

# **RAPORT DE EVALUARE**

**a S.C. MOARA CIBIN S.A. Sibiu pentru fuziune precum si  
pentru estimarea valorii actiunilor societatii cu data de  
31.12.2019, in conditiile art. 134 din Legea societatilor nr.  
31/1990 si ale art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții  
de instrumente financiare și operațiuni de piață**

**31.12.2019**

Nr. 178/18.09.2020

### **Catre: S.C. MOARA CIBIN S.A.**

Referitor la evaluarea societatii comerciale MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu la data de referinta 31.12.2019 pentru fuziune, precum si pentru determinarea valorii actiunilor pentru acționarii care își exercită dreptul de a se retrage din societate, in conformitate cu prevederile art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață..

Raportul de evaluare se refera la estimarea valorii de piata a capitalului actionarilor societatii MOARA CIBIN S.A. pe baza standardelor de evaluare adoptate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, SEV 2020, in calitate de societate absorbanta in procedura de fuziune cu S.C. AMYLON S.A. Sibiu in calitate de societate absorbita, in baza rezolutiei Oficiului Registrului Comertului Sibiu nr. 11347/03.09.2020.

Potrivit art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață *“Prin derogare de la prevederile art. 134 din Legea nr. 31/1990, prețul plătit de un emitent acționarului care își exercită dreptul de a se retrage din societate este stabilit de un evaluator independent înregistrat la A.S.F. și în conformitate cu standardele de evaluare in vigoare, potrivit legii”*

In Romania, activitatea de evaluare, precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementata prin Ordonanta Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, activitatea de evaluare desfasurandu-se sub autoritatea Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania a adoptat standarde profesionale proprii care au la baza Standardele Internationale de Evaluare. La data evaluarii este in vigoare editia 2020 a standardelor de evaluare ANEVAR (SEV 2020).

Pentru realizarea evaluarii, standardele de evaluare ANEVAR prevad trei abordari respectiv: abordarea prin piata, abordarea prin venit, pe baza previziunilor realizate in urma analizei diagnostic si abordarea pe baza de active.

Standardele de Evaluare SEV 2020, urmărite în principal pentru tipul proprietății, scopul și instrucțiunile evaluării sunt:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare;
- SEV 200 – Intreprinderi si participatii la intreprinderi (IVS 200);
- SEV 210 – Active necorporale (IVS 210);
- SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 300);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- GEV 600 – Evaluarea intreprinderii;
- GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor mobile.
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- GLOSAR 2020.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

In continutul raportului sunt prezentate metodele de evaluare si relevanta acestora in cazul evaluarii prezente.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- *Certificarea evaluarii* ;
- *Termenii de referinta ai evaluarii* - in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare a evaluarii ;
- *Analiza diagnostic* – care cuprinde un scurt istoric al societatii, diagnosticul juridic, comercial, operational, de organizare si resurse umane, financiar, precum si analiza pe baza indicatorilor economico financiari si analiza SWOT ;
- *Evaluarea societatii* – contine prezentarea si aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obtinute si opinia evaluatorului asupra valorii rezultate;
- *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

Prin aplicarea metodei de evaluare „Actualizare fluxurilor nete de numerar - DCF”, corespunzatoare abordarii prin venit, pe baza previziunilor realizate in urma analizei diagnostic, opinia noastra este ca valoarea capitalurilor actionarilor societatii MOARA CIBIN S.A. stabilita pe baza abordarii prin venit de **59.196 mii lei**.

Prețul care ar urma sa fie plătit de emitent acționarilor care își exercită dreptul de a se retrage din societate, stabilit conform art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață este de **0,55 lei/actiune**.

In opinia evaluatorului, pe baza concluziilor rezultate din analiza diagnostic si in special din cele desprinse din analiza SWOT si din testarea riscului de faliment, coroborate cu tendintele si realitatile actuale ale pietei specifice activitatii societatii, valoarea rezultata in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile, sustinute de capacitatea societatii de a genera fluxuri de venituri nete, evolutia pietei specifice, precum si de tendintele generale de evolutie a economiei in perioada pentru care s-au realizat previziunile.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii cu privire la valoarea societatii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport ;
- Valoarea estimata se refera la valoarea capitalului asociatilor si a pretului pe actiune;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea propusa reprezinta opinia evaluatorului.

Cu stima,

Filip STOICA

ELF EXPERT SRL



## Cuprins

CERTIFICARE.....	5
Capitolul I TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	6
1.2. Identificarea clientului si utilizatorilor desemnati ai raportului .....	7
1.3. Scopul evaluarii.....	7
1.4. Obiectul evaluarii.....	7
1.5. Tipul valorii estimate.....	8
1.6. Data evaluarii .....	8
1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	8
1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare.....	8
1.9 Ipoteze si ipoteze speciale.....	9
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	10
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV .....	10
Capitolul II ANALIZA DIAGNOSTIC .....	11
2.1 Aspecte juridice .....	11
2.1.1 Actul constitutiv al societatii si forma juridica .....	12
2.1.2 Obiectul de activitate al societatii.....	12
2.1.3 Conturile anuale ale societatii .....	12
2.1.4 Proprietati imobiliare .....	12
2.1.5 Salariati .....	12
2.1.6 Imprumuturi .....	13
2.1.7 Administrarea societatii.....	13
2.1.8 Litigii .....	13
2.2 Aspecte comerciale .....	15
2.3 Aspecte de organizare, management si resurse umane .....	16
2.3.1 Resurse umane .....	16
2.4 Aspecte operationale .....	17
2.5 Analiza economico-financiara .....	23
2.5.1 Analiza bilantului.....	24
2.5.2 Analiza contului de profit si pierdere .....	27
2.5.3. Analiza pe baza indicatorilor economico – financiari .....	30
2.5.4. Analiza riscului de faliment .....	32
Capitolul III. EVALUAREA SOCIETATII COMERCIALE.....	33
3.1 Evaluarea bazata pe abordarea prin piata .....	33
3.2 Evaluarea bazata pe abordarea prin active.....	36
3.3 Evaluarea bazata pe abordarea prin venit.....	36
3.3.1 Premise generale .....	36
3.3.2 Durata previziunii.....	38
3.3.3 Construirea previziunilor .....	38
3.3.4 Fluxurile nete de numerar actualizate .....	38
3.3.5 Analiza de senzitivitate .....	43
3.4 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului .....	44
ANEXE .....	45

## CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra actiunilor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar cu pozitie semnificativa, administrator sau o alta persoana cu putere de decizie intr-o societate de investitii financiare interesata in tranzactie ;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, ghidurile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Evaluatorul nu este auditorul independent al ofertantului si nici persoana afiliata sau implicata cu auditorul;
- In prezent suntem membri corporativi ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare;
- Firma ELF EXPERT a incheiat asigurarea de raspundere profesionala la Societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.
- S.C. ELF EXPERT este evaluator independent atestat de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare cu atestatul nr. 279/17.04.2006, fiind inscrisa in Registrul ASF.

Filip STOICA, Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR

Mariana PAUN, Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR

Dragos CHELARU, Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR

## Capitolul I TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C ELF EXPERT SRL este o societate de audit financiar, expertiza contabila, consultanta si **evaluari**, organizata ca persoana juridica romana cu capital integral privat, avand sediul social in Bucuresti, str. Ienachita Vacarescu, nr. 38, sector 4 si este inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti la nr. J40/5810/2000. Codul fiscal atribuit societatii este RO13130754.

S.C. ELF EXPERT S.R.L. este:

- membru al Camerei Auditorilor din Romania cu autorizatia nr 28/18.07.2001;
- membru al Corpului Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din Romania cu autorizatia seria A nr.625/07.07.2000;
- membru al Camerei Consultanților Fiscali din Romania cu autorizatia nr. 131/2007;
- **membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania cu autorizatia 090/2020;**
- evaluator independent atestat de Autoritatea de Supraveghere Financiara - ASF.

Pana in prezent, SC ELF EXPERT SRL a realizat, pentru numeroase societati cu capital privat si de stat urmatoarele tipuri de lucrari:

- audit financiar atat pentru societati care aplica sistemul contabil national cat si pentru societati care aplica Standardele Internationale de Raportare Financiara;
- audit intern pentru societati comerciale si institutii publice;
- evaluari patrimoniale (intreprinderi, active, valori mobiliare);
- studii de fezabilitate si documentatii de credite pentru finantari nerambursabile acordate prin programele Comunitatii Economice Europene sau pentru finantari prin credite bancare, inclusiv cele cu dobanda subventionata acordate de Agentia Nationala pentru Ocuparea Fortei de Munca;
- intocmirea documentatiilor de credit;
- efectuarea de analize economico-financiare si analize diagnostic;
- efectuarea de expertize contabile dispuse de organele judiciare sau solicitate de persoane fizice sau juridice, in conditiile prevazute de lege;
- consultanta de specialitate in domeniul financiar-contabil, fiscal si management;
- organizarea, supravegherea sau tinerea si conducerea contabilitatii, acordarea de asistenta privind organizarea si conducerea contabilitatii la agentii economici;
- intocmirea, verificarea si certificarea bilantului contabil;
- executarea altor lucrari cu caracter financiar-contabil, fiscal, de organizare administrativa si informatica; etc.

Prin prezenta evaluatorul certifica faptul ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra actiunilor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, ghidurile de lucru si metodologia de lucru recomandate de catre

ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;

- prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare;
- firma ELF EXPERT a incheiat asigurarea de raspundere profesionala la Societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

## **1.2. Identificarea clientului si utilizatorilor desemnati ai raportului**

Evaluarea a fost solicitata de catre S.C. MOARA CIBIN S.A. Sibiu, in baza contractului nr. E123/22.05.2020, si se adreseaza societatii in calitate de client precum si actionarilor societatii, Oficiului Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Sibiu si conducerii si actionarilor S.C. AMYLON S.A. in calitate de destinatari.

Denumirea clientului: S.C. MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu – subiect al prezentului raport de evaluare in calitate de societate absorbanta a S.C. AMYLON S.A. Sibiu in procedura de fuziune a celor doua firme.

Sediul: Municipiul Sibiu, sos. ALBA IULIA, Nr. 70, Judet Sibiu.

Numar de inregistrare la Oficiul Registrul Comertului: J32/89/1991.

Cod unic de inregistrare: RO 785205.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt: clientul si actionarii acestuia, actionarii S.C. AMYLON S.A. Sibiu, precum si Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Sibiu. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarilor precizati mai sus. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatari iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta

## **1.3. Scopul evaluarii**

Prezentul raport de evaluare, intocmit la solicitarea societatii comerciale MOARA CIBIN S.A. Sibiu, se refera la estimarea valorii de piata a capitalurilor la dispozitia actionarilor pentru fuziune precum si la determinarea pretului pe actiune al actiunilor S.C. MOARA CIBIN S.A. la care au drept actiunarii care nu au votat in favoarea hotărârii adunării generale care a aprobat fuziunea si care au dreptul de a se retrage din societate și de a solicita cumpărarea actiunilor lor de către societate.

Utilizarea rezultatelor evaluarii in alte scopuri decat cel mentionat ar putea conduce la rezultate sau concluzii diferite iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate in cazul unor astfel de utilizari.

## **1.4. Obiectul evaluarii**

**Obiectul** prezentului raport il constituie evaluarea societatii comerciale MOARA CIBIN S.A. in vederea estimarii valorii capitalurilor actionarilor societatii asa cum rezulta din actul constitutiv si din structura actionariatului inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Sibiu si in registrul actionarilor, precum si estimarea pretului pe actiune pentru stabilirea sumelor la care au dreptul actionarii societatii care nu au votat in favoare fuziunii si care solicita retragerea din societate.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu datele si informatiile puse la dispozitie de catre societatea comerciala MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu si cu situatia constatata cu ocazia analizei de piata privind societatea evaluata.

### 1.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, decurgand din prevederile contractului, reprezinta o estimare a valorii de piata a capitalurilor la dispozitia actionarilor societatii pe baza abordarilor recunoscute de Standardele de Evaluare ANEVAR – SEV 2020 si de Standardele Internationale de Evaluare - IVS.

Avand in vedere specificul activitatii precum si structura activului si pasivului societatii, pentru realizarea prezentului raport s-a aplicat metoda bazata pe abordarea prin venit, respectiv actualizarea fluxurilor nete de numerar.

Aplicarea metodei de evaluare mentionate conduce la estimarea **valorii de piata** asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Potrivit art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață *“Prin derogare de la prevederile art. 134 din Legea nr. 31/1990, prețul plătit de un emitent acționarului care își exercită dreptul de a se retrage din societate este stabilit de un evaluator independent înregistrat la A.S.F. și în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare, potrivit legii”*.

### 1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 31.12.2019 Evaluarea a fost realizata in perioada august–septembrie 2020.

### 1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.

Documentele si informatiile referitoare la SC MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu, au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre conducerea companiei. Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre societate si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii.

### 1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost documentele si informatiile puse la dispozitie de conducerea societatii comerciale MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu, dupa cum urmeaza:

- Documente juridice privind infiintarea si functionarea societatii ;
- Situatiile financiare ale societatii aferente exercitiilor financiare 2017, 2018 si 2019;
- Informatii si raportari financiar contabile la data de 31.12.2019;
- Lista mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii la data evaluarii;
- Rapoartele C.A. la 31.12.2017, 31.12.2018 si 31.12.2019;
- Date si informatii legate de personal;
- Date si informatii despre conducerea societatii;
- Bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2020;
- Date si informatii despre aspectele tehnice si tehnologice;



- Date si informatii despre aspectele strategice-functionale aferente domeniului;
- Aspecte juridice;
- Informatii existente in literatura de specialitate privind piata specifica;
- Structura asociatilor;
- Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra activelor ;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei in contextul evolutiei economiei romanesti, publicate de Institutul National de Statistica, de Banca Nationala a Romaniei precum si a unor date disponibile pe site-uri de specialitate, asa cum sunt citate in prezentul raport de evaluare.

### **1.9 Ipoteze si ipoteze speciale**

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

#### **1.9.1 Ipoteze**

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu, si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlurile de proprietate sunt bune si marketabile, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca amplasamentele sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu conducerea MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari in spatiile societatii sau pe proprietatile vecine sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de particularitatile evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.

### 1.9.2 Ipoteze speciale:

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

### 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii, pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct. 1.2 de mai sus, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre conducerea societatii MOARA CIBIN S.A., jud. Sibiu, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarului precizati la pct. 1.2. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

### 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor din România - SEV 2020, adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în luna iulie 2020.

Standardele de Evaluare SEV 2020, urmărite în principal pentru tipul proprietății, scopul și instrucțiunile evaluării sunt:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare;
- SEV 200 – Intreprinderi si participatii la intreprinderi (IVS 200);
- SEV 210 – Active necorporale (IVS 210);
- SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 300);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- GEV 600 – Evaluarea intreprinderii;
- GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor mobile.
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- GLOSAR 2020.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia amplasamentelor;
- discutii purtate cu conducerea societatii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza diagnostic pe baza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si estimarea opiniei evaluatorului.

## Capitolul II ANALIZA DIAGNOSTIC

### 2.1 Aspecte juridice

Denumirea societatii: S.C. Moara Cibin S.A.

Sediul social: Sibiu, sos. Alba Iulia, nr.70, jud. Sibiu.

Obiect de activitate principal: fabricarea produselor de morarit.

Societatea comercială Moara Cibin S.A. s-a înființat la data de 05 februarie 1991 prin divizarea (și preluarea parțială a patrimoniului) fostei întreprinderi de morărit și panificație I.M.P. Sibiu în două entități economice distincte: S.C. Moara Cibin S.A. – cu principala activitate morăritul - si S.C. SIMPA S.A. – cu principalul obiect de activitate panificație.

Societatea s-a constituit în baza Legii 15/1990 și a Legii 31/1990 prin Hotărârea de Guvern nr. 1353/1991 cu denumirea de S.C. Moara Cibin S.A. și a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. 32/89/1991 la data de 5 februarie 1991.

Activitatea de procesare are tradiție, fiind desfășurată neîntrerupt în ultimii 80 de ani, indiferent de forma de organizare a entității economice, de forma de proprietate sau de regimurile care au guvernat țara în această perioadă.

În anul 1998 societatea se privatizează prin cumpărarea de către S.C. Boromir IND S.R.L. Rm. Vâlcea a unui pachet de acțiuni de 39,9% de la F.P.S. București prin licitație. La data 31 decembrie 2014 acționarul majoritar S.C. Boromir IND S.R.L. deținea 48,28 % din acțiunile societății. În prezent participatia S.C. Boromir IND S.R.L. este de 80,1645%.

Sediul societății și principalele capacități de producție ale acesteia sunt situate pe platforma industrială din nord-vestul municipiului Sibiu, cu acces direct la șoseaua națională DN 1 (E 68), cu acces direct la calea ferată (prin CFU proprie), rampe de încărcare-descărcare (la nivelul platformelor autoutilitarelor de transport marfă).

Societatea are o poziție strategică deosebită, fiind până în 1990 principalul furnizor de făină al județului Sibiu. În anii 1991-1995 au apărut în municipiu și județ și alte unități de morărit de diverse capacități, care au capital integral privat.

Municipiul Sibiu și împrejurimile acestuia sunt situate într-o zonă cu potențial agricol cerealier redus, nesemnificativ la nivelul țării, motiv pentru care grâul procesat provine în proporție de 99% din alte zone – Bărăgan, Oltenia, Dobrogea, Câmpia de Vest, Podișul Moldovei, etc.

În anul 2009, are loc fuziunea prin absorbție a societății Comcereal Sibiu S.A. de către S.C. Moara Cibin S.A. și implicit, integrarea activității de depozitare și condiționare cereale în structura organizațională a companiei.

În anul 2011 are loc o nouă consolidare și o integrare a activității de producție pufarine a Panmed S.A. și a celei de depozitare și întreținere cereale a Cerealcom Seica Mare.

În anul 2014 se realizează fuziunea cu S.C. Extra Sib S.A. astfel încât obiectul de activitate se extinde cu producția de paste făinoase și biscuiți, grisine, crochete și turta dulce.

În luna iulie 2015 activitatea preluată prin fuziunea cu S.C. Extra Sib S.A. este transferată către S.C. Amylon S.A. Astfel din iulie 2015 până în prezent S.C. Moara Cibin S.A. a închiriat, pentru o sumă fixă pe lună, toată liniile tehnologice de fabricație și producție a biscuiților, a pastelor, a taiteilor, a turtei dulci, a crochetelor și a grisinelor și de asemenea a închiriat spațiile de producție și depozitare de la parterul imobilului situate în Sos. Alba Iulia nr. 70.

Prin acest transfer de activitate S.C. Amylon S.A. a preluat personalul productiv ce deservește liniile tehnologice de fabricație, personalul tehnic de coordonare, personalul de la laborator și cel de mentenanță a liniilor enumerate..

### 2.1.1 Actul constitutiv al societății și forma juridică

Potrivit datelor din registrul acționarilor, societatea are un capital social de 10.710.221 lei împărțit în 107.102.210 acțiuni cu valoarea nominală de 0,10 lei fiecare și următoarea structură a asociaților:

Denumire acționar	Nr. acțiuni	Procent deținere
S.C. BOROMIR IND S.R.L. Rm Valcea	85.857.945	80,1645%
S.C. Amylon S.A. Sibiu	903.612	0,8437%
Alți acționari	20.340.653	18,9918%
TOTAL	107.102.210	100,0000%

### 2.1.2 Obiectul de activitate al societății

Obiectul principal de activitate al societății conform certificatului de înmatriculare este „Fabricarea produselor de morărit” - cod CAEN 1061.

### 2.1.3 Conturile anuale ale societății

Prezentul raport se bazează pe analiza situațiilor financiare încheiate la 31.12.2017, 31.12.2018 și 31.12.2019.

### 2.1.4 Proprietăți imobiliare

Societatea deține în proprietate imobile (clădiri și terenuri) și echipamente necesare desfășurării activității prezentate în capitolul 2.4 al prezentului raport și detaliat în anexele acestuia.

### 2.1.5 Salariați

MOARA CIBIN S.A. SA Sibiu și-a desfășurat activitatea în cursul anului 2019 cu un număr mediu de 148 de salariați iar numărul efectiv de salariați existenți la sfârșitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie 2019 este de 152 persoane.

### 2.1.6 Imprumuturi

MOARA CIBIN S.A. SA Sibiu are in derulare la data evaluarii urmatoarele credite bancare:

Banca	Tipul creditului	Cont	Suma initiala	31.12.2019	Maturitatea creditului
				RON	
ING Bank SA	TM - Investitii	1627		1,588,599	08.05.2026
CEC Bank SA	TL - Investitii	1628	7,929,215	3,830,969	08.07.2023
ING Bank SA	TM - Investitii	1629	683,660	683,660	
CEC Bank SA	Linie de credit	51910	12,384,429	11,994,984	08.02.2022
ING Bank SA	Linie de credit	51911		22,010,033	
	Total			40,108,244.93	

### 2.1.7 Administrarea societatii

MOARA CIBIN S.A. SA Sibiu este condusa de catre un consiliu de administratie format din :

Nume si prenume	Funcție
➤ URECHE MIRCEA	Presedinte
➤ TĂRĂȘĂSCU CĂTĂLIN CRISTIAN	Membru CA
➤ TOPÎRCEAN IOAN	Membru CA
➤ ȘTEFAN GHEORGHE	Membru CA

### 2.1.8 Litigii

Litigiile aflate pe rolul instantelor de judecata in cursul anului 2019 au fost începute în anii precedenți, obiectul fiind procedura insolvenței, societatea Moara Cibin S.A fiind implicată în calitate de creditoare în urmatoarele dosare:

- SC Drakom Silva SRL (Dosar nr.360I/62/2012 aflat pe roiul Tribunalului Brașov):
  - Suma solicitata este 1.822.313.39 lei.
  - Debitul restant este de 649.429,91 lei, diferența de 1.172.883.48 lei reprezentând penalități de întârziere datorate conform contractului de vanzare-cumparare.
  - La data întocmirii prezentei situații debitul restant este 523.733,81 lei.
  - Societatea debitoare este în procedura de faliment.
  - Ultimul termen al dosarului a fost în data de 09.09.2020.
- SC IULIANA PLUS SRL (Dosar nr. 294/107/2016 aflat pe rolul Tribunalului Alba):
 

Suma solicitată pentru înscriere la masa credală este de 293.341.20 lei. La data întocmirii prezentei situații debitul restant este 87.728,63 lei Societatea debitoare este în procedura de faliment. Ultimul termen al dosarului a fost în data de 29.05.2020.

Până la momentul întocmirii prezentei situații, n-a fost stabilit un nou termen în dosar.
- S.C BOOMERANG DC SRL (Dosar nr. 5517/85/2018 aflat pe rolul Tribunalului Sibiu):
 

Suma solicitată pentru înscriere la masa credala este 43.373,94 lei. La data întocmirii prezentei situații debitul restant este 16.210.99 lei. Ultimul termen al dosarului a fost în data de 10.06.2020.
- S.C STECRIS EDIAN SRL (Dosar nr. 6613/107/2017 aflat pe rolul Tribunalului Alba):
  - Suma solicitată pentru înscriere la masa credală este de 38.000 lei.
  - Ultimul termen al dosarului a fost în data de 22.06.2020.
  - Societatea debitoare este în procedura de faliment.
- SC ATALANTA SRL (Dosar nr. 2174/62/2019 aflat pe rolul Tribunalului Brașov):

- Suma solicitată pentru înscriere la masa credală este de 397.359,04 lei.
- La data întocmirii prezentei situații debitul restant este de 223.859,04 lei.
- Ultimul termen al dosarului a fost în data de 15.06.2020.

6. SC BECOM IMPEX SRL (Dosar nr.148/107/2009 aflat pe rolul Tribunalului Alba):

- Suma solicitată este de 420.89 lei.
- Obiectul dosarului îl constituie procedura insolvenței. Ultimul termen al dosarului a fost în data de 03.06.2020.
- Societatea debitoare este în procedura de faliment.

Pe parcursul anului, societatea a continuat procedurile de executare silită. Începute anterior anului 2019. pentru recuperarea următoarelor creanțe:

1. SC Vial SRL:

- Debitul restant este de 5.292,20 lei (debit initial 6.292,20 lei din care s-a recuperat 1000 lei)

2. SC HOCOPAN SRL:

- Debitul restant este de 92.702,10 lei.

Pentru achitarea contravalorii mărfii achiziționate, debitorul SC HOCOPAN SRL a emis în favoarea societății Moara Cibin S.A, 11 bilete la ordin. Întrucât titlurile de credit emise în favoarea societății nu au putut fi încasate la scadența prin decontare bancară fiind refuzate la plată din cauza lipsei totale de disponibil în contul debitoare, societatea Moara Cibin SA a formulat, către BEJ Tereacă Cornel Toma. o cerere de executare silită împotriva societății HOCOPAN SRL.

3. SC NICU PREM SI FII SRL:

- Debitul restant este de 451,60 lei.

Alte dosare în care societatea a fost implicată pe parcursul anului 2019:

1. S.C Moara Cibin S.A are calitatea de creditor în dosarul nr. 3549/243/2019, aflat pe rolul Judecătoriei Hunedoara, al cărui obiect este cerere cu valoare redusă, iar pârât SC EFORT PAN SRL. Cererea a fost formulată în vederea recuperării sumei de 9.654,75 lei. Ultimul termen al dosarului a fost în data de 24.07.2020.

2. Împotriva SC STREIUL S.A a fost formulată o cerere de executare silită, în vederea recuperării sumei de 3.800 lei, reprezentând contravaloarea facturilor neachitate. Titlul executoriu în baza căruia s-a solicitat executarea l-a reprezentat Sentința civilă nr. 2872 a Judecătoriei Hunedoara, pronunțată la data de 9 septembrie 2019. în cauza ce a făcut obiectul Dosarului nr. 2667/243/2019.

3. Împotriva SC EFORT PAN SRL a fost formulată o cerere de executare silită. în vederea recuperării sumei de 3.716.90 lei. reprezentând contravaloarea facturilor neachitate. Titlul executoriu în baza căruia s-a solicitat executarea l-a reprezentat Sentința civilă nr. 3514 a Judecătoriei Hunedoara, pronunțată la data de 5 noiembrie 2019, în cauza ce a făcut obiectul Dosarului nr. 3752/243/2019.

4. Societatea Moara Cibin S.A are calitatea de intimat reclamant în dosarul nr. 2125/85/2017 aflat pe rolul Curții de Apel Alba Iulia.

Litigiul a fost generat de emiterea Deciziei nr. 44241 EV2/14.10.2016 prin care A.N.A.F-D.G.A.M.C a dispus respingerea cererii prin care societatea a solicitat anularea obligațiilor de plată în sumă de 278.783 lei în baza O.U.G nr. 44/2015 privind acordarea unor facilități fiscale. Acțiunea în contencios fiscal a fost soluționată în favoarea societății Moara Cibin S.A prin Sentința Civilă nr. 721 pronunțată la 11.11.2019 de Tribunalul Sibiu în dosarul nr. 2125/85/2017\* (rejudecare). împotriva acestei hotărâri a fost declarat recurs de către organul fiscal prin care s-a contestat dobânzile în sumă de 21.912 lei.

După promovarea acțiunii, D.G.A.M.C a emis acte fiscale prin care s-a dispus anularea obligației de plată a sumei de 278.783 lei (Decizia nr. 44263/19.01.2018) și restituirea acestei sume prin compensare cu T.V.A de plată aferent lunii decembrie 2017. Recursul se află pe rolul Curții de Apel Alba Iulia, iar la ultimul termen din data de 27.05.2020 s-a amânat pronunțarea.

## 2.2 Aspecte comerciale

Obiectul principal de activitate al societății conform certificatului de înmatriculare este fabricarea produselor de morarit cod CAEN 1061.

SC Moara Cibin SA are ca obiecte de activitate:

- Fabricarea și comercializarea produselor de morarit din grau, porumb și secară, precum și produse furajere;
- Prestări servicii de morarit către terți;
- Comerț cu cereale.

Structura produselor realizate este următoarea:

- Faina, diferite tipuri
- Gris
- Tarate
- Malai

Piața de desfacere a S.C. Moara Cibin S.A. pentru aceste produse este în județul Sibiu și în județe din jurul Sibiului, precum Brașov, Alba, Mureș, Harghita, Covasna, Hunedoara și județul Caras-Severin. Piața în care acționează societatea este volatilă și speculativă.

Avantajele competitive constau în tehnologia folosită precum și capacitatea mare de depozitare.

Principalii competitori sunt: Sapte Spice S.A, Titan S.A și Baneasa S.A.

În portofoliul de clienți nu există niciun client sau grup de clienți care, în situația renunțării la colaborare, să afecteze în mod negativ activitatea societății.

În ceea ce privește vânzarile de produse finite fabricate de către SC Moara Cibin SA acestea se comercializează astfel:

- Comerț produse vrac către diverși parteneri din Sibiu și județele limitrofe;
- Comerț cu amanuntul prin cele două magazine din Sibiu și Sebeș;
- Vânzări către distribuitori și rețele de magazine prin SC Amylon SA conform tabelului de mai jos:

COD PRODUS	DENUMIRE PRODUS	GREUTATE (kg)	VALOARE (lei) fara TVA	Utilizare
90101010204	FAINA ALBA DE GRAU 480 LA 1KG	1.082.280,00	1.612.597	Comercializare către clienți
90101010209	FAINA ALBA DE GRAU 480 LA SAC 40 KG	57.320,00	77.362	Comercializare către clienți
90101010309	FAINA ALBA DE GRAU 550 LA SAC 40KG	600,00	816	Comercializare către clienți
90101010404	FAINA ALBA DE GRAU 650 LA 1KG	1.470,00	2.043	Comercializare către clienți
90101010409	FAINA ALBA DE GRAU 650 LA SAC 40KG	38.240,00	49.534	Comercializare către clienți
90101010410	FAINA ALBA DE GRAU 650 LA SAC 50KG	3.750,00	4.950	Comercializare către clienți
90101050104	GRIS LA 1KG	8.710,00	17.246	Comercializare către clienți
90101050111	GRIS LA 0,5KG	56.305,00	134.006	Comercializare către clienți
90102000104	MALAI EXTRA LA 1KG	4.727.900,00	8.415.662	Comercializare către clienți
90102000111	MALAI EXTRA LA 0,5KG	274.285,00	537.599	Comercializare către clienți
90102000204	MALAI SUPERIOR LA 1KG	2.016.600,00	3.125.730	Comercializare către clienți

În ceea ce privește serviciile prestate de către Moara Cîbin SA, cele mai importante sunt:

- Veniturile din chirii:
  - peste 86% din totalul veniturilor de acest gen înregistrate de către Moara Cîbin SA se datorează închirierii liniilor și spațiilor de producție de produse făinoase către Amylon S.A. Sibiu
  - diferența de 14% din veniturile din chirii se datorează închirierii diferitelor active deținute de către societate către terți
- Veniturile din prestațiile efective de servicii
  - Peste 79% din totalul veniturilor de acest gen înregistrate de către Moara Cîbin SA sunt generate de către serviciile de depozitare cereale prestate pentru ANRS PS;
  - Diferența de 21% reprezintă servicii de cântărire mașini / marfa pentru diverși operatori locali.

Categorie de produse / servicii	2017	2018	2019
	Pondere din cifra afaceri	Pondere din cifra afaceri	Pondere din cifra afaceri
Vânzări de produse finite rezultate din activitatea de morărit	65.97	67.17	73.79
Vânzări cu amănuntul de produse de morărit, vânzări de cereale	30.00	29.17	22.79
Chirii	2.92	2.73	2.63
Prestații de servicii, alte venituri	1.11	0.93	0.79

## 2.3 Aspecte de organizare, management și resurse umane

MOARA CIBIN S.A. SA Sibiu este condusă de către un consiliu de administrație format din :

Nume și prenume	Funcție
➤ URECHE MIRCEA	Presedinte
➤ TĂRĂȘĂSCU CĂTĂLIN CRISTIAN	Membru CA
➤ TOPÎRCEAN IOAN	Membru CA
➤ ȘTEFAN GHEORGHE	Membru CA

Conducerea executivă este asigurată de către dl. Mircea URECHE în calitate de director general.

### 2.3.1 Resurse umane

MOARA CIBIN S.A. SA Sibiu și-a desfășurat activitatea în cursul anului 2019 cu un număr mediu de 148 de salariați iar numărul efectiv de salariați existenți la sfârșitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie 2019 este de 152 repartizați astfel:

Nivel studii	Total	Varsta 20-30 ani	Varsta 30-40 ani	Varsta 40-50 ani	Varsta 50-60 ani	Varsta > 60 ani
Studii superioare	33	2	13	9	3	6
Studii medii	43	2	3	15	13	10
Scoala profesională/curs calificare	45	-	2	11	22	10
Neclăificați	31	1	4	12	7	7
Total	152	5	22	47	45	33



## 2.4 Aspecte operationale

Societatea detine in proprietate urmatoarele bunuri imobile:

a) Terenuri:

Adresa	Descriere	Suprafata m.p.	Drept de proprietate		Nr. cadastru.	Nr. carte funciara	Intravilan/ extravilan
			indiviza	exclusiva			
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Siloz faina si tarate	5219		exclusiva	129091	129091	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	teren cu statie reglare gaz()	286		exclusiva	5317/2/3	106836	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	teren cu rezervoare de apa(cota1/2 SIMPA SA)	323.5	indiviza		5317/2/8	106831	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	teren curte	589		exclusiva	5317/2/2/1/4/2	110803	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu constructii (Siloz Comcereal)	6878		exclusiva	119220	119220	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu siloz griu-25 celule	646		exclusiva	5317/2/1/4	106791	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu cladirea morii	1341		exclusiva	5317/2/1/5	103948	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu constructii(Pavilion adm. Comcereal)	104		exclusiva	103666	103666	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Statie de descarcare	152		exclusiva	5350/6/4	103050	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	cale ferata uzinala	11447		exclusiva	5350/4/2	115782	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu constructii (Siloz FNC)	1375		exclusiva	5350/6/1/1/5	103641	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu CFU(cota 1/2 din 695 mp)-Ambient	347.5	indiviza		5350/6/1/4	103665	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu depozit faina saci	300		exclusiva	5317/2/1/7	106303	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu remiza CF(sectie dropsuri)	195		exclusiva	5317/2/1/2	104930	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu cabina pod bascula	28		exclusiva	5317/2/1/3	108574	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	constructii post trafo(cota 1/2 din 202 mp)-Ambient	101	indiviza		5350/6/1/3	103610	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	teren cu constructii(Curte)	4122		exclusiva	119491	119491	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	curti constructii	276		exclusiva	119493	119493	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Birou cantar, laborator si vestiar-RADIATA	70		exclusiva	5350/6/3	115947	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	teren cu constructii(Atelier auto)	164		exclusiva	5350/6/5	103570	Intravilan
SIBIU,Sos.Alba Iulia nr.70	teren cu cale de transport si linie uzinala(cota 2/3)Am	5285	indiviza		116288	116288	Intravilan
SIBIU,Sos.Alba Iulia nr.70	Inclusa in sectie dropsuri	463		exclusiva	115635	115635	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.70	Teren cu hala de productie,depozite,birouri	9744		exclusiva	122987	122987	Intravilan
SIBIU, Sos.Alba Iulia nr.67,bl.11	Ap. 4 camere	0		exclusiva	184/9-ap23	102061-C1-U4	Intravilan
SIBIU, Calea Turnisorului 104	Teren cu casa si dependinte	200		exclusiva	131/2/1	112379	Intravilan
SIBIU, Calea Turnisorului 104	Teren	100		exclusiva	112060	112060	Intravilan
SIBIU,Str.Cristian nr.20,Ap.12	Apartament 113mp	73.65		exclusiva	114803/C2/U14	114803	Intravilan
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren extravilan	9,510		exclusiva	100316	100316	intravilan
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	73,620		exclusiva	104515	104515	
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	57,857		exclusiva	100436	100436	
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren	14,051		exclusiva	100455	100455	
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren intravilan	10,059		exclusiva	100456	100456	
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren	7,598		exclusiva	100457	100457	
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	8,361		exclusiva	100512	100512	
Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	4,379		exclusiva	100513	100513	
Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii,platforme,inst.tehnologice	3,883		exclusiva	104802	104802	intravilan
Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii	1,022		exclusiva	110413	110413	
Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii,pavilion administrativ și depozit	1,099		exclusiva	100792	100792	
Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu magazin de desfacere	106		exclusiva	102826	102826	
Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu hală producție,depozit și anexe	3,213		exclusiva	102087	102087	
Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu at.mecanic, magazine, platforme și anexe	1,980		exclusiva	100787	100787	
Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu doua depozite din tablă	1,016		exclusiva	100799	100799	
Micăsaș, str. Principala nr.247	Teren cu construcții	15,246		exclusiva	611/3	100143	intravilan
Tălmăci, str.Garii, FN	Teren cu construcții	18,246		exclusiva	100566	100566	
Sat Hosman, comuna Nocrich	Teren cu construcții	13,214		exclusiva	1289/1	100881	
Ungra	Loc de casă	5,000		exclusiva	10120/107/2	100201	
Ocna Sibiului	Teren cu constructii	15,373		exclusiva	2985/2	100374	
Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren cu constructii	1,086		exclusiva	60319	60319	intravilan
Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren-fâneată	530		exclusiva	60320	60320	
Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren cu construcții	7,443		exclusiva	60323	60323	
Deva, str.Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	6,027		exclusiva	63520	63520	
Deva, str.Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	712		exclusiva	63502	63502	intravilan
Deva, str.Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	262		exclusiva	63419	63419	
Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,000		exclusiva	112789	112789	
Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,000		exclusiva	112790	112790	
Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan, cota 4/9 din 515 mp	229	indiviza		112791	112791	intravilan
Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,125		exclusiva	112792	112792	
Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,120		exclusiva	112793	112793	

## b) Cladiri:

Denumire	Localitatea	Adresa	Nr. inventar	Anul dobandirii	Nr. cadastru	Nr. CF	Observatii
DORMITOR COMUN	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1095	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
MAGAZIE MATERIALE	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1096	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CANTINA+BIROURI	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1097	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CASA PRESEI+DEPOZIT HAMEI	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1098	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CLADIRE 55 LOCURI	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1099	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
DEPOZIT PESTICIDE	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1100	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
DRUM ACCES	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1101	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
RETEA AL. ENERG.EL.+PT 16	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1102	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
DRUM ACCES+CANAL	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1103	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
ALIMENTARE APA+ST. POMPE	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1104	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
ALIMENTARE APA+ST. POMPE	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1105	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
PUTURI APA	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1106	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
ALIMENTARE CU APA PL. HAMEI	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1107	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
SPALATOR	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1108	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
GRUP SOCIAL	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1109	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CULEGATOR	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1110	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CULEGATOR	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1111	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CULEGATOR	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1112	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CULEGATOR	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1113	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CULEGATOR	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1114	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CULEGATOR	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1115	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
COPERTINA	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1116	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
MAGAZII.BOXE	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1117	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
USCATOR CLIMATIZARE	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1118	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
ANEXE	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1119	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
GRAJD	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1120	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
ATELIER	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1121	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
IMPREJMUIRI	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1122	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
ANEXE. AMENAJARI	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului, jud. Sibiu	1123	12/07/2004	2985/2	100374	in conservare
CLADIRE SEDIU	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	1093	31/12/1998	103666-C1	103666	in exploatare
INCALZIRE CENTRALA	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	1094	31/12/1998			in exploatare
SILOZUL DE CEREALE	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2150	31/12/1975	119220-C2	119220	in exploatare
SILOZUL DE CEREALE	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	21501	01/08/2013	119220-C2	119220	in exploatare
SILOZUL DE CEREALE	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	21502	31/12/2015	119220-C2	119220	in exploatare
PLATFORMA BET.6800MP	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2176	31/12/1978			in exploatare
PLATFORMA BET.6800MP MAJORA	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	21760	30/10/2016			in exploatare
DRUM EXT.ACCES	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2177	31/12/1978			in exploatare
DRUM EXT.ACCES	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	21770	26/05/2015			in exploatare
CANALIZARE INCINTA	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2178	31/12/1978			in exploatare
LINIE CF UZINALA	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2180	31/12/1978	5350/6/1/4	103665	in exploatare
LINIE CF UZINALA - MAJORARE	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	21801	31/10/2016	5350/6/1/4	103665	in exploatare
ELIMIN.INFILTR.APA	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2230	31/12/1984			in exploatare
CLAD.POST TRAFU P.TE	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2280	30/11/2001	5350/6/1/3	103610	in exploatare
CORP FABRICATIE	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2281	30/11/2001	5350/6/1/1/5	103641	in exploatare
STATIE DESCARCARE CF	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2284	30/11/2001	119220-C3	119220	in exploatare
LINIE INDUSTRIALA CF	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2299	30/11/2001			in exploatare
RACORD APA LA MOARA	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2308	28/06/2005			in exploatare
IMPREJMUIRE SILOZ	Sibiu - Siloz	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	2309	31/12/2007			in exploatare
MAGAZIE DIN ZID	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107023	31/03/2011	100566-C4	100566	in conservare
MAGAZIE DIN ZID	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107024	31/03/2011	100566-C5	100566	in conservare
CORP DE GARDA	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107025	31/03/2011	100566-C3	100566	in conservare
LINIE GARAJ TALMACIU	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107026	31/03/2011		100566	in conservare
WC DIN ZID	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107027	31/03/2011	100566-C2	100566	in conservare
DRUM ACCES	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107028	31/03/2011		100566	in conservare
PARATRASNET	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107046	31/03/2011		100566	in conservare
BAZIN DE APA	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	107047	31/03/2011		100566	in conservare
CALE DE ACCES	Vetel	Vetel, nr.13 B	150010	28/07/2010	60323	60323	in conservare
PENSIUNE	Vetel	Vetel, nr.13 B	150012	28/07/2010	60319-C1	60319	in conservare
RACORD STATIE CF TURNISOR	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100024	01/01/1969	5350/4/2	115782	in exploatare
CABINA POD BASCULA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100027	01/01/1976	5317/2/1/3	108574	in exploatare
REMIZA LOCOMOTIVA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100028	01/01/1976	53177/2/1/2	104930	in exploatare
CLADIREA MORII CURAT. SI OMOG	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100030	01/05/1969	5317/2/1/5	103948	in exploatare
SCHIMBATOR CALE	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100059	01/01/1969	5350/4/2	115782	in exploatare
SILOZ GRU CU 25 CELULE	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100084	01/06/1969	5317/2/1/4	106791	in exploatare
SILOZ FAINA SI TARITE VRAC	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100085	01/05/1969	129091	129091	in exploatare
INSTALATIE ELECTRICA FORTA SIL	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100096	01/05/1969			in exploatare
INSTALATIE FORTA MOARA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100097	01/05/1969			in exploatare
INSTALATIE ELECTRICA FORTA SIL	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100098	01/05/1969			in exploatare
LINIE GARAJ CF	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100248	01/01/1969	116288	116288	in exploatare
PASARELA TRANSP.GRIU LA COM	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	100256	01/08/1976			in exploatare
CAI TRANSPORT/PLATFORME BET	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	115000	30/09/2002			in exploatare
DEPOZIT FAINA IN SACI(MAG.NOUA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	126400	01/02/1996	5317/2/1/7	106303	in exploatare
EXTINDERE DEPOZIT PRODUSE FIN	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	126401	04/12/2017	129091	129091	in exploatare
EXTINDERE DEPOZIT PRODUSE FIN	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	126402	02/12/2019	129091	129091	in exploatare

Denumire	Localitatea	Adresa	Nr. inventar	Anul dobandirii	Nr. cadastru	Nr. CF	Observatii
COPERTINA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1300546	30/09/2014	122987	122987	in exploatare
ATELIER AUTO	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	112000	30/12/2011	5350/6/4	103050	in exploatare
MAGAZIE AUTO	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	112001	30/12/2011	5350/6/4	103050	in exploatare
PLATFORMA BETONATA, ASFALTA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	115001	30/12/2011			in exploatare
REZERVOR APA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	180001	02/02/2010	5317/2/8	106831	in exploatare
HALA DEPOZITARE COM.	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	190001	30/12/2011	119493	119493	in exploatare
INSTALATIE GAZ METAN	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	193000	31/12/2009			in exploatare
STATIE REGLARE GAZ	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	1930001	02/02/2010	5317/2/3	106836	in exploatare
STATIE REGLARE GAZE	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	1930002	13/08/2014			in exploatare
CLADIRE INDUSTRIALA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1100057	30/09/2014	122987	122987	in exploatare
CLADIRE CONSTRUCTIE IND.	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1101263	30/09/2014	122987	122987	in exploatare
VAS EXPANSIUNE 200L	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200014	30/09/2014			in exploatare
VAS EXPANSIUNE 300L	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200015	30/09/2014			in exploatare
VAS EXPANSIUNE 500L	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200016	30/09/2014			in exploatare
CAZANE CMI 300-3BUCATI	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200017	30/09/2014			in exploatare
PLATFORMA + CAI ACCES BETONAT	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200061	30/09/2014			in exploatare
IMPREJUIRE SI RIGOLA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200062	30/09/2014			in exploatare
RETEA EXT.FORTA IN INCINTA F	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200225	30/09/2014			in exploatare
INST.ELECTR.FORTA CENTR.TERM	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200226	30/09/2014			in exploatare
INST.APA TEHNOLOGICA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200231	30/09/2014			in exploatare
RETELE INTERIOARE GAZE LAC F	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200234	30/09/2014			in exploatare
RETEA APA POTABILA SI INCEDI	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200251	30/09/2014			in exploatare
RETEA CANALIZ.APA PLUVIALA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1200253	30/09/2014			in exploatare
INST.ELECTR.FORTA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1300541	30/09/2014			in exploatare
CONSTRUCTIE HALA PRODUCTIE	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1300542	30/09/2014	122987	122987	in exploatare
INSTALATIE ELECTRICA EXTERIOARA	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1300543	30/09/2014			in exploatare
RETEA EXTERIOARA GAZE NATURALE	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1300544	30/09/2014			in exploatare
POST TRAFU	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	E1300545	30/09/2014	122987	122987	in exploatare
CORP DE GARDA	Micasasa		107000	31/03/2011	118481-C1	119491	inchiriat
MAGAZIE CEREALE	Micasasa		107003	31/03/2011			inchiriat
MAGAZIE CEREALE	Micasasa		107004	31/03/2011	14803/C2/U1	114803	inchiriat
LINIE GARAJ	Micasasa		107030	31/03/2011	102061-c1-u4	102061	inchiriat
REZERVOR APA	Micasasa		107031	31/03/2011			inchiriat
BAZIN BETON	Micasasa		107032	31/03/2011		100143	inchiriat
BAZIN BETON	Micasasa		107033	31/03/2011		100143	inchiriat
PUT SAPAT	Micasasa		107035	31/03/2011		100143	inchiriat
DRUM ACCES	Micasasa		107036	31/03/2011		100143	inchiriat
MAGAZIE HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107006	31/03/2011	1289/1-C2	100881	inchiriat
MAJORARE MAGAZIE HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1070061	31/12/2018	1289/1-C2	100881	inchiriat
MAGAZIE HOSMAN 2	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107007	31/03/2011	1289/1-C2	100881	inchiriat
BIROURI HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107008	31/03/2011	1289/1-C1	100881	inchiriat
REMIZA PSI DIN ZID HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107009	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
CLADIRE POD BASCULA HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107010	31/03/2011	1289/1-C6	100881	inchiriat
WC DIN ZID	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107011	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
DRUM ACCES	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107012	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
REZERVOR APA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107013	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PUT SAPAT	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107014	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PLATFORMA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107015	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107016	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107017	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107018	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107019	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107020	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107021	31/03/2011	1289/1-C7	100881	inchiriat
SOPRON MULTIFUNCTIONAL	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107022	31/03/2011	1289/1-C5	100881	inchiriat
CUVA POD BASCULA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	107045	31/03/2011	1289/1-C6	100881	inchiriat
HALA HAJDU UNGARIA	Hajduboszormenyi	Hajduboszormenyi, Ipatelepe Utc	100001	01/08/2013			inchiriat
CLADIRE MAGAZIN SUPERMARKE	Medias	Soseaua Sibiului nr 72, Medias	105004	31/03/2011	102826	102826	inchiriat
CLADIRE MAGAZIN SUPERMARKE	Medias	Soseaua Sibiului nr 72, Medias	1050040	31/10/2016	102826	102826	inchiriat
CLADIRE COMCEREAL	Sibiu	Sibiu, Soseaua Alba Iulia, nr.70	199770	01/09/2006	118481-C1	119491	inchiriat
CASA TURNISOR	Sibiu	Calea Turnisorului nr.104	199771	29/07/2008	131/2/1	112379	in conservare
APARTAMENT NR.12	Sibiu	Str.Cristian, nr.20, ap.12	199772	31/12/2012	14803/C2/U1	114803	inchiriat
APARTAMENT	Sibiu	Soseaua Alba Iulia, bl.23, nr 67,	E1101264	30/09/2014	102061-c1-u4	102061	inchiriat

Dotarile tehnologice asigura desfasurarea activitatii potrivit obiectului de activitate si participa la crearea fluxurilor financiare.

Societatea dispune de o serie de active, dobandite in special in urma fuziunilor anterioare, care nu sunt in exploatare, dupa cum urmeaza:

## a) Terenuri:

Nr. crt.	Localitate	Adresa	Descriere	Suprafata m.p.	Drept de proprietate	
					indiviza	exclusiva
1	Sibiu	SIBIU, Calea Turnișorului 104	Teren cu casa si dependinte	200		exclusiva
2	Sibiu	SIBIU, Calea Turnișorului 104	Teren	100		exclusiva
3	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren extravilan	9.510		exclusiva
4	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	73.620		exclusiva
5	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	57.857		exclusiva
6	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren	14.051		exclusiva
7	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren intravilan	10.059		exclusiva
8	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren	7.598		exclusiva
9	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	8.361		exclusiva
10	Sura Mica	Șura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcții	4.379		exclusiva
11	Medias	Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii,platforme,inst.tehnologice	3.883		exclusiva
12	Medias	Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii	1.022		exclusiva
13	Medias	Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii,pavilion administrativ și depoz	1.099		exclusiva
14	Medias	Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu magazin de desfacere	106		exclusiva
15	Medias	Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu hală producție,depozit și anexe	3.213		exclusiva
16	Medias	Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu at.mecanic, magazii, platforme și anexe	1.980		exclusiva
17	Medias	Medias, șos,Sibiului nr.72	Teren cu doua depozite din tablă	1.016		exclusiva
18	Micasasa	Micăsasa, str. Principala nr.247	Teren cu construcții	15.246		exclusiva
19	Talmaciu	Tălmaciu, str.Garii, FN	Teren cu construcții	18.246		exclusiva
20	Hosman	Sat Hosman, comuna Nocrich	Teren cu construcții	13.214		exclusiva
21	Ungra	Ungra	Loc de casă	5.000		exclusiva
22	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului	Teren cu constructii	15.373		exclusiva
23	Vetel	Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren cu constructii	1.086		exclusiva
24	Vetel	Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren-fâneată	530		exclusiva
25	Vetel	Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren cu construcții	7.443		exclusiva
26	Deva	Deva,str.Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	6.027	-	exclusiva
27	Deva	Deva,str.Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	712	-	exclusiva
28	Deva	Deva,str.Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	262	-	exclusiva
29	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1.000		exclusiva
30	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1.000		exclusiva
31	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan, cota 4/9 din 515 mp	229	indiviza	
32	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1.125		exclusiva
33	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1.120		exclusiva

## b) Cladiri inchiriable

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Denumire Spatiu Comercial	Oras	Adresa	S.u. (mp)
1	199772	APARTAMENT NR.12	Sibiu	Str.Cristian, nr.20, ap.12	113,00
2	E1101264	APARTAMENT	Sibiu	Soseaua Alba Iulia, bl.23, nr 67, jud Sibiu	96,00

## c) Constructii

Nr. Crt	Nr. Inv.	Denumire	Adresa	CAD	CF
1	107023	MAGAZIE DIN ZID	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C4	100566
2	107024	MAGAZIE DIN ZID	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C5	100566
3	107025	CORP DE GARDA	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C3	100566
4	107027	WC DIN ZID	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C2	100566
5	107006	MAGAZIE HOSMAN	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C2	100881
6	107007	MAGAZIE HOSMAN 2	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C2	100881
7	107009	REMIZA PSI DIN ZID HOSMAN	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C7	100881
8	107010	CLADIRE POD BASCULA HOSMAN	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C6	100881
9	107011	WC DIN ZID	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C7	100881
10	107008	BIROURI HOSMAN	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C1	100881
11	107022	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C5	100881
12	105005	CLADIRE MAGAZIN SUPERMARKET	Soseaua Sibiului nr 72, Medias	102826	102826
13	107000	CORP DE GARDA	Micasasa	118481-C1	119491
14	107003	MAGAZIE CEREALE	Micasasa	131/2/1	112379
15	107004	MAGAZIE CEREALE	Micasasa	102061-c1-u4	102061
16	199771	CASA TURNISOR	Calea Turnisorului nr.104	131/2/1	112379
17	150012	PENSIUNE	Vetel, nr.13 B	60319-C1	60319

## d) Active specializate

Nr. Crt	Nr. Inv.	Denumire	Locatie	Adresa
1	107047	BAZIN DE APA	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1
2	107028	DRUM ACCES	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1
3	107046	PARATRASNET	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1
4	107026	LINIE GARAJ TALMACIU	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1
5	107012	DRUM ACCES	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
6	107013	REZERVOR APA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
7	107014	PUT SAPAT	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
8	107015	PLATFORMA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
9	107016	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
10	107017	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
11	107018	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
12	107019	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
13	107020	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
14	107021	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
15	107045	CUVA POD BASCULA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu
16	100001	HALA HAJDU UNGARIA	Hajduboszormenyi	Hajduboszormenyi, lpartelep Utca 11, Ungaria
17	107030	LINIE GARAJ	Micasasa	Micasasa
18	107031	REZERVOR APA	Micasasa	Micasasa
19	107032	BAZIN BETON	Micasasa	Micasasa
20	107033	BAZIN BETON	Micasasa	Micasasa
21	107035	PUT SAPAT	Micasasa	Micasasa
22	107036	DRUM ACCES	Micasasa	Micasasa
23	150010	CALE DE ACCES	Vetel	Vetel, nr.13 B

## 2.5 Analiza economico-financiara

Analiza economico-financiara se bazeaza pe datele din situatiile financiare anuale incheiate in perioada 2017, 2018 si 2019.

Aspectele urmarite in analiza se refera in special la obiectivele stabilite pentru realizarea raportului de evaluare si anume :

- structura financiara a societatii;
- identificarea acelor tendinte care caracterizeaza in mod constant activitatea societatii si care se vor regasi in proiectiile realizate pentru perioada viitoare;
- identificarea elementelor exceptionale, de conjunctura pentru care exista o probabilitate redusa de a afecta evolutia viitoare a societatii;
- estimarea riscurilor implicate de mediul extern si de specificul activitatii societatii analizate .

Structura analizei financiare s-a realizat astfel incat sa raspunda scopului principal al raportului de evaluare, rezultand urmatoarele subcapitole :

1. Analiza bilantului;
2. Analiza contului de profit si pierderi;
3. Analiza pe baza indicatorilor economico-financiari;
4. Analiza riscului de faliment.



## 1.5.1 Analiza bilantului

Evolutie Bilant						lei
	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	% Variatie 2018/2017	% Variatie 2019/2018	
<b>Active</b>						
Imobilizari necorporale	4,364,681	4,359,132	4,406,405	-0.13%	1.08%	
Imobilizari corporale	75,768,110	74,625,035	77,089,894	-1.51%	3.30%	
Imobilizari financiare	993,222	1,276,604	1,276,604	28.53%	0.00%	
<b>Active Imobilizate -Total</b>	<b>81,126,013</b>	<b>80,260,771</b>	<b>82,772,903</b>	<b>-1.07%</b>	<b>3.13%</b>	
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>62%</i>	<i>63%</i>	<i>66%</i>			
Stocuri	11,457,421	11,673,989	11,916,868	1.89%	2.08%	
Creante	37,950,646	34,233,587	30,417,885	-9.79%	-11.15%	
Disponibilitati si investitii pe TS	1,017,324	1,018,259	1,206,644	0.09%	18.50%	
<b>Active Curente -Total</b>	<b>50,425,391</b>	<b>46,925,835</b>	<b>43,541,397</b>	<b>-6.94%</b>	<b>-7.21%</b>	
Cheltuieli in avans	34,822	76,151	52,969	118.69%	-30.44%	
<b>Total active</b>	<b>131,586,226</b>	<b>127,262,757</b>	<b>126,367,269</b>	<b>-3.29%</b>	<b>-0.70%</b>	
<b>Datorii</b>						
Imprumuturi bancare	1,904,680	1,263,412	1,263,412	-33.67%	0.00%	
Datorii comerciale	34,296,369	25,276,571	22,472,186	-26.30%	-11.09%	
Alte datorii	1,926,254	1,024,492	1,212,345	-46.81%	18.34%	
<b>Total datorii curente</b>	<b>38,127,303</b>	<b>27,564,475</b>	<b>24,947,943</b>	<b>-27.70%</b>	<b>-9.49%</b>	
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>29%</i>	<i>22%</i>	<i>20%</i>			
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>34,237,337</b>	<b>39,671,881</b>	<b>38,844,833</b>	<b>15.87%</b>	<b>-2.08%</b>	
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>26%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>			
Venituri in avans	6,008,030	5,106,547	4,427,588	-15.00%	-13.30%	
Provizioane	-	-	-			
<b>Total datorii</b>	<b>78,372,670</b>	<b>72,342,903</b>	<b>68,220,364</b>	<b>-7.69%</b>	<b>-5.70%</b>	
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>60%</i>	<i>57%</i>	<i>54%</i>			
<b>Activ net</b>	<b>53,213,556</b>	<b>54,919,854</b>	<b>58,146,905</b>	<b>3.21%</b>	<b>5.88%</b>	
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>40%</i>	<i>43%</i>	<i>46%</i>			
<b>Structura capitaluri proprii</b>						
Capital social varsat	10,710,221	10,710,221	10,710,221	0.00%	0.00%	
Prime legate de capital	4,969,955	4,969,955	4,969,955	0.00%	0.00%	
Rezerve	15,825,233	11,264,309	11,317,700	-28.82%	0.47%	
Rezerve din reevaluare	27,411,878	27,494,287	27,571,204	0.30%	0.28%	
Actiuni proprii	-	-	-			
Castig/pierdere net a din elemente de capital	1,996,921	1,996,921	-			
Rezultat reportat	(4,764,505)	877,908	889,933			
Rezultatul exercitiului	1,132,877	1,706,299	3,138,109	50.62%	83.91%	
Repartizarea rezultatului	(75,182)	(106,204)	(450,217)			
<b>Total capital propriu</b>	<b>53,213,556</b>	<b>54,919,854</b>	<b>58,146,905</b>	<b>3.21%</b>	<b>5.88%</b>	

Sursa: Situatii financiare MOARA CIBIN SA

Valoarea activului societatii la 31.12.2019 este de 126.367.269 lei, inregistrand o scadere fata de anul precedent cu 895.488 lei respectiv -0,7%.

Analizand raportul dintre activele imobilizate si totalul activului bilantier se poate evidentia o flexibilitate reduca, fapt confirmat prin ponderea inregistrata in perioada 2017 - 2019 in jurul valorii de 62% - 66%.

Se evidentiaza o crestere a ponderii inregistrate de imobilizari, disponibilitati si creante concomitent cu cresterea ponderii inregistrate de stocuri.

Activul societatii, la data de 31.12.2019, are urmatoarea structura, comparativ cu perioadele anterioare:

Element de activ	31-12-17		31-12-18		31-12-19	
	Sume	%	Sume	%	Sume	%
Active imobilizate	81,126,013	61.65%	80,260,771	63.07%	82,772,903	65.50%
Stocuri	11,457,421	8.71%	11,673,989	9.17%	11,916,868	9.43%
Clienti si alte creante	37,950,646	28.84%	34,233,587	26.90%	30,417,885	24.07%
Disponibilitati	1,017,324	0.77%	1,018,259	0.80%	1,206,644	0.95%
Cheltuieli inregistrate in avans	34,822	0.03%	76,151	0.06%	52,969	0.04%
<b>Total</b>	<b>131,586,226</b>	<b>100.00%</b>	<b>127,262,757</b>	<b>100.00%</b>	<b>126,367,269</b>	<b>100.00%</b>



### 2.5.1.1 Imobilizari si amortismente

Imobilizarile si amortismentul prezinta urmatoarea structura:

lei

Nr crt	Specificatie	31.12.2017	01.01.2018	02.01.2019
1	Imobilizari necorporale	4,791,295	4,792,320	4,836,763
2	Imobilizari corporale	115,459,692	116,032,875	119,250,166
3	Imobilizari financiare	993,222	1,276,604	1,276,604
4	Total	121,244,209	122,101,799	125,363,533
5	Amortisment	40,118,196	41,841,028	45,557,305

Structura activelor imobilizate evidentiaza faptul ca operatiunile efectuate in cursul perioadei analizate nu au condus la modificari semnificative in structura activului imobilizat al societatii. Astfel, ponderi aproximativ constante in perioada analizata detin imobilizarile necorporale de circa 4%, imobilizarile corporale 95% si imobilizarile financiare circa 1%.

Pentru inregistrarea pe costuri a uzurii activelor imobilizate s-a utilizat amortizarea liniara. Valoarea amortizarii se cifreaza la suma de 40.118.196 lei in 2017 si ajunge la 41.841.028 lei la data de 31.12.2018 si respectiv 45.557.305 lei la 31.12.2019, conducand la o uzura scriptica de aproximativ 37%.

### 2.5.1.2. Stocuri

La 31.12.2019 societatea inregistreaza stocuri in valoare de 11.916.868 lei reprezentand 9,43% din totalul activelor societatii. Se evidentiaza mentinerea unui volum constant al stocurilor in perioada analizata ponderea fiind de 8,71 % in 2017, 9,17% in 2018 si 9,43% in 2019.

Structura stocurilor detinute de societate in perioada analizata se prezinta astfel:

lei

Natura stocului	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Evolutie 2018/2017	Evolutie 2019/2018
Materii prime si materiale consumabile	10,252,640	10,405,210	10,635,838	1.49	2.22
Productia in curs de executie	0	0	0		
Produse finite si marfuri	949,279	820,607	818,858	-13.55	-0.21
Avansuri pt stocuri	255,502	448,172	462,172	75.41	3.12
Total	11,457,421	11,673,989	11,916,868	1.89	2.08

Ponderea cea mai mare in intreaga perioada analizata este detinuta de valoarea stocurilor de materii prime si materiale in procent de 89% din total.

### 2.5.1.3. Creante

Creantele societatii au inregistrat la 31.12.2019 valoarea de 30.470.854 lei, ponderea lor in total active ajungand la 24,11% fata de 26,96% in 2018 sau 28,87% in 2017.

Creantele societatii prezinta urmatoarea structura la 31.12.2019, comparativ cu structura inregistrata in exercitiile financiare anterioare:

lei

Natura creantei	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Creante comerciale	31,244,466	29,413,273	25,589,869
Alte creante	6,706,180	4,820,314	4,828,016
Cheltuieli inregistrate in avans	34,822	76,151	52,969
Total creante	37,985,468	34,309,738	30,470,854

Ponderea cea mai mare in total creante este detinuta de creantele comerciale cu ponderi de circa 84% in total creante.

#### 2.5.1.4 Obligatii

Structura comparativa a datoriilor societatii in perioada analizata se prezinta astfel:

lei

Natura obligatiei	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Datorii catre institutii de credit	36,142,017	40,935,293	40,108,245
Cienti creditorii	588,077	200,423	3,420,634
Furnizori	33,708,292	25,076,148	19,051,552
Alte datorii	1,926,254	1,024,492	1,212,345
Total	72,364,640	67,236,356	63,792,776

Se evidentiaza o scadere a valorii datoriilor societatii cu 5,12% in 2019 fata de anul precedent.

Ponderea cea mai mare in perioada 2017 - 2019 este detinuta de datoriile catre institutii de credit reprezentand circa 63% din total.

Societatea inregistreaza datorii catre institutiile de credit care la data de 31.12.2019 insumeaza 40.108.245 lei.

#### 2.5.1.5. Capitaluri proprii

Capitalurile proprii la 31.12.2019 insumeaza 56.149.984 lei, inregistrand o crestere cu 1.230.130 lei fata de perioada precedenta determinata in principal de rezultatul exercitiului financiar 2019.

In perioada supusa analizei nu s-au inregistrat modificari in ceea ce priveste numarul sau valoarea nominala a actiunilor.

Structura capitalurilor proprii se prezinta astfel:

lei

Element al capitalului propriu	31.12.2017	Cresteri	Reduceri	31.12.2018	Cresteri	Reduceri	31.12.2019
0	1	2	3	4	5	6	7
Capital subscris varsat	10,710,221	0	0	10,710,221	0	0	10,710,221
Rezerve din reevaluare	27,411,878	82,409		27,494,287	0	-76,917	27,571,204
Rezerve	15,825,233	-4,560,924	0	11,264,309	0	-53,391	11,317,700
Rezultatul reportat	-4,764,505	877,908	-4,764,505	877,908	889,933	877,908	889,933
Rezultatul exercitiului	1,132,877	1,706,299	1,132,877	1,706,299	3,138,109	1,706,299	3,138,109
Repartizarea profitului	-75,182	-106,204	-75,182	-106,204	-450,217	-106,204	-450,217
Total capitaluri proprii	53,213,556	-2,000,512	-3,706,810	54,919,854	3,577,825	2,347,695	56,149,984

## 2.5.2 Analiza contului de profit si pierdere

### Evolutie CPP

RON	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	% Variatie 2018/2017	% Variatie 2019/2018
<b>Venituri</b>					
Venituri din productia vanduta	71,970,322	75,851,562	84,684,836	5.39%	11.65%
Venituri din vanzarea marfurilor	30,842,312	31,231,759	25,001,521	1%	-20%
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri	-	-	-		
Variatia stocurilor	8,822,774	8,154,382	8,663,418	-8%	6%
Alte venituri din exploatare	6,691,255	2,980,892	1,661,631	-55%	-44%
<b>Total venituri</b>	<b>118,326,663</b>	<b>118,218,595</b>	<b>120,011,406</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>
<b>Cheltuieli de exploatare</b>					
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	(64,225,530)	(64,643,656)	(70,614,087)	1%	9%
Alte cheltuieli materiale	(620,931)	(537,137)	(569,337)	-13%	6%
Cheltuieli cu utilitatile	(2,217,426)	(2,644,587)	(3,122,255)	19%	18%
Cheltuieli cu marfurile	(27,108,866)	(27,596,464)	(20,212,683)	2%	-27%
Cheltuieli cu personalul	(6,647,807)	(7,267,909)	(8,422,493)	9%	16%
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	(3,962,982)	(5,222,851)	(5,695,544)	32%	9%
Alte cheltuieli de exploatare	(6,676,101)	(2,984,626)	(1,573,048)	-55%	-47%
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>(111,459,643)</b>	<b>(110,897,230)</b>	<b>(110,209,447)</b>		
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>-94%</b>	<b>-94%</b>	<b>-92%</b>		
<b>E.B.I.T.D.A.</b>	<b>6,867,020</b>	<b>7,321,365</b>	<b>9,801,959</b>	<b>7%</b>	<b>34%</b>
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>		
<b>Amortizare</b>	<b>(4,228,094)</b>	<b>(4,051,504)</b>	<b>(4,156,501)</b>		
<b>E.B.I.T.</b>	<b>2,638,926</b>	<b>3,269,861</b>	<b>5,645,458</b>	<b>24%</b>	<b>73%</b>
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>		
Venituri financiare	52,764	1,192,829	119,046	2161%	-90%
Cheltuieli cu dobanzile	(1,114,160)	(1,741,306)	(1,939,792)	56%	11%
Alte cheltuieli financiare	(73,887)	(597,312)	(173,789)	708%	-71%
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,135,283)</b>	<b>(1,145,789)</b>	<b>(1,994,535)</b>		
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-2%</b>		
Rezultat extraordinar	0	0	0		
<b>Rezultat brut (E.B.T)</b>	<b>1,503,643</b>	<b>2,124,072</b>	<b>3,650,923</b>	<b>41%</b>	<b>72%</b>
Impozit pe profit	(370,766)	(417,773)	(512,814)		
<b>Rezultat net</b>	<b>1,132,877</b>	<b>1,706,299</b>	<b>3,138,109</b>	<b>51%</b>	<b>84%</b>
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>		

Sursa: Situatii financiare MOARA CIBIN SA

### 2.5.2.1. Volumul, structura si evolutia cifrei de afaceri

In perioada analizata cifra de afaceri este realizata atat pe seama productiei vandute cat si pe seama vanzarilor de marfuri.

Specificatie	31.12.2017	Pondere in CA	31.12.2018	Pondere in CA	31.12.2019	Pondere in CA
Productia vanduta	71,970,322	70.00%	75,851,562	70.83%	84,684,836	77.21%
Ven din vnz marfurilor	30,842,312	30.00%	31,231,759	29.17%	25,001,521	22.79%
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>102,812,634</b>	<b>100.00%</b>	<b>107,083,321</b>	<b>100.00%</b>	<b>109,686,357</b>	<b>100.00%</b>

Se evidentiaza un trend crescator al cifrei de afaceri cu 2,43% in 2019 fata de 2018 si cu 4,15% in 2018 fata de exercitiul 2017.

**2.5.2.2. Volumul si structura rezultatului**

SPECIFICATIE						lei
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Evolutie in % 2018/2017	Evolutie in % 2019/2018	
Rezultatul din exploatare	2,638,926	3,269,861	5,645,458	23.91	72.65	
Rezultatul financiar	-1,135,283	-1,145,789	-1,994,535	0.93	74.08	
Rezultatul curent al ex.	1,503,643	2,124,072	3,650,923	41.26	71.88	
Profit brut	1,503,643	2,124,072	3,650,923	41.26	71.88	
Impozit pe profit	370,766	417,773	512,814	12.68	22.75	
Profit net	1,132,877	1,706,299	3,138,109	50.62	83.91	

In perioada 2017 - 2019 activitatea societatii a generat un rezultat net care evidentiaza o tendinta de crestere cu 83,91% in 2019 fata de anul 2018 si crestere cu 50,62% in 2018 fata de anul precedent.

Rezultatul inregistrat in perioada analizata este determinat de activitatea de exploatare, activitatea financiara generand pierdere in intreaga perioada analizata.

### 2.5.2.3 Bilant financiar si capacitatea de autofinantare

Prelucrarea datelor din bilantul contabil intr-o forma adecvata nevoilor de analiza conduce, pentru perioada 2017-2019, la urmatoarea configuratie a bilantului financiar:

				lei			
Elemente activ	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Elemente pasiv	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Nevoi permanente	81.126.013	80.260.771	82.772.903	Capitaluri permanente	87.450.893	94.591.735	96.991.738
Imobilizari necorporale	4.364.681	4.359.132	4.406.405	Capital social	10.710.221	10.710.221	10.710.221
Imobilizari corporale	75.768.110	74.625.035	77.089.894	Rezerve	15.825.233	11.264.309	11.317.700
Imobilizari financiare	993.222	1.276.604	1.276.604	Prime legate de capital	4.969.955	4.969.955	4.969.955
				Rezerve din reevaluare	27.411.878	27.494.287	27.571.204
				Rezultatul reportat	-4.764.505	877.908	889.933
				Rezultatul exercitiului	1.132.877	1.706.299	3.138.109
				Repartizare rezultat	-75.182	-106.204	-450.217
				Datorii pe termen lung	34.237.337	39.671.881	38.844.833
				Pierderi legate de instrumente de capital propriu	-1.996.921	-1.996.921	0
Nevoi temporare	49.442.889	45.983.727	42.387.722	Resurse temporare	42.230.653	31.407.610	28.112.119
Stocuri	11.457.421	11.673.989	11.916.868	Furnizori si conturi asimilate	34.296.369	25.276.571	22.472.186
Creante	37.950.646	34.233.587	30.417.885	Alte datorii fiscale si sociale	7.934.284	6.131.039	5.639.933
cheltuieli in avans	34.822	76.151	52.969				
Nevoi de trezorerie	1.017.324	1.018.259	1.206.644	Resurse de trezorerie	1.904.680	1.263.412	1.263.412
Disponibilitati	1.017.324	1.018.259	1.206.644	Datorii financiare	1.904.680	1.263.412	1.263.412
Total	131.586.226	127.262.757	126.367.269	Total	131.586.226	127.262.757	126.367.269

Cele doua parti ale bilantului pun in evidenta interdependenta dintre elementele de activ si pasiv. Partea superioara indica gradul de acoperire a nevoilor permanente din surse permanente precum si faptul ca societatea dispune de un fond de rulment care sa-i permita sa-si finanteze nevoile temporare din resurse proprii.

Partea de jos a bilantului pune in evidenta echilibrul financiar pe termen scurt, respectiv faptul ca nevoile temporare si de trezorerie sunt acoperite partial din fondul de rulment, partial din resurse temporare .

In perioada 2017 - 2019 societatea inregistreaza fond de rulment preponderent negativ, ceea ce face ca o parte din nevoile pe termen scurt sa fie finantate pe seama obligatiilor curente, astfel:

lei

	2017		2018		2019	
Nevoi temporare si de trezorerie, acoperite din:	50,460,213	100%	47,001,986	100%	43,594,366	100%
- surse atrase	44,135,333	87.47%	32,671,022	69.51%	29,375,531	67.38%
- fond de rulment	6,324,880	12.53%	14,330,964	30.49%	14,218,835	32.62%

Capacitatea de autofinantare a societatii reflecta potentialul financiar degajat de activitatea desfasurata de societate.

Se inregistreaza o valoare a capacitatii de autofinantare de 7.523.719 lei la finele anului 2019 inregistrand o evolutie ascendenta fata de perioada anterioara. Valoarea indicatorului este determinata de excedentul din exploatare care a inregistrat cresteri in ultimii trei ani analizati.

Evolutia capacitatii de autofinantare in perioada analizata se prezinta astfel:

lei

Nr. crt	Capacitatea de autofinantare (CAF)	2017	2018	2019
1	Excedent brut de exploatare	6,276,207	6,397,322	8,755,344
2	Alte venituri din exploatare	6,691,255	2,980,892	1,661,631
3	Alte cheltuieli pentru exploatare	6,100,442	1,486,044	385,907
4	Venituri financiare, mai putin reluari asupra provizioanelor	52,764	1,192,829	119,046
5	Cheltuieli financiare, mai putin amortizarile si provizioanele	1,188,047	2,338,618	2,113,581
6	Cheltuieli impozit profit	370,766	417,773	512,814
	CAF = 1 + 2 - 3 + 4 - 5 - 6	5,360,971	6,328,608	7,523,719

### 2.5.3. Analiza pe baza indicatorilor economico – financiari

#### INDICATORI DE LICHIDITATE

DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	2017	2018	2019
Rata lichiditatii generale	Active curente / Pasive curente	1.32	1.71	1.75
Rata lichiditatii reduse	(Active curente - Stocuri) / Pasive curente	1.02	1.28	1.27
Rata lichiditatii imediate	Disponibilitati / Pasive curente	0.03	0.04	0.05

Valoarea supraunitara a ratei lichiditatii generale in perioada analizata dovedeste ca activele lichide pe termen scurt sunt mai mari decat exigibilitatile potentiale, datoriile exigibile pe termen scurt fiind acoperite in principiu de capitalurile circulante.

#### INDICATORI DE SOLVABILITATE

DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	2017	2018	2019
Rata solvabilitatii globale	Activ total / Datorii totale	1.82	1.89	1.98
Rata solvabilitatii patrimoniale	Capital propriu / (Capital propriu + Imprumuturi pe termen mediu si lung)	0.61	0.58	0.60
Rata datoriilor	Total datorii/Total activ	0.55	0.53	0.50

Valoarea subunitara a ratei datoriilor exprima capacitatea societatii de a-si onora obligatiile fata de terti, din activele sale.

#### INDICATORI AI STABILITATII FINANCIARE

DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	2017	2018	2019
Rata stabilitatii financiare	Capital permanent / Pasive totale	0.66	0.74	0.77
Rata autonomiei financiare	poate fi calculata ca:			
Rata autonomiei financiare globale	Capital propriu / Pasiv total	0.40	0.43	0.46
Rata autonomiei fin la termen	Capital propriu / Imprumuturi peTM/L			
Rata independentei financiare	Capital propriu/Capital permanent	0.61	0.58	0.60
Rata indatorarii se poate calcula ca:				
Rata indatorarii globale	Datorii totale / Pasiv total	0.55	0.53	0.50
Rata indatorarii la termen	Imprumuturi pe termen mediu si lung / Capital permanent	0.39	0.42	0.40
Coeficientul total de indotare(rata leverului)	Datorii totale / Capitaluri proprii	1.36	1.22	1.10
Rata de prelevare a cheltuielilor financiare	Cheltuieli financiare / Excedent brut din exploatare	0.19	0.37	0.24

#### INDICATORI DE GESTIUNE

DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	2017	2018	2019
Viteza de rotatie a activelor circulante				
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Active curente	2.04	2.28	2.52
-durata unei rotatii-zile	Active curente *360/Cifra de afaceri	176.69	158.01	143.08
Viteza de rotatie a activului total				
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Activ total	0.78	0.84	0.87
-durata unei rotatii-zile	Activ total * 360 /Cifra de afaceri	460.75	427.84	414.75
Viteza de rotatie a creantelor				
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Creante	2.71	3.13	3.61
-durata unei rotatii-zile	Creante * 360 /Cifra de afaceri	132.88	115.09	99.83
Viteza de rotatie a furnizorilor prin Cifra de afaceri				
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Furnizori	5.09	4.43	5.89
-durata unei rotatii-zile	Furnizori * 360 /cifra de afaceri	70.79	81.28	61.11
Viteza de rotatie a stocurilor prin cifra de afaceri				
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Stocuri	8.97	9.17	9.20
-durata unei rotatii-zile	Stocuri *360 / Cifra de afaceri	40.12	39.25	39.11
Viteza de rotatie a obligatiilor				
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Datorii totale	1.42	1.59	1.72
-durata unei rotatii-zile	Datorii totale * 360 /Cifra de afaceri	253.39	226.04	209.37

## INDICATORI DE RENTABILITATE

DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	2017	2018	2019
Rata rentabilitatii comerciale	Marja comerciala / Vanzari de marfuri	0.12	0.12	0.19
Rata rentabilitatii economice	Rezultatul exploatarei / Activ total *100	2.01%	2.57%	4.47%
Rata rentabilitatii financiare brute	Rezultat curent inainte de impozit / Capital propriu*100	2.83%	3.87%	6.28%
Rata rentabilitatii financiare nete	Profit net / Capital propriu*100	2.13%	3.11%	5.40%
Rata marjei brute de exploatare	Excedent brut din exploatare / Cifra de afaceri*100	6.10%	5.97%	7.98%
Rata rentabilitatii resurselor consumate	Profit net / Cheltuieli totale*100	0.97%	1.45%	2.69%
Rentabilitatea veniturilor	Venituri totale / Capital permanent*100	135.37%	126.24%	123.86%
Rata marjei nete de exploatare	Rezultatul exloatarei / Cifra de afaceri *100	2.57%	3.05%	5.15%

## 2.5.4. Analiza riscului de faliment

Cunoasterea gradului de independenta economica si financiara, detectarea la momentul oportun a diferitelor cauze care pot genera schimbari nedorite in activitatea societatii impune evaluarea sintetica a riscului de faliment. Pentru predictia cu acuratete a riscului de faliment s-au utilizat doua dintre cele mai cunoscute modele bazate pe metoda scorurilor si utilizarea coeficientilor de ponderare ai fiecarei rate, determinati pe baze statistico-matematice, respectiv metoda Conan si Holder si metoda Altman.

Pe baza elementelor privind setul de indicatori luati in calcul, determinarea scorurilor pentru S.C MOARA CIBIN S.A. prin metoda Conan si Holder a condus la urmatoarele rezultate:

INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	2017	2018	2019
R1	Excedent brut din exploatare / datorii totale	0.0867	0.0951	0.1372
R2	Capital permanent / Activ total	0.6646	0.7433	0.7675
R3	Active circulante (fara stocuri) / Activ total	0.2961	0.2770	0.2503
R4	Cheltuieli financiare / Cifra de afaceri	0.0116	0.0218	0.0193
R5	Cheltuieli de personal / Valoare adaugata	0.4924	0.4980	0.4644
Scor	$Z = 0.24R1 + 0.22R2 + 0.16R3 - 0.87R4 - 0.10R5$	0.1551	0.1619	0.1786
		Buna	Foarte buna	Foarte buna

Prin aplicarea metodei Altman, pe baza elementelor din situatiile financiare ale perioadei analizate, determinarea scorurilor pentru S.C MOARA CIBIN S.A. a condus la urmatoarele rezultate:

INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	2017	2018	2019
R1	Fond de rulment / Total activ	0.0855	0.1473	0.1421
R2	Profit net / Total activ	0.0086	0.0134	0.0248
R3	Profit inainte de impozit si plata dobanzilor / Total activ	0.0199	0.0304	0.0442
R4	Capitaluri proprii / Datorii totale	0.7354	0.8168	0.9115
R5	Cifra de afaceri / Total activ	0.7813	0.8414	0.8680
Scor Z	$1.2R1 + 1.4R2 + 3.3R3 + 0.6R4 + 1.0R5$	1.4029	1.6273	1.7662



Realizarea unui scor de peste 0,12 prin metoda Conan & Holder coroborat cu scorul circa 1.8 obtinut prin metoda Altman in anul 2019, indica o situatie buna, dar nu trebuie minimalizate riscurile care pot aparea in viitor.

Analiza trebuie sa tina seama si de evolutia pozitiva a cifrei de afaceri precum si de dotarea societatii cu echipamente si cladiri care asigura o stabilitate afacerii.

### **Continuitatea in exploatare**

Situatiile financiare sunt intocmite pe baza principiului continuitatii in exploatare.

Analiza sintetica a riscului de faliment scoate in evidenta faptul ca pentru exercitiul 2020, amenintarile care ar putea periclita continuitatea activitatii societatii sunt indepartate.

### **Analiza SWOT**

#### **Puncte tari**

- Management competent cu abilitati de negociere si cu o buna cunoastere a domeniului pietei specifice;
- Societatea dispune de o dotare tehnologica adecvata obiectului de activitate.

#### **Puncte slabe**

- Vechimea mare a cladirilor si echipamentelor care necesita insemnate cheltuieli cu modernizarile.
- Personalul calificat, cu experiență are o medie de varsta in crestere iar sistemul de invatamant nu asigura personal calificat pe masura nevoilor industriei.

#### **Oportunitati**

- Diversitate mare a produselor, societatea fiind bine reprezentata pe piata.

#### **Amenintari**

- Presiunile concurentei data de producatorii si importatorii de produse similare, cu preturi mai mici.

## **Capitolul III. EVALUAREA SOCIETATII COMERCIALE**

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania a adoptat standarde profesionale proprii care au la baza Standardele Internationale de Evaluare. La data evaluarii este in vigoare editia 2020 a standardelor de evaluare ANEVAR (SEV 2020).

Pentru realizarea evaluarii, Standardele de Evaluare ANEVAR SEV 2020 prevad trei abordari respectiv: abordarea prin piata, abordarea prin venit, pe baza previziunilor realizate in urma analizei diagnostic si abordarea pe baza de active.

### **3.1 Evaluarea bazata pe abordarea prin piata**

Abordarea prin piata compara societatea de evaluat cu alte societati similare, cu participatii la intreprinderi si cu actiuni care au fost tranzactionate pe piata libera.

Sursele de informatii uzuale in aplicarea acestei abordari sunt pietele financiare unde sunt tranzactionate actiunile societatii, actiunile societatilor similare precum si piata achizitiilor de intreprinderi.

Baza de informatii trebuie sa fie rezonabila, sa asigure elemente de comparatie, in cantitati suficiente, cu posibilitatea verificarii informatiilor.

In cazul prezentei evaluari se constata lipsa de informatii privind tranzactiile anterioare cu societati comparabile. De asemenea nu se cunosc informatii despre tranzactii cu actiuni emise de societati comparabile.

In ce priveste tranzactiile cu actiuni ale societatii, se constata ca pe piata AeRO, in ultimele 6 luni s-au realizat un numar de 79 tranzactii insumand 221.633 actiuni la o valoare totala de 83.947,11 lei. Prin raportare la numarul de actiuni tranzactionate rezulta un pret mediu de tranzactionare de 0,38 lei/actiune. Ultimul pret de tranzactionare se situeaza la nivelul de 0,53 lei pe actiune indicand o valoare de capitalizare bursiera de 56.764 mii lei.

Trading performance				
	Price Var. (%)	Volume	Value	Trades
Today	17.78 ▲	10,000	4,493.88	6
1 week	17.78 ▲	20,000	8,987.72	18
1 month	17.78 ▲	20,000	8,987.72	18
6 months	51.43 ▲	221,633	83,947.11	79
1 year	39.47 ▲	404,978	149,903.50	108
YTD	53.18 ▲	224,276	84,825.27	84

Based on adjusted prices

Main Market Order Book (top 5)				
	Bid Vol	Bid	Ask	Ask Vol
	240	0.4500	0.5300	4,268
	240	0.4300	0.5600	14,500
	500	0.4220	0.5550	83,300
	810	0.4200	0.5700	8,000
	500	0.4180	0.5800	10,100

Last update: 9/2/2020 6:00:00 PM

Today's last trades					
Symbol	Market	Price	Volume	Value	Date/time
MOIB	XRS1	0.5300	10	5.30	9/2/2020 5:03 PM
MOIB	XRS1	0.4600	250	115.00	9/2/2020 5:03 PM
MOIB	XRS1	0.4500	5,000	2,250.00	9/2/2020 5:02 PM
MOIB	XRS1	0.4500	20	9.00	9/2/2020 5:02 PM
MOIB	XRS1	0.4480	4,220	1,890.56	9/2/2020 5:02 PM

Download all

Trading history										
Show	20 ▼	entries		Print					Search	
Date	Market	Trades	Volume	Value	Open price	Low price	High price	Avg. price	Last price	Var.(%)
9/2/2020	XRS1	6	10,000	4,493.88	0.4480	0.4480	0.5300	0.4500	0.5300	17.78 ▲
7/23/2020	XRS1	7	8,878	3,734.83	0.3940	0.3940	0.4500	0.4200	0.4500	20.97 ▲
7/20/2020	XRS1	2	4,000	1,495.00	0.4000	0.3720	0.4000	0.3740	0.3720	-9.27 ▼
6/29/2020	XRS1	5	20,928	8,803.98	0.4160	0.4100	0.4180	0.4120	0.4100	1.49 ▲
6/11/2020	XRS1	1	8,000	3,232.00	0.4040	0.4040	0.4040	0.4040	0.4040	1.00 ▲
5/28/2020	XRS1	5	8,000	3,225.20	0.4140	0.4000	0.4140	0.4040	0.4000	-3.38 ▼
5/20/2020	XRS1	3	10,450	4,327.20	0.4160	0.4140	0.4180	0.4140	0.4140	-5.91 ▼
5/14/2020	XRS1	1	450	198.00	0.4400	0.4400	0.4400	0.4400	0.4400	0.00 ■
5/8/2020	XRS1	3	1,000	425.20	0.4200	0.4200	0.4400	0.4260	0.4400	10.00 ▲
5/7/2020	XRS1	9	14,972	5,952.04	0.3820	0.3820	0.4200	0.3980	0.4000	0.00 ■
4/13/2020	XRS1	8	20,000	7,970.73	0.3880	0.3880	0.4000	0.3980	0.4000	17.65 ▲
4/3/2020	XRS1	1	75,300	25,802.00	0.3400	0.3400	0.3400	0.3400	0.3400	0.00 ■
4/1/2020	XRS1	1	300	102.00	0.3400	0.3400	0.3400	0.3400	0.3400	-12.37 ▼
3/30/2020	XRS1	2	1,000	388.00	0.3880	0.3880	0.3880	0.3880	0.3880	16.87 ▲
3/12/2020	XRS1	1	1	0.33	0.3320	0.3320	0.3320	0.3320	0.3320	-7.78 ▼
3/11/2020	XRS1	5	13,750	4,776.50	0.3400	0.3320	0.3600	0.3480	0.3600	0.00 ■
3/9/2020	XRS1	1	5,000	1,800.00	0.3600	0.3600	0.3600	0.3600	0.3600	2.88 ▲
3/5/2020	XRS1	5	9,149	2,966.65	0.2480	0.2480	0.3500	0.3240	0.3500	0.00 ■
3/3/2020	XRS1	1	457	159.95	0.3500	0.3500	0.3500	0.3500	0.3500	0.00 ■

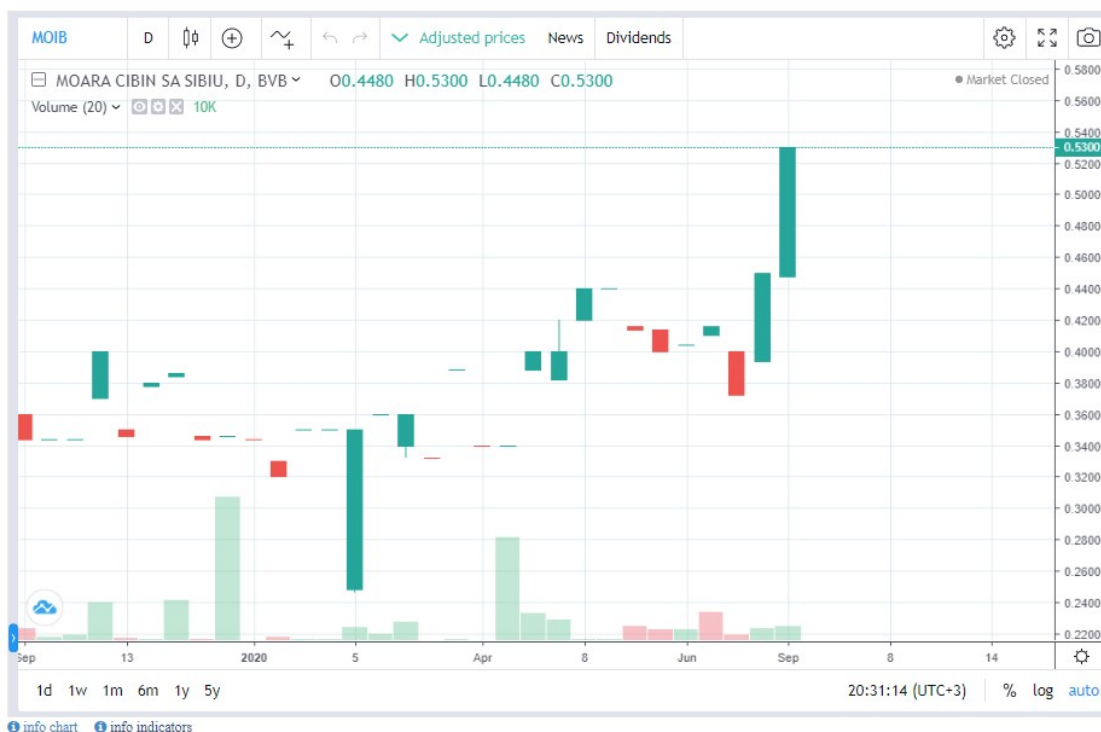
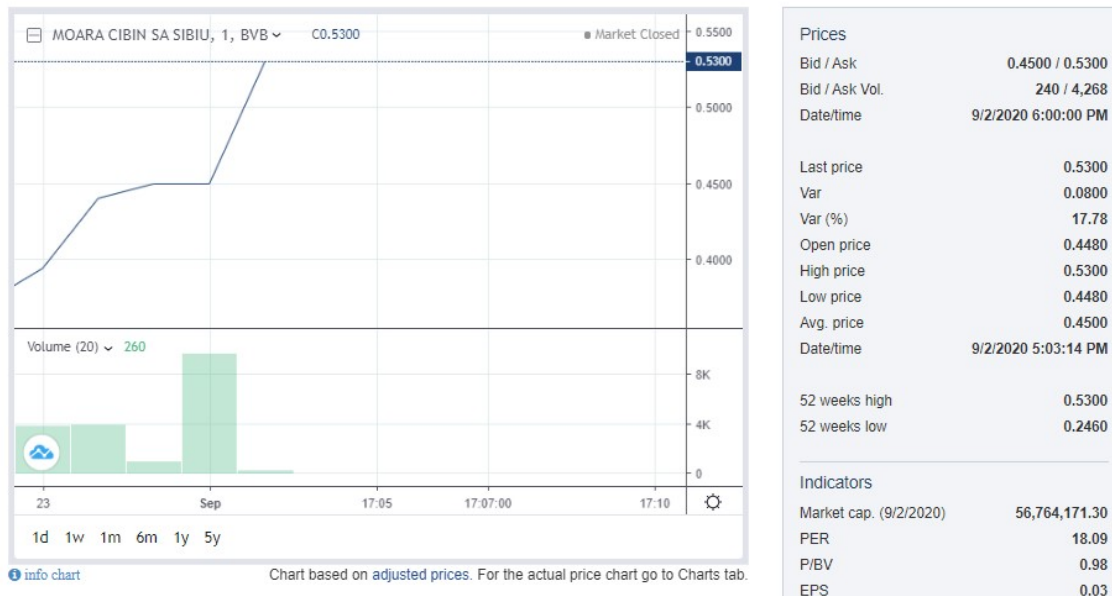
Showing 1 to 19 of 19 entries

Previous 1 Next

Trading history in the last 6 months

Sursa: Bursa de Valori Bucuresti

Redam mai jos graficul privind evolutia tranzactiilor in ultimele 12 luni:



Sursa: Bursa de Valori Bucuresti

In concluzie, date fiind volumul redus al tranzactiilor (circa 0,2% din totalul actiunilor emise) nu poate fi aplicata abordarea prin piata.

### 3.2 Evaluarea bazata pe abordarea prin active

Abordarea bazata pe active permite estimarea valorii unei intreprinderi si/sau participatii la capitalul unei intreprinderi utilizand metode bazate pe valoarea de piata a activelor individuale ale intreprinderii respective, minus datoriile acesteia.

Plecand de la bilantul contabil intocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice din data evaluarii, activele si datoriile societatii sunt prezentate la valoarea de piata, rezultand un activ corectat.

Abordarea prin active nu este o abordare propriu-zisa de evaluare. Aceasta abordare se aplica de regula in cazul intreprinderilor in stadiu incipient sau recent infiintate, al caror profituri sau fluxuri de numerar nu pot fi determinate in mod credibil precum si a societatilor de tip holding.

### 3.3 Evaluarea bazata pe abordarea prin venit

#### 3.3.1 Premise generale

In cadrul abordarii prin venit (actualizarea fluxurilor de venit) se estimeaza valoarea unei societati, a unei participatii sau a unei actiuni prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate. Uzual se folosesc doua metode: fluxul de numerar net actualizat si metoda dividendelor.

Avand in vedere specificul activitatii societatii supuse evaluarii, structura veniturilor si respectiv a costurilor implicate de realizarea obiectului de activitate, s-a ales ca metoda pentru determinarea valorii actiunilor societatii **metoda fluxului de numerar net actualizat**. Potrivit acestei metode, valoarea societatii este data de suma fluxurilor nete de numerar din perioada previzionata, actualizate cu o rata de actualizare care reprezinta costul mediu ponderat al capitalului pentru sectorul de activitate, la care se adauga valoarea reziduala de la finele perioadei previzionate, actualizata la data evaluarii.

Alegerea metodei este justificata de disponibilitatea informatiilor precum si de situatia economico-financiara a intreprinderii evaluate.

Fiind o metoda de randament si avand in vedere particularitatile aplicarii, argumentele care sustin utilizarea acestei metode sunt urmatoarele :

- capacitatea societatii de a genera fluxuri de numerar in perioadele urmatoare, intr-un orizont de timp previzibil, in conditii de exploatare normala;
- respectarea principiului continuitatii activitatii, potrivit concluziilor desprinse din analiza diagnostic.

Premisele aplicarii metodei sunt :

- definirea conditiilor normale de exploatare si functionare pe baza tendintelor extrase din rezultatele analizei diagnostic, in cazul in care se pastreaza actuala strategie;
- exprimarea tuturor indicatorilor in cadrul previziunilor in lei;
- continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii si activitatii societatii fara a lua in considerare restructurari majore ;
- situatiile financiare pe anul 2017, 2018 si 2019;
- estimarile privind evolutia principalilor indicatori (pornind de la situatia actuala), a capacitatii de realizare a veniturilor in perioada de previziune;
- estimarile privind structura costurilor si a programului de investitii pentru a sustine evolutia vanzarilor si a cheltuielilor in perioada de previziune.

Metoda se aplica sub rezerva certitudinii informatiilor si estimarilor puse la dispozitie de conducerea societatii precum si a informatiilor disponibile in urma studiului pietei.

Rata de actualizare utilizata este de 11,59% si reprezinta costul mediu ponderat al capitalului pentru societatea evaluata, avandu-se in vedere urmatoorii factori :

- structura capitalurilor societatii si a mediei acestei structuri in ramura din care aceasta face parte;
- randamentul titlurilor de stat emise de catre Ministerul Finantelor Publice pe termen de 10 ani care este de 5,80%;
- costul capitalului imprumutat, pe baza informatiilor din piata bancara de 7,97%;
- prima de risc a pietei (include si riscul de tara) 6.01%;
- coeficientul de ajustare pentru dimensiunea societatii (2%);
- Coeficientul beta pentru societati neindatorate, conform [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) de 0,69;
- Raportul datorii/capital propriu de 20,36% potrivit [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com);

Costul mediu ponderat al capitalului se calculeaza pe baza urmatoarei formule:

$WACC = K_e \cdot [E/(D+E)] + (1-T) \cdot K_d \cdot [D/(D+E)]$ , unde:

WACC = costul mediu ponderat al capitalului

$K_e$  = costul capitalurilor proprii

E = capitaluri proprii

D = datorii

T= rata impozitului pe profit (16%)

$K_d$  = costul imprumuturilor

$K_e = R_{fr} + \beta \cdot \text{equity premium}$ , in care

$R_{fr}$ = rata de rentabilitate fara risc (randamentul obligatiunilor de stat)

$\beta$ =coeficientul de volatilitate ce masoara nivelul riscului sistematic al investitiei

equity premium = surplusul de randament cerut de investitori.

Calculul costului mediu ponderat al capitalului (rata de actualizare) este prezentat in tabelul urmator :

COSTUL MEDIU PONDERAT AL CAPITALULUI CMPC	WEIGHTED AVERAGE COST OF CAPITAL WACC
$WACC = (\text{Equity} / \text{Total Capital}) \cdot \text{Cost of Equity} + (\text{Debt} / \text{Total Capital}) \cdot \text{Cost of Debt} \cdot (1 - \text{Tax Rate})$	
$CMPC = (\text{Capital Propriu} / \text{Capital Total}) \cdot \text{Costul Capitalului Propriu} + (\text{Datorii} / \text{Capital Total}) \cdot \text{Costul Datoriei}$	
Rata de baza fara risc	$R_f$ 5,80%
Prima de risc a pietei	$(R_m - R_f)$ 6,01%
Datorie / Capital propriu (procent)	$D / E$ 25,57%
Cota impozitului pe profitul întreprinderii	T 16,00%
Beta neindatorat (pt o companie fara nici o datorie)	$\beta_U = \beta_o / (1 + (1-T) \cdot D/E)$ 0,69
Beta indatorat (pt o companie indatorata)	$\beta_L = \beta_U \cdot [1 + (1-T) \cdot (D/E)]$ 0,84
Prima de risc asociata strict companiei evaluate	$\alpha$ 2,0%
Costul capitalului propriu ( $K_e$ )	$K_e = R_f + \beta_L \cdot (R_m - R_f) + \alpha$ 12,84%
Capital propriu / Capital total	$E / (D+E)$ 79,64%
Costul capitalului propriu ( $K_e$ )	$K_e = R_f + \beta_L \cdot (R_m - R_f) + \alpha$ 12,84%
Datorii / Capital total	$D / (D + E) = (D/E) / (D/E + 1)$ 20,36%
Rata dobanzii	$K_d$ 7,97%
Cota impozitului pe profitul întreprinderii	$T_c$ 16%
Costul mediu ponderat al capitalului	$WACC = E/(D+E) \cdot K_e + D/(D+E) \cdot K_d \cdot (1-T)$ 11,59%

S-a avut in vedere o crestere anuala a cifrei de afaceri si a profitului, pornind de la realizarile din perioada anterioara dar mai ales, bazata pe previziunile facute de societate potrivit noii structuri operationale.

### 3.3.2 Durata previziunii

Previziunile au fost facute pentru perioada martie 2020 - 2027 si au in vedere urmatoarele:

- durata medie de recuperare a investitiei in sectorul de activitate ;
- structura cererii pentru produsele societatii nu va inregistra modificari spectaculoase in aceasta perioada.

### 3.3.3 Construirea previziunilor

Pentru construirea previziunilor in perioada 2020 - 2027 s-au avut in vedere urmatoarele ipoteze generale:

- Exprimarea tuturor valorilor previzionate in lei corespunzator preturilor din anul 2019. In acest caz evolutiile exprima o tendinta a preturilor care tine cont si de rata prognozata a inflatiei;
- S-au preluat din analiza financiara, date referitoare la vitezele de rotatie a stocurilor, de incasare a creantelor si de plata a furnizorilor;
- S-au preluat din analiza financiara, date referitoare la structura de costuri, atat in ceea ce priveste costurile variabile cat si cele fixe;
- Cheltuielile operationale au fost grupate in cheltuieli fixe si cheltuieli variabile. Principala componenta a cheltuielilor operationale variabile este cheltuiala cu marfurile;
- Proiectia cheltuielilor variabile a fost efectuata pe baza previziunilor facute de societate;
- Valoarea investitiilor este corespunzatoare ritmului de reinnoire a activelor imobilizate, pe baza datelor din analiza diagnostic si efectul se reflecta in evolutia vanzarilor si a structurii costurilor cu amortizarea;
- Realizarea echilibrului financiar s-a facut prin trezoreria neta pozitiva, respectiv constituirea fondului de rulment din surse permanente la nivelul necesarului mediu anual estimat. In acest scop s-au prelevat sumele necesare echilibrarii din profitul net. Necesarul mediu a fost estimat in functie de ciclurile de activitate, de duratele de incasare a creantelor si de plata a obligatiilor precum si de evolutia stocurilor;
- Activele redundante in suma totala de 20.069.758 lei sunt reprezentate de numerar (1.206.644 lei) imobilizari financiare (1.276.604 lei), terenuri in exces (13.111.000 lei) si constructii in conservare sau neutilizate (4.475.510 lei).
- Valoarea reziduala a fost estimata pe baza fluxurilor din primul an de dupa perioada de previziune explicita, actualizata cu rata de actualizare minus rata de crestere in perpetuitate.

Pe baza acestor ipoteze a fost previzionat contul de profit si pierdere pentru perioada 2020 - 2027.

Modul de estimare si calcul a cifrelor care au stat la baza abordarii prin venit sunt prezentate in anexele 1- 6 la prezentul raport de evaluare.

### 3.3.4 Fluxurile nete de numerar actualizate

Fluxul de numerar actualizat si respectiv valoarea determinata pe baza abordarii prin capitalizarea venitului, calculata conform previziunilor prezentate in anexa 5 si a valorii reziduale actualizate este redată in cele ce urmează:

Valori in LEI	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	N+1
Rezultat din exploatare (E.B.I.T)	5.992.563	6.299.502	6.556.113	6.787.027	6.984.388	7.149.506	7.274.659	7.305.430
Impozit pe profit (16%)	-676.380	-783.486	-821.111	-814.636	-833.711	-872.911	-889.931	-887.653
Fluxuri de numerar nete dupa impozit	5.316.183	5.516.017	5.735.002	5.972.392	6.150.678	6.276.595	6.384.728	6.417.776
Amortizare	4.152.000	4.126.050	4.139.187	4.190.924	4.281.142	4.410.087	4.578.361	4.786.928
Variatia necesarului de fond de rulment	851.586	247.393	938.505	1.865.849	630.560	1.128.637	1.195.001	813.646
Investitii	-3.114.000	-3.094.538	-3.104.390	-3.143.193	-3.210.857	-3.307.565	-3.433.771	-4.786.928
Fluxuri nete de numerar	7.205.770	6.794.923	7.708.304	8.885.972	7.851.524	8.507.754	8.724.319	7.231.422
Numar de luni (calculat la jumatatea anului )	6,00	12,00	24,00	36,00	48,00	60,00	72,00	84,00
Factor de actualizare (W.A.C.C dupa impozitare):11,59%	0,9466	0,8961	0,8031	0,7197	0,6449	0,5779	0,5179	0,4641
Valoarea actualizata a fluxurilor de numerar	6.821.309	6.089.186	6.190.251	6.394.831	5.063.524	4.916.868	4.518.350	3.356.192

Valoarea totala a fluxurilor de numerar	39.994.319 lei
Valoare reziduala	
Cash Flow in anul terminal	7.231.422 lei
Rata de actualizare dupa impozitare (W.A.C.C)	11,59%
Rata de crestere in perpetuitate	2,05%
Rata de capitalizare - pentru calculul valorii reziduale	9,54%
Valoare reziduala in anul terminal	75.767.119 lei
Factor de actualizare	0,5179
Valoare reziduala actualizata	39.240.010 lei
Active redundante	20.069.758 lei
Valoarea capitalului investit	99.304.087 lei
Datorii financiare	40.108.245 lei
Valoare capitalului asociatiilor	<b>59.195.842 lei</b>
Numar de actiuni MOARA CIBIN SA	107.102.210
Valoarea pe actiune	0,5527 lei/actiune

Valoarea societatii comerciale MOARA CIBIN S.A. (valoarea capitalurilor actionarilor) estimata pe baza abordarii prin venit, este de **59.196 mii lei**.

### 3.3.5 Analiza de senzitivitate

Analiza senzitivitatii valorii de piata a fost realizata in conditiile variatiei ratei de actualizare intre 11,09% si 12,09% (cu +/- 0,5%), precum si o variatie a ratei de crestere in perpetuitate intre 1,55% si 2,55% (cu +/- 0,5%), rezultand urmatoarele valori:

Rata de actualizare/rata de crestere	1,55%	2,05%	2,55%
12,09%	55.474.391	57.242.490	59.195.842
11,59%	57.242.490	<b>59.195.842</b>	61.365.171
11,09%	59.195.842	61.365.171	63.788.392

Analiza de senzitivitate pune in evidenta faptul ca valoarea estimata a societatii este putin sensibila la variatia ratei de actualizare ca si fata de variatia ratei de crestere in perpetuitate (+/- 3,60%) precum si faptul ca valoarea estimata se incadreaza intr-un interval rezonabil de +/- 7,49% in conditiile de variatie semnificativa a indicatorilor mentionati.

### **3.4 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului**

Prin aplicarea metodei de evaluare „Actualizare fluxurilor nete de numerar - DCF”, corespunzatoare abordarii prin venit, pe baza previziunilor realizate in urma analizei diagnostic, opinia noastra este ca valoarea capitalurilor actionarilor societatii MOARA CIBIN S.A. stabilita pe baza abordarii prin venit de **59.196 mii lei**.

Prețul care ar urma sa fie plătit de emitent acționarilor care își exercită dreptul de a se retrage din societate, stabilit conform art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață este de **0,55 lei/actiune**.

In opinia evaluatorului, pe baza concluziilor rezultate din analiza diagnostic si in special din cele desprinse din analiza SWOT si din testarea riscului de faliment, coroborate cu tendintele si realitatile actuale ale pietei specifice activitatii societatii, valoarea rezultata in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile, sustinute de capacitatea societatii de a genera fluxuri de venituri nete, evolutia pietei specifice, precum si de tendintele generale de evolutie a economiei in perioada pentru care s-au realizat previziunile.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii cu privire la valoarea societatii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport ;
- Valoarea estimata se refera la valoarea capitalului asociatilor si a pretului pe actiune;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea propusa reprezinta opinia evaluatorului.



## **ANEXE**

1. Evolutia bilantului;
2. Evolutia contului de profit si pierdere;
3. Analiza contului de profit si pierdere;
4. Abordarea prin capitalizarea venitului - Ipoteze 2020-2027;
5. Abordarea prin capitalizarea venitului - Previziuni 2020-2027;
6. Calculul variatiei fondului de rulment;
7. Evaluarea activelor corporale in afara exploatarei.

## MOARA CIBIN SA

Anexa 1

## Evolutie Bilant

lei

	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	% Variatie 2018/2017	% Variatie 2019/2018
<b>Active</b>					
Imobilizari necorporale	4,364,681	4,359,132	4,406,405	-0.13%	1.08%
Imobilizari corporale	75,768,110	74,625,035	77,089,894	-1.51%	3.30%
Imobilizari financiare	993,222	1,276,604	1,276,604	28.53%	0.00%
<b>Active Imobilizate -Total</b>	<b>81,126,013</b>	<b>80,260,771</b>	<b>82,772,903</b>	-1.07%	3.13%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>62%</i>	<i>63%</i>	<i>66%</i>		
Stocuri	11,457,421	11,673,989	11,916,868	1.89%	2.08%
Creante	37,950,646	34,233,587	30,417,885	-9.79%	-11.15%
Disponibilitati si investitii pe TS	1,017,324	1,018,259	1,206,644	0.09%	18.50%
<b>Active Curente -Total</b>	<b>50,425,391</b>	<b>46,925,835</b>	<b>43,541,397</b>	-6.94%	-7.21%
Cheltuieli in avans	34,822	76,151	52,969	118.69%	-30.44%
<b>Total active</b>	<b>131,586,226</b>	<b>127,262,757</b>	<b>126,367,269</b>	<b>-3.29%</b>	<b>-0.70%</b>
<b>Datorii</b>					
Imprumuturi bancare	1,904,680	1,263,412	1,263,412	-33.67%	0.00%
Datorii comerciale	34,296,369	25,276,571	22,472,186	-26.30%	-11.09%
Alte datorii	1,926,254	1,024,492	1,212,345	-46.81%	18.34%
<b>Total datorii curente</b>	<b>38,127,303</b>	<b>27,564,475</b>	<b>24,947,943</b>	<b>-27.70%</b>	<b>-9.49%</b>
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>29%</i>	<i>22%</i>	<i>20%</i>		
<b>Total datorii pe termen lung</b>	<b>34,237,337</b>	<b>39,671,881</b>	<b>38,844,833</b>	<b>15.87%</b>	<b>-2.08%</b>
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>26%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>		
Venituri in avans	6,008,030	5,106,547	4,427,588	-15.00%	-13.30%
Provizioane	-	-	-		
<b>Total datorii</b>	<b>78,372,670</b>	<b>72,342,903</b>	<b>68,220,364</b>	<b>-7.69%</b>	<b>-5.70%</b>
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>60%</i>	<i>57%</i>	<i>54%</i>		
<b>Activ net</b>	<b>53,213,556</b>	<b>54,919,854</b>	<b>58,146,905</b>	<b>3.21%</b>	<b>5.88%</b>
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>40%</i>	<i>43%</i>	<i>46%</i>		
<b>Structura capitaluri proprii</b>					
Capital social varsat	10,710,221	10,710,221	10,710,221	0.00%	0.00%
Prime legate de capital	4,969,955	4,969,955	4,969,955	0.00%	0.00%
Rezerve	15,825,233	11,264,309	11,317,700	-28.82%	0.47%
Rezerve din reevaluare	27,411,878	27,494,287	27,571,204	0.30%	0.28%
Actiuni proprii	-	-	-		
Castig/pierdere net a din elemente de capital	- 1,996,921	- 1,996,921	-		
Rezultat reportat	(4,764,505)	877,908	889,933		
Rezultatul exercitiului	1,132,877	1,706,299	3,138,109	50.62%	83.91%
Repartizarea rezultatului	(75,182)	(106,204)	(450,217)		
<b>Total capital propriu</b>	<b>53,213,556</b>	<b>54,919,854</b>	<b>58,146,905</b>	<b>3.21%</b>	<b>5.88%</b>

Sursa: Situatii financiare MOARA CIBIN SA

MOARA CIBIN SA

Anexa 2

## Evolutie CPP

RON	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	% Variatie 2018/2017	% Variatie 2019/2018
<b>Venituri</b>					
Venituri din productia vanduta	71,970,322	75,851,562	84,684,836	5.39%	11.65%
Venituri din vanzarea marfurilor	30,842,312	31,231,759	25,001,521	1%	-20%
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri	-	-	-		
Variatia stocurilor	8,822,774	8,154,382	8,663,418	-8%	6%
Alte venituri din exploatare	6,691,255	2,980,892	1,661,631	-55%	-44%
<b>Total venituri</b>	<b>118,326,663</b>	<b>118,218,595</b>	<b>120,011,406</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>
<b>Cheltuieli de exploatare</b>					
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	(64,225,530)	(64,643,656)	(70,614,087)	1%	9%
Alte cheltuieli materiale	(620,931)	(537,137)	(569,337)	-13%	6%
Cheltuieli cu utilitatile	(2,217,426)	(2,644,587)	(3,122,255)	19%	18%
Cheltuieli cu marfurile	(27,108,866)	(27,596,464)	(20,212,683)	2%	-27%
Cheltuieli cu personalul	(6,647,807)	(7,267,909)	(8,422,493)	9%	16%
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	(3,962,982)	(5,222,851)	(5,695,544)	32%	9%
Alte cheltuieli de exploatare	(6,676,101)	(2,984,626)	(1,573,048)	-55%	-47%
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>(111,459,643)</b>	<b>(110,897,230)</b>	<b>(110,209,447)</b>		
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>-94%</i>	<i>-94%</i>	<i>-92%</i>		
<b>E.B.I.T.D.A.</b>	6,867,020	7,321,365	9,801,959	7%	34%
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>6%</i>	<i>6%</i>	<i>8%</i>		
Amortizare	(4,228,094)	(4,051,504)	(4,156,501)		
<b>E.B.I.T.</b>	2,638,926	3,269,861	5,645,458	24%	73%
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>2%</i>	<i>3%</i>	<i>5%</i>		
Venituri financiare	52,764	1,192,829	119,046	2161%	-90%
Cheltuieli cu dobanzile	(1,114,160)	(1,741,306)	(1,939,792)	56%	11%
Alte cheltuieli financiare	(73,887)	(597,312)	(173,789)	708%	-71%
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,135,283)</b>	<b>(1,145,789)</b>	<b>(1,994,535)</b>		
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>-2%</i>		
Rezultat extraordinar	0	0	0		
<b>Rezultat brut (E.B.T)</b>	1,503,643	2,124,072	3,650,923	41%	72%
Impozit pe profit	(370,766)	(417,773)	(512,814)		
<b>Rezultat net</b>	1,132,877	1,706,299	3,138,109	51%	84%
<i>Pondere in total venituri (%)</i>	<i>1%</i>	<i>1%</i>	<i>3%</i>		
Sursa:Situatii financiare MOARA CIBIN SA					

## MOARA CIBIN SA

Anexa 3

## Analiza CPP

RON	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	Pondere in CA 2017	Pondere in CA 2018	Pondere in CA 2019	% Variatie 2018/2017	% Variatie 2019/2018
<b>Venituri</b>								
Venituri din productia vanduta	71,970,322	75,851,562	84,684,836				5.39%	11.65%
Venituri din vanzarea marfurilor	30,842,312	31,231,759	25,001,521				1.26%	-19.95%
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri	-	-	-					
Variatia stocurilor	8,822,774	8,154,382	8,663,418				-7.58%	6.24%
Alte venituri din exploatare	6,691,255	2,980,892	1,661,631				-55.45%	-44.26%
<b>Total venituri</b>	<b>118,326,663</b>	<b>118,218,595</b>	<b>120,011,406</b>				-0.09%	1.52%
<b>Cheltuieli de exploatare</b>								
Cheltuieli cu materiile prime si ma	64,225,530	64,643,656	70,614,087	62.47%	60.37%	64.38%	0.65%	9.24%
Alte cheltuieli materiale	620,931	537,137	569,337	0.60%	0.50%	0.52%	-13.49%	5.99%
Cheltuieli cu utilitatile	2,217,426	2,644,587	3,122,255	2.16%	2.47%	2.85%	19.26%	18.06%
Cheltuieli cu marfurile	27,108,866	27,596,464	20,212,683	26.37%	25.77%	18.43%	1.80%	-26.76%
Cheltuieli cu personalul	6,647,807	7,267,909	8,422,493	6.47%	6.79%	7.68%	9.33%	15.89%
Cheltuieli cu serviciile prestate de	3,962,982	5,222,851	5,695,544	3.85%	4.88%	5.19%	31.79%	9.05%
Alte cheltuieli de exploatare	6,676,101	2,984,626	1,573,048	6.49%	2.79%	1.43%	-55.29%	-47.29%
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>111,459,643</b>	<b>110,897,230</b>	<b>110,209,447</b>	<b>108.41%</b>	<b>103.56%</b>	<b>100.48%</b>	<b>-0.50%</b>	<b>-0.62%</b>
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>94%</b>	<b>94%</b>	<b>92%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>		
<b>E.B.I.T.D.A.</b>	<b>6,867,020</b>	<b>7,321,365</b>	<b>9,801,959</b>	<b>6.68%</b>	<b>6.84%</b>	<b>8.94%</b>	<b>6.62%</b>	<b>33.88%</b>
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>		
Amortizare	4,228,094	4,051,504	4,156,501	4.11%	3.78%	3.79%	-4.18%	2.59%
<b>E.B.I.T.</b>	<b>2,638,926</b>	<b>3,269,861</b>	<b>5,645,458</b>	<b>2.57%</b>	<b>3.05%</b>	<b>5.15%</b>	<b>23.91%</b>	<b>72.65%</b>
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>		
Venituri financiare	52,764	1,192,829	119,046	0.05%	1.11%	0.11%	2160.69%	-90.02%
Cheltuieli cu dobanzile	(1,114,160)	(1,741,306)	(1,939,792)	-1.08%	-1.63%	-1.77%		
Alte cheltuieli financiare	(73,887)	(597,312)	(173,789)	-0.07%	-0.56%	-0.16%		
<b>Rezultat financiar</b>	<b>(1,135,283)</b>	<b>(1,145,789)</b>	<b>(1,994,535)</b>	<b>-1.10%</b>	<b>-1.07%</b>	<b>-1.82%</b>		
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-2%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>		
Rezultat extraordinar	0	0	0	0.00%	0.00%	0.00%		
<b>Rezultat brut (E.B.T)</b>	<b>1,503,643</b>	<b>2,124,072</b>	<b>3,650,923</b>	<b>1.46%</b>	<b>1.98%</b>	<b>3.33%</b>	<b>41.26%</b>	<b>71.88%</b>
Impozit pe profit	370,766	417,773	512,814	0.36%	0.39%	0.47%	12.68%	22.75%
<b>Rezultat net</b>	<b>1,132,877</b>	<b>1,706,299</b>	<b>3,138,109</b>	<b>1.10%</b>	<b>1.59%</b>	<b>2.86%</b>	<b>50.62%</b>	<b>83.91%</b>
<b>Pondere in total venituri (%)</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>					

Sursa: Situatii financiare MOARA CIBIN SA

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 n+1	
Rata prognozata a inflatiei	2.90%	2.60%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.00%
	1.029	1.026	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.020
Coef. anual crestere CA	1.030	1.027	1.026	1.026	1.026	1.026	1.026	1.021
Coef. anual crestere reala	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.05%
Coef anual crestere alte venituri	1.029	1.026	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.020
Coef anual crestere cheltuieli	1.029	1.026	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.020
Cota impozit %	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%
Cota TVA %	19.0%	19.0%	19.0%	19.0%	19.0%	19.0%	19.0%	19.0%

(RON	Allocation %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TY 2027
Cifra de afaceri		109,686,357	112,976,948	116,027,325	119,044,036	122,139,181	125,314,799	128,572,984	131,915,882	134,620,157
Alte venituri din exploatare		10,325,049	10,624,475	10,900,712	11,173,230	11,452,560	11,738,874	12,032,346	12,333,155	12,579,818
<b>Total venituri din exploatare</b>		<b>120,011,406</b>	<b>123,601,423</b>	<b>126,928,037</b>	<b>130,217,265</b>	<b>133,591,741</b>	<b>137,053,674</b>	<b>140,605,330</b>	<b>144,249,037</b>	<b>147,199,975</b>
<b>Rata de crestere a veniturilor</b>			<b>2.99%</b>	<b>2.69%</b>	<b>2.59%</b>	<b>2.59%</b>	<b>2.59%</b>	<b>2.59%</b>	<b>2.59%</b>	<b>2.05%</b>
Costul marfurilor	-18.43%	-20,212,683	-20,819,063	-21,381,178	-21,937,089	-22,507,453	-23,092,647	-23,693,056	-24,309,075	-24,807,411
Cheltuieli salariale si cu colaboratorii 641+642+645+621	-7.68%	-8,422,493	-8,675,168	-8,909,397	-9,141,042	-9,378,709	-9,622,555	-9,872,742	-10,129,433	-10,337,086
Cheltuieli materiale si alte materiale consumabile 602+603+604	-64.90%	-71,183,424	-73,318,927	-75,298,538	-77,256,300	-79,264,964	-81,325,853	-83,440,325	-85,609,773	-87,364,774
Alte cheltuieli variabile 611+614+623+624+626+627+628+658	-5.54%	-6,081,451	-6,263,895	-6,433,020	-6,600,278	-6,771,885	-6,947,954	-7,128,601	-7,313,945	-7,463,881
<b>Cheltuieli de exploatare variabile</b>	<b>-96.55%</b>	<b>-105,900,051</b>	<b>-109,077,053</b>	<b>-112,022,133</b>	<b>-114,934,708</b>	<b>-117,923,011</b>	<b>-120,989,009</b>	<b>-124,134,723</b>	<b>-127,362,226</b>	<b>-129,973,152</b>
<b>Marja de contributie 1</b>	<b>12.87%</b>	<b>14,111,355</b>	<b>14,524,371</b>	<b>14,905,904</b>	<b>15,282,557</b>	<b>15,668,730</b>	<b>16,064,665</b>	<b>16,470,607</b>	<b>16,886,810</b>	<b>17,226,823</b>
<b>Pondere marja de contributie in CA %</b>		<b>12.87%</b>	<b>12.86%</b>	<b>12.85%</b>	<b>12.84%</b>	<b>12.83%</b>	<b>12.82%</b>	<b>12.81%</b>	<b>12.80%</b>	<b>12.80%</b>
Utilitati -605		-3,122,255	-3,212,800	-3,296,333	-3,378,742	-3,463,210	-3,549,790	-3,638,535	-3,729,498	-3,804,088
Alte impozite si taxe 635		-958,032	-1,167,007	-1,184,019	-1,208,515	-1,227,569	-1,249,344	-1,272,480	-1,304,292	-1,330,378
Amortizare 681		-4,156,501	-4,152,000	-4,126,050	-4,139,187	-4,190,924	-4,281,142	-4,410,087	-4,578,361	-4,786,928
Ajustare active circulante si imobilizate-net		-229,109	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cheltuieli fixe</b>	<b>-7.55%</b>	<b>-8,465,897</b>	<b>-8,531,807</b>	<b>-8,606,402</b>	<b>-8,726,444</b>	<b>-8,881,703</b>	<b>-9,080,276</b>	<b>-9,321,101</b>	<b>-9,612,151</b>	<b>-9,921,394</b>
<b>Profit operational</b>	<b>5.30%</b>	<b>5,645,458</b>	<b>5,992,563</b>	<b>6,299,502</b>	<b>6,556,113</b>	<b>6,787,027</b>	<b>6,984,388</b>	<b>7,149,506</b>	<b>7,274,659</b>	<b>7,305,430</b>
Venituri din dobanzi 766	0.00%	24	60	60	60	60	60	60	62	63
Cheltuieli cu dobanzile 666	-1.80%	-1,939,792	-2,028,000	-2,028,000	-2,028,000	-2,028,000	-2,028,000	-2,028,000	-2,078,700	-2,120,274
Alte venituri financiare	0.05%	119,022	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	61,500	62,730
Alte cheltuieli financiare	-0.15%	-173,789	-168,000	-168,000	-168,000	-168,000	-168,000	-168,000	-172,200	-175,644
<b>Rezultat financiar</b>		<b>-1,994,535</b>	<b>-2,135,940</b>	<b>-2,135,940</b>	<b>-2,135,940</b>	<b>-2,135,940</b>	<b>-2,135,940</b>	<b>-2,135,940</b>	<b>-2,189,339</b>	<b>-2,233,125</b>
<b>Pierdere fiscala</b>										
Rezultat extraordinar										
Impozit profit / venit		-512,814	-676,380	-783,486	-821,111	-814,636	-833,711	-872,911	-889,931	-887,653
<b>Profit net</b>		<b>3,138,109</b>	<b>3,180,243</b>	<b>3,380,077</b>	<b>3,599,062</b>	<b>3,836,452</b>	<b>4,014,738</b>	<b>4,140,655</b>	<b>4,195,390</b>	<b>4,184,651</b>

MOARA CIBIN SA		PREVIZIUNI							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	perpetuity
<b>Venituri</b>		<b>123,601,423</b>	<b>126,928,037</b>	<b>130,217,265</b>	<b>133,591,741</b>	<b>137,053,674</b>	<b>140,605,330</b>	<b>144,249,037</b>	<b>147,199,975</b>
<i>Rata anuala de crestere</i>			2.7%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.0%
Costuri variabile									
Costul bunurilor vandute		20,819,063	21,381,178	21,937,089	22,507,453	23,092,647	23,693,056	24,309,075	24,807,411
Salarii si ch colaboratori		8,675,168	8,909,397	9,141,042	9,378,709	9,622,555	9,872,742	10,129,433	10,337,086
Alte cheltuieli variabile		79,582,821	81,731,557	83,856,578	86,036,849	88,273,807	90,568,926	92,923,718	94,828,654
Total cheltuieli variabile		109,077,053	112,022,133	114,934,708	117,923,011	120,989,009	124,134,723	127,362,226	129,973,152
<b>Marja de contributie 1</b>		<b>14,524,371</b>	<b>14,905,904</b>	<b>15,282,557</b>	<b>15,668,730</b>	<b>16,064,665</b>	<b>16,470,607</b>	<b>16,886,810</b>	<b>17,226,823</b>
<b>Pondere marja de contributie in CA %</b>		<b>11.8%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.7%</b>
Cheltuieli publicitate si promovare		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Contribution margin 2</b>		<b>14,524,371</b>	<b>14,905,904</b>	<b>15,282,557</b>	<b>15,668,730</b>	<b>16,064,665</b>	<b>16,470,607</b>	<b>16,886,810</b>	<b>17,226,823</b>
<i>Pondere marja de contributie in CA 2%</i>		<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>	<i>12%</i>
Costuri fixe									
Utilitati -605		3,212,800	3,296,333	3,378,742	3,463,210	3,549,790	3,638,535	3,729,498	3,804,088
Chirie 612		-	-	-	-	-	-	-	-
Asigurari 613		-	-	-	-	-	-	-	-
Alte impozite si taxe 635		1,167,007	1,184,019	1,208,515	1,227,569	1,249,344	1,272,480	1,304,292	1,330,378
Total fixed production costs		4,379,807	4,480,352	4,587,257	4,690,779	4,799,134	4,911,015	5,033,790	5,134,466
Alte cheltuieli fixe indirecte- ajustari active		-	-	-	-	-	-	-	-
Total cheltuieli indirecte		0	0	0	0	0	0	0	0
Total cheltuieli fixe		4,379,807	4,480,352	4,587,257	4,690,779	4,799,134	4,911,015	5,033,790	5,134,466
<b>E.B.I.T.D.A</b>		<b>10,144,563</b>	<b>10,425,552</b>	<b>10,695,300</b>	<b>10,977,951</b>	<b>11,265,531</b>	<b>11,559,592</b>	<b>11,853,020</b>	<b>12,092,358</b>
<i>Pondere E.B.I.T.D.A %</i>		<i>8.2%</i>	<i>8.2%</i>	<i>8.2%</i>	<i>8.2%</i>	<i>8.2%</i>	<i>8.2%</i>	<i>8.2%</i>	<i>8.2%</i>
Amortizare		4,152,000	4,126,050	4,139,187	4,190,924	4,281,142	4,410,087	4,578,361	4,786,928
<b>E.B.I.T</b>		<b>5,992,563</b>	<b>6,299,502</b>	<b>6,556,113</b>	<b>6,787,027</b>	<b>6,984,388</b>	<b>7,149,506</b>	<b>7,274,659</b>	<b>7,305,430</b>
<i>Pondere E.B.I.T. %</i>		<i>4.8%</i>	<i>5.0%</i>	<i>5.0%</i>	<i>5.1%</i>	<i>5.1%</i>	<i>5.1%</i>	<i>5.0%</i>	<i>5.0%</i>
Rezultat financiar		(2,135,940)	(2,135,940)	(2,135,940)	(2,135,940)	(2,135,940)	(2,135,940)	(2,189,339)	(2,233,125)
<b>E.B.T</b>		<b>3,856,623</b>	<b>4,163,562</b>	<b>4,420,173</b>	<b>4,651,087</b>	<b>4,848,448</b>	<b>5,013,566</b>	<b>5,085,321</b>	<b>5,072,304</b>
Impozit pe profit		676,380	783,486	821,111	814,636	833,711	872,911	889,931	887,653
<b>Profit net</b>		<b>3,180,243</b>	<b>3,380,077</b>	<b>3,599,062</b>	<b>3,836,452</b>	<b>4,014,738</b>	<b>4,140,655</b>	<b>4,195,390</b>	<b>4,184,651</b>
<i>Pondere profit net in CA %</i>		<i>2.6%</i>	<i>2.7%</i>	<i>2.8%</i>	<i>2.9%</i>	<i>2.9%</i>	<i>2.9%</i>	<i>2.9%</i>	<i>2.8%</i>

MOARA CIBIN SA	CALCULUL NECESARULUI DE FOND DE RULMENT										ANEXA 6
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Nevoia de fond de rulment net	14,986,199	14,022,206	13,170,620	12,923,226	11,984,721	10,118,873	9,488,312	8,359,675	7,164,674	6,351,029	
Pondere in venituri %	502.7%	843.9%	10.7%	10.2%	9.2%	7.6%	6.9%	5.9%	5.0%	4.3%	
<b>Variatia nevoii fondului de rulment</b>		<b>(963,993)</b>	<b>(851,586)</b>	<b>(247,393)</b>	<b>(938,505)</b>	<b>(1,865,849)</b>	<b>(630,560)</b>	<b>(1,128,637)</b>	<b>(1,195,001)</b>	<b>(813,646)</b>	
Lei											
<b>Elemnete de bilant</b>											
Stocuri	11,673,989	11,916,868	2,654,772	2,726,451	2,797,339	2,870,070	2,944,692	3,021,254	3,099,806	3,163,352	
Creante curente	29,413,273	25,589,869	32,237,960	32,277,974	31,840,797	30,488,197	30,384,612	29,796,773	29,158,066	28,794,735	
<b>Stocuri +creante</b>	<b>41,087,262</b>	<b>37,506,737</b>	<b>34,892,733</b>	<b>35,004,425</b>	<b>34,638,136</b>	<b>33,358,267</b>	<b>33,329,303</b>	<b>32,818,027</b>	<b>32,257,872</b>	<b>31,958,087</b>	
Datorii comerciale	25,076,571	22,272,186	20,497,021	21,046,977	21,592,323	22,150,643	22,723,899	23,312,197	23,917,354	24,407,167	
Alte datorii	1,024,492	1,212,345	1,225,092	1,034,222	1,061,091	1,088,751	1,117,092	1,146,155	1,175,844	1,199,892	
<b>Rata de rotatie in fct de CA</b>											
Stocuri	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	
Creante curente	115	100	80	78	75	70	68	65	62	60	
Datorii comerciale	81	61	60	60	60	60	60	60	60	60	
Alte datorii	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
<b>Elemente suplimentare (venituri si cheltuieli)</b>											
Venituri totale-expl	2,980,892	1,661,631	123,601,423	126,928,037	130,217,265	133,591,741	137,053,674	140,605,330	144,249,037	147,199,975	
Costul bunurilor vandute	- 27,596,464	- 20,212,683	20,819,063	21,381,178	21,937,089	22,507,453	23,092,647	23,693,056	24,309,075	24,807,411	
Alte cheltuieli din exploatare	- 76,032,857	- 81,574,271	83,962,628	86,211,909	88,443,835	90,727,628	93,072,941	95,479,941	97,957,508	99,963,120	
Salarii	- 7,267,909	- 8,422,493	8,675,168	8,909,397	9,141,042	9,378,709	9,622,555	9,872,742	10,129,433	10,337,086	
TVA de plata			3,575,749	3,673,640	3,768,905	3,867,765	3,968,736	4,072,143	4,176,666	4,261,594	
TVA colectata			23,484,270	24,116,327	24,741,280	25,382,431	26,040,198	26,715,013	27,407,317	27,967,995	
TVA deductibila			19,908,521	20,442,687	20,972,376	21,514,665	22,071,462	22,642,869	23,230,651	23,706,401	
TVA de plata			3,575,749	3,673,640	3,768,905	3,867,765	3,968,736	4,072,143	4,176,666	4,261,594	
TVA de recuperat			-	-	-	-	-	-	-	-	

**Anexa 7 – Evaluarea activelor imobilizate****Anexa 7.1 – Centralizatorul evaluarii activelor imobilizate**

Nr. Crt	Denumire	Val. Justa 31.12.2019 (eur)	Val. Justa 31.12.2019 (lei)
1	Cladiri	781,070 €	3,732,350 lei
2	Active de natura cladirilor	155,500 €	743,160 lei
3	Terenuri	2,743,300 €	13,111,000 lei
<b>Total valoare justa</b>		<b>3,679,870 €</b>	<b>17,586,510 lei</b>

Nota: In estimarea valorilor de piata a activelor s-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenurilor aferente constructiilor evaluate prin costuri, abordarea prin cost - metoda costurilor de inlocuire pentru constructii si active de natura constructiilor si abordarea prin venit – metoda capitalizarii directe pentru apartamente.

**Anexa 7.2 – Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un compărător 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 substitutiei*.

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

$$\text{Cost brut} - \text{Depreciere} = \text{Valoare}$$

Baza metodei costului este *costul de înlocuire net*.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatorul identifică bunurile si echipamentele care trebuiesc evaluate, estimează costul curent de înlocuire / reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face bunul mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou.

*Forme (tipuri) de depreciere:*

1. Uzura (deteriorarea) fizică - pierderea de valoare ori de utilitate a unui bun mobil datorită uzării ori expirării duratei de viață utilă, cauzată de utilizare și stricăciuni, deteriorări, expunere la diverse elemente, suprasolicitare si factori similari
2. Depreciere funcțională - pierderea în valoare sau utilitate a unui bun mobil, cauzată de ineficiența ori nepotriviri în însăși bunul când este comparat cu un echipament sau bun înlocuitor mai eficient și mai puțin costisitor, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o
3. Depreciere economică - pierderea în valoare ori utilitate a unui bun mobil cauzată de factori externi (cum ar fi prețuri crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului.



**Stabilirea costului de inlocuire brut**

Costul de inlocuire brut utilizat in estimarea valorii de piata este reprezentant de ofertele de bunuri noi similare obtinute de la producatori sau dealeri. Aceste informatii au fost verificate in piata, cu privire la veridicitate si valabilitate la data evaluarii.

**Descriere constructii**

Nr. Crt	Nr. Inv.	Denumire	Observatii	Locatie	Adresa	CAD	CF	Anul dobandirii	An PIF	Fundatie	Structura	Pereti	Plansee	Acoperis	Tamplarie	Nr. Etaje	Scd (mp)
1	107023	MAGAZIE DIN ZID	In conservare	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C4	100566	31-03-11	1965	Beton	Beton	Zidarie	-	Tabla	Lemn	P	2,225
2	107024	MAGAZIE DIN ZID	In conservare	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C5	100566	31-03-11	1965	Beton	Beton	Zidarie	-	Tabla	Lemn	P	2,244
3	107025	CORP DE GARDA	In conservare	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C3	100566	31-03-11	1965	Beton	Beton	Zidarie	-	Tigla	Lemn	P	90
4	107027	WC DIN ZID	In conservare	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C2	100566	31-03-11	1965	Beton	Beton	Zidarie	-	Tigla	Lemn	P	12
5	107006	MAGAZIE HOSMAN	Inchiriat	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C2	100881	31-03-11	1965	Beton	Beton	Zidarie	-	Tigla	Lemn	P	1,215
6	107007	MAGAZIE HOSMAN 2	Inchiriat	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C2	100881	31-03-11	1965	Beton	Beton	Zidarie	-	Tigla	Lemn	P	1,256
7	107009	REMIZA PSI DIN ZID HOSMAN	Inchiriat	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C7	100881	31-03-11	1965	Beton	Zidarie	Zidarie	-	Azbociment	Lemn	P	11
8	107010	CLADIRE POD BASCULA HOSMAN	Inchiriat	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C6	100881	31-03-11	1965	Beton	Zidarie	Zidarie	-	Azbociment	Lemn	P	20
9	107011	WC DIN ZID	Inchiriat	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C7	100881	31-03-11	1965	Beton	Zidarie	Zidarie	-	Azbociment	Lemn	P	6
10	107008	BIROURI HOSMAN	Inchiriat	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C1	100881	31-03-11	1965	Beton	Zidarie	Zidarie	lemn	Azbociment	Lemn	P	77
11	107022	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	Inchiriat	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C5	100881	31-03-11	1965	Beton	Metalica	-	-	Azbociment	-	P	1,250
12	105005	CLADIRE MAGAZIN SUPERMARKET	Inchiriat	Medias	Soseaua Sibiului nr 72, Medias	102826	102826	31-03-11	2011	Beton	Beton	Zidarie	beton	Lindab	PVC	P+M	160
13	107000	CORP DE GARDA	Inchiriat	Micasasa	Micasasa	118481-C1	119491	31-03-11	1970	Beton	Beton	Zidarie	Lemn	Tigla	Lemn	P	89
14	107003	MAGAZIE CEREALE	Inchiriat	Micasasa	Micasasa	131/2/1	112379	31-03-11	1970	Beton	Beton	Zidarie	-	Azbociment	Lemn	P	2,127
15	107004	MAGAZIE CEREALE	Inchiriat	Micasasa	Micasasa	102061-c1-u4	102061	31-03-11	1970	Beton	Beton	Zidarie	-	Azbociment	Lemn	P	2,123
16	199771	CASA TURNISOR	in conservare	Sibiu	Calea Turnisorului nr.104	131/2/1	112379	29-07-08	2008	Beton	Beton	Zidarie	beton	Lindab	PVC	P+M	137
17	150012	PENSIUNE	in conservare	Vetel	Vetel, nr.13 B	60319-C1	60319	28-07-10	1989	Beton	Beton	Zidarie	Lemn	Tigla	PVC	P+M	180

## Centralizator valori – metoda costurilor de inlocuire

Nr. Crt	Nr. Inv.	Denumire	Locatie	Adresa	CAD	CF	An PIF	Nr. Etaje	Scd (mp)	CIB unitar (lei)	CIB (lei)	Vc	Vef	DVU N	Dep. Fiz (%)	Dep. Fct (%)	Dep. Ext (%)	Val. Cost constructie (eur)	Val. Cost constructie (lei)
1	107023	MAGAZIE DIN ZID	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C4	100566	1965	P	2,225	1,157	2,574,476	54	54	60	90%	0%	0%	53,900 €	257,450 lei
2	107024	MAGAZIE DIN ZID	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C5	100566	1965	P	2,244	1,157	2,596,460	54	54	60	90%	0%	0%	54,300 €	259,650 lei
3	107025	CORP DE GARDA	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C3	100566	1965	P	90	2,592	233,315	54	54	60	90%	0%	0%	4,900 €	23,330 lei
4	107027	WC DIN ZID	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	100566-C2	100566	1965	P	12	718	8,612	54	54	60	90%	0%	0%	200 €	860 lei
5	107006	MAGAZIE HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C2	100881	1965	P	1,215	1,157	1,405,838	54	52	60	87%	0%	0%	39,200 €	187,450 lei
6	107007	MAGAZIE HOSMAN 2	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C2	100881	1965	P	1,256	1,157	1,453,277	54	52	60	87%	0%	0%	40,500 €	193,770 lei
7	107009	REMIZA PSI DIN ZID HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C7	100881	1965	P	11	718	7,894	54	50	60	83%	0%	0%	300 €	1,320 lei
8	107010	CLADIRE POD BASCULA HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C6	100881	1965	P	20	1,602	32,034	54	50	60	83%	0%	0%	1,100 €	5,340 lei
9	107011	WC DIN ZID	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C7	100881	1965	P	6	718	4,306	54	50	60	83%	0%	0%	200 €	720 lei
10	107008	BIROURI HOSMAN	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C1	100881	1965	P	77	2,592	199,614	54	54	60	90%	0%	0%	4,200 €	19,960 lei
11	107022	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	1289/1-C5	100881	1965	P	1,250	454	568,107	54	54	60	90%	0%	0%	11,900 €	56,810 lei
12	105005	CLADIRE MAGAZIN SUPERMARKET	Medias	Soseaua Sibiului nr 72, Medias	102826	102826	2011	P+M	160	2,108	337,719	8	8	80	10%	0%	0%	63,600 €	303,950 lei
13	107000	CORP DE GARDA	Micasasa	Micasasa	118481-C1	119491	1970	P	89	2,592	230,723	49	49	60	82%	0%	0%	8,900 €	42,300 lei
14	107003	MAGAZIE CEREALE	Micasasa	Micasasa	131/2/1	112379	1970	P	2,127	1,157	2,461,084	49	49	60	82%	0%	0%	94,400 €	451,200 lei
15	107004	MAGAZIE CEREALE	Micasasa	Micasasa	102061-c1-u4	102061	1970	P	2,123	1,157	2,456,455	49	49	60	82%	0%	0%	94,200 €	450,350 lei
16	199771	CASA TURNISOR	Sibiu	Calea Turnisorului nr.104	131/2/1	112379	2008	P+M	137	2,818	385,567	11	11	80	14%	0%	0%	69,600 €	332,550 lei
17	150012	PENSIUNE	Vetel	Vetel, nr.13 B	60319-C1	60319	1989	P+M	180	2,450	441,012	30	45	80	56%	0%	0%	40,400 €	192,940 lei
<b>Total constructii</b>																		<b>581,800 €</b>	<b>2,779,950 lei</b>

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
MAGAZIE DIN ZID 107023											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafata	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	0.997	0.965	F=AxBxKxDxE [lei]			H=F-H [lei]
1	Infrastructura	INFRMAGC	1.00	395.2 lei	1.0214	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
2	Suprastructura	SUPRAMAGC	1.00	337.5 lei	1.0239	0.997	0.965	319 lei	0%	- lei	319 lei
3	Finisaj interior si exterior	FINMAGC	1.00	180.6 lei	1.7553	0.997	0.965	293 lei	0%	- lei	293 lei
4	Invelitoare	TCNMAGC	1.00	233.6 lei	1.7269	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
5	Instalatii electrice	ELMAGC	1.00	15.2 lei	1.3974	0.997	0.965	20 lei	0%	- lei	20 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								288 €	sau		1,377 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								242 €			1,157 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
MAGAZIE DIN ZID 107024											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafată	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	0.997	0.965	F=AxBxKxDxE [lei]			H=F-H [lei]
1	Infrastructură	INFRMAGC	1.00	395.2 lei	1.0214	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
2	Suprastructură	SUPRAMAGC	1.00	337.5 lei	1.0239	0.997	0.965	319 lei	0%	- lei	319 lei
3	Finisaj interior și exterior	FINMAGC	1.00	180.6 lei	1.7553	0.997	0.965	293 lei	0%	- lei	293 lei
4	Învelitoare	TCNMAGC	1.00	233.6 lei	1.7269	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
5	Instalații electrice	ELMAGC	1.00	15.2 lei	1.3974	0.997	0.965	20 lei	0%	- lei	20 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								288 €	sau		1,377 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								242 €			1,157 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
CORP DE GARDA 107025											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafată	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
						0.997	0.965				
1	Fundatie	FCV1	1.00	395.2 lei	1.0993	0.997	0.965	401 lei	0%	- lei	401 lei
2	Zidarie	7ZIDCAR30PFS	1.00	634.0 lei	1.0784	0.997	0.965	631 lei	0%	- lei	631 lei
3	Invelitoare	INVTIG	1.00	363.4 lei	1.2894	0.997	0.965	433 lei	0%	- lei	433 lei
4	Finisaj obişnuit fără scară	FOBFS	1.00	918.1 lei	1.5975	0.997	0.965	1,355 lei	0%	- lei	1,355 lei
5	Instalatii electrice	ELINGR	1.00	82.4 lei	1.6529	0.997	0.965	126 lei	0%	- lei	126 lei
6	Instalatii incalzire	INCCONV	1.00	113.1 lei	1.3324	0.997	0.965	139 lei	0%	- lei	139 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								645 €	sau		3,085 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								542 €			2,592 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale - Editura Iroval 2016											
Pag. 55											
WC DIN ZID 107027											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafata	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
						0.997	0.965				
1	Magazie cu zidarie	GARAJCR6	1.00	657.30	1.4068	0.997	0.965	854 lei	0%	- lei	854 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								179 €	sau	854 lei	
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								150 €		718 lei	
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
MAGAZIE HOSMAN 107006											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafata	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	0.997	0.965	F=AxBxKxDxE [lei]			H=F-H [lei]
1	Infrastructura	INFRMAGC	1.00	395.2 lei	1.0214	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
2	Suprastructura	SUPRAMAGC	1.00	337.5 lei	1.0239	0.997	0.965	319 lei	0%	- lei	319 lei
3	Finisaj interior si exterior	FINMAGC	1.00	180.6 lei	1.7553	0.997	0.965	293 lei	0%	- lei	293 lei
4	Invelitoare	TCNMAGC	1.00	233.6 lei	1.7269	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
5	Instalatii electrice	ELMAGC	1.00	15.2 lei	1.3974	0.997	0.965	20 lei	0%	- lei	20 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								288 €	sau		1,377 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								242 €			1,157 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
MAGAZIE HOSMAN 2 107007											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafata	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corectie		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	0.997	0.965	F=AxBxKxDxE [lei]			H=F-H [lei]
1	Infrastructura	INFRMAGC	1.00	395.2 lei	1.0214	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
2	Suprastructura	SUPRAMAGC	1.00	337.5 lei	1.0239	0.997	0.965	319 lei	0%	- lei	319 lei
3	Finisaj interior si exterior	FINMAGC	1.00	180.6 lei	1.7553	0.997	0.965	293 lei	0%	- lei	293 lei
4	Invelitoare	TCNMAGC	1.00	233.6 lei	1.7269	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
5	Instalatii electrice	ELMAGC	1.00	15.2 lei	1.3974	0.997	0.965	20 lei	0%	- lei	20 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								288 €	sau		1,377 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								242 €			1,157 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU															
Sursa costului de nou :															
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale - Editura Iroval 2016															
Pag. 55															
REMIZA PSI DIN ZID HOSMAN 107009															
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)				
						Transp.	Manop.								
						A	B		K	D		E	F=AxBxKxDxE	G	H=FxG
						[mp]	[lei/mp]		-				[lei]	[%]	[lei]
1	Magazie cu zidarie	GARAJCR6	1.00	657.30	1.4068	0.997	0.965	854 lei	0%	- lei	854 lei				
COST DE NOU UNITAR cu TVA								179 €	sau		854 lei				
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								150 €			718 lei				
curs valutar: 4.7793 lei/eur															

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale - Editura Iroval 2016											
Pag. 55											
CLADIRE POD BASCULA HOSMAN107010											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafată	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	D	E	F=AxBxKxDxE [lei]			
								0.997	0.965		
1	Cabină pod basculă	CABPBASC	1.00	1,483.90	1.3908	0.997	0.965	1,906 lei	0%	- lei	1,906 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								399 €	sau		1,906 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								335 €			1,602 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale - Editura Iroval 2016											
Pag. 55											
WC DIN ZID 107011											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
						0.997	0.965				
1	Magazie cu zidarie	GARAJCR6	1.00	657.30	1.4068	0.997	0.965	854 lei	0%	- lei	854 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								179 €	sau		854 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								150 €			718 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
BIROURI HOSMAN107008											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
A [mp]	B [lei/mp]	K -	D	E	F=AxBxKxDxE [lei]	H=F-H [lei]					
1	Fundatie	FCV1	1.00	395.2 lei	1.0993	0.997	0.965	401 lei	0%	- lei	401 lei
2	Zidarie	7ZIDCAR30PFS	1.00	634.0 lei	1.0784	0.997	0.965	631 lei	0%	- lei	631 lei
3	Invelitoare	INVTIG	1.00	363.4 lei	1.2894	0.997	0.965	433 lei	0%	- lei	433 lei
4	Finisaj obișnuit fără scară	FOBFS	1.00	918.1 lei	1.5975	0.997	0.965	1,355 lei	0%	- lei	1,355 lei
5	Instalatii electrice	ELINGR	1.00	82.4 lei	1.6529	0.997	0.965	126 lei	0%	- lei	126 lei
6	Instalatii incalzire	INCCONV	1.00	113.1 lei	1.3324	0.997	0.965	139 lei	0%	- lei	139 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								645 €	sau		3,085 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								542 €			2,592 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 180											
SOPRON MULTIFUNCTIONAL 107022											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
						0.997	0.965				
1	Sopron metalic	SMIAZFM	1.00	410.2 lei	1.4276	0.997	0.965	541 lei	0%	- lei	541 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								113 €	sau		541 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								95 €			454 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 180											
CLADIRE MAGAZIN SUPERMARKET 105005											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
						0.997	0.965				
1	Structură	8STRMAGP	1.00	798.3 lei	1.1310	0.997	0.965	834 lei	0%	- lei	834 lei
2	Finisaj interior	FINIEMAGP	1.00	482.2 lei	1.4052	0.997	0.965	626 lei	0%	- lei	626 lei
3	Instalații electrice	INELMAGP	1.00	290.8 lei	1.3072	0.997	0.965	351 lei	0%	- lei	351 lei
4	Instalații sanitare	ISAMAGP	1.00	63.7 lei	1.4091	0.997	0.965	83 lei	0%	- lei	83 lei
5	Instalații de încălzire	INCMAGP	1.00	80.3 lei	1.4286	0.997	0.965	106 lei	0%	- lei	106 lei
6	Învelitoare	INVTL	1.00	340.4 lei	1.6193	0.997	0.965	509 lei	0%	- lei	509 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								525 €	sau		2,509 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								441 €			2,108 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											



ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
CORP DE GARDA 107000											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
						0.997	0.965				
1	Fundatie	FCV1	1.00	395.2 lei	1.0993	0.997	0.965	401 lei	0%	- lei	401 lei
2	Zidarie	7ZIDCAR30PFS	1.00	634.0 lei	1.0784	0.997	0.965	631 lei	0%	- lei	631 lei
3	Invelitoare	INVTIG	1.00	363.4 lei	1.2894	0.997	0.965	433 lei	0%	- lei	433 lei
4	Finisaj obișnuit fără scară	FOBFS	1.00	918.1 lei	1.5975	0.997	0.965	1,355 lei	0%	- lei	1,355 lei
5	Instalatii electrice	ELINGR	1.00	82.4 lei	1.6529	0.997	0.965	126 lei	0%	- lei	126 lei
6	Instalatii incalzire	INCCONV	1.00	113.1 lei	1.3324	0.997	0.965	139 lei	0%	- lei	139 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								645 €	sau		3,085 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								542 €			2,592 lei
											curs valutar: 4.7793 lei/eur

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
MAGAZIE CEREALE 107003											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	0.997	0.965	F=AxBxKxDxE [lei]			H=F-H [lei]
1	Infrastructură	INFRMAGC	1.00	395.2 lei	1.0214	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
2	Suprastructură	SUPRAMAGC	1.00	337.5 lei	1.0239	0.997	0.965	319 lei	0%	- lei	319 lei
3	Finisaj interior și exterior	FINMAGC	1.00	180.6 lei	1.7553	0.997	0.965	293 lei	0%	- lei	293 lei
4	Învelitoare	TCNMAGC	1.00	233.6 lei	1.7269	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
5	Instalații electrice	ELMAGC	1.00	15.2 lei	1.3974	0.997	0.965	20 lei	0%	- lei	20 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								288 €	sau		1,377 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								242 €			1,157 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
MAGAZIE CEREALE 107004											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	0.997	0.965	F=AxBxKxDxE [lei]			H=F-H [lei]
1	Infrastructură	INFRMAGC	1.00	395.2 lei	1.0214	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
2	Suprastructură	SUPRAMAGC	1.00	337.5 lei	1.0239	0.997	0.965	319 lei	0%	- lei	319 lei
3	Finisaj interior și exterior	FINMAGC	1.00	180.6 lei	1.7553	0.997	0.965	293 lei	0%	- lei	293 lei
4	Învelitoare	TCNMAGC	1.00	233.6 lei	1.7269	0.997	0.965	373 lei	0%	- lei	373 lei
5	Instalații electrice	ELMAGC	1.00	15.2 lei	1.3974	0.997	0.965	20 lei	0%	- lei	20 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								288 €	sau	1,377 lei	
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								242 €		1,157 lei	
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 147											
CASA TURNISOR 199771											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafată	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
			A [mp]	B [lei/mp]	K -	0.997	0.965	F=AxBxKxDxE [lei]			H=F-H [lei]
1	Fundatie	FCV1	1.00	395.2 lei	1.0993	0.997	0.965	401 lei	0%	- lei	401 lei
2	Zidarie	7ZIDCAR30PS	1.00	715.5 lei	1.3627	0.997	0.965	900 lei	0%	- lei	900 lei
3	Invelitoare	INVTIG	1.00	363.4 lei	1.2894	0.997	0.965	433 lei	0%	- lei	433 lei
4	Finisaj obisnuit fără scară	FOBFS	1.00	918.1 lei	1.5975	0.997	0.965	1,355 lei	0%	- lei	1,355 lei
5	Instalatii electrice	ELINGR	1.00	82.4 lei	1.6529	0.997	0.965	126 lei	0%	- lei	126 lei
6	Instalatii incalzire	INCCONV	1.00	113.1 lei	1.3324	0.997	0.965	139 lei	0%	- lei	139 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								702 €	sau		3,354 lei
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								590 €			2,818 lei
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

ESTIMARE COST DE NOU											
Sursa costului de nou :											
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2016											
Pag. 161											
PENSIUNE 150012											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață	Cost catalog	Indici actualizare	Coef. Corecție		Total cost catalog corectat	Rest de executat		Cost de nou (la stadiul actual)
						Transp.	Manop.		G [%]	H=FxG [lei]	
						D	E				
						0.997	0.965				
1	Structură	7STRMOTEL	1.00	1,082.5 lei	1.1116	0.997	0.965	1,111 lei	0%	- lei	1,111 lei
2	Finisaj interior cazare	FINIMOTEL	1.00	604.8 lei	1.4438	0.997	0.965	806 lei	0%	- lei	806 lei
3	Instalații electrice	ELMOTEL	1.00	181.5 lei	1.4712	0.997	0.965	247 lei	0%	- lei	247 lei
4	Instalații de încălzire	INMOTEL	1.00	130.1 lei	1.3663	0.997	0.965	164 lei	0%	- lei	164 lei
5	Învelitoare	INVTZ	1.00	226.4 lei	1.8299	0.997	0.965	383 lei	0%	- lei	383 lei
6	Instalatii sanitare	SAMOTEL	1.00	160.5 lei	1.3789	0.997	0.965	204 lei	0%	- lei	204 lei
COST DE NOU UNITAR cu TVA								610 €	sau	2,916 lei	
COST DE NOU UNITAR fara TVA (eur/mpc)								513 €		2,450 lei	
curs valutar: 4.7793 lei/eur											

## Evaluarea prin metoda capitalizării directe – abordarea prin venit

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Denumire Spatiu Comercial	Oras	Adresa	S.u. (mp)	Chirie lunara euro/ mp	Chirie eur / luna	VBP (eur / an)	Grad neocupare (%)	VBE (eur / an)	Rata cheltuielilor de exploatare	VNE (eur)	Rata de capitalizare	Valoare de piata (eur)	Valoare de piata (lei)
1	199772	APARTAMENT NR.12	Sibiu	Str.Cristian, nr.20, ap.12	113.00	7.50	848	10,170	10%	9,153	15%	7,780	7.00%	111,140	531,200
2	E1101264	APARTAMENT	Sibiu	Soseaua Alba Iulia, bl.23, nr 67, jud Sibiu	96.00	7.00	672	8,064	10%	7,258	15%	6,169	7.00%	88,130	421,200
		<b>Total</b>												<b>199,270</b>	<b>952,400</b>

## Centralizator valori – metoda costurilor de inlocuire – Active de natura constructiilor

Nr. Crt	Nr. Inv.	Denumire	Locatie	Adresa	Anul dobandirii	An PIF	CIB (eur)	Vc	Vef	DVU N	Dep. Fiz (%)	Dep. Fct (%)	Dep. Ext (%)	Val. Cost constructie (eur)	Val. Cost constructie (lei)
1	107047	BAZIN DE APA	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	31-03-11	1965	421	54	35	40	90%	0%	0%	40 €	190 lei
2	107028	DRUM ACCES	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	31-03-11	1965	523	54	35	40	90%	0%	0%	50 €	240 lei
3	107046	PARATRASNET	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	31-03-11	1965	443	54	35	40	90%	0%	0%	40 €	190 lei
4	107026	LINE GARAJ TALMACIU	Talmaciu	Talmaciu, Str. Garii nr.1	31-03-11	1965	147,751	54	54	60	90%	0%	0%	14,780 €	70,640 lei
5	107012	DRUM ACCES	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	493	54	54	60	90%	0%	0%	50 €	240 lei
6	107013	REZERVOR APA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	439	54	35	40	90%	0%	0%	40 €	190 lei
7	107014	PUT SAPAT	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	421	54	35	40	90%	0%	0%	40 €	190 lei
8	107015	PLATFORMA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	421	54	35	40	90%	0%	0%	40 €	190 lei
9	107016	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	1,177	54	35	40	90%	0%	0%	120 €	570 lei
10	107017	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	1,484	54	35	40	90%	0%	0%	150 €	720 lei
11	107018	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	705	54	35	40	90%	0%	0%	70 €	330 lei
12	107019	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	1,346	54	35	40	90%	0%	0%	130 €	620 lei
13	107020	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	573	54	35	40	90%	0%	0%	60 €	290 lei
14	107021	PLATFORMA BETONATA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	7,060	54	35	40	90%	0%	0%	710 €	3,390 lei
15	107045	CUVA POD BASCULA	Hosman	Hosman, jud. Sibiu	31-03-11	1965	421	54	35	40	90%	0%	0%	40 €	190 lei
16	100001	HALA HAJDU UNGARIA	Hajduboszormenyi	Hajduboszormenyi, Ipartelep Utca 11, Ungaria	01-08-13	2013	151,932	6	6	60	10%	0%	0%	136,740 €	653,520 lei
17	107030	LINE GARAJ	Micasasa	Micasasa	31-03-11	1970	10,390	49	49	60	80%	0%	0%	2,080 €	9,940 lei
18	107031	REZERVOR APA	Micasasa	Micasasa	31-03-11	1970	380	49	35	40	90%	0%	0%	40 €	190 lei
19	107032	BAZIN BETON	Micasasa	Micasasa	31-03-11	1970	46	49	35	40	90%	0%	0%	- €	- lei
20	107033	BAZIN BETON	Micasasa	Micasasa	31-03-11	1970	46	49	35	40	90%	0%	0%	- €	- lei
21	107035	PUT SAPAT	Micasasa	Micasasa	31-03-11	1970	46	49	35	40	90%	0%	0%	- €	- lei
22	107036	DRUM ACCES	Micasasa	Micasasa	31-03-11	1970	330	49	49	60	80%	0%	0%	70 €	330 lei
23	150010	CALE DE ACCES	Vetel	Vetel, nr.13 B	28-07-10	1989	411	30	30	60	50%	0%	0%	210 €	1,000 lei
Total active de natura constructiilor														155,500 €	743,160 lei

**Anexa 7.3 – Evaluarea terenurilor – metoda comparatiilor de piata**

## Centralizator terenuri

Nr. crt.	Localitate	Adresa	Descriere	Suprafat a m.p.	Drept de proprietate		Forma terenului	Valoarea din contabilitate lei	Nr. cadastru.	Nr. carte funciara	Intravilan/ extravilan	Destinatia	Zona in cadrul localitatii	Utilitati				Valoare de piata		
					Central, intermeniar, periferic	Apa							Electri- citate	Canali- zare	Gaze	(lei)	(eur)			
1	Sibiu	SIBIU, Calea Turnişorului 104	Teren cu casa si dependinte	200		exclusiva	plata, aproximativ dreptunghiulara		131/2/1	112379	Intravilan	Construibil	periferic, zona industriala	Da	Da	Da	Da			
2	Sibiu	SIBIU, Calea Turnişorului 104	Teren	100		exclusiva	plata, aproximativ dreptunghiulara		112060	112060	Intravilan	Construibil	periferic, zona industriala	Da	Da	Da	Da	27,800	132,900	
3	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren extravilan	9,510		exclusiva			100316	100316			periferic	nu	da	nu	nu			
4	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcţii	73,620		exclusiva			104515	104515			periferic	nu	da	nu	nu			
5	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcţii	57,857		exclusiva			100436	100436			periferic	nu	da	nu	nu			
6	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren	14,051		exclusiva	neregulata, plana	7,287,500.00	100455	100455	Intravilan	industrial si administrativa	periferic	nu	da	nu	nu	1,668,900	7,976,200	
7	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren intravilan	10,059		exclusiva			100456	100456			periferic	nu	da	nu	nu			
8	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren	7,598		exclusiva			100457	100457			periferic	nu	da	nu	nu			
9	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcţii	8,361		exclusiva			100512	100512			periferic	nu	da	nu	nu			
10	Sura Mca	Şura Mică, str.Principala nr.2	Teren cu construcţii	4,379		exclusiva			100513	100513			periferic	nu	da	nu	nu			
11	Medias	Medias, şos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii,platforme,inst.tehnologice	3,883		exclusiva			104802	104802			periferic	nu	da	nu	nu			
12	Medias	Medias, şos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii	1,022		exclusiva			110413	110413										
13	Medias	Medias, şos,Sibiului nr.72	Teren cu constructii,pavilion administrativ şi depoz	1,099		exclusiva			100792	100792										
14	Medias	Medias, şos,Sibiului nr.72	Teren cu magazin de desfacere	106		exclusiva	plana, dreptunghiulara	1,811,310.93	102826	102826	Intravilan	industrial	na intermediara a orasului Medi	da	da	da	da	402,800	1,925,100	
15	Medias	Medias, şos,Sibiului nr.72	Teren cu hală producţie,depozit şi anexe	3,213		exclusiva			102087	102087										
16	Medias	Medias, şos,Sibiului nr.72	Teren cu at.mecanic, magazii, platforme şi anexe	1,980		exclusiva			100787	100787										
17	Medias	Medias, şos,Sibiului nr.72	Teren cu doua depozite din tablă	1,016		exclusiva			100799	100799										
18	Micasasa	Micăsasa, str. Principala nr.247	Teren cu construcţii	15,246		exclusiva	neregulat, plan	68,100.00	611/3	100143	Intravilan	industriala, agricola, spatii depozitare	periferic	da	da	nu	nu	29,000	138,600	
19	Talmaciu	Tălmăciu, str.Garii, FN	Teren cu construcţii	18,246		exclusiva	neregulata, plana	327,200.00	100566	100566			periferic	da	da	nu	nu	237,200	1,133,600	
20	Hosman	Sat Hosman, comuna Nocrich	Teren cu construcţii	13,214		exclusiva	neregulata, plana	88,700.00	1289/1	100881	Inravilan	construcţii industriale	periferic	nu	da	nu	nu	23,800	113,700	
21	Ungura	Ungura	Loc de casă	5,000		exclusiva	relativ draptunghiulara, plata,	261,000.00	10120/107/2	100201			periferic	nu	nu	nu	nu	23,500	112,300	
22	Ocna Sibiului	Ocna Sibiului	Teren cu constructii	15,373		exclusiva	neregulata, plana	303,000.00	2985/2	100374			periferic	nu	nu	nu	nu	70,700	337,900	
23	Vetel	Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren cu constructii	1,086		exclusiva	relativ draptunghiulara, plata,		60319	60319			intermediar							
24	Vetel	Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren-fânaţă	530		exclusiva	relativ draptunghiulara, plata,	93,000.00	60320	60320	Intravilan	industriala	intermediar		nu	da	nu	nu	33,500	160,100
25	Vetel	Vetel, str. Principala, nr.13A	Teren cu construcţii	7,443		exclusiva	relativ draptunghiulara, plata,		60323	60323			intermediar							
26	Deva	Deva, str. Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	6,027	-	exclusiva	neregulata, plana		63520	63520			periferic							
27	Deva	Deva, str. Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	712	-	exclusiva	neregulata, plana	564,700.00	63502	63502	Intravilan	Industrial	periferic					113,400	542,000	
28	Deva	Deva, str. Depozitelor nr.3-3A	Teren cu constructii	262	-	exclusiva	neregulata, plana		63419	63419			periferic							
29	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,000		exclusiva	dreptunghiulara, plana		112789	112789			periferic	nu	nu	nu	nu			
30	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,000		exclusiva	dreptunghiulara, plana		112790	112790			periferic	nu	nu	nu	nu			
31	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan, cota 4/9 din 515 mp	229	indiviza		dreptunghiulara, plana	160,500.00	112791	112791	Intravilan	rezidentiaa	periferic	nu	nu	nu	nu	112,700	538,600	
32	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,125		exclusiva	dreptunghiulara, plana		112792	112792			periferic	nu	nu	nu	nu			
33	Rasnov	Rasnov, jud. Brasov	Teren intravilan	1,120		exclusiva	dreptunghiulara, plana		112793	112793			periferic	nu	nu	nu	nu			

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>7,001</b>	<b>4,276</b>	<b>13,978</b>	<b>1,788</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>30</b>	<b>16</b>	<b>21</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-4.50	-2.40	-3.18
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.50</b>	<b>13.60</b>	<b>18.02</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.50</b>	<b>13.60</b>	<b>18.02</b>
3	<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.50</b>	<b>13.60</b>	<b>18.02</b>
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.50</b>	<b>13.60</b>	<b>18.02</b>
6	<b>Conditii ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.50</b>	<b>13.60</b>	<b>18.02</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Deva Periferic	Mai favorabil	Periferic	Periferic
	Cuanta ajustare %		-20%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-5.10	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>20.40</b>	<b>13.60</b>	<b>18.02</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	7,001	4,276	13,978	1,788
	Cuanta ajustare %		-5%	10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-1.02	1.36	-1.80
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	toate utilitatile	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	toate utilitatile
	Cuanta ajustare %		5%	5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		1.02	0.68	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuanta ajustare %		5%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		1.02	0.00	0.00
13	<b>Alti factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	da	nu
	Cuanta ajustare %		0%	10%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	1.36	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>5%</b>	<b>25%</b>	<b>-10%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>1.02</b>	<b>3.40</b>	<b>-1.80</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>21</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>8.16</b>	<b>3.40</b>	<b>1.80</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>32%</b>	<b>25%</b>	<b>10%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>C</b>		
	<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>16</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>113,400 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>542,000 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -15% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restrictiile de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictiile de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditiile de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Deva Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai buna	B: similare	C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: -20%	pt B: 0%	pt C: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu	-5%	Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu	10%
Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu	-10%		

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A -	industrial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---------------------------------------	-------------------------

Destinatia terenului B -	industrial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---------------------------------------	-------------------------

Destinatia terenului C -	industrial	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---------------------------------------	-------------------------

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A este mai puțin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:	5%
Deoarece comparabila B este mai puțin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	5%

Deoarece comparabila C are aceleși utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comparabila B - Teren construit:	da	- diferit de cel al prop. subiect -	Se aplica o corectie de: 10%
Comparabila C - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:	5%
Deoarece comparabila B are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleși amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B beneficiaza de amenajari mai putine decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:	10%
Deoarece comparabila C prezinta aceleși amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>13,214</b>	<b>3,000</b>	<b>2,800</b>	<b>2,800</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.30	-0.32	-0.54
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
3	<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
6	<b>Conditii ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Hosman Periferic	Smig. Mai putin favorabil	Braw, Similar	Toparcea, Similar
	Cuquantum ajustare %		10%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.17	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.87</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	13,214	3,000	2,800	2,800
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.09	-0.09	-0.15
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati la limita
	Cuquantum ajustare %		5%	5%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.09	0.09	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	-0.30
13	<b>Alti factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-15%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-0.46</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>0.36</b>	<b>0.18</b>	<b>0.46</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>21%</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>B</b>		
	<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>2</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>23,800 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>113,700 lei</b>	

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -15% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restricții de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Hosman Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: similare C: similare

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt. B: 0% pt. C: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -5% Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu -5%

Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu -5%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%

Deoarece comparabila B este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : 5%

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>15,246</b>	<b>3,000</b>	<b>2,800</b>	<b>2,800</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.30	-0.32	-0.54
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
3	<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
6	<b>Conditii ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.70</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Micasasa Periferic	Smig. Mai putin favorabil	Braw, Similar	Toparcea, Similar
	Cuquantum ajustare %		10%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.17	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1.87</b>	<b>1.79</b>	<b>3.03</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	15,246	3,000	2,800	2,800
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.09	-0.09	-0.15
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent, apa	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati la limita
	Cuquantum ajustare %		10%	10%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.19	0.18	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	-0.30
13	<b>Alti factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>-15%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>0.09</b>	<b>0.09</b>	<b>-0.46</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>0.45</b>	<b>0.27</b>	<b>0.46</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>27%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>B</b>		
	<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>2</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>29,000 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>138,600 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -15% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restrictiile de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Micasasa Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: similare C: similare

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt. B: 0% pt. C: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -5% Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu -5%

Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu -5%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 10%

Deoarece comparabila B este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : 10%

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>185,435</b>	<b>3,800</b>	<b>832</b>	<b>2,400</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>15</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-20%	-20%	-20%	-20%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-3.00	-3.60	-2.40
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>12.00</b>	<b>14.40</b>	<b>9.60</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>12.00</b>	<b>14.40</b>	<b>9.60</b>
3	<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>12.00</b>	<b>14.40</b>	<b>9.60</b>
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>12.00</b>	<b>14.40</b>	<b>9.60</b>
6	<b>Conditii ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>12.00</b>	<b>14.40</b>	<b>9.60</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Sura Mica, Periferic	Similar, Sura Mica	Similar, Sura Mica	Mai putin favorabil, Tocile
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.96
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>12.00</b>	<b>14.40</b>	<b>10.56</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	185,435	3,800	832	2,400
	Cuquantum ajustare %		-25%	-30%	-25%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-3.00	-4.32	-2.64
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent	curent	curent	curent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
13	<b>Alti factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>-25%</b>	<b>-30%</b>	<b>-25%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>-3.00</b>	<b>-4.32</b>	<b>-2.64</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>9</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>3.00</b>	<b>4.32</b>	<b>3.60</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>38%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>A</b>		
	<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>9</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>1,668,900 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>7,976,200 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -20% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restrictiile de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Sura Mica, Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare	B: similare	C: mai slaba
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt. B: 0%	pt. C: 10%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu	-25%	Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu	-30%
Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu	-25%		

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A -	industrial	-	similara cu a proprietatii subiect.	-	Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---	-------------------------------------	---	-----------------------

Destinatia terenului B -	industrial	-	similara cu a proprietatii subiect.	-	Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---	-------------------------------------	---	-----------------------

Destinatia terenului C -	industrial	-	similara cu a proprietatii subiect.	-	Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---	-------------------------------------	---	-----------------------

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comparabila B - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comparabila C - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>12,319</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>6,000</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>30</b>	<b>35</b>	<b>24</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-3.00	-3.50	-2.40
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>27.00</b>	<b>31.50</b>	<b>21.60</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>27.00</b>	<b>31.50</b>	<b>21.60</b>
3	<b>Restricții de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
4	<b>Condiții de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>27.00</b>	<b>31.50</b>	<b>21.60</b>
5	<b>Condiții de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>27.00</b>	<b>31.50</b>	<b>21.60</b>
6	<b>Condiții ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>27.00</b>	<b>31.50</b>	<b>21.60</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Medias, Median	Mai puțin favorabil	Mai puțin favorabil	Mai puțin favorabil
	Cuanta ajustare %		10%	10%	20%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		2.70	3.15	4.32
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>29.70</b>	<b>34.65</b>	<b>25.92</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	12,319	1,000	1,000	6,000
	Cuanta ajustare %		0%	0%	5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	1.30
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	in panta	similar
	Cuanta ajustare %		0%	5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0	2	0
11	<b>Utilitati</b>	toate utilitatile	curent	toate utilitatile	utilitati in apropiere
	Cuanta ajustare %		10%	0%	10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		2.97	0.00	2.59
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat
	Cuanta ajustare %		0%	5%	5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	1.73	1.30
13	<b>Alți factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>2.97</b>	<b>3.47</b>	<b>5.18</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>33</b>	<b>38</b>	<b>31</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>5.67</b>	<b>6.62</b>	<b>9.50</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>44%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>A</b>		
	<b>VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>33</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>402,800 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>1,925,100 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -10% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restrictiile de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Medias, Median

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: mai slaba C: mai slaba

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt B: 10% pt C: 20%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, nu necesita ajustari.

Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, fiind mai mare, o corectam cu 5%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are o forma mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 10%

Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 10%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%

Deoarece comparabila C are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>18,246</b>	<b>10,080</b>	<b>1,380</b>	<b>1,000</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>17</b>	<b>13</b>	<b>20</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	-2.55	-1.91	-3.00	-3.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>14.45</b>	<b>10.80</b>	<b>17.00</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>14.45</b>	<b>10.80</b>	<b>17.00</b>
3	<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>14.45</b>	<b>10.80</b>	<b>17.00</b>
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>14.45</b>	<b>10.80</b>	<b>17.00</b>
6	<b>Conditii ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>14.45</b>	<b>10.80</b>	<b>17.00</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Talmaciu, Periceric	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>14.45</b>	<b>10.80</b>	<b>17.00</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	18,246	10,080	1,380	1,000
	Cuquantum ajustare %	-10%	-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	-1.45	-1.62	-2.55	-2.55
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0	0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent	curent	curent	apa, curent
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
13	<b>Alti factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>-10%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>-1.45</b>	<b>-1.62</b>	<b>-2.55</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>13</b>	<b>9</b>	<b>14</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>1.45</b>	<b>1.62</b>	<b>2.55</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>A</b>		
	<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>13</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>237,200 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>1,133,600 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -15% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restrictiile de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Talmaciu, Periceric

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: similare B: similare C: similare

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt B: 0% pt C: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -10% Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu -15%

Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu -15%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata de forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>15,373</b>	<b>1,070</b>	<b>1,550</b>	<b>22,500</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>7</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.65	-0.52	-1.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.89</b>	<b>4.65</b>	<b>9.00</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.89</b>	<b>4.65</b>	<b>9.00</b>
3	<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.89</b>	<b>4.65</b>	<b>9.00</b>
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.89</b>	<b>4.65</b>	<b>9.00</b>
6	<b>Conditii ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.89</b>	<b>4.65</b>	<b>9.00</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Ocna Sibiului, Periferic	Mai putin favorabil	Mai putin favorabil	Mai favorabil
	Cuquantum ajustare %		10%	10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.59	0.46	-0.90
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>6.48</b>	<b>5.11</b>	<b>8.10</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	15,373	1,070	1,550	22,500
	Cuquantum ajustare %		-10%	-10%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0.65	-0.51	0.00
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent	curent	curent	apa, curent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	-0.81
13	<b>Alti factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>-0.65</b>	<b>-0.51</b>	<b>-0.81</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>6</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>1.24</b>	<b>0.98</b>	<b>1.71</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>B</b>		
	<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>5</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>70,700 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>337,900 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -10% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restrictii de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Ocna Sibiului, Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: mai slaba C: mai buna  
Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt. B: 10% pt. C: -10%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -10% Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu -10%  
Comparabila C, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.  
Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.  
Comparabila C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.  
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>9,059</b>	<b>1,300</b>	<b>5,200</b>	<b>8,000</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>6</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-20%	-20%	-20%	-20%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-1.21	-1.54	-1.20
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>4.83</b>	<b>6.16</b>	<b>4.80</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>4.83</b>	<b>6.16</b>	<b>4.80</b>
3	<b>Restricții de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
4	<b>Condiții de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>4.83</b>	<b>6.16</b>	<b>4.80</b>
5	<b>Condiții de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>4.83</b>	<b>6.16</b>	<b>4.80</b>
6	<b>Condiții ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>4.83</b>	<b>6.16</b>	<b>4.80</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Vetel, Periferic	Mai puțin favorabil	Mai favorabil	Mai favorabil
	Cuanta ajustare %		10%	-10%	-15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.48	-0.62	-0.72
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.31</b>	<b>5.54</b>	<b>4.08</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	9,059	1,300	5,200	8,000
	Cuanta ajustare %		-15%	-5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-0.80	-0.28	0.00
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent	curent	utilitati in apropiere	curent
	Cuanta ajustare %		0%	5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.28	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuanta ajustare %		0%	0%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	-0.41
13	<b>Alți factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>-15%</b>	<b>0%</b>	<b>-10%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>-0.80</b>	<b>0.00</b>	<b>-0.41</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>1.28</b>	<b>1.17</b>	<b>1.13</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>27%</b>	<b>19%</b>	<b>24%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>C</b>		
	<b>VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>4</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>33,500 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>160,100 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -20% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restrictiile de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Vetel, Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai buna	C: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 10%	pt. B: -10%	pt. C: -15%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu	-15%	Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu	-5%
---	------	---	-----

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A -	industrial	-	similara cu a proprietatii subiect.	-	Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---	-------------------------------------	---	-----------------------

Destinatia terenului B -	industrial	-	similara cu a proprietatii subiect.	-	Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---	-------------------------------------	---	-----------------------

Destinatia terenului C -	industrial	-	similara cu a proprietatii subiect.	-	Nu se impun ajustari.
--------------------------	------------	---	-------------------------------------	---	-----------------------

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : 5%

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comparabila B - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.
Comparabila C - Teren construit:	nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%	

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>5,000</b>	<b>2,200</b>	<b>2,400</b>	<b>8,600</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>7</b>	<b>19</b>	<b>10</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-1.02	-2.81	-1.48
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.80</b>	<b>15.94</b>	<b>8.40</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.80</b>	<b>15.94</b>	<b>8.40</b>
3	<b>Restricții de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
4	<b>Condiții de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.80</b>	<b>15.94</b>	<b>8.40</b>
5	<b>Condiții de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.80</b>	<b>15.94</b>	<b>8.40</b>
6	<b>Condiții ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5.80</b>	<b>15.94</b>	<b>8.40</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Ungra, Periferic	Mai puțin favorabil	Mai favorabil	Mai favorabil
	Cuanta ajustare %		15%	-20%	-15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.87	-3.19	-1.26
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>6.66</b>	<b>12.75</b>	<b>7.14</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	5,000	2,200	2,400	8,600
	Cuanta ajustare %		-10%	-10%	5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-0.67	-1.28	0.36
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent	toate utilitatile	toate utilitatile	curent, apa
	Cuanta ajustare %		-10%	-10%	-5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-0.67	-1.28	-0.36
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuanta ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-0.67	-1.28	-0.71
13	<b>Alți factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	da
	Cuanta ajustare %		0%	0%	5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.42
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>-30%</b>	<b>-30%</b>	<b>-5%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>-2.00</b>	<b>-3.83</b>	<b>-0.29</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>5</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>2.87</b>	<b>7.01</b>	<b>3.11</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>50%</b>	<b>44%</b>	<b>37%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>A</b>		
	<b>VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>5</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>23,500 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>112,300 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -15% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restricții de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat , cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Ungra, Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: mai buna C: mai buna  
Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 15% pt. B: -20% pt. C: -15%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -10% Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu -10%  
Comparabila C, fiind mai mare, o corectam cu 5%  
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -10%  
Deoarece comparabila B este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -10%  
Deoarece comparabila C este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -5%  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.  
Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.  
Comparabila C - Teren construit: da - diferit de cel al prop. subiect - Se aplica o corectie de : 5%  
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%  
Deoarece comparabila B prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%  
Deoarece comparabila C prezinta acces dintr-un drum mai bine amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :-10%  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%  
Deoarece comparabila C beneficiaza de amenajari mai putine decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%  
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>4,474</b>	<b>1,143</b>	<b>405</b>	<b>1,200</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>28</b>	<b>47</b>	<b>27</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-2.80	-4.70	-2.70
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.20</b>	<b>42.30</b>	<b>24.30</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.20</b>	<b>42.30</b>	<b>24.30</b>
3	<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
4	<b>Conditii de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.20</b>	<b>42.30</b>	<b>24.30</b>
5	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.20</b>	<b>42.30</b>	<b>24.30</b>
6	<b>Conditii ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.20</b>	<b>42.30</b>	<b>24.30</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Rasnov, Periferic	Similar	Similar	Similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.20</b>	<b>42.30</b>	<b>24.30</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	4,474	1,143	405	1,200
	Cuanta ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	-2.12	0.00
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	curent	curent	curent, apa, canal	curent, apa in apropiere
	Cuanta ajustare %		0%	-10%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	-4.23	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
13	<b>Alti factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		0%	-15%	0%
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		0.00	-6.35	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25</b>	<b>36</b>	<b>24</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>0.00</b>	<b>6.35</b>	<b>0.00</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		0%	15%	0%
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>A</b>		
	<b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>25</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>112,700 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>538,600 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -10% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restricții de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Rasnov, Periferic

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: similare B: similare C: similare

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 0% pt. B: 0% pt. C: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu -5%

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de: -10%

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>300</b>	<b>1,000</b>	<b>500</b>	<b>863</b>
	<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>80</b>	<b>80</b>	<b>104</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-12.00	-12.00	-15.60
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>88.40</b>
2	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>88.40</b>
3	<b>Restricții de utilizare</b>	fara	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
4	<b>Condiții de finantare</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>88.40</b>
5	<b>Condiții de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>88.40</b>
6	<b>Condiții ale pietei</b>	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19	decembrie-19
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>68.00</b>	<b>68.00</b>	<b>88.40</b>
	<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	<b>Localizare</b>	Sibiu, Median	Mai puțin favorabil	Mai puțin favorabil	Mai puțin favorabil
	Cuanta ajustare %		5%	5%	5%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		3.40	3.40	4.42
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>71.40</b>	<b>71.40</b>	<b>92.82</b>
	<b>Caracteristici fizice</b>				
8	<b>Suprafata (mp)</b>	300	1,000	500	863
	Cuanta ajustare %		5%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		3.57	0.00	0.00
9	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	<b>Topografia</b>	plana	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	<b>Utilitati</b>	toate utilitatile	toate utilitatile in apropiere	toate utilitatile in apropiere	toate utilitatile la limita
	Cuanta ajustare %		5%	5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		3.57	3.57	0.00
12	<b>Acces</b>	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum neasfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuanta ajustare %		5%	5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		3.57	3.57	0.00
13	<b>Alți factori - constructii demolabile</b>	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	<b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>		<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>
	<b>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</b>		<b>10.71</b>	<b>7.14</b>	<b>0.00</b>
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>82</b>	<b>79</b>	<b>93</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (Euro)</b>		<b>14.11</b>	<b>10.54</b>	<b>4.42</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>21%</b>	<b>16%</b>	<b>5%</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		<b>C</b>		
	<b>VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>93</b>	<b>eur / mp</b>	<b>4.7793</b>
	<b>Valoare de piata :</b>	<b>27,800 €</b>	<b>echivalent a</b>		<b>132,900 lei</b>

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:****Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie**

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -15% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

**Restricții de utilizare**

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de finantare**

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

**Conditii de piata (data)**

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Sibiu, Median

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: mai slaba C: mai slaba

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 5% pt. B: 5% pt. C: 5%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafata**

Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu 5% Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

**Ajustari pentru destinatia terenului**

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - rezidential - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

**Ajustari pentru topografie**

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.

**Ajustari pentru utilitati**

Deoarece comparabila A este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%

Deoarece comparabila B este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : 5%

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Corectii pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila B - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila C - Teren construit: nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

**Corectii pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%

Deoarece comparabila B are acces dintr-un drum mai slab amenajat decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 5%

Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.

**Ajustari pentru alti factori**

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

**Anexa 7.4 – Fotografii****1. Talmaci**



2. Hosman







### 3. Medias



4. Micasasa



5. Ocna Sibiului – constructii demolabile









6. Platforma Sibiu

