etichete Zebra ZT410, 600DPI

Cod produs: ZT41046-10109002

<https://www.facebook.com/sinairetinsirei.php?u=https://www.enag.ro/c/Imprimanta-de-etichete-zebra-zt410-600dpi-zt41046-10109002%3Fcf%3F0AV7570EM%3F&ircsdi=preaise>

[Compara](#)



Imprimanta de etichete Zebra ZT410, 600DPI

11.565⁹⁰ Lei

Vândut și livrat de Rompreii Exim ([/rompreii/70411/v?ref=see_vendor_page](#))

[Stoc epuizat](#)

Vezi produse similare in functie de:

- » [Pret](#) (/imprimante_termice/sort-priceasc/c)
- » [Brand](#) (/imprimante_termice/zebra/c)
- » [Cele mai vandute](#) (/imprimante_termice/sort-popularitydesc/c)
- » [Cele mai noi](#) (/imprimante_termice/Noutati/sort-lddesc/c)

[PASTISERIE COFETARIE, PANIFICATIE](#)
[Malaxare](#)
[Malaxor cu spirala 80 litri - 2 viteze](#)



Malaxor cu spirala 80 litri - 2 viteze

23.441,93 RON (4.763,07 €) (fara TVA)

27.895,87 RON (5.668,05 €) (TVA inclus)

TVA inclus: Comanda minima 300 Euro. Livrarea este gratuita. Plata se efectueaza in lei la cursul de schimb interbancar BT valabil in ziua facturarii!

[Informații](#) 0767246332 / 0799672253, Luni-Vineri 09-17

Cod produs - SKU: 09300195

Tara de provenienta: Olanda

[✉](#) [🐦](#) [📌](#) [f](#) [Libra D](#)

[Descriere](#) [Detalii produs](#) [Comenzi](#) [Produse similare](#)

Descriere

Alimentare: 400V
 Putere: 3,9kW
 Dimensiuni (LxAxH): 650x1122x1305mm
 Capacitate: 80 litri
 Diametru cuva: 530mm
 Inaltime cuva: 360mm
 Viteza spirala: 107/210 RPM
 Viteza cuva: 1G RPM
 Capacitate maxima faina: 25kg
 Capacitate maxima aluat: 40kg
 Greutate: 425kg
 Cu 2 viteze
 Cuvă și spirala din inox

Acest site folosește cookies pentru a vă oferi funcționalitatea dorită. Navigând în continuare, sunteți de acord cu [Politica de cookies](#) și cu plasarea de cookies, cu scopul de a vă oferi o experiență îmbunătățită. [Preferințe cookie-uri](#)




[www.rompan.ro](#)

PATISERIE, COFETARIE, PANIFICATIE Malaxare Malaxor cu spirala cu vas fix, 298 ltr/200 kg



Malaxor cu spirala cu vas fix, 298 litri/200 kg

53.407,97 RON (10.851,75 €) (fara TVA)

99.765,39 RON (16.299,29 €) (Reducere 21%)

63.555,48 RON (12.913,58 €) (TVA inclus)

TVA inclus. Conecte minima 400 Euro, livrarea este gratuita. Plata se efectueaza in lei la curaj de virement interbanca BT stabil in ziua facturarii!

Tara de provenienta

1 ± ADAUGA IN COS 

Disponibil in 10-30 zile de la comanda

Informatii - 0767246332 / 0799672253, Luni-Vineri 09-17

Cod produs - SKU: MSP200 JET/T



[Descriere](#) [Detalii produs](#) [Comentarii](#) [Produse similare](#)

Descriere

- Alimentare: 380V
- Putere motor spiralat: 4,5/7,8kW Putere motor cusa: 0,75 kW
- Capacitate cusa: 298 litri
- Diametru cusa: 290 cm
- Capacitate faina: 125 kg
- Capacitate aluat: 200 kg
- Construit in inox

Acest site foloseste cookies pentru a va oferi functionalitatea dorita. Navigand in continuare, sunteti de acord cu [Politica de cookies](#) si cu plasarea de cookies, cu scopul de a va oferi o experienta imbunatatita. [Preferinte cookies-uri](#)

SUNT DE ACORD


[www.rompan.ro](#)

PATISERIE, COFETARIE, PANIFICATIE Masini de modelat rotund Masina conica de modelat rotund, 2400 buc/h



Masina conica de modelat rotund, 2400 buc./h

35.656,99 RON (7.245,00 €) (fara TVA)

59.891,68 RON (10.946,09 €) (Reducere 21%)

42.431,82 RON (8.621,55 €) (TVA inclus)

TVA inclus. Conecte minima 400 Euro, livrarea este gratuita. Plata se efectueaza in lei la curaj de virement interbanca BT stabil in ziua facturarii!

Tara de provenienta

1 ± ADAUGA IN COS 

Informatii - 0767246332 / 0799672253, Luni-Vineri 09-17

Cod produs - SKU: MPC 1 INOX



[Descriere](#) [Detalii produs](#) [Comentarii](#) [Produse similare](#)

Descriere

- Construita in intregime din inox AISI 304
- Putere: 0,75KW
- Dimensiuni (LxAxH): 860x860x1420mm
- Interval gramaj: 300-1100gr
- Productivitate: 2400 diviziuni/h
- Greutate: 350kg
- Con si canale acoperite cu teflon

Acest site foloseste cookies pentru a va oferi functionalitatea dorita. Navigand in continuare, sunteti de acord cu [Politica de cookies](#) si cu plasarea de cookies, cu scopul de a va oferi o experienta imbunatatita. [Preferinte cookies-uri](#)

SUNT DE ACORD



Masina de fursecuri cu cap rotativ

105.847,47 RON (21.506,72 €) (fara TVA)

~~125.955,51 RON (25.593,00 €)~~ (fara TVA)

TVA inclus. Comanda minimă 500 Euro, livrarea este gratuită. Plata se efectuează în lei la cursul de schimb interbancar BT valabil în ziua facturării!

ADĂUGA ÎN COS

Informații - 0767246332 / 0799672253, Luni-Vineri 09-17

Cod produs - SKU: YAMDROP TF L 400
Țara de proveniență: Italia

Like!

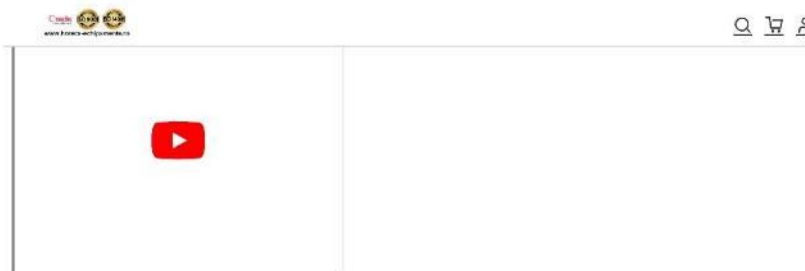
Descriere, Detalii produs, Comentarii, Produse similare

Descriere

Structura masinii: aluminiu înlocuit în laos
56 programe de memorat cu PLC prin „Touch-screen color”
Programare foarte ușoară în cich automată
Tavă largă de 400 mm
Cilindri de dozaj din inox cu viteză variabilă (inverter)
Înzățirea taviilor pe două direcții cu control electronic și reglaj de viteză(inverter)
Dispozitivul de tăiere motorizat cu viteză variabilă(inverter)
Reglarea masei de lucru auto/ajust automată
Start automat
Reglaj manual al benzii transportoare
Dimensiuni 950x1370x1490 mm
Tensiune 380v
Putere instalată 1,66kw
Detale standard
Matrita rotativa cu 69 iesiri
Set capete bronz neted Ø10mm
Set capete bronz sinitat Ø10mm
Set caoțe plastic machinării neced Ø7,8mm

Acest site folosește cookies pentru a vă oferi funcționalitatea dorită. Navigând în continuare, sunteți de acord cu [Politica de cookies](#) și cu [plăcerea de cookies](#), cu scopul de a vă oferi o experiență îmbunătățită. [Preferințe cookie-uri](#)

SUNT DE ACORD



Detalii produs

Cod produs - SKU
YAMDROP TF L 400
Categorie
Mașini de fursecuri

Taguri
restaurant, bereca, bucatarie, echipamente startup nation, utilaje fursecuri, Masina pentru turnat fursecuri, Masini De Productie, Utilii productie fursecuri, Masina automata pentru fursecuri

Recomandate pentru tine



Masina de taiat legume ,5 discuri incluse

1050.76 EUR

ADĂUGA ÎN COS



Dulap congelare pentru patiserie(Delizia) max 20 tavi 600x400 mm

5772.69 EUR
3272 EUR

ADĂUGA ÎN COS



Oala din inox 30 litri

188.99 EUR

ADĂUGA ÎN COS



Mixer plus

S-ar putea sa iti placa si

Acest site folosește cookies pentru a vă oferi funcționalitatea dorită. Navigând în continuare, sunteți de acord cu [Politica de cookies](#) și cu [plăcerea de cookies](#), cu scopul de a vă oferi o experiență îmbunătățită. [Preferințe cookie-uri](#)

SUNT DE ACORD



Dragi clienți, în perioada 15 - 26 august suntem în concediu. Comenzile online sosite în această perioadă vor fi onorate începând cu 29 august.

EUR € -

0725 012 001 | contact@direca.ro



HOME / MASINI TURAT ALUAT / MASINI DE TURAT ALUAT / MASINA TURAT ALUAT 600-1500 MM CU SUPORT

Masina turat aluat 600-1500 mm cu suport

COD PRODUS: XTBSY600-1500

4.066,00 € + TVA

X T S



- 1 + ADAGUA IN COS

Putere: 0,75 Kw

1 viteză

Alimentare: 380 W

Lungime banda : 600-1500 mm

Deschidere cilindri: 0,1 - 34 mm

Greutate aluat: 12 Kg

Dimensiuni: 702x338x1.290 mm

Greutate: 250 Kg

Productie Italia



Optional:

2 viteze: 178 € + TVA

Variator de viteză: 407 € + TVA

Pedala: 85 € + TVA

Unitate de talere TCE600 cu forma tip triunghi: 1551 € + TVA

DESCRIERE RECENZII (0)

Masina de turat aluat cu suport - are structura de oțel inoxidabil, iar cilindri de alimentare permit o distanțare între 0,1 și 34 mm.

Acest echipament este prevăzut cu suport pe roți, benzi motorizate și comandă manuală.

Cu masina de turat aluat se poate prepara pasta de zahăr, fondant și marzipan.

Dimensiunile benzilor de lucru sunt de 600/1500 mm, acestea putând fi acționate în dublu sens.

Schimbarea de rotație a benzilor de rulare se face manual, dar optional poate fi comandată pedala, pentru o și mai eficientă utilizare a acestui echipament.

Razukoarele cilindrilor sunt ușor de îndepărtat și curățat.

Masina de turat aluat este realizată în Italia, în conformitate cu toate standardele CE.

Optional se poate comanda unitate de talere TCE600 cu forma tip triunghi în standard, la alegere se pot comanda și alte forme de talere contra cost.

**Autorurism Volkswagen Passat - VL-07-WIF**

Nr. crt	Denumire	Localizare	An fabricație	Rulaj	Stare	Înmatriculată RO	Preț	
1	Wolkswagen Passat	România	2008	350.000	bună	da	3.445 €	https://www.olx.ro/d/oferta/passat-b6-bmp-2-0-tdi-140hp-2008-IDggOay.html
2	Wolkswagen Passat	România	2006	205.201	bună	da	2.605 €	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-volkswagen-passat-2-0-tdi-b6-IDgaljb.html
3	Wolkswagen Passat	România	2008	274.000	bună	da	2.731 €	https://www.olx.ro/d/oferta/wv-passat-b6-unic-proprietar-in-romania-IDgrHYU.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6



Oferte Autoutilitară Citroen Jumper

bestauto.ro

Căuta anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Citroen jumper, 2200 cmc, diesel, an 2007
4 700 EUR negociabil
 Anul 2007
 Valoarea din 18.04.2022: 3.400 €

1 / 10

Specificatii

- Marca
- Citroen
- Model
- Jumper
- Categoria
- Utilitare
- Motorizare
- Diesel
- Data fabricației

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

bestauto.ro

Stare
 Infrata cubita
 Capacitate cilindrica
 2200
 Putere maxima
 120

Descriere
 CITROEN Jumper, 2200 cmc, diesel, 210000 km, anul 2007, 120 CV, frânare de mână și 6^{ta} treaptă.
 Date: AER CONDITIONAT, geamuri albe și albe, be, frânare centralizată, computer de bord, pletă nouă, servostreună, ABS, ESP 676, ASR și Serv. frânare CO, servodirectie, servosusținerii volanului, etc.
 Realizat cu sa, arata foarte bine și este foarte bine...

Pret 4 700 EUR, negociabil, Anul 2007

Anunț postat prin Rompan SRL - Auto
 Contactați proprietarul ROMPAN la numărul de telefon din ACEST anunț !!!

07XX XXX XXX (număr de telefon)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este veștabilă?

Adauga fișe

Pe alina

Visualizari: 23

Reprezinta

Buletinul Auto
 Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

Acest site utilizeaza cookie-uri


Permite toate



bestauto.ro R ✉ 🔔 ❤️ + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile 🔍

Citroen jumper
5 000 EUR
Bucuresti, Sector 5
Valabil din 14.08.2022 18:14:47



2 / 10

Specificatii

- Marca: Citroen
- Model: Jumper
- Categoria: Utilitara
- Motorizare: Diesel
- Data fabricatiei: ...

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare

bestauto.ro R ✉ 🔔 ❤️ + Adauga anunt

neavuta

Stare
immaculata

Capacitate cilindrica
2198

Putere maxima
120

Cutia de viteze
manuale(5+1)

Clima
automata

Numar usi
29

Dotari
ABS, Airbag, Computer de bord, Controlul tractiunii, Geamuri electrice, Oglinzi Incalzite, Radio/CD, Servodirectie

+
Verificare istoric vehicul
Data licentelor, istoric evaluare

Descriere
Citroen Jumper - Citroen Jumper motorizare 2.2 HDi - 120 cp Euro 4 - 6+1 Trepte
An: Conditii noi
Varianta M-Box
Baterie noua
Interior curat
Plasata la interior cu OSB vopsit
Oglinzi incalzite noi


Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga faier ?

☑️ Fa oferta

👁️ Vizualizari: 216

🚩 Raporteaza

 **Catalin Dolana**

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare

**Autoutilitară Citroen Jumper - VL-08-BRP**

Nr. crt	Denumire	Localizare	An fabricație	Rulaj	Stare	Înmatriculată RO	Preț	
1	Autoutilitară Citroen Jumper	România	2007	210.000	bună	da	3.950 €	https://www.bestauto.ro/anunturi/auto-moto/masini-second-hand/citroen/jumper/anunt/citroen-jumper-2200-cmc-diesel-an-2007/6g77ggf10g1773d0ef966f1ee6gdf2d7.html
2	Autoutilitară Citroen Jumper	România	2007	200.000	bună	da	4.202 €	https://www.bestauto.ro/anunturi/auto-moto/masini-second-hand/citroen/jumper/anunt/citroen-jumper/d59f907f713474ee2e5g37e44fh9d7h5.html
3	Autoutilitară Citroen Jumper	România	2007	230.000	bună	nu	3.361 €	https://www.auto.ro/citroen-jumper/3076741.html
4	Autoutilitară Citroen Jumper	România	2010	343.000	bună	da	4.454 €	https://www.olx.ro/d/oferta/citroen-jumper-2-2-IDgrHjb.html
5	Autoutilitară Citroen Jumper	România	2011	280.000	bună	da	4.782 €	https://www.olx.ro/d/oferta/citroen-jumper-2-2-IDgpiuO.html

**Autoutilitară Renault Master - VL-01-BRP**

Nr. crt	Denumire	Localizare	An fabricație	Rulaj	Stare	Înmatriculată RO	Preț	
1	Autoutilitară Renault Master	România	2008	303.000	bună	da	2.941 €	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-renault-master-an-2008-IDgrGTw.html
2	Autoutilitară Renault Master	România	2007	570.000	bună	da	2.933 €	https://www.olx.ro/d/oferta/renault-master-2-5-120dci-IDgfEyw.html
3	Autoutilitară Renault Master	România	2007	330.000	bună	da	2.773 €	https://www.olx.ro/d/oferta/renault-master-2-5d-IDgpzES.html



Search bar with text "Ce anume cauți?" and a search button labeled "Căutare".

Location filter: "Toată țara"

Navigation links: "Inapoi", "Paisina principală", "Imobiliare", "Terenuri", "Valcea", "Măciuca"

DESCRIERE

Vând teren în zona Măciuca sat Oveselul. Terenul este situat în centrul comunei Măciuca, și are o suprafață totală de 1905m2. Are o deschidere de 16.98 m și o lungime de 115.99 m. Terenul are deschidere la strada principală și posibilitate de deschidere alternativă pe laterală stânga cât și în spate. Terenul are cadastru și înțabulare în facilități: apă curentă în următorul an fiind posibilă și canalizarea!

Pret: 10 € m2

ID: 24056572 Vizualizări: 187 Succesă

PUBLICITATE



PRIVAT

Doru
Pe OLX din septembrie 2010
Activ ieri la 20:17
[/d/oferte/user/1xN/]

075 636 4044 (tel:0756364044) Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/d/oferte/users/1xN/]

LOCALIZARE

Măciuca, Valcea

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Doru
Pe OLX din septembrie 2010
Activ ieri la 20:17 075 636 4044 (tel:0756364044)

Scrie mesajul tău...

Adaugă atașament
Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, docx, pdf, xls, doc, xlsx

Trimite

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
[/d/oferte/users/1xN/]

2 300 lei	1 800 lei	1 700 lei	1 650 lei	9 750 lei
Succesul 20 august 2022	Succesul 20 august 2022	Succesul 20 august 2022	Succesul 20 august 2022	Succesul 20 august 2022

Mesajele/myaccount/answers/ [https://www.olx.ro/observed/]

Postat 04 august 2022

Teren intravilan Măciuca
11 €

[P] Investește în investiții cu eToro!

PROMOVEAZĂ [PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/TAD-ID=24056572&BS=ADPAGE_PROMOTE] REACTUALIZEAZĂ ID=24056572&PRODUC [PURCHASE/REFRESH/P&C] [https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]]

Mesajele/myaccount/answers/ [https://www.olx.ro/observed/]

Personă fizică Extravilan / Intravilan: Intravilan

in intravilan-maciuca-IDghsIV.html#ref[0] [https://www.olx.ro/observed/]

faction=redirector&ref[0][method=index]



Autentificare Creare Cont

ADĂUGĂ ANUNȚ

Anunțuri Județul Valcea / Anunțuri Daesti (Popesti) / Anunțuri Imobiliare in Daesti (Popesti) /

PERSONĂ FIZICĂ

0721802550

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren 1640 mp intravilan comuna Popesti, jud Valcea

Daesti (Popesti), Valcea
Acum 2 zile

10.000 EUR



Zonă	Sud-Est	Tip teren	Teren agricol
Clasificare teren	Intravilan	Suprafața teren (m ²)	1640
Front stradal (metri)	16	Utilizabil	Da

Preț negociabil



Autentificare Creare Cont

ADĂUGĂ ANUNȚ

uragasan i ar pana ia morezu 20 km.
Magazine alimentare la 200 m si market Anabela la 600m.
Suprafata terenului este de 1640 mp, deschiderea la strada 16,4 m cu o lungime de 100m.
Curent, apa si canalizare la strada iar gazele in faza de proiect. Cadastrat Negociabil

Publicat prin [HomeZZ.ro](#) vezi anunțul complet aici.

RĂPORTEAZĂ ANUNȚUL

Localizare anunț



Contactează utilizatorul

Teren 1640 mp intravilan comuna Popesti, jud Valcea



Ciprian
PROPIETAR

ID 13470795

Adresa ta de email

Numărul tău de telefon (opțional)



Nr. crt.		Adresa	Suprafață	Deschidere	Raport laturi	Utilități	Formă	Acces	Topografie	Unitar	Total
1	Teren	com. Ștefănești, sat Ștefănești	3.800	38	0,17	en/apă	regulată	asfaltat	drept	7,89 €	30.000 €
2	Teren	com. Milcoiu, sat Tepsenari	3.250	18	0,09	en/apă	regulată	asfaltat	drept	7,00 €	22.750 €
3	Teren	com Bunești, sat Bunești	2.083	85	0,69	en/apă/canal	regulată	asfaltat	drept	6,00 €	12.498 €
4	Teren	com. Măciuca, sat Oveselu	1.805	17	0,16	en/apă	regulată	asfaltat	drept	11,00 €	19.855 €
5	Teren	com. Popești, sat Dăești	1.640	16	0,17	en/apă/canal	regulată	asfaltat	drept	6,10 €	10.000 €

- 1 Teren <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-zona-stefanesti-jud-valcea-IDggBSn.html>
- 2 Teren <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgjbQ0.html>
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2083mp-la-14-km-rm-valcea-zona-linistita-lac-IDd8fFM.html>
- 3 Teren <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-maciuca-IDghsfV.html>
- 4 Teren <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-maciuca-IDghsfV.html>
- 5 Teren <https://lajumate.ro/teren-1640-mp-intravilan-comuna-popesti-jud-valcea-13470795.html>



Oferte vânzare spatii comerciale și de producție

Mesaje/myaccount/answers/1

Contul tău

2000-mp-hale-5000-mp-teren-balcesti-IDCJMVC.ht

[action]=redirector&ref[0][method]=index

Persoane fizice

Estretilari / Intravilan / Intravilan

Suprafata utila: 5 500 mp

14.204,24 lei

8.099,92 lei

DESCRIERE

Hale și teren cu toate utilitățile (gaze , curent trifazat, apa) pretabil pt depozit , productie etc.

ID: 98027526 Vizualizări: 408



Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Înapoi

IE



PRIVAT

Radu
Pe OLX din noiembrie 2013
Activ în la 09:37
[/d/oferte/user/165x/]

073 411 1333 (tel:0734111333) Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/d/oferte/user/165x/]

LOCALIZARE

Balcesti, Valcea

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

PUBLICITATE

Postat: 03 august 2022

Vând 2000 mp hale + 5000 mp teren Balcesti
250 000 €

(P) Invita sa investesti cu eToro!

Radu
Pe OLX din noiembrie 2013
Activ în la 09:31
073 411 1333 (tel:0734111333)

Scite mesajul tău...

Adauga atasament
Trimit

Anunțuri similare

- Vand hale de productie din camera compartimentat... 25 000 €
- Vand Teren, Balcesti, Zona Cartosia, jud. Valcea 18 000 €
- Apartament 2 camere 41 000 € Balcesti 07 august 2022
- Casa cu teren 1200mp + curtea din Balcesti 27 000 €
- Inchiriaz just. Vanc 10 lei



Для України

[← Înapoi la listă](#) [Spatiu Comercial de vanzare](#) > [Valcea](#) > [Roesti](#) > [Ciocaltei](#) > [Spatiu comercial - s](#)

Spatiu comercial - sat Ciocaltei, Valcea

Valcea (judet), Ciocaltei, Valcea (judet), Roesti, Valcea (judet)

51 400 €

171 €/m²

Rata estimata: 1.118 RON /luna
Avans: 38.165 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata utila	772 m ²
Tip proprietate	cere informatii
Suprafata construita	300 m ²
Numar locuri de parcare	cere informatii
Suprafata teren (m ²)	865 m ²
Tip vanzator	agentie

Stare	cere informatii
Tip locuinta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii
Anul constructiei	cere informatii

Descriere anunt

Imobilul este format din:

Teren:

Suprafata: 865 mp

Deschidere: 20 ml la DN65C Ramnicu Valcea-Balcesti-Craiova

Constructii:

C1 - Cladire P+1E+M

Suprafata construita la sol: 257.64 mp

Suprafata construita desfasurata: 772 mp

Suprafata utila: 621.42 mp

C2 - Magazin alimentar

Suprafata construita la sol: 42.55 mp

Utilitati:

Electricitate: da

Apa: da

Canalizare: da

Zona de amplasare: median, in zona rurala.

Mai putin ^

Particularitati

Orientare	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii



 **Real Estate Management**
Agentie
021 406 9109

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

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX [Online Services S.R.L. \(Storia\) mai mult](#)

 Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

 Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

FIRST BANK SA

214 afiseaza numarul

Sos. Nicolae Titulescu 29-31, Sectorul 1, Bucuresti (sectorul)

Vezi toate ofertele

[Autentificare](#)[Creare Cont](#)[ADAUGĂ ANUNȚ](#)

[Anunțuri Județul Valcea](#) / [Anunțuri Genuneni](#) / [Anunțuri Imobiliare în Genuneni](#) /

COMPANIE

Spatiu comercial Genuneni

Genuneni, Valcea

Acum 4 zile

24.000 EUR

5/6

Salvează
anunțul

Zona	Central	Tip tranzacție	Vânzare
Tip	Birouri	Suprafață utilă (m ²)	189

Spatiu comercial 214.37 mp si teren 414 mp situat in comuna Frincesti , satul Genuneni la aproximativ 35 km de Rm. Valcea. Zona se caracterizeaza prin constructii de locuinte de tip P, P+1, P+M. Accesul se face din DJ 646 (Babeni Horezu) drum asfaltat. Terenul are o deschidere de 23.87 m la DJ 646. Imobilul este de tip P+1, parterul fiind amenajat ca magazin, iar etajul



lajumate.ro

Suprafata totala: 129 m²
An finalizare constructie: 1997
Stadiu constructie: Finalizat
Numar incaperi: 4
Numar Grupuri Sanitare: 1
Posibilitate parcare: Nu
Tip Imobil: Alte tipuri

Publicat prin [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet aici.

Autentificare Creare Cont ADAUGĂ ANUNȚ

Lucian Strole
COMPANIE

0731038646

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Contactează utilizatorul

Spațiu comercial Genunoi

Lucian Strole
COMPANIE

ID: 13083246

Adresa în de email

Numărul tău de telefon (opțional)

Prețul este negociabil?

publi24.ro

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Vand restaurant on7
104 000 EUR negociabil 260€/m²

Valcea, Albesti
Vasabil din 06-07-2022 08:57:30

4 / 6

Specificatii

Suprafata utila
400,0 m

Descriere

Vand Restaurant aflat pe DN7, km 8.

Restaurantul are:

- Suprafata utila 400m2;
- Suprafata construita 450m2;
- Teren 350m2(din care parcare aproximativ 400m2)
- Anul constructie 2003+releve pana in anul 2010
- Cruza ferata(40m2 și 45m2)

Se vinde cu mobilier și echipamente(sala, bucatarie, terase).

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare




publi24.ro Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Spatiubudestivalcea297m patrati

76 600 EUR 2686m²

Urbasa, Ramnicu Valcea Vezi pe harta
Valabil din 07.08.2022 12:28:44



1/6

Specificatii

- Suprafata utila**
297,0 m
- Suprafata terenului**
2450,0 m
- Suprafata construita**
297,0 m
- Numar camere**
8
- Anul constructiei**
1955
- Stadiul constructiei**
Finalizat
- Incalzire**
altce

Acest site utilizeaza cookie-uri Permite toate Alisare

publi24.ro Adauga anunt

Accept schimburi

ds

Descriere

Spatiul comercial de vanzare este finisat la nivel de marci si Dan Scau produce 207m pe. Plus 2056mp de teren, carosaj beton. Toate utilitatile curente (380v si 220v) spatiul se invecineaza cu fabrica de servetaria si fabrica Confidat din Bucuresti. La sub 9 km mai departe de Ramnicu Valcea Pstr. line de la 475 pe luna Oferturii (Accept variante), Incalzire: Centrala proprie, Statul constructiei: Finalizat, numar etaj: 2, numar camere: 8, numar loc de parcare: 28, suprafata utila: 297, suprafata totala: 2450, suprafata construita: 297, anul constructiei: 1955. Accepti schimburi

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ? Conectează-vă gratis!

Fa oferta

Vizualizari: 431 Raportare

g George M. Vezi toate anunturile Urmareste

Acest site utilizeaza cookie-uri Permite toate Alisare



Anexa nr. 8 - Documente

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Intre subsemnatii: **BABEANU VICTOR** si **BABEANU VERGINIA**, sotii, cu acelasi domiciliu in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Vilcea, in calitate de **vanzatori** si **Societatea Comerciala "ROMPAN" S.R.L.** cu sediul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Vilcea, inmatriculata in Registrul comertului sub nr. J38/248/29.05.1998, Cod Unic de Inregistrare 10635430, in calitate de **cumparatoare**, reprezentata de **asociat unic si administrator, BABEANU VERGINIA**, cu domiciliul in comuna Firtatesti, jud. Vilcea, a intervenit astazi prezentul contract de vanzare cumparare in conditiile ce aratam mai jos:-----

Noi vanzatorii, **BABEANU VICTOR** si **BABEANU VERGINIA**, *vindem in deplina proprietate si posesie* Societatii Comerciale "ROMPAN" S.R.L. cu sediul in comuna Firtatesti, jud. Vilcea, prin **BABEANU VERGINIA**, in calitate de asociat unic si administrator, un imobil, constand intr-un teren curti constructii in suprafata de **1.250,172** (unamiedouasuteincizeci si 172) m.p. rezultata din masuratori, imobil situat in comuna Firtatesti, sat Popesti, judetul Vilcea, in intravilanul localitatii, vecin la Rasarit cu drum comunal, la M.zi cu Giulescu Nicolae, la Apus cu rest proprietate si la M.n. cu drum acces, impreuna cu constructiile situate pe acesta si anume: magazin si brutarie – P+M (203,79 m.p. suprafata construita), cu bar si terasa la mansarda, confectionate din boltari si panouri termoizolante din plastic, acoperite cu placi ondulate bituminizate, depozit si birouri (68,90 m.p. suprafata construita), confectionate din boltari, acoperite cu tigla, un garaj (97,04 m.p. m.p. suprafata construita), confectionate din boltari, acoperite cu tigla, un garaj (97,04 m.p. m.p. suprafata construita) cu doua incaperi pe schelet metalic si panouri termoizolante din plastic, acoperit cu placi ondulate bituminizate si o bucatarie de vara si terasa (77,09 m.p. suprafata construita) pe schelet metalic si panouri termoizolante din plastic, acoperita cu placi ondulate bituminizate.-----

Imobilul (teren si constructii), descris si identificat mai sus, are numar cadastral 107 din anul 2002 si este transcris in C.F. nr. 46 a comunei Firtatesti, jud. Vilcea, la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara – Biroul de Carte Funciara al municipiului Rm. Vilcea.-----

Imobilul, ce se vinde prin actul de fata, constituie proprietatea noastra comuna devalmasa, si a fost dobandit de catre noi sotii vanzatori, astfel: terenul, prin cumparare, in baza Contractelor de vanzare – cumparare autentificate sub nr. 188 si 1203/1998, la B.N.P. Banu Constantin din Dragasani, jud. Vilcea, magazinul si brutaria, cu bar si terasa la mansarda, au fost edificate in timpul casatoriei, potrivit Autorizatiei de construire nr. 135/1994, eliberata de Consiliul Judetean Vilcea, iar celelalte constructii, au fost edificate de asemenea in timpul casatoriei, fara a detine autorizatie de construire, noi vanzatorii stapanind imobilul continuu si netulburati de nimeni sub nume de proprietari.-----

Pe terenul ce se instraineaza, se mai afla o constructie (D+P+M) cu destinatia locuinta si brutarie la demisol, edificata de societatea comerciala cumparatoare, in baza Autorizatiei de construire nr. 239/1998, eliberata de Consiliul Judetean Vilcea.-----

Prețul vanzării este de 406.000.000 (patrusutesasemilioane) lei, suma pe care noi vanzatorii, am primit-o in intregime de la societatea comerciala cumparatoare prin asociatul unic al acesteia, pana astazi data intocmirii prezentului in scris, data de cand societatea comerciala cumparatoare intra in stapanirea de drept si de fapt asupra imobilului vandut, imobil ce este grevat de sarcini in favoarea B.R.D. Groupe Societe Generale - Sucursala Vilcea, in baza Contractelor de ipoteca cu interdictie de instrainare si grevare, cu nr. 106/10.04.2003, nr. 87/09.04.2004 si nr. 446/14.12.2004.-----

Imobilul ce se instraineaza prin actul de fata, nu a trecut in proprietatea statului in temeiul vreunui act normativ de scoatere din circuitul civil, ramanand tot timpul in stapanirea noastra in mod legal de la data dobandirii si pana in prezent, garantand societatea comerciala cumparatoare pentru orice evictiune totala sau partiala in conformitate cu prevederile art.1337 Cod civil.-----

Instrainarea imobilului ce face obiectul prezentului contract, se face cu acordul B.R.D. Groupe Societe Generale – Sucursala Vilcea, cu precizarea clauzei privind mentinerea sarcinilor in favoarea acesteia.-----

Declaram totodata ca ne-au fost aduse la cunostinta dispozitiile art. 215 si 292 Cod penal si aratam ca nu am mai procedat la instrainarea imobilului, sub nici o forma (antecontract, act sub semnatura privata, vanzare prin licitatie si altele) catre terte persoane fizice sau juridice, nu face parte din patrimoniul sau aportul la capitalul social al vreunei societati comerciale, imobilul nu a facut si nu face obiectul vreunui litigiu, exonerand de

raspundere societatea comerciala cumparatoare si notarul public de orice sarcini ce ar putea aparea ulterior.-----

Subsemnata **BABEANU VERGINIA**, in numele si pentru **Societatea Comerciala "ROMPAN" S.R.L.** cu sediul in comuna Firtatesti, jud. Vilcea, in calitate de cumparatoare, cumpar imobilul descris si identificat mai sus, la suma de 406.000.000 (patrusutesasemilioane) lei, suma pe care am achitat-o in intregime vanzatorilor, pana astazi data autentificarii prezentului in scris.-----

Declar de asemenea ca imi este cunoscuta situatia juridica a imobilului ce cumpar in numele si pentu societatea comerciala si anume, stiu ca vanzatorii l-au dobandit si stapanit in modul aratat mai sus, cunoscand si situatia ca acesta este grevat de sarcini in favoarea B.R.D. Groupe Societe Generale - Sucursala Vilcea, in baza Contractelor de ipoteca cu interdictie de instrainare si grevare cu nr. 106/10.04.2003, nr. 87/09.04.2004 si nr. 446/14.12.2004, imobil ce nu a trecut in proprietatea statului in temeiul vreunui act normativ de scoatere din circuitul civil, intelegand sa-l dobandesc pe riscul societatii comerciale cumparatoare.-----

Noi partile, declaram ca am luat cunostinta de prevederile art. 6 din Ordonanta Guvernului nr. 12/1996 si art. 12 din Legea nr.84/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale.-----

Aratam totodata ca am citit personal continutul in scrisului de fata, constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi, de comun acord, drept pentru care semnãm mai jos.-----

Notarul Public, se obliga, ca in termen de 24 de ore de la data semnarii prezentului contract, sa comunice actul, Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara in vederea inscrierii in Cartea Funciara, potrivit prevederilor art. 55 din Legea nr.7/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.-----

Taxele ocazionate cu perfectarea actului de fata sunt in sarcina societatii comerciale cumparatoare.-----

Tehnoredactul si multiplicat la Biroul notariului public **ENE GEORGE**, cu sediul in orasul Balcesti, jud. Vilcea, in 6(sase) exemplare, astazi data autentificarii.-----

VANZATORI,

CUMPARATOARE,
Societatea Comerciala
"ROMPAN" S.R.L.- Firtatesti, jud. Vilcea
reprezentata de asociat unic si administrator
BABEANU VERGINIA



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC - ENE GEORGE
SEDIUL: BALCESTI, JUD. VILCEA
Tel-fax 0250-840106
Nr. 1863

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.164
Anul 2005, luna martie, ziua 04,

In fata mea, **ENE GEORGE**, notar public, la sediul biroului din orasul Balcesti, jud. Vilcea, s-au prezentat:

1. **BABEANU VICTOR**, C.N.P. 1520917384189, cu domiciliul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Vilcea, identificat cu C.I. seria V.X. nr. 157765/2004, eliberata de Politia orasului Balcesti, jud. Vilcea,
2. **BABEANU VERGINIA**, C.N.P. 2561214384180, cu domiciliul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Vilcea, identificata cu C.I. seria V.X. nr. 157764/2004, eliberata de Politia orasului Balcesti, jud. Vilcea.
3. **BABEANU VERGINIA**, C.N.P. 2561214384180, cu domiciliul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Vilcea, identificata cu C.I. seria V.X. nr. 157764/2004, eliberata de Politia orasului Balcesti, jud. Vilcea, in calitate de asociat unic si administrator, in numele si pentru Societatea Comerciala "ROMPAN" S.R.L. cu sediul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Vilcea,

care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele lui.

**In temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS**

- S-a taxat cu 6.184.805 lei cu chitanta nr. 8854505/2005 – Primaria Firtatesti
- S-a perceput taxa de inscriere in C.F. de 2.650.545 lei cu chit. nr. 8440218/2005
- S-a perceput onorariul de 6.500.000 lei cu chitanta nr. 233/2005.
- Timbrul judiciar 50.000 lei.

NOTAR PUBLIC,
ENE GEORGE

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Vâlcea
Cartea funciara nr. 1070
Act a fost in scris sub nr. 157765/2004
in cartea funciara nr. 117
localitatea Firtatesti

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Subsemnatii **BABEANU VICTOR**, cu domiciliul in Rm. Valcea, str. Calea lui Traian, nr. 79, bl. S24, sc. B, ap. 3, jud. Valcea si sotia **BABEANU VERGINIA**, cu domiciliul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Valcea, in calitate de vanzatori, denumiti astfel in cuprinsul contractului, si **SOCIETATEA COMERCIALA ROMPAN S.R.L.**, cu sediul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Valcea, inmatriculata in Registrul Comertului Valcea sub nr. J38/248/1998, Cod Unic de Inregistrare R10636430, in calitate de societate cumparatoare, reprezentata legal de asociat unic si administrator, **Babeanu Verginia**, cu domiciliul in comuna Firtatesti, sat Popesti, jud. Valcea, intelegem de comun acord sa incheiem prezentul Contract de vanzare-cumparare, in urmatoarele conditii:

Subsemnatii vanzatori, vindem in plina proprietate societatii cumparatoare **S.C. ROMPAN S.R.L.**, terenul arabil si curji constructii, in suprafata totala de 1.822,88 m.p., situat in intravilanul comunei Firtatesti, sat Popesti, jud. Valcea, nr. cadastral 129/2, avand vecinatatile la Nord - cu Babeanu Victor, la Sud - cu Popescu Teodor, la Est - cu drum comunal si la Vest - cu restul proprietatii si Giulescu Vergil, conform schiței anexate vizată de O.C.P.I. Valcea.

Subsemnatii vanzatori, declaram ca terenul ce vindem prin actul de fata este proprietatea vanzare cumparare autentificat sub nr. 849/2003, de Biroul Notarului Public Ene George, din Balcesti, in baza cartii funciare nr. 46, a localitatii Firtatesti, imobil obtinut prin dezmembrarea proprietatii in baza actului de dezmembrare autentificat sub nr. 3471/2006, de Biroul Notarului Public Banu Claudia Mihaela, din Rm. Valcea, data de la care l-am stapinit continuu si netulburati de nimeni, sub nume de proprietari.

Noi partile declaram ca pe terenul descris mai sus este amplasata o constructie proprietatea SC ROMPAN SRL, in suprafata construita la sol de 301,84 m.p., pentru care aceasta detine autorizatia de construire nr. 25/2006, eliberata de Primaria comunei Firtatesti.

Prețul vanzării stabilit de comun acord este de 3.000 (treimii) RON, suma pe care noi, vanzatorii, am primit-o integral, in numerar, de la societatea cumparatoare pînă astăzi, data autentificării actului.

Preluarea in stăpînirea de drept și de fapt a terenului de către societatea cumparatoare se face incepand de azi, data semnării și autentificării actului.

Subsemnatii vanzatori, garantam societatea cumparatoare, de evicțiune conform art 1337 Cod Civil și declaram pe proprie raspundere ca terenul nu este ipotecat ori grevat de sarcini sau procese, imobiliar Valcea - Biroul de Carte Funciara eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de noi vanzatorii, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 2722/2006, eliberat de Primaria comunei Firtatesti, urmand ca de la aceasta data să treacă asupra societatii cumparatoare, care a achitat și taxele pentru autentificarea prezentului in scris.

Subsemnatii vanzatori, declaram ca situatia terenului este cea rezultata din actele prezentate asupra lui, noi vanzatorii nemaiefectuand nici un alt act de dispozitie sau grevare cu privire la terenul ce face obiectul acestui in scris.

Subsemnata **Babeanu Verginia**, in numele și pentru societatea cumparatoare **S.C. ROMPAN S.R.L.**, cumpar terenul descris mai sus in conditiile și la prețul declarat in act. Cunoște starea acestuia așa cum a fost descris in act.

Noi partile, declaram pe proprie raspundere, cunoscand consecințele ce privesc falsul in declaratii și cele cu privire la evaziunea fiscală, ca prețul menționat mai sus este cel real și precizăm că



am luat cunoștință de art.6 din O.G. nr.12/1998, care prevede că: "este nulă vânzarea prin care se înțelege printr-un act ascuns, să se plătească un preț mai mare decât cel declarat în actul de nulitate ce se extinde atât asupra actului ascuns, cât și asupra actului autentic.

Subsemnatele părți declarăm că înaintea semnării actului, am citit personal cuprinsul constatând că el corespunde deplin voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, dre care semnăm mai jos.

Actul a fost redactat de notarul public și autentificat după semnare în cinci exemplare data autentificării, notar ce se obligă, să înregistreze în cartea funciară noul proprietar în lucrătoare ulterioară datei încheierii-actului prezent.

VĂNZĂTORI,
BĂBEANU VICTOR
BĂBEANU VERGINIA

CUMPĂRĂTOARE
S.C. ROMPAN S.R.L.
 reprezentată de
Băbeanu Verginia

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
BANU CLAUDIA - MIHAELA
 SEDIUL: str.Calea lui Traian, nr.151
 Bl.Bancă, ap.2, Rm.Vâlcea, jud.Vâlcea

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3472
 Anul 2006, luna octombrie, ziua 24

În fața mea, **BANU CLAUDIA-MIHAELA**, notar public, la sediul biroului s-a eliberată de Poliția Rm.Vâlcea, cu domiciliul în Rm.Vâlcea, str.Calea lui Traian, nr. ap.3, jud.Vâlcea, în calitate de vânzător și **BĂBEANU VERGINIA**, CNP nr. identificate cu CI, seria V.X., nr.157764/2004, eliberată de Pol.Or.Bălcești, cu domiciliul în Fărtățești, sat Popești, jud.Vâlcea, în calitate de vânzătoare, precum și în calitate de reprezentant al societății cumpărătoare **S.C. ROMPAN SRL**, care după citirea actului au consimțit prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui, precum și planul de amplasamentului imobil.

În temeiul art.8, lit.b din Legea 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.
 S-a taxat cu 90 RON, din care suma de 63RON, cu bon fiscal nr. /2006 și sumă chitanța nr. 7397220/2006.
 S-a perceput onorariu de 150 RON + 28,5 RON TVA, cu bon fiscal nr. /2006
 Timbru judiciar de 3 RON.

NOTAR PUBLIC,
BANU CLAUDIA MIHAELA

BIROUL DE CARTE FUNCIARĂ
VÂLCEA

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. VÂLCEA
 Birou de carte funciară
 Prezentul act a fost înscris sub nr. /2006
 în cartea funciară nr. /2006
 Localitatea

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

ACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnații **BĂBEANU VICTOR**, cu domiciliul în Rm.Vâlcea, str.Calea lui Traian, nr.79, bl.S24, sc.B, ap.3, jud.Vâlcea și soția **BĂBEANU VERGINIA**, cu domiciliul în comuna Fărtățești, sat Popești, jud.Vâlcea, proprietari ai terenului în suprafață de **3.888,387 m.p.**, situat în intravilanul comunei Fărtățești, sat Popești, jud.Vâlcea, nr.cadastral 129, dobândit prin cumpărare ca bun comun în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.849/2003, de Biroul Notarului Public Ene George, din Bălcești, imobil înscris de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea – Biroul de Carte Funciară, în cartea funciară nr. 46, a localității Fărtățești, în baza planurilor de amplasament și delimitare vizate de către O.C.P.I. Vâlcea, ce fac parte integrantă din prezenta cerere, înțelegem să dezmembrăm acest imobil în două corpuri de proprietate și anume:

1.-primul corp de proprietate cu număr cadastral 129/1, compus din teren în suprafață de 2.065,38 m.p., cu vecinii: la Nord – Giulescu Virgil, la Est – rest proprietate, la Sud – Călugăru Ștefan și la Vest – drum turla;

2.-al doilea corp de proprietate cu număr cadastral 129/2, compus din teren, în suprafață de 1.822,88 m.p., cu vecinii: la Nord – rest proprietate, la Est – Drum Județean, la Sud – Popescu Teodor și la Vest – rest proprietate extravilan și Giulescu Vergil, pe care este amplasată o construcție proprietatea SC ROMPAN SRL, în suprafață construită la sol de 301,84 m.p.

Imobilul dezmembrat nu a fost naționalizat, sechestrat sau expropriat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea de stat, fiind continuu în stăpânirea noastră în mod legal, de la dobândire și până în prezent, nu face obiectul nici unui litigiu judecătoresc și nu are înscrise sarcini conform extrasului de carte funciară nr. 29221/2006, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea – Biroul de Carte Funciară, și suntem de acord să se întabuleze în baza prezentului act în cartea funciară cele două corpuri de proprietate.

În vederea taxării prezentului act se apreciază valoarea corpului de proprietate dezmembrat la suma de 5.000 RON.

Redactat și autentificat la Biroul Notarului Public – Banu Claudia-Mihaela – jud.Vâlcea, în cinci exemplare, astăzi data autentificării prezentului înscris.

Semnături:
BĂBEANU VICTOR,
BĂBEANU VERGINIA



ROMANIA
 BIROUL NOTARULUI PUBLIC
 BANU CLAUDIA - MIHAELA
 SEDIUL : str. Calea lui Traian, nr.151
 bl.Bancă, ap.2, Rm. Vâlcea, jud.Vâlcea

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3471
 Anul 2006, luna octombrie, ziua 24

În fața mea **BANU CLAUDIA-MIHAELA**, notar public la sediul biroului s-au prezentat l.- l.- **BĂBEANU VICTOR** CNP 1520917384189, identificat cu CI seria V.X., nr.041963/2001, eliberată de Poliția Rm.Vâlcea, cu domiciliul în Rm.Vâlcea, str.Calea lui Traian, nr.79, bl.S24, sc.B, ap.3, jud.Vâlcea, în calitate de vânzător și **BĂBEANU VERGINIA**, CNP 2561214384180, identificată cu CI, seria V.X., nr.157764/2004, eliberată de Pol.Or.Bălcești, cu domiciliul în comuna Fărtățești, sat Popești, jud.Vâlcea, care după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8, lit. b, din Legea 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.
 S-a taxat cu 9 RON cu bon fiscal nr. 2006.
 S-a perceput onorariu de 100 RON + 19 RON (T.V.A.) cu chitanța nr. 2006.
 Timbru judiciar de 0,15RON.

NOTAR PUBLIC,
 BANU CLAUDIA-MIHAELA



A.N.C.P.I. - O.C.P.I. VÂLCEA
 Biroul de carte funciara Valcea
 Prezentul act a fost înscris sub nr. 3471/2006
 în cartea funciara nr. 26
 Localitatea: Fărtățești

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Vâlcea

s.CPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 35156 Fărtătești

Nr. cerere 57804
 Ziua 26
 Luna 07
 Anul 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Fărtătești, jud. Valcea, sat Popești, jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	35156	1.823	1822,88MP

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	35156-C1	Loc. Fărtătești, jud. Valcea, sat Popești, jud. Valcea	S. construita la sol 238 mp. brutarie in suprafata totala de 301,84mp si suprafata utila de 237,64 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
29610 / 26/10/2006 Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut.nr.3472/2006 emis de BNP BANU CLAUDIA MIHAELA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ROMPAN SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 230)	A1
30053 / 31/10/2006 Autorizatie nr. de construire nr.25, din 20/09/2006 (si proces verbal de receptie finia nr. 2965/2006 emise de primaria Fărtătești);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC ROMPAN SRL	A1.1
1617 / 12/01/2017 Act Notarial nr. 63, din 12/01/2017 emis de NP: Banu Claudia Mihaela;	
B3 Se noteaza interdictie de grevare cu sarcini sau servituti 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF 5062063	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
1617 / 12/01/2017 Act Notarial nr. 63, din 12/01/2017 emis de NP: Banu Claudia Mihaela;	
C15 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1150000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	A1, A1.1
68383 / 04/09/2019 Hotarare judecatoreasca nr. Incheiere nr. 399/CC, din 13/08/2019 emis de Judecatoria Balcesti in dosar nr. 949/185/2019; Act Administrativ nr. Adresa nr. 147/1, din 04/09/2019 emis de BEJ Radu Marius in dosar de executare nr. 147/2019;	
C17 Se noteaza urmarirea silita imobiliara asupra imobilului, pana la concurenta sumei de 49201.50 lei plus cheltuieli de executare, in favoarea creditorului GOODMILLS ROMANIA S.R.L.	A1, A1.1
72487 / 21/09/2021 Act Administrativ nr. Adresa nr. VLG_DEC 41779, din 17/09/2021 emis de ANAF - DGRFP CRAIOVA - AJFP	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 1 din 4



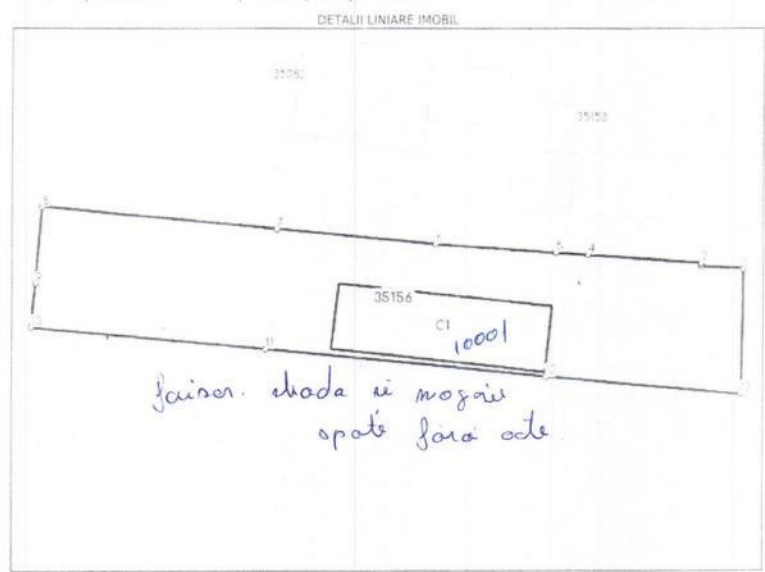
Carte Funciară Nr. 35156 Comuna/Oraș/...

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Refe.
VALCEA - SAVCM, Act Administrativ nr. Proces-verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 16/09/2021 emis de ANAF - AJFP VALCEA, Serviciul SAVCM, Dosar de executare nr. R 15; Anexa C18 Intabulare drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:155938 LEI	A1, A1.1
1) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE VALCEA, CIF:25409885	
104609 / 19/10/2021	
Act Administrativ nr. Adresa nr. 196/1, din 18/10/2021 emis de BEJ RADU MARIUS, in Dosar ex. nr. 196/2021; Hotarare Judecatoreasca nr. Incheiere civila nr. 278/CC, din 31/05/2021 emis de Judecatoria Balcesti, in Dosar nr. 624/185/2021;	
Se noteaza sechestrul asigurator pana la concurenta sumei de 190.38 lei.	
1) EMIGAB S.R.L., CIF:15369198	

Carte Funciară Nr. 35156 Comuna/Oraș/Municipiu: Fărtăcești
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
35156	1.623	1822,88MP

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereio 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	intra teren	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabili	DA	-	-	-	-	
2	curti constructii	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	35156-C1	Destinatia constructii industriale si edilitare	238	Cu acte	S. construita la sol 238 mp; brutaria in suprafata totala de 301,84mp si suprafata utila de 237,64 mp

Lungime Segmente
 1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment in (m)
1	2	6,2
2	3	0,4



Carte Funciară Nr. 35156 Comuna/Oraș/Municipiu: Fărtăcesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	16.33
4	5	4.725
5	6	17.512
6	7	23.068
7	8	34.199
8	9	11.004
9	10	6.404
10	11	34.192
11	12	40.945
12	13	28.29
13	1	18.122

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP include informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/07/2022, 10:09

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35082 Fărtăcesti

Nr. cartea: 57800
Zona: 26
Luna: 07
Anul: 2022
Cadastru nr. 35082/01/2

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 289
Nr. cadastral vechi: 35082

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fărtăcesti, Jud. Valcea, sat Popești, pct "Acasa" și "Langa casa"

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35082	Din acte: 950 Măsurată: 954	si extravilan

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35082-C1	Loc. Popești, Jud. Valcea, Punctul "ACASA" și "LANGA CASA"	S construita la sol: 274 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16680 / 06/05/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1330, din 01/01/2008 emis de BNP Banu Claudia Mihaela. <i>NU</i>	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
1) SC ROMPAN SRL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 289)	
7345 / 10/03/2009	
Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 11, din 23/07/2007 emis de PRIMARIA COMUNEI FARTATESTI (proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor f.n., aviz nr. 1662/03.03.2009, emis de OCPI VALCEA); <i>NU</i>	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1
1) S.C. ROMPAN S.R.L., CIF.10636430	
B3	S-a notat schimbarea categoriei de folosinta a terenului vie, in suprafata de 384.00 mp, prin scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenului, in vederea construirii unei anexe-magazie.
A1, A1.1	
1618 / 12/01/2017	
Act Notarial nr. 63, din 12/01/2017 emis de NP. Banu Claudia Mihaela;	
B4	Se noteaza interdictie de grevare cu sarcini sau servituti
A1, A1.1	
1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1618 / 12/01/2017	
Act Notarial nr. 63, din 12/01/2017 emis de NP. Banu Claudia Mihaela;	
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1150000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului
A1, A1.1	
1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	
68375 / 04/09/2019	
Act Administrativ nr. Adresa nr. 147/2, din 04/09/2019 emis de Birou Executor Judecatoresc Radu Marius, dosar nr.147/2019; Hotarare Judecătorească nr. Incheiere nr. 399/CC, din 13/08/2019 emis de Judecătoria Rm. Valcea;	



Carte Funciară Nr. 35082 Comuna/Oraș/Municipiul

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C15 In baza Adresei nr. 147/2 din 04.09.2019, emisă de Birou Executor Judecătoresc Radu Marius, dosar nr.147/2019 și a Incheierii nr. 399/CC din 13.08.2019 emisă de Judecătoria Rm. Valcea, se notează urmărirea silită imobiliară pentru sumă de 49201.50 lei + cheltuieli de executare 1) GOODMILLS ROMANIA SRL	A1, A1.1
72489 / 21/09/2021 Act Administrativ nr. Adresa nr. VLG_DEC 41779, din 17/09/2021 emis de ANAF - DGRFP CRAIOVA - AJFP VALCEA - SAVCM. Act Administrativ nr. Proceș-verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 41592/16-09-2021 emis de ANAF - DGRFP CRAIOVA - AJFP VALCEA, Serviciul SAVCM. Dosar de executare nr. R 15; Anexa, din 16/09/2021 emis de ANAF - AJFP VALCEA, Serviciul SAVCM. Dosar de executare nr. R 15; Anexa;	A1, A1.1
C16 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:155938 LEI 1) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE VALCEA, CIF:25409885	A1, A1.1
104591 / 19/10/2021 Act Administrativ nr. Cererea nr.196, din 18/10/2021 emis de BEJ RADU MARIUS, dosar ex.nr.196/2021. Hotarare Judecătorească nr. Incheierea civila nr.278/CC, din 31/05/2021 emis de Judecătoria Balcesti, dosar nr.624/185/2021; Se inscrie sechestrul asigurator asupra imobilului cu numar cadastral 35082 pana la concurența sumei de 61190.38 lei plus alte sume de bani ce se vor livi.	A1, A1.1



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructivii	DA	384	-	-	-	
2	vie	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35082-C1	construcții anexa	274	Cu acte	S. construită la sol:274 mp.

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.383
2	3	10.06
3	4	3.696

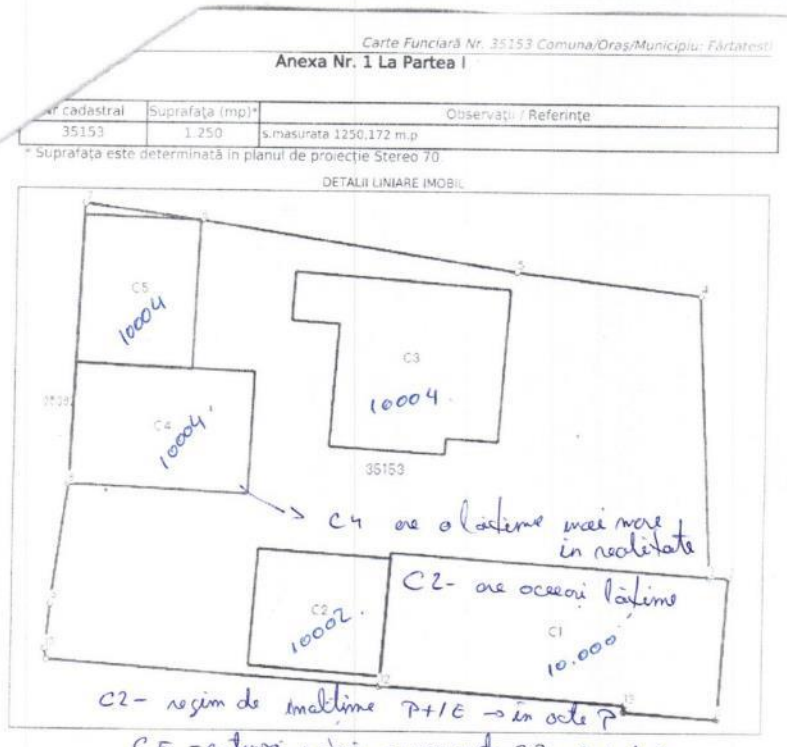


Carte Funciară Nr. 35153 Comuna/Oraș/Municipiul: Făltăcești

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	
B4	Se notează interdicție de grevare cu sarcini sau servituti 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1619 / 12/01/2017 Act Notarial nr. 63, din 12/01/2017 emis de NP Banu Claudia Mihaela.	
C29 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1150000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA, CIF:5062063	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
68367 / 04/09/2019 Act Administrativ nr. 147, din 04/09/2019 emis de Radu Marius; Hotarare Judecatoreasca nr. incheiere nr. 399/CC, din 13/08/2019 emis de Judecatoria Balcesti in dosar nr. 949/185/2019;	
C31 Se noteaza urmarirea imobiliara asupra 1., A1.1, A1.2 si A1.3 pentru suma de 49.201,50 lei in favoarea creditoarei 1) S.C. GOODMILLS ROMANIA S.R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
72488 / 21/09/2021 Act Administrativ nr. Adresa nr. VLG_DEC 41779, din 17/09/2021 emis de ANAF - DGRFP CRAIOVA - AJFP VALCEA - SAVCM; Act Administrativ nr. Proces-verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 41592/16-09-2021 emis de ANAF - DGRFP CRAIOVA - AJFP VALCEA, Serviciul SAVCM, Dosar de executare nr. R 15; Anexa din 16/09/2021 emis de ANAF - AJFP VALCEA, Serviciul SAVCM, Dosar de executare nr. R 15; Anexa;	
C32 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:155938 LEI 1) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE VALCEA, CIF:25409885	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
104616 / 19/10/2021 Actiune in Instanta nr. incheiere 278/CC, din 31/05/2021 emis de Judecatoria Balcesti in Dosar 624/185/2021, Act Administrativ nr. 196/2, din 18/10/2021 emis de BEI RADU MARIUS;	
C33 Se noteaza sechestrul asigurator pana la concurenta sumei de 61.190,38 lei. 1) SC EMIGAB SRL	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5



Date referitoare la teren

Nr. Cit	Categorie folosinta	Intervilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.250	-	-	-	s.masurata 1250,172 m.p

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	35153-C1	Destinatie constructii industriale si edilitare	204	Cu acte	S. construita la sol 204 mp, magazii si brutarie in s.mas. 203,79 m.p cu bar, terasa si mansarda, conf. din boltari si panouri termoizolante din plastic, acop. cu placi ondulate bitumizate
A1.2	35153-C2	constructii anexa	69	Cu acte	S. construita la sol 69 mp, depozit si birouri in s.masurata 68,90 m.p constr. din boltari, acoperit cu tala
A1.3	35153-C3	constructii de locuinte	135	Cu acte	S. construita la sol 135 mp, locuinta cu D+P+M
A1.4	35153-C4	constructii anexa	97	Cu acte	S. construita la sol 97 mp: garaj in s.mas. 97,04 m.p compus din 2 incaperi pe schelet metalic si panouri termoizolante din plastic, acop. cu placi ondulate bitumizate
A1.5	35153-C5	constructii anexa	77	Cu acte	S. construita la sol 77 mp: bucatarie de vara si terasa pe schelet metalic



Carte Funciară Nr. 35153 Comuna/Oraș/Municipiul: Fântânele

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.371
2	3	1.292
3	4	18.938
4	5	12.291
5	6	21.36
6	7	7.778
7	8	18.84
8	9	8.08
9	10	3.047
10	11	0.699
11	12	22.239
12	13	16.333
13	14	0.391
14	1	6.206

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură biografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

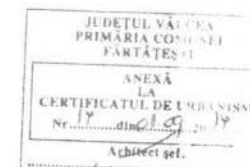
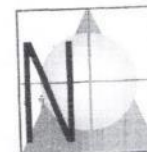
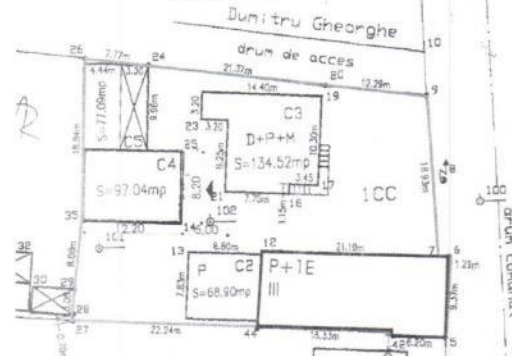
Data și ora generării,
26/07/2022, 10:08

DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE (roșu în plan)

Scara: 1/500 Băbeanu Victor și Băbeanu Verginia
Numele și prenumele proprietarului:

Cod Unic de înregistrare: 10636430

Sediu:
com. Fântânele
sat Popești
Judetul Valcea
Dimitru Gheorghe



Nuțescu Nicolae

Numele executantului: Proteasa Octavian

stampila:

Data: 18/06/2002
Cnit. nr.: 8736263



PLAN DE SITUATIE SC. 1:500

NOTA: PREZENTUL PLAN NU CONSTITUIE ACT DE PROPRIETATE

NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
ARHIPRO CONS SRL			Beneficiar: BABEANU VICTOR BABEANU VERGINIA Com Fântânele, sat Popești - Jud. VALCEA
RAMNICU VALCEA - J38/367/2004			Proiect nr.: Faza: CU
PROIECT: C.ARH. GHETU STERIE		Scara: 1:500	Titlu proiect: AMENAJARE LOCUINTA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA
TECTAT: C.ARH. GHETU STERIE		Data: 06.2014	Titlu planșă: Plan de situație
ENAT: C.ARH. GHETU STERIE			Planșă: 2



● PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
(intra)

Scara:

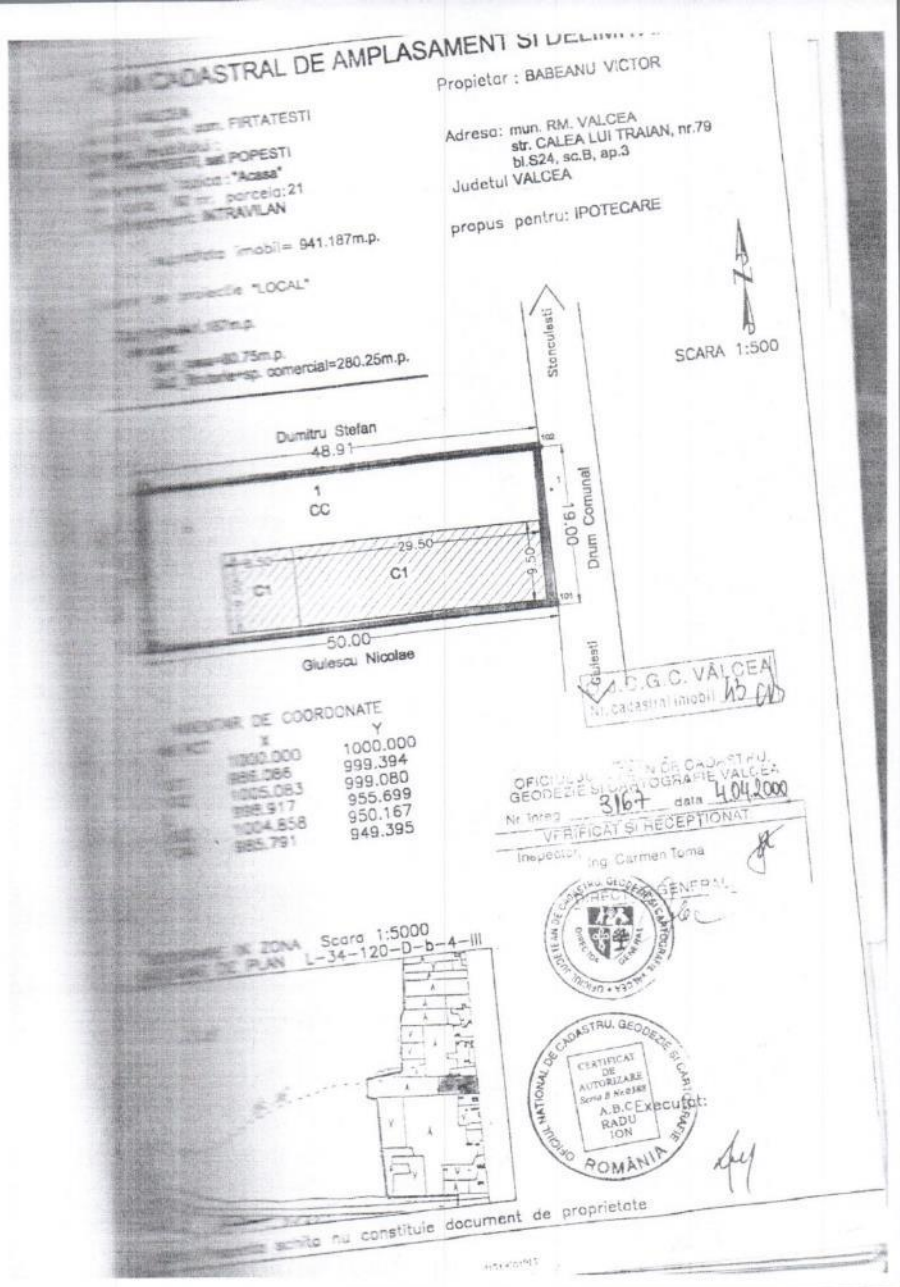
Judetul Valcea
Teritoriul administrativ: FARTATESTI
Cod SIRUTA38169681
Adresa carului de proprietate:
cam. Fartatesti
sat Popesti
Nr. cadastral al bunului imobil:

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70



ONCGC
OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE VALCEA
Nr. inreg. 4605 data 22.06.2002
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Inspector de specialitate
ing. CONSTANTIN S. P. P. P.
DIRECTOR GENERAL
S_1CC-1250.17MP

- LEGENDA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTIE PROPUSA - CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA AMENAJARE LOCUINTA IN CONSTRUCTIE EXISTENTA - P+1E
 - TEREN AFERENT S= 1250,17 MP
 - ACCESE
 - VERIFICAT
 - SPECIFIC
 - DESEN





CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ (D.T.A.C. / D.T.O.E. sau D.L.A.D.) - VIZATĂ SPRE DESCHIMARE ÎMPREUNĂ CU TOATE AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE PRECUM ȘI SCHELE DE VERDECI ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Neacceptarea întocmirii a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor necesarelor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz - în temeiul prevederilor art. 24 alin. (4), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

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

- să anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F. 13) la autoritatea administrației publice locale emitoare a autorizației;
- să anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F. 14) la Inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- să anunte data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform Formularului anexat autorizației (formularul model F. 15) la Inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
- să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică D.T. (D.T.A.C. / D.T.O.E./D.L.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata execuției lucrărilor;
- în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ansambluri de goleni, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramice etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunte imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
- să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea monumentului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
- să transporte la **PLATFORMA COLECTARE SELECTIVĂ** se completează de către emitenți materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma execuției lucrărilor de construcții;
- să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de **15** zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
- la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa nr. 8 la Normele Metodologice);
- la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
- în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație să solicite prelungirea valabilității acestora cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
- să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
- să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de începerea funcționării clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”;
- să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitențului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

să declare construcțiile propriu-zise realizate în vederea împlinirii, la organele financiare locale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data încheierii termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de **12** luni/le calculată de la data semnării efective a lucrărilor (anunțată în prealabil) - situație în care perioada de valabilitate a autorizației se deosebește de durata de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de **12** luni/le de la emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

SIMAR ING. NOICESCU NICOLAE SECRETAR GENERAL/SECRETAR
Bucăratul Autorității administrației emitoare (**)
(numele și prenumele, semnătura)

SINA GEORGETA
ARHITECT - ȘEF***
(numele și prenumele, semnătura)

ANGHEL ION

L.S.

Taxa de autorizare în valoare de lei **1122 LEI** a fost achitată conform Chitanței nr. **1003907081/09.07.10.2011**

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de **07.10.2011** oprită de **1** (una) exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună avizelor și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGȘTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE

de la data de _____ pînă la data de _____

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

SECRETAR GENERAL/SECRETAR
(numele și prenumele, semnătura)

L.S.

ARHITECT - ȘEF***
(numele și prenumele, semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____ lei.

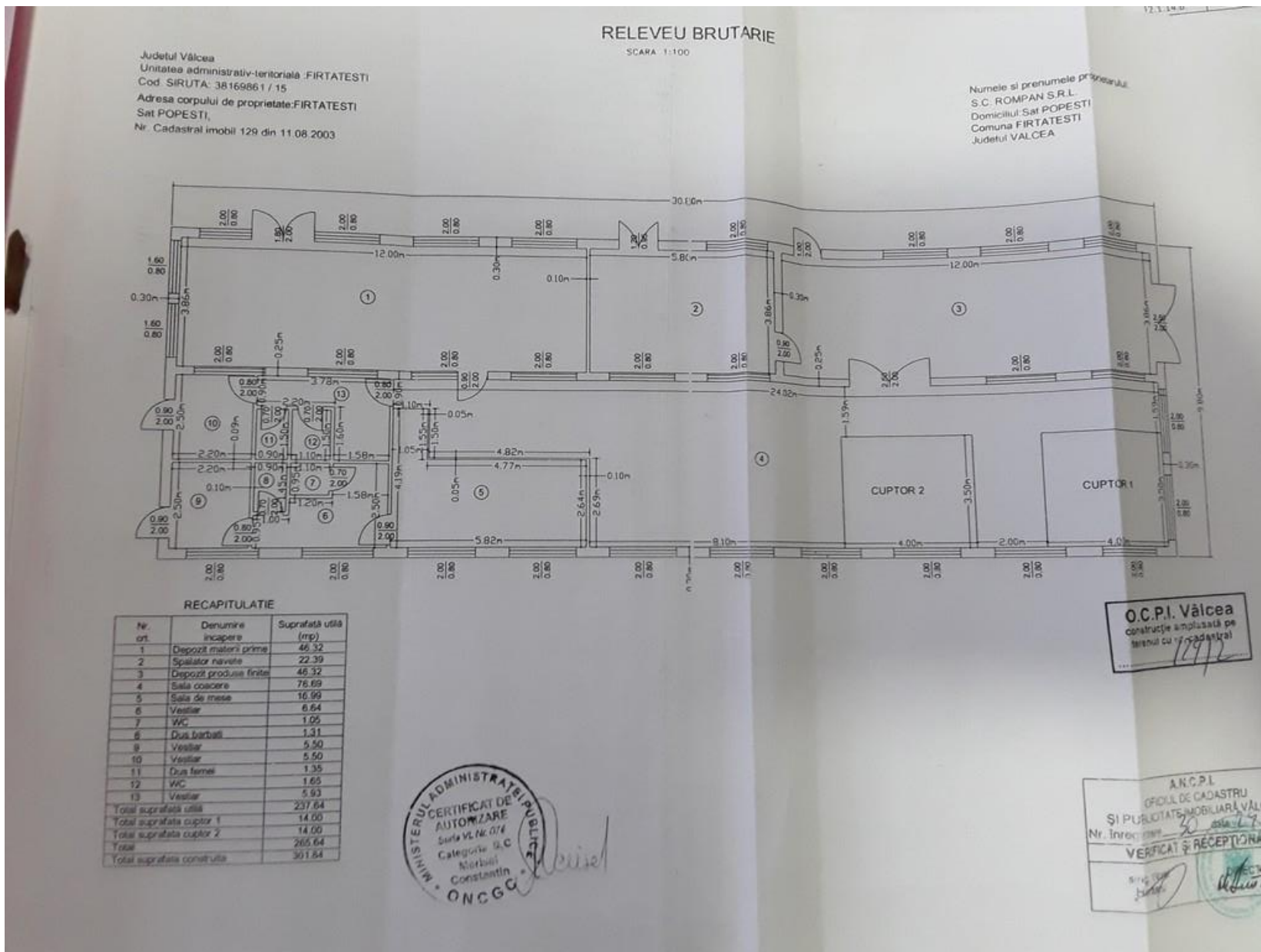
Achitat taxa de: _____ lei.

conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

** Se completează, după caz - președintele consiliului județean - primarul general al municipiului/București - primarul municipiului - al municipiului - primar

*** Se va semnifica de arhitectul șef sau „pentru arhitectul șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificîndu-se funcția și titlul profesional după caz.





JUDEȚUL Valcea
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI/ORAȘULUI/COMUNEI Făstătești
 Primar,
 Nr. 2435 din 19.09.2006

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE
 Nr. 25 din 20.09.2006
 Urmarea cererii adresate de¹⁾ SC. ROMPAN SRL

cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Valcea
 municipiul/orașul/comuna Făstătești satul/sectorul Popesti
 cod poștal _____ strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
 telefon/fax _____ e-mail _____
 înregistrată la nr. 2435 din 19.09.2006.

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

AUTORIZEAZĂ :
 EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE pentru:

Brutarie P' cu respectarea
condițiilor impuse de SC. CONPET SA PLOIESTI

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Valcea
 municipiul/orașul/comuna Făstătești satul/sectorul Popesti
 cod poștal _____ strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
 Cartea funciară ⁴⁾/ Fișa bunului imobil sau nr. cadastral _____
 Lucrări în valoare ⁵⁾ de _____

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) / desființare (PAD) nr. ⁶⁾ _____ elaborat de Arh. Sterie Ghetu
 cu sediul în județul Valcea municipiul/orașul/comuna Rm Valcea
 sectorul/satul _____ cod poștal _____ strada _____
 nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ respectiv de Arh. Sterie Ghetu
 arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

1) Numele și prenumele solicitantului
 2) Adresa solicitantului
 3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC/ PAD
 4) Se completează cu datele extrase din Cartea Funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz
 5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției
 6) Se completează cu nr. proiectului și data eliberării.
 7) Se va semnă de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

Cad. 1134 Formă 24(01)02 - 017 Tipărită ROTAREXIM SA Iași Nr. 14/04 - 020(10/01)

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI :

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENȚA AUTORIZAȚIEI.

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

Orice alte lucrări sunt interzise. Modificarea PAC/PAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

- 1.Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexa autorizației (formularul-model F. 17) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
- 2.Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexa autorizației (formularul-model F. 18) la Inspectoratul în Construcții a județului/municipiului București împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție.
- 4.Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
- 5.În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osăminte, inventar monetar, ceramici, etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.
- 6.Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția mediului, potrivit normelor generale și locale.
- 7.Să transporte la Groapa de gunoi materialele care nu pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
- 8.Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa nr. 8 la Normele Metodologice).
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției"
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
13. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
14. Să solicite « Autorizația de securitate la incendiu » după efectuarea recepției la avizul de securitate la incendiu.

PRIMAR
 (numele și prenumele, semnătura)

 Ing. Voicescu Dan

SECRETAR
 (numele și prenumele, semnătura)
Dinu George
 ARHITECT - ȘEF
 (numele și prenumele, semnătura)
 Referent
Voicescu Dan



F.13.4

taxa de autorizare in valoare de lei 1000 a fost achitata conform chitanței
decedentă din 20.09.2006

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 20.09.2006
însoțită de 1 (unu) exemplar (e) din documentația tehnică, împreună cu
copiile și acordurile obținute, vizate spre neschimbare,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI
DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR (numele și prenumele, semnătura)

SECRETAR GENERAL (numele și prenumele, semnătura)

L.S.

ARHITECT - ȘEF^{*)} (numele și prenumele, semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____ lei, conform chitanței

Achitat taxa de: _____

nr. _____ din _____ direct/prin poștă

Transmis solicitantului la data de _____

*) Se va semnă de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

ROMÂNIA

CASA

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 239 din 18.12. 1998

Ca urmare a cererii adresate de S.C." ROMPAN "S.R.L.
- BĂBEANU VIRGINIA -

domiciliul _____ municipiul _____

cu sediul în județul Vâlcea orașul Rm.Vâlcea

sectorul _____ cod poștal 1000 strada Calea Dorobanților

nr. 69 bloc B.24 sc. B et. _____ ap. 3 înregistrată la nr. 7947 din _____
11.12. 1998

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele
măsurî pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE Construcție locuință D + P+M cu brutărie
la demisol

ÎN VALOARE DE ^{*)} 220.000.000 LEI, COD _____

pe terenul situat în _____ municipiul Fîrtățești _____ sectorul Popești
localitatea _____ comuna _____ satul _____

cod poștal _____ str. _____ nr. _____

Nr. fișă cadastră _____ numărul topografic al parcelei _____

Nr. Carte Funciară _____

_____ identificat prin planul de situație.

În următoarele condiții: Zidărie portantă

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire. În funcție de valoarea rezultată



● RELEVU DEMISOL
Sc 1/100

Băbeanu Victor și Băbeanu Virginia
Numele și prenumele proprietarului:
S.C. ROMPAN S.R.L.
Cod Unic de Inregistrare: 10636430

Județul Vâlcea
Teritoriul administrativ: FARTATEȘTI
Cod SIRUTA38169681
Adresa corpului de proprietate:
com. Fartatești
sat Popești
Nr. cadastral al bunului imobil:

Sediul:
com. Fartatești
sat Popești
Județul Vâlcea

O.J.C.G.C. VÂLCEA
Nr. cadastral imobil 107

● RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	suprafata utila (mp)
1	Vestiar	6,19
2	Bucătărie	35,47
3	Depozit făină	14,20
4	Depozit piine	10,85
Total suprafata utila		66,71
Casa scării		5,80
Suprafata totala		72,51

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VÂLCEA
Nr. Inreg. 7603 data 27.06.2002
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT:
Inspector de specialitate
Ing. CONSTANTIN ESCU FELICIA
DIRECTOR GENERAL

Numele și prenumele executantului: Proteasa Octavian
Semnatura și stampila:
Data: 18/06/2002
Chit. nr.:

● RELEVU PARTER
Sc 1/100

Băbeanu Victor și Băbeanu Virginia
Numele și prenumele proprietarului:
S.C. ROMPAN S.R.L.
Cod Unic de Inregistrare: 10636430

Județul Vâlcea
Teritoriul administrativ: FARTATEȘTI
Cod SIRUTA38169681
Adresa corpului de proprietate:
com. Fartatești
sat Popești
Nr. cadastral al bunului imobil:

Sediul:
com. Fartatești
sat Popești
Județul Vâlcea

O.J.C.G.C. VÂLCEA
Nr. cadastral imobil 107

● RECAPITULATIE

Nr. Incapere	Denumire Incapere	suprafata utila (mp)
1	Baze	6,19
2	Cameră de zi	40,14
3	Dormitor	14,20
4	Cămară	3,53
5	Magazie	6,76
Total suprafata utila		70,82
Casa scării		5,80
Terasă		43,83
Suprafata totala		120,45

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU,
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE VÂLCEA
Nr. Inreg. 7603 data 27.06.2002
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT:
Inspector de specialitate
Ing. CONSTANTIN ESCU FELICIA
DIRECTOR GENERAL

Numele și prenumele executantului: Proteasa Octavian
Semnatura și stampila:
Data: 18/06/2002
Chit. nr.:

BĂBEANU, V. ROMPAN S.R.L. FARTATEȘTI



CARTEA DE IDENTITATE A VEHICULULUI

1. Numarul de inmatriculare B-81-VHJ	Inspectoriul regional DRP CIV. BUCURESTI Data insusirii 09.04.2008 Semnatura si stampila
2. Numarul de inmatriculare B-81-VH7	Inspectoriul regional SECTIUL BUCURESTI Data insusirii 03.04.2008 Semnatura si stampila
3. Numarul de inmatriculare VL-01-138P	Inspectoriul de politie al JUDD VALCEA Data insusirii 08.04.2008 Semnatura si stampila
Denumirea IMPULS-LEASING ROMANIA IFN SA	
Data registrarii Nr. de inmatriculare (Reg. Com.) 19820923	
Adresa Str. Luigi Galvani Nr. 61-63 Sector M8 Bucuresti	
Denumirea SC ROMPAN SRL	
Data registrarii Nr. de inmatriculare (Reg. Com.) J38/248/1998	
Adresa COM POPESTI JUDD VALCEA	
Denumirea SC ROMPAN SRL	
Data registrarii Nr. de inmatriculare (Reg. Com.)	
Adresa	

F 8 5 7 2 5 8

1. Numarul de inmatriculare B-81-VHJ	Inspectoriul regional DRP CIV. BUCURESTI Data insusirii 09.04.2008 Semnatura si stampila
2. Numarul de inmatriculare B-81-VH7	Inspectoriul regional SECTIUL BUCURESTI Data insusirii 03.04.2008 Semnatura si stampila
3. Numarul de inmatriculare VL-01-138P	Inspectoriul de politie al JUDD VALCEA Data insusirii 08.04.2008 Semnatura si stampila
Denumirea IMPULS-LEASING ROMANIA IFN SA	
Data registrarii Nr. de inmatriculare (Reg. Com.) 19820923	
Adresa Str. Luigi Galvani Nr. 61-63 Sector M8 Bucuresti	
Denumirea SC ROMPAN SRL	
Data registrarii Nr. de inmatriculare (Reg. Com.) J38/248/1998	
Adresa COM POPESTI JUDD VALCEA	
Denumirea SC ROMPAN SRL	
Data registrarii Nr. de inmatriculare (Reg. Com.)	
Adresa	

1. Denumirea AUTOUTILITARA M1	
2. Categorie M1	
3. Marca RENAULT	
4. Model TRUCK WASH	
5. Numarul de identificare VF1PDC11639049434	
6. Culoare 2101	7. An 1990
8. Culoare 1339	9. An 1990
10. Culoare 1850	11. An 2000
12. Culoare 2000	13. An 2000
14. Culoare 5899	15. An 1990
16. Culoare GSU-A6	17. An 1990
18. Culoare 2464	19. An 1988
20. Culoare MOTORINA	
21. Culoare 2	
22. Culoare 225/65 R16C 112/110 R	
23. Culoare 205/75 R16C 110/108 R	
24. Culoare 225/65 R16C 112/110 R	
25. Culoare 205/75 R16C 110/108 R	
26. Culoare 74.1	
27. Culoare 144	
28. Culoare 100	
29. Culoare ALB	

ROMPAN 28410

VALCEA 8 2008



CARTEA DE IDENTITATE A VEHICULULUI

1. Numarul de inmatriculare B-92-BZP		Reprezentant de servicii RAIFFISEN LEASING IPH	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.) 11972373		Data inmatriculării 23.07.2008	
Adresa 13 SEPTEMBRIE No.80 SECTOR 5		Adresa BUCURESTI	
6. Numarul de inmatriculare Destinatar SC ROMPAN SRL		Reprezentant de politie al JUD. VALCEA	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.) J39/248/1998		Data inmatriculării	
Adresa COM. FARTATESTI SAT POPESTI JUD. VALCEA		Adresa	



G 8 4 0 6 7 9

1. Numarul de inmatriculare Destinatar		Reprezentant de politie al	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.)		Data inmatriculării	
Adresa		Adresa	
6. Numarul de inmatriculare Destinatar		Reprezentant de politie al	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.)		Data inmatriculării	
Adresa		Adresa	



G 8 4 0 6 7 9

1. Numarul de inmatriculare Destinatar		Reprezentant de politie al	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.)		Data inmatriculării	
Adresa		Adresa	
6. Numarul de inmatriculare Destinatar		Reprezentant de politie al	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.)		Data inmatriculării	
Adresa		Adresa	

1. Numarul de inmatriculare Destinatar		Reprezentant de politie al	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.)		Data inmatriculării	
Adresa		Adresa	
6. Numarul de inmatriculare Destinatar		Reprezentant de politie al	
Data expirarii (Nr. de inmatriculare la Reg. Com.)		Data inmatriculării	
Adresa		Adresa	



CARTEA DE IDENTITATE A VEHICULULUI

1. Numarul de inmatriculare 2. Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
3. Numarul de inmatriculare Depozitar Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	

4. Numarul de inmatriculare
 Depozitar
 Data expirării
 Nr. de înm. la Reg. Com. 1
 Adresa

5. Numarul de inmatriculare
 Depozitar
 Data expirării
 Nr. de înm. la Reg. Com. 1
 Adresa

1. Numarul de inmatriculare Depozitar Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
3. Numarul de inmatriculare Depozitar Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	

4. Numarul de inmatriculare
 Depozitar
 Data expirării
 Nr. de înm. la Reg. Com. 1
 Adresa

F 3 1 2 4 1 3

F 3 1 2 4 1 3

F 3 1 2 4 1 3

F 3 1 2 4 1 3

F 3 1 2 4 1 3

F 3 1 2 4 1 3

1. Numarul de inmatriculare Depozitar Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
3. Numarul de inmatriculare Depozitar Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	

4. Numarul de inmatriculare
 Depozitar
 Data expirării
 Nr. de înm. la Reg. Com. 1
 Adresa

1. Numarul de inmatriculare Depozitar Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
3. Numarul de inmatriculare Depozitar Data expirării Nr. de înm. la Reg. Com. 1 Adresa		Inspectoratul de poliție al Județului Data înmatriculării Semnătura și ștampila	

4. Numarul de inmatriculare
 Depozitar
 Data expirării
 Nr. de înm. la Reg. Com. 1
 Adresa



ASAMBLĂ
 LA CEREREA SAU LA INMEDIATUL
 Nr. **V001538241**
 Numarul de
V-06-SBP
 INSPECTIILOR PERIODICE
 SEMESTRIALE SI
 ANUALE
 Data
 12.07.2005
 13.07.2009
 16.08.07
 28.11.08
 09.11.09
 18.08.10
 08.11.10
 18.08.11
 09.11.11
 18.08.12
 09.11.12
 18.08.13
 09.11.13
 18.08.14
 09.11.14
 18.08.15
 09.11.15
 18.08.16
 09.11.16
 18.08.17
 09.11.17
 18.08.18
 09.11.18
 18.08.19
 09.11.19
 18.08.20
 09.11.20
 18.08.21
 09.11.21
 18.08.22
 09.11.22
 18.08.23
 09.11.23
 18.08.24
 09.11.24
 18.08.25
 09.11.25
 18.08.26
 09.11.26
 18.08.27
 09.11.27
 18.08.28
 09.11.28
 18.08.29
 09.11.29
 18.08.30
 09.11.30

B 12.07.2005 H 13.07.2009
 I 13.07.2009 I 13.07.2009
 F 1 3500 G 2070
 P 1 2179 P 2 74
 P 3 MOTORINA D
 H ALB
 S 1 3 S 2
 X / E277150 Z SPCV VILCEA
 C2-2
 C2.3 com FIAT TESTI Jud. VILCEA
 C3) C.3.1
 C.3.2
 C.3.3
 Numarul de motor
 V001538241
 C3-C1

- 4 -

CARTEA DE IDENTITATE A VEHICULULUI

<p>5. Numarul de identificare al vehiculului</p> <p>Tipul vehiculului</p> <p>Data insusirii (Nr. de inv. la Reg. Com.)</p> <p>Adresa</p>	<p>Inspectoratul de politie al (Nr. de inv. al Reg. Com.)</p> <p>Numarul SI stampila</p>	<p>6. Numarul de identificare al vehiculului</p> <p>Tipul vehiculului</p> <p>Data insusirii (Nr. de inv. la Reg. Com.)</p> <p>Adresa</p> <p>Mentii</p>	<p>Inspectoratul de politie al (Nr. de inv. al Reg. Com.)</p> <p>Numarul SI stampila</p>
--	--	--	--

<p>1. Numarul de identificare al vehiculului</p> <p>Tipul vehiculului</p> <p>Data insusirii (Nr. de inv. la Reg. Com.)</p> <p>Adresa</p>	<p>Inspectoratul de politie al (Nr. de inv. al Reg. Com.)</p> <p>Numarul SI stampila</p>	<p>2. Numarul de identificare al vehiculului</p> <p>Tipul vehiculului</p> <p>Data insusirii (Nr. de inv. la Reg. Com.)</p> <p>Adresa</p> <p>Mentii</p>	<p>Inspectoratul de politie al (Nr. de inv. al Reg. Com.)</p> <p>Numarul SI stampila</p>
--	--	--	--

E - J - 277150 E - J - N - 277150



02 00193P 2-



1	Tipul vehiculului	Autoturism
2	Construcția	PURSON CAB. INTERIOR 2P-FIIDE RUS
3	Marca	CITROEN
4	Tipul motorului	ZORNIC/DUMPER
5	Tipul motorului	FBC7ZAU011Y24E9/2004
6	Tipul motorului	VF7ZCRWKG1747614
7	Tipul motorului	ZC70
8	Tipul motorului	1430
9	Tipul motorului	1850
10	Tipul motorului	2000
11	Tipul motorului	2024
12	Tipul motorului	2024
13	Tipul motorului	2024
14	Tipul motorului	2024
15	Tipul motorului	2024
16	Tipul motorului	2024
17	Tipul motorului	2024
18	Tipul motorului	2024
19	Tipul motorului	2024
20	Tipul motorului	2024
21	Tipul motorului	2024
22	Tipul motorului	2024
23	Tipul motorului	2024
24	Tipul motorului	2024
25	Tipul motorului	2024
26	Tipul motorului	2024
27	Tipul motorului	2024
28	Tipul motorului	2024
29	Tipul motorului	2024
30	Tipul motorului	2024
31	Tipul motorului	2024
32	Tipul motorului	2024
33	Tipul motorului	2024
34	Tipul motorului	2024
35	Tipul motorului	2024
36	Tipul motorului	2024
37	Tipul motorului	2024
38	Tipul motorului	2024
39	Tipul motorului	2024
40	Tipul motorului	2024
41	Tipul motorului	2024
42	Tipul motorului	2024
43	Tipul motorului	2024
44	Tipul motorului	2024
45	Tipul motorului	2024
46	Tipul motorului	2024
47	Tipul motorului	2024
48	Tipul motorului	2024
49	Tipul motorului	2024
50	Tipul motorului	2024



Notă: Acest document este emis în baza datelor furnizate de către solicitant și nu reprezintă o garanție a verității acestor date.

- 3 -

1	Tipul vehiculului	Autoturism
2	Construcția	PURSON CAB. INTERIOR 2P-FIIDE RUS
3	Marca	CITROEN
4	Tipul motorului	ZORNIC/DUMPER
5	Tipul motorului	FBC7ZAU011Y24E9/2004
6	Tipul motorului	VF7ZCRWKG1747614
7	Tipul motorului	ZC70
8	Tipul motorului	1430
9	Tipul motorului	1850
10	Tipul motorului	2000
11	Tipul motorului	2024
12	Tipul motorului	2024
13	Tipul motorului	2024
14	Tipul motorului	2024
15	Tipul motorului	2024
16	Tipul motorului	2024
17	Tipul motorului	2024
18	Tipul motorului	2024
19	Tipul motorului	2024
20	Tipul motorului	2024
21	Tipul motorului	2024
22	Tipul motorului	2024
23	Tipul motorului	2024
24	Tipul motorului	2024
25	Tipul motorului	2024
26	Tipul motorului	2024
27	Tipul motorului	2024
28	Tipul motorului	2024
29	Tipul motorului	2024
30	Tipul motorului	2024
31	Tipul motorului	2024
32	Tipul motorului	2024
33	Tipul motorului	2024
34	Tipul motorului	2024
35	Tipul motorului	2024
36	Tipul motorului	2024
37	Tipul motorului	2024
38	Tipul motorului	2024
39	Tipul motorului	2024
40	Tipul motorului	2024
41	Tipul motorului	2024
42	Tipul motorului	2024
43	Tipul motorului	2024
44	Tipul motorului	2024
45	Tipul motorului	2024
46	Tipul motorului	2024
47	Tipul motorului	2024
48	Tipul motorului	2024
49	Tipul motorului	2024
50	Tipul motorului	2024

DMLOGARE DI TIP PENTRU CIRCULATIE

Vehiculul având datele prezentate în tabelul A corespunde încheierii nr. 2544 din 22.04.02

Producător AUTOMOTIVE TRADING (Reprezentant) SERVICES SRL

DMLOGARE INDIVIDUALA PENTRU CIRCULATIE

Vehiculul având datele prezentate în tabelul A corespunde încheierii nr. 2544 din 22.04.02

Nr. de înreg. data

Localitatea

Reprezentant R.A.R.

Semnătura și ștampila

Vehiculul având datele prezentate în tabelul B corespunde încheierii nr. 2544 din 22.04.02

Nr. de înreg. data

Localitatea

Reprezentant R.A.R.

Semnătura și ștampila

Vehiculul având datele prezentate în tabelul C corespunde încheierii nr. 2544 din 22.04.02

Nr. de înreg. data

Localitatea

Reprezentant R.A.R.

Semnătura și ștampila



20065

Seria VLBV Nr. 0003197

Cumpărător: S.O. ALX-ROM SRL
(denumire, forma juridică)

FACTURĂ

Nr. facturii: 10003197
Data (ziua, luna, anul): 19.10.2020
Nr. avizului de însoțire a mărfii (dacă este cazul)

Nr. ord. reg. com. / an: 728/1994
C.I.F.: RO7090610
Sediul (localitate, str. nr.): RIJANEI 17
Judetul: OLT
Cod IBAN:
Banca:

Cota T.V.A. 19 %

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Preț unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea -lei- (3x4)	Valoarea T.V.A. -lei- (5)
0	CUOCICREMA 100LT	b.	1	5882	5882	1118
SE ACHEȚĂ PARȚIAL CU CHIT NR. 29 DIFERENȚA CU O.P. TN BANCA ALPHA BANK IBAN RO5713001781304240782 RON val inv = 42870,5 aviz integal						
Semnătura și stampila furnizorului	Date privind expediția: Numele delegatului: SIMON PALCU CALDEI B.I. / C.I. seria nr. eliberat(ă) Mijloc de transport nr. Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de ora Semnăturile	Total din care: accize	5882		1118	X
				Semnătura de primire	Total de plată (col.5 + col.6) 7000	

Tipărit de VIGASO S.R.L. Rom. Vâlcea tel. 0350-809595

Cod 14-4-10/A



20162

Seria VLBV Nr. 10003198

FACTURĂ

Nr. facturii 10003198
Data (ziua, luna, anul) 22.10.2020
Nr. avizului de însoțire a mărfii (dacă este cazul)

Cumpărător: I.C. XIX - ROM 101
(denumire, formă juridică)
Nr. ord. reg. com. / an 10001/2020
C.I.F. 205093077
Sediul (localitate, str. nr.) BUIȘTEI
Județul IALŢ
Cod IBAN:
Banca:

Cota T.V.A. 17 %

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Preț unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea lei - 5(3x4)	Valoare T.V.A. - lei - 6
	TUNEL DE PĂOIRE DISPOZITIVE DE GLAZURAT	buc	1	10924	10924	2026
SE ACHITĂ PARTIAL CU CHITĂ NR. 30				Val inv - 10377	autentitate integrală	

Semnătura și stampila furnizorului: [Stamp]

Date privind expediția:
Numele delegatului: IMIRIAC SABARIT
B.I./C.I. seria nr. eliberat(ă)
Mijloc de transport nr.
Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de ora
Semnăturile

Total din care: accize X
Semnătura de primire
Total de plată (col. 5 + col. 6) 13000

Tipărit de VIGASO S.R.L. Rm. Vâlcea tel. 0350-809595 Cod 14-4-10/A



A	VL-01-BRP	B	03.04.2008	H	
J	AUTOUTILITARA N1	I	08.08.2012	I.1	09.08.2012
D.1	RENAULT	F.1	3500	G	2161
D.2	FD FDCI	P.1	2464	P.2	88
D.3	MASTER	P.3	MOTORINA	Q	
E	VF1FDC1L639049434	R	ALB		
K	BFRE1W2E11U37E4	S.1	3	S.2	
C.2	C.2.1 S.C. ROMPAN S.R.L.	(X)	F857258	(Z)	SRPCIV Vilcea
C.2.2		Observatii			
C.2.3	Str. POPESTI com FIRTATESTI Jud. VILCEA				
C.3	C.3.1	<input checked="" type="checkbox"/> C2-C1			
C.3.2					
C.3.3					
Numarul certificatului: V00197699L		Numarul certificatului: V00197699L			

A	VL-12-BRP	B	30.01.2012	H	
J	AUTOUTILITARA N1	I	17.12.2015	I.1	17.12.2015
D.1	CITROEN	F.1	3500	G	2290
D.2	Y DIMFC	P.1	2198	P.2	96
D.3	JUMPER	P.3	MOTORINA	Q	
E	VF7YDIMFC12091076	R	ALB		
K	E3*2007/46*0046*02	S.1	3	S.2	
C.2	C.2.1 S.C. ROMPAN S.R.L.	(X)	J207759	(Z)	SRPCIV Vilcea
C.2.2		Observatii			
C.2.3	com FIRTATESTI sar POPESTI Jud. VILCEA				
C.3	C.3.1	<input checked="" type="checkbox"/> C2-C1			
C.3.2					
C.3.3					
Numarul certificatului: V00241730L		Numarul certificatului: V00241730L			

ANEXA LA CERTIFICATUL DE INMATRICULARE		
NR.	V00241730L	
Numarul de inmatriculare	VL-12-BRP	
CASA FISCALA RESPONSABILITATEA		
ASPECTUL TENINCE PERIOADIC		
24.01.2016	ITPVL-18	
22 VL050	02	
17 F77KB		
22 VL050	02	
18 J381F		
31 VL050	02	
19 LGPX		
18 VL050	07	
20 S11E		
		BN 799501



Proces verbal de inspectie 03.08.2022

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Loc folosinta	Cod clasificare	Data	Observatii
1	10000	CLADIRE SEDIU, RESTAURANT BIROURI (C4+C7)	Sediu	1.5.1.	31.12.2000	Scampus din: C1 - Sc = 204 mp. Sd = 40 mp. C2 - Sc = 69 mp. Sd = 69 mp. Pif 2014
2	10001	BRUTARIE (C1)	Sediu	1.5.1.	11.02.2010	C1 - Sc = 238 mp. Pif 2006.
3	10002	PATISERIE (C2)	Sediu	1.5.3.	31.03.2006	C1 - Sc = 274 mp. Pif 2009.
4	10004	LOCUINTA (C3) REEVALUATA	Sediu	1.6.1.	31.12.2011	Sc = 135 mp. SPT+M. Pif 1998.
10004		MAGAZIE ANEXA GARAJ, BUGAT VARA (C5+C6)	Sediu	1.5.2.	31.12.2009	C3 - Sc 135 mp SPT+M C4 - Sc = 37 mp C5 - Sc = 77 mp. P
20000		CUPTOR CU VATRA	Sediu	2.1.14.3.	22.04.2005	fundamental, pe goga si Lemn. TIF VEROKA 4037 219 AC serie 1496.
20001		MASINA PENTRU FURSECURI	Sediu	2.1.14.3.	06.05.2005	fundamental dor metalizata Producator ASPM. nu are placuta de identificare.

Pag.1

8	20002	FORMATOR CUVA FIXA	Sediu	2.1.14.3.	30.05.2005	fundamental dor metalizat, nu are placuta de identificare.
9	20003	MASINA AMBALAT JUNIOR	Sediu	2.1.14.3.	30.06.2005	lipna
10	20004	CUPTOR	Sediu	2.1.14.3.	31.12.2005	fundamental, fara placuta de identificare.
11	20005	MASINA FURSECURI	Sediu	2.1.14.3.	31.01.2005	scara de ingritura. contabila.
12	20007	SINA PENTRU FURSECURI	Sediu	2.1.14.3.	01.07.2006	instalata pe m. de inv. 2001.
13	20008	MASINA PENTRU MACINAT ZAHAR	Sediu	2.1.14.3.	10.07.2006	metalizat, fara placuta de identificare.
14	20009	LINE FABRICATIE PIINE	Sediu	2.1.14.3.	23.08.2006	fundamental, metalizat, tara de origine SPANIA TIF P8-20 serie: 3180 Pif 2006.
15	20010	CUPTOR ROTATIV + INSTAL-LEASING	Sediu	2.1.14.3.	15.07.2008	metalizat, fara placuta de identificare.
16	20011	INSTALATIE SPALAT LAZI	Sediu	2.1.14.3.	31.07.2008	opozit de gipolat cu mersuri. T-ARCHER cu opo calda.

Pag.2



17	20012	SEPARATOR GRASIMI	Sediu	2.1.14.3.	11.09.2008	comete din conducte izolatare si borini de decantare din beton.
18	20013	INSTALATIE MEC.	Sediu	2.1.14.3.	30.09.2008	filtrare apa idelucatare apa faza reus
19	20014	MASINA TURNAT FURSECURI	Sediu	2.1.14.3.	30.11.2008	daba la un furnica la Craiova. TOMPAC.
20	20015	MIXER PLANETAR	Sediu	2.1.14.3.	30.11.2008	Producator: STAR MIX PIF: 2002. reie 021833, fundicamul.
21	20016	MASINA FOIETAU	Sediu	2.1.14.3.	31.07.2003	fundicamul, producator: KOLLFIX foa GERMANIA, reie 0463232P.
22	20017	CENTRALA TERMICA	Sediu	2.1.14.9.	31.12.2004	centrala se comertizel nales nefundicamul, defecte. aproximatii 30KW foa reie.
23	20021	CASA MARCAT	Sediu	2.1.14.8.	31.05.2000	MATECS reie: 12229747. nefundicamul
24	20023	ARZATOR GAZ SI ACCESORII	Sediu	2.1.14.8.	14.02.2006	Arzator, unit instalate pe cuptoare nataline. reie: 23092, 34546, 34547
25	20025	CALCULATOR	Sediu	2.2.9.	30.06.2003	nefundicamul, oca unitatea, nu s-au putut realiza coordonabile. tehnica.

Pag.3

26	20026	CINTAR ELECTRONIC	Sediu	2.2.1.2	30.04.2002	nefundicamul, tip AS 673 reie 12316559.
27	20027	APARAT AER CONDITIONAT	Sediu	2.1.14.9.	24.12.2009	Producator STARWAY, instalat in patinise foa reie
28	20028	DACIA 1 FURGON	Sediu	2.3.2.1.1.	30.09.2004	lipa
29	20029	SUPRASTRUCTURA DACIA	Sediu	2.3.2.1.1.	30.06.2006	lipa
30	20030	DACIA 2 FURGON	Sediu	2.3.2.1.1.	21.04.2005	lipa
31	20032	CITROEN JUMPER	Sediu	2.3.2.1.1.	02.06.2005	demonstrat, nu mai exista parte comparante.
32	20034	WW PASAT	Sediu	2.3.2.1.1.	07.12.2006	demonstrat. VL-07-WIF, an job. 2007, gram. mput discapa foa, nu am putut realiza m. de km. oca problema de oca, diverse agoritari si subaroc, certificati indicat.
33	20036	CITROEN JUMPER	Sediu	2.3.2.1.1.	19.08.2008	VL-08-AP an job. 2007, reie: VEFVBMFC1147180 foa ocupatilor, nu am putut realiza ca km. certificati indicat.
34	20038	RENAULT FURGON	Sediu	2.3.2.2.	30.06.2009	VL-01-AP an job. 2008 reie: VFEAC12657049434 m: km. 493805. nampa de impachia defecte se ofla la un reie in Ucraina.

Pag.4



35	20043	MASINA DE TURAT	Sediu	2.1.14.3.	24.03.2010	PRODUCATOR: KEMPEX, seria 15.200 TIP SF600, an PIF 2010.
36	20044	MALAXOR	Sediu	2.1.14.3.	18.06.2010	TEHNO PAVOAT, an job. 2008, tip FA-250 seria 888 , funcționând.
37	20045	MASINA AMBALAT PP 560+TURNUL T450	Sediu	2.1.14.3.	30.06.2010	PRODUCATOR: SMIPACK seria 2718P an job. 2008. funcționând.
38	20047	XEROX	Sediu	2.2.9.	15.09.2010	lipă
39	20048	STATIE DE TAIERE CU CILINDRU	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	foaie serie, este instalată pe atelierul cu nr. inv. 20043
40	20049	CILINDRU PENTRU CROISSANTE	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	rechi, foaie serie.
41	20050	MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA-CIUCOSPRITZ	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	PRODUCATOR: LE PAVONI, seria 103971 foaie ITALIA.
42	20051	CARUCIOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA- CIUCOSPRITZ	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	coduri metalice, suport pentru 20050 nr. 10052.
43	20052	COMPRESOR MASINA DE PULVERIZAT CIOCOLATA CIUCOSPRITZ	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	compresor folosit împreună cu 20050. foaie serie.

Pag.5

44	20053	DOZATOR ELECTRIC DE CREMA MODEL MDSE/C	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	PRODUCATOR: MAC PAN placuta de identificare este degradată
45	20054	MASINA DE PORTIONAT PRAJITURA MODEL CHITARA-3 RAME INCLUDE	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	carpușă din maramă și 3 name.
46	20055	MASINA DE FACUT CROISSANTE MODEL F-250	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	PRODUCATOR: DELL'ORO tip SA TAVOLO an PIF 2010
47	20056	BAZA PT. MASINA DE PORTIONAT PRAJIT. CHITARA CU TAIERE DUBLA	Sediu	2.1.14.3.	23.11.2010	reperinta baza pentru 20054.
48	20058	DISPOZITIV DE GLAZURARE TOTALA	Sediu	2.1.14.3.	10.03.2011	lipă
49	20059	DISPOZITIV DE GLAZURARE TALPA	Sediu	2.1.14.3.	10.03.2011	lipă
50	20060	DISPOZITIV DE GLAZURARE ZIG- ZAG	Sediu	2.1.14.3.	10.03.2011	lipă
51	20061	FILTRU GLAZURA	Sediu	2.1.14.3.	10.03.2011	lipă
52	20063	MASINA MULTITRUSION 400	Sediu	2.1.14.3.	04.03.2011	lipă

Pag.6



53	20064	MASINA AUTOMATA DE DIVIZAT	Sediu	2.1.14.3.	08.03.2011	fundamentală, posesie de identificare deproduse, nefuncționează
54	20066	CUPTOR ROTATIV DUBLU, 80X120	Sediu	2.1.14.3.	02.08.2011	funcțional, posesie de identificare
55	20067	MIXER PLANETAR RECONDITIONAT CU ELEVATOR	Sediu	2.1.14.3.	02.08.2011	sediu, nefuncțional, posesie de identificare
56	20068	INJECTOR GB GANZ	Sediu	2.1.14.9.	02.08.2011	1 injector pe carburator pe gaze, notat în nru 30310
57	20069	MASINA DE AMBALAT FLOWPAK	Sediu	2.1.14.4.	31.10.2011	Modulator DELFIN, model OPTON 600 an job. 2000, nru A 12900 marca ITALIA
58	20070	CITROEN JUMPER FURGON L4H3 2.2 HDI	Sediu	2.3.2.2.1.	13.12.2011	VL-12-2 RP, nru UF74 DMFE1209 1076, an job. 2011 M. KM. 605 974
59	20071	MALAXOR CUVA FIXA	Sediu	2.1.14.3.	29.11.2012	model SP100, an job. 2012, nru SP100-193 funcțional
60	20073	CILINDRU DE TAIERE	Sediu	2.1.14.3.	29.11.2012	posesie nru licență cu m. inv. 20043
61	20074	MASINA AMBALAT FM-5540	Sediu	2.1.14.3.	21.03.2014	fundamentală, posesie de identificare

Pag. 7

62	20075	COPIATOR KONICA MINOLTA BIZHUB 750-A3	Sediu	2.2.9.	05.03.2014	lipos
63	20076	CANTAR ELECTRONIC TMA -15 SERIA 2013020977	Sediu	2.2.1.1.2.	24.06.2014	funcțional, produs. YOU SHENG tip TM-A15 nru 2013020977
64	20079	PULVERIZATOR ALCOOL	Sediu	2.1.14.3.	02.10.2014	este instalat pe m. inv. 20063.
65	20081	IMPRIMANTA ZEBRA ZT410300	Sediu	2.2.9.	06.02.2017	fundamentală, tip ZT 410.
66	20082	VW LNF CRAFTER 3.5 FURGON L5H3 FWD 103KW	Sediu	2.3.2.2.1.	01.02.2018	restituit la firma de leasing
67	30000	MOBIER	Sediu	3.4.	31.08.1999	2 birouri (60x140), 2 buc. dulap + noțeau (din PNL)
68	30001	TIMPLARIE ALUMINIU	Sediu	3.4.	31.12.2002	timplarie pe parte din sticlă popoștopă notată. posesie de proprietate mobilă
69	30002	TIMPLARIE ALUMINIU	Sediu	3.4.	31.03.2004	-/-
70	30003	TIMPLARIE ALUMINIU	Sediu	3.4.	30.04.2004	-/-

Pag. 8



71	30004	PORTI FORIATE	Sediu	3.4.	31.07.2004	instalate la intrare. Joc de fonta din pozitionata imobilizata
72	30005	TIMPLARIE ALUMINIU	Sediu	3.4.	31.10.2003	instalate in cladire proprietatea societatii - anelate impreună cu la deșeu.
73	30006	TIMPLARIE ALUMINIU 22.7	Sediu	3.4.	30.11.2004	--
74	30007	TIMPLARIE ALUMINIU 10.29	Sediu	3.4.	09.05.2005	--
75	30008	TIMPLARIE ALUMINIU 6	Sediu	3.4.	27.05.2005	--
76	30010	TIMPLARIE PVC	Sediu	3.4.	08.07.2005	--
77	30011	COLTAR SEMENIC	Sediu	3.4.	14.05.2006	lipso
78	30012	RAFTURI METALICE	Sediu	3.4.	05.07.2007	noftui din ticala si metal, dimensiuni aproximative 0,3 x 2 x 4,2
79	30013	MOBILIER BIROU	Sediu	3.4.	18.07.2007	2 birouri (0,6 x 1,2), 1 banc deop + noftui din PAL.

Pag.9

80	30014	MOBILIER	Sediu	3.4.	26.11.2012	noftui cu dimensiunea 0,4 x 1,8 x 2,4. (alb + gri)
81	30015	SISTEM ALARMARE SUPRAVEGHERE DVR 16 CANALE DR163	Sediu	3.3.5.	27.11.2012	refund. end. 4 camere
82	30016	MOBILIER DIVERS	Sediu	3.4.	28.02.2013	deop din PAL - 0,4 x 1,7 x 1,8. camada.

Pipi Jan Remeo

d-na Rodol, aie dauna

Pag.10