ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea demolării unor construcţii din patrimoniul CT BUS S.A. şi a majorării capitalului social al societăţii CT BUS S.A.

Consiliul Local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa extraordinară din data de 13.08.2026;

Având în vedere:
- proiectul de hotărâre nr. 254 / 13.08.2026
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac înregistrat sub nr. 198711 / 13.08.2026 în calitatea sa de iniţiator;
- raportul de specialitate al societăţii CT BUS S.A. înregistrat sub nr. 4315 / 13.08.2026
- raportul de specialitate al Direcţiei Servicii Publice înregistrat sub nr. 198715 / 13.08.2026
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului;

În conformitate cu prevederile:
- art. 210 şi următoarele, Capitolul II Reducerea sau majorarea capitalului social din Legea 31/1990 a societăţilor cu modificările şi completările ulterioare, republicată,
- art. 92 alin. (1) şi alin. (2) lit. b) din Ordonanţa de Guvern nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,
- art. 35, alin.2 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare,
- art. 2016 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil,
- HCL nr. 388/2025 privind numirea reprezentanţilor municipiului Constanţa în Adunarea Generală a acţionarilor societăţii CT BUS S.A., modificată prin HCL nr. 62/2026,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare:
- HCL nr. 430/2015 privind aprobarea proiectului „ Achizitia de autobuze cu emisii de carbon scazute destinate transportului public si crearea infrastructurii aferente-Garaj CT BUS",

- Actul constitutiv al societății CT BUS S.A., anexă la HCL nr. 384/2018 și modificat prin HCL nr. 461/2025,
- Hotărârea nr. 34/2026 a Consiliului de administrație al societații CT BUS S.A.,

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2) lit. a), alin.(3) lit.d) si art.196, alin.(1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ cu modificările şi completarile ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă demolarea construcţiilor edificate pe terenul în suprafață de 30.510 mp situat in Mun. Constanța, str. Industrială, nr.10, cu o valoare contabilă netă de 338,590.30 Lei și cu o valoare de inventar de 2.655.812,00 Lei, identificate în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Consiliul local al Municipiului Constanța își însușește Raportul de evaluare în vederea estimării valorii de piață a bunurilor în vederea majorării capitalului social nr.170/16.03.2026 întocmit de societatea PRIMOVAL SRL și înregistrat la societatea CT BUS S.A. sub nr. 4311/16.03.2026 care stabilește valoarea de 7.652.956 Lei pentru construcțiile identificate la art.1, conform anexei nr. 2 care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă majorarea capitalului social al societății CT BUS S.A. de la suma de 10.090.000 lei la suma de 17.743.000 lei, respectiv cu suma de 7.653.000 Lei, capital social subscris si varsat, reprezentând valoarea de piață a bunurilor care vor fi demolate, prezentate în anexa nr. 1.

(2) În urma majorării, capitalul social al societății este de 17.743.000 lei fiind împărțit într-un număr de 1.774.300 acțiuni, cu o valoare nominală de 10 lei/acțiune și deținut în întregime de către acționarul unic, unitatea administrativ teritorială municipiul Constanța, cota de participare la profit și pierdere fiind de 100% a actionarului unic.

Art.4. (1) Se aprobă actul constitutiv actualizat al societății CT BUS S.A., conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se împuternicește primarul Municipiului Constanța în persoana domnului Vergil Chițac, să semneze actul constitutiv actualizat al societății CT BUS S.A.

Art.5. Cheltuielile de demolare vor fi suportate de CT BUS S.A. din suma cu care se majorează capitalul social, prevăzută la art. 3 alin. (1) din prezenta hotărâre.

Art.6. Se acordă mandat special reprezentanților acționarului unic în Adunarea Generală a Acționarilor CT BUS S.A. să voteze pentru demolarea construcțiilor identificate în art. 1 și pentru majorarea capitalului social conform art.3 din prezenta hotărâre.

Art.7. Se împuternicește președintele Consiliului de Administrație al societății CT BUS S.A. pentru ca în numele acționarului unic, să îndeplinească toate formalitățile necesare pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii, înregistrarea și operarea majorării capitalului social, redactarea și semnarea tuturor documentelor și îndeplinirea oricăror formalități pentru punerea în aplicare și înregistrarea majorării capitalului social la autoritățile competente.

Art.8. Compartimentul Secretariat, relații consiliul local şi fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției Financiare, Direcției Servicii Publice, Serviciul juridic si guvernanta corporativa, societății CT BUS S.A. în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
26 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 de consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
CRISTIAN OMOCEA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANŢA
Nr. 231 / 18.08.2026

Anexa 1 la HCL nr. 231 / 2026

Construcții în patrimoniul CT BUS S.A. existente în str. Industrială nr.10, numar cadastral 254318

Nr. crt.	Nr Inventar SAP	Nr Inventar	Denumire	COD PLAN, nr.cadastral	PIF	COD	DU	valoare inventar la data de 30.06.2026	valoare amortizata la data de 30.06.2026	valoare ramasa de amortizat la data de 30.06.2026
1	20000270	11201	GRUP EXPLOATARE	C1+C14+C9+C11	11/11/1986	01/03/2001	480	84,134.00	72,706.93	11,427.07
		11201	Birouri tip D+P+1E	C1, CF/nr. cadastral 254318-C1						
		11201	Punct trafo tip P	C9, CF/nr. cadastral 254318-C9						
		11201	Punct termic CT4B tip P	C11, CF/nr. cadastral 254318-C11						
		11201	Garaj tip P	C14, CF/nr. cadastral 254318-C14						
2	20000262	11205	CLADIRE STATIE SPALARE VOPSIRE	C2+C12+C13	12/12/1987	01/03/2001	480	228,669.00	194,423.00	34,246.00
		11205	Spalatoie +Atelier tip P	C2 , CF/nr. cadastral 254318-C2						
		11205	Decantor	C12, CF/nr. cadastral 254318-C12						
		11205	Depozit nămol	C13, CF/nr cadastral 254318-C13						
3	20000266	111226	STATIE PREGATIRE VOPSIRE-SPALARE	C3+C10	09/02/1995	01/03/2001	480	13,168.00	7,570.34	5,597.66
		111226	Atelier +Vopsitorie tip P	C3, CF/nr cadastral 254318-C3						
		111226	Stație pompe tip P	C10, CF/nr cadastral 254318-C10						
4	20000259	11199	CLAD.PTR.TRANSP.COM-HALE	C4(partial)	11/11/1986	01/03/2001	480	877,047.00	767,289.34	109,757.66
5	20000258	11203	HALA INTRETINERE EXTINDERE	C4(partial)	12/12/1987	01/03/2001	480	35,597.00	30,220.50	5,376.50
		11199 +11203	Hala intretinete tip P	C4 , CF/nr cadastral 254318-C4						
6	20000269	11202	HALA INTRETINERE EXTINDERE	C5	12/12/1987	01/03/2001	480	516,795.00	432,070.50	84,724.50
		11202	Atelier+Birouri tip P+1E	C5, CF/nr cadastral 254318-C5						
7	20000256	111225	HALA PENTRU REVIZII GR II	C6	09/02/1995	01/03/2001	480	181,428.00	125,460.10	55,967.90
		111225	Strungarie tip P	C6, CF/nr cadastral 254318-C6						
8	20000263	11200	MAGAZIE SI ATELIERE ZID CARAMIDA	C7+C8	11/11/1986	01/03/2001	480	117,450.00	102,750.74	14,699.26
		11200	Ateliere tip P	C7, CF/nr cadastral 254318-C7						
		11200	MAGAZIE	C8, CF/nr cadastral 254318-C8						
			TOTAL 1					2,054,288.00	1,732,491.45	321,796.55

9	20000290	111266	CONDUCTE PTR ALIMENTARE CU APA		12/12/1987	01/08/2006	360	141,490.00	141,490.00	0
10	20000286	111295	IMPREJMUIRE DIN STILPI METALICI		12/12/1987	1.6.3.2	300	25,726.00	25,726.00	0
11	20000292	111267	CONDUCTE ALIMENTARE SI CANALIZARE		12/12/1987	01/08/2007	480	144,483.00	144,483.00	0
12	20000296	114095	INST. EXT.UTILIZ. GAZE NAT. IN INCINTA		20/11/2007	01/09/2003	144	59,516.00	59,516.00	0
13	20000293	114097	INST. INTERIOARA DE INCALZIRE PE GAZE NAT.		10/12/2007	01/09/2003	144	173,971.00	173,971.00	0
14	20000289	114099	PUT FORAT NR. 2 ECHIPAT – AT		28/08/2009	01/08/2001	288	56,338.00	39,544.25	16,793.75
			TOTAL 2					601,524.00	584,730.25	16,793.75
			TOTAL 1+2					2,655,812.00	2,317,221.70	338,590.30

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

CRISTIAN OMOCEA

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL,

FULVIA-ANTONELA DINESCU

INTRARE IEȘIRE Nr. 4311
Ziua 16 Luna 03 Anul 2026

S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Constanța
INTRARE IEȘIRE Nr. 170
Zi 16 Luna 03 An 2026

RAPORT DE EVALUARE IN VEDEREA ESTIMARII VALORII DE PIATA A BUNURILOR IN VEDEREA MAJORARII CAPITALULUI SOCIAL

CONSTRUCTII DIN PATRIMONIUL

CT BUS S.A.

CLIENT: S.C. CT BUS S.A.

UTILIZATOR DESEMNAT : S.C. CT BUS S.A. si OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

DATA EVALUARII: 11.03.2026

SOCIETATE COMERCIALĂ PRIMOVAL S.R.L. CONSTANȚA - ROMÂNIA

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea , competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu SEV
2.2. Identificarea clientului şi a altor utilizatori desemnaţi ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare
2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare
2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii . Identificarea dreptului de proprietate evaluat
2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii
2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii
2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor
2.8. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta
2.9 Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii
3.2. Amplasare in zona
3.3. Activitatea desfasurata
3.4. Analiza pietei imobiliare
3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU
4.2. Evaluare teren : metoda / metode aplicate
4.3. Abordare prin piata
4.4. Abordare prin venit
4.5. Abordare prin cost

5. CONCLUZIA PRIVIN VALOAREA- Opinia evaluatorului

ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activele "Constructii si constructii speciale" din patrimoniul CT BUS S.A. cu sediul in strada Industriala nr 8, municipiul Constanta, active din componenta Bazei de intretinere exploatare autobuze (fost Baza de intretinere tramvaie) amplasata in strada Industriala nr 10, Lot 1, municipiul Constanta .

Situatia centralizata a activelor ce fac obiectul evaluarii este:

Numar inventar	Denumire constructie	Val contabila	Val ramasa
		lei	lei
	CLADIRI		
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	84.134,00	12.505,09
11201	Punct trafo C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)		
11201	Punct termic C11 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)		
11201	Garaj C14 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)		
11205	Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	228.669,00	36.840,39
11205	Decantor C12 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)		
11205	Depozit namol C13 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)		
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	13.168,00	5.866,78
111226	Statie pompe C10 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)		
11199+11203	Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	912.644,00	125.895,96
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	516.795,00	91.143,03
111225	Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	181.428,00	58.658,67
11200	Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	117.450,00	16.085,99
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)		
	CONSTRUCTII SPECIALE		
111266	Conducte ptr alimentare apa (nr. inventar 111266)	141.490,00	0,00
111295	Imprejmuire din stalpi metalici (nr. inventar 111295)	25.726,00	0,00
111267	Conducte alimentare si canalizare (nr. inventar 111267)	144.483,00	0,00
114095	Instalatie exterioara utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)	59.516,00	0,00
114097	Instalatie interioara de incalzire pe gaze naturale (nr. inventar 114097)	173.971,00	0,00
114099	Put forat nr 2 echipat nr. inventar 114099	56.338,00	17.770,13

Identificarea activelor s-a realizat pe baza extraselor de carte funciara , a planurilor de situatie/documentatiilor cadastrale sau informatiilor puse la dispozitie de client- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluării, activele supuse evaluării sunt înregistrate în patrimoniul CT BUS S.A., fiind evidenţiate în contabilitate în contul 212 „Construcţii".

Utilizarea actuală a bunurilor evaluate este de natură industrială : activitati in domeniul autovehiculelor rutiere/ prestari servicii/ baza intretinere exploatare autobuze

Bunurile evaluate sunt destinate îndeplinirii obiectului de activitate al societăţii.

Client : CT BUS S.A.

Utilizatori desemnati ai raportului de evaluare : CT BUS S.A. si OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI.

Scopul si utilizarea desemnata a raportului de evaluare: stabilirea valorii de aport pentru bunurile reprezentand aport la capitalul social, bunuri identificate de client în Caietul de Sarcini, precum şi în corespondenţa transmisă evaluatorului cu ocazia evaluării

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025**, valabile la data evaluării, iar rezultatele acesteia sunt destinate a fi utilizate în scopul **determinării valorii bunurilor ce urmează a fi aduse ca aport în natură la capitalul social al CT BUS S.A.**

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv utilizării în scopul determinării valorii bunurilor ce urmează a fi aduse ca aport în natură la capitalul social al CT BUS S.A. şi nu poate fi utilizat pentru alte scopuri fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

Tip valoare estimat: valoare de piata

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere

Modul de utilizare a bunurilor evaluate: Bunurile analizate sunt utilizate de către proprietar în scopul realizării obiectului său de activitate .

Utilizare impreuna cu alte active: Bunurile sunt utilizate împreună cu terenul aferent incintei : teren intravilan cu destinatie curti constructii, apartinand Municipiului Constanta, in supafata totala de 30.510 mp, identificat cu numar cadastral 254318. Terenul este inregistrat in patrimoniul Municpiului Constanta si este in administrarea CT BUS S.A. – CUI 1883902. ***Terenul NU face obiectul evaluarii.***

Evaluarea a fost realizată în ipoteza continuităţii activităţii proprietarului.

Drept imobiliar evaluat: absolut (deplin) detinut de proprietar asupra bunurilor analizate

Cea mai buna utilizare: Cea mai bună utilizare a bunurilor evaluate este considerată a fi utilizarea actuală, pentru care acestea au fost proiectate şi realizate, în cadrul activităţilor industriale si administrative desfăşurate de entitate. Construcţiile analizate deservesc, în mod direct sau indirect, activitatea de bază a societăţii - activitati in domeniul autovehiculelor rutiere/ prestari servicii/ baza intretinere exploatare autobuze- precum şi activităţile suport aferente acestora. Având în vedere caracteristicile fizice, juridice şi funcţionale ale bunurilor, gradul de integrare în ansamblurile existente şi restricţiile de utilizare aplicabile, **utilizarea actuală este considerată a fi cea mai bună utilizare.**

Pentru activele analizate nu au fost identificate utilizări alternative fezabile din punct de vedere fizic, legal şi economic care să conducă la o valoare superioară celei rezultate din utilizarea actuală.

Data evaluarii: 11.03.2026

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro = **5,0955** lei

În cadrul evaluării au fost avute în vedere următoarele abordări şi metode de evaluare, selectate în funcţie de natura bunurilor, scopul evaluării şi disponibilitatea informaţiilor relevante de piaţă:

- pentru teren – metoda comparaţiei directe **(terenul nu face obiectul prezentului raport insa a fost evaluat in vederea alocarii valorii pe elemente componente in cadrul abordarii prin venit utilizate in evaluarea constructiilor)**

- **pentru construcţii – abordarea prin cost şi, acolo unde a fost posibil, abordarea prin venit**

Nu au fost excluse din scenariul evaluarii active corporale sau necorporale asociate activelor analizate care sa aiba influenta asupra valorii raportate.

Determinarea valorilor estimate a fost realizată în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025**, prin aplicarea metodelor de evaluare adecvate naturii bunurilor analizate şi scopului evaluării, cu respectarea principiilor relevanţei şi credibilităţii informaţiilor utilizate.

Valori estimate:

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de aport la capitalul social pentru activele Constructii din componenta Bazei de intretinere exploatare autobuze , la data de 11.03.2026, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

Numar inventar	Denumire constructie	Valoare
		lei
	CLADIRI	
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	318.945
11201	Punct trafo C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	47.949
11201	Punct termic C11 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	11.327
11201	Garaj C14 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	16.462
11205	Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	420.532
11205	Decantor C12 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	33.494
11205	Depozit namol C13 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	995
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	399.131
111226	Statie pompe C10 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	7.942
11199+11203	Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	3.705.524
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	1.300.015
111225	Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	701.166
11200	Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	254.291
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	68.866

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
SERBAN COSTEL CATALIN
Legitimația Nr. 16044
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Numar inventar	Denumire constructie	Valoare
		lei
	CONSTRUCTII SPECIALE	
111266	Conducte ptr alimentare apa (nr. inventar 111266)	37.703
111295	Imprejmuire din stalpi metalici (nr. inventar 111295)	29.953
111267	Conducte alimentare si canalizare (nr. inventar 111267)	48.127
114095	Instalatie exterioara utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)	47.600
114097	Instalatie interioara de incalzire pe gaze naturale (nr. inventar 114097)	139.138
114099	Put forat nr 2 echipat nr. inventar 114099	63.796
	TOTAL	**7.652.956**

valori exclusiv TVA; valorile nu includ dotarile/bunurile mobile care nu sunt atasate constructiilor si nici inventarul din cadrul constructiilor (mobilier, utilaje/echipamente mobile)



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea, competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare SEV

Subsemnatul, expert evaluator membru ANEVAR, certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi obiective; in aplicarea metodologiei de evaluare a fost estimat gradul de adecvare a datelor de intrare semnificative iar fiecare etapa a evaluarii a fost parcursa aplicand un nivel adecvat de scepticism profesional (judecată analitică şi analiză critică a informaţiilor)
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa activului/activelor care face/fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de clientul sau utilizatorul/utilizatorii evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia celor menţionati în raportul de evaluare , nici un alt specialist/furnizor extern de servicii nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI

Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025 , a reglementarilor legale specifice si reglementarilor fiscale locale. Prezentul raport poate fi verificat numai in conformitate cu prevederile Standardului de verificare SEV 400- Verificarea evaluarii

Expert Evaluator

Ing. CATALIN SERBAN- evaluator intreprinderi (E.I.), proprietati imobiliare (E.P.I.) si bunuri mobile (E.B.M.), membru ANEVAR, legitimatie nr. 16044;

- expert tehnic judiciar- specializarea Evaluare bunuri imobile



2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare

Client : CT BUS S.A.

Utilizatori desemnati ai raportului de evaluare: CT BUS S.A. si Oficiul National al Registrului Comertului

Tip raport evaluare : rezultatele evaluarii se comunica clientului prin raport de evaluare in format scris, descriptiv narativ, in forma si continut ce corespund necesitatilor clientului si utilizatorilor; prin utilizarea raportului de evaluare clientul si utilizatorii agreeaza, in mod implicit, termenii de referinta ai evaluarii, asa cum sunt ei prezentati in cadrul raportului de evaluare, si activitatea desfasurata. Daca este cazul, orice clarificari, informatii suplimentare sau completari ale raportului de evaluare se comunica clientului in format scris , vor fi valabile numai in contexul prezentei evaluari si vor insoti raportul de evaluare.

2.3. Scopul evaluarii. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare

Scopul raportului de evaluare consta in stabilirea valorii de aport pentru bunurile reprezentand aport la capitalul social, bunuri identificate de client în Caietul de Sarcini, precum şi în corespondenţa transmisă evaluatorului cu ocazia evaluării

Scopul evaluarii influenteaza sau determina tipul valorii ce este utilizat in cadrul raportului de evaluare.

Utilizare desemnata a raportului : aport la capitalul social al CT BUS S.A.

Valoarea recomandata prin prezentul raport de evaluare pentru fiecare activ nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri sau utilizari decat cele mentionate explicit.

2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii. Identificarea dreptului de proprietate evaluat

La data evaluării, activele supuse evaluării sunt înregistrate în patrimoniul CT BUS S.A., fiind evidenţiate în contabilitate în contul 212 „Construcţii".

Sarcini inscrise in Cartea Funciara: nu sunt; se presupune ca dreptul de proprietate este absolut, neafectat de sarcini

Drept de proprietate terenuri evaluat: nu face obiectul evaluarii

Drept de proprietate constructii evaluat : absolut (deplin)

Datele de identificare ale bunurilor :

Numar inventar	Denumire constructie	suprafata construita	suprafata desfasurata	suprafata utila (inclusiv sp comune daca este cazul)	An edificare/ punere in functiune	cod clasificare	Val contabila	Val ramasa
		mp	mp	mp			lei	lei
	CLADIRI							
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	182,00	532,00	418,51	1986	1.3.1.	84.134,00	12.505,09
11201	Punct trafo C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	25,00	25,00		1986	1.3.1.		
11201	Punct termic C11 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	20,00	20,00	16,29	1986	1.3.1.		
11201	Garaj C14 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	37,00	37,00	29,65	1986	1.3.1.		
11205	Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	394,00	394,00	342,84	1987	1.3.1.	228.669,00	36.840,39
11205	Decantor C12 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	113,00	113,00		1987	1.3.1.		
11205	Depozit namol C13 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	92,00	92,00		1987	1.3.1.		
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	394,00	394,00	349,25	1995	1.3.1.	13.168,00	5.866,78
111226	Statie pompe C10 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	11,00	11,00		1995	1.3.1.		
11199+ 11203	Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	3.417,00	3.417,00	3.288,75	1986-1987	1.3.1.	912.644,00	125.895,96
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	594,00	1.188,00	1.011,73	1987	1.3.1.	516.795,00	91.143,03
111225	Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	719,00	719,00	655,39	1995	1.3.1.	181.428,00	58.658,67
11200	Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	379,00	379,00	317,52	1986	1.3.1.	117.450,00	16.085,99
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	237,00	237,00		1986	1.3.1.		
	CONSTRUCTII SPECIALE							
111266	Conducte ptr alimentare apa (nr. inventar 111266)				1987	1.8.6.	141.490,00	0,00
111295	Imprejmuire din stalpi metalici (nr. inventar 111295)				1987	1.6.3.2.	25.726,00	0,00
111267	Conducte alimentare si canalizare (nr. inventar 111267)				1987	1.8.7.	144.483,00	0,00
114095	Instalatie exterioara utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)				2007	1.9.3.	59.516,00	0,00
114097	Instalatie interioara de incalzire pe gaze naturale (nr. inventar 114097)				2007	1.9.3.	173.971,00	0,00
114099	Put forat nr 2 echipat nr. inventar 114099				2009	1.8.1.	56.338,00	17.770,13

2.5. Tipul/tipurile valorii utiizat(e) si premisele valorii

Conform OMFP 1802/2014 art. 75 alin. (1) lit. c): bunurile reprezentând aport la capitalul social se evaluează la **valoarea de aport**, stabilită în urma evaluării.

„Valoarea de aport" nu este o bază de valoare definită în standardele de evaluare. Este valoarea stabilită prin raportul de evaluare care va fi înscrisă în capitalul social. Prin urmare evaluatorul trebuie să estimeze o bază de valoare din SEV.

Avand in vedere ca prevederile legislative cer stabilirea unei valori obiective a bunului si ca valoarea să reflecte valoarea economică a activului pe piaţă, pentru aporturi în natură la capitalul social se va estima **valoarea de piaţă**.

Valoarea care sta la baza opiniei estimate prin prezentul raport este ***valoarea de piata:***

*Valoare*a de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere

Premisele valorii:

- Activul/activele se evaluează pe baza premisei că acesta/acestea se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă si este liber de sarcini
- Evaluarea se realizeaza ipoteza continuarii activitatii proprietarului iar activul/activele este/sunt sau vor fi utilizat/utilizate în scopul realizării obiectului de activitate al entităţii.

2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii

- Data evaluarii: **11.03.2026**
- Data intocmirii raportului: **16.03.2026**
- Rezultatele evaluarii sunt expimate in moneda euro si Lei, utilizand rata de schimb valutar comunicata de Banca Nationala a Romaniei; Rata de schimb valutar la data evaluarii (se utilizeaza cursul din ziua precedenta datei evaluarii): 1 Euro = **5,0955** lei

Valorile exprimate nu contin TVA.

2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor

Identificarea activelor evaluate s-a realizat pe baza extraselor de carte funciară, a planurilor de situaţie/documentaţiilor cadastrale şi a indicatiilor si informaţiilor puse la dispoziţie de client. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru exactitatea, completitudinea sau actualitatea informaţiilor furnizate de terţi sau de client, acestea fiind considerate corecte, în limita verificărilor rezonabile efectuate în cadrul misiunii.

Inspecţia bunurilor evaluate a fost realizată în **11.03.2026** de către experţii evaluatori membri ANEVAR Chirigiu Daniela şi Şerban Cătălin, în prezenţa reprezentantului clientului- doamna Mariana Bala, în scopul colectării informaţiilor relevante privind bunurile evaluate (descriere, stare fizică, utilizare, activitate desfăşurată etc.). Pe parcusul inspectiei s-au realizat fotografii .

Trebuie menţionat că inspecţia realizată de evaluatori are caracter vizual şi informativ, fără a reprezenta o expertiză tehnică de specialitate asupra stării structurale sau funcţionale a activelor. Evaluatorii nu au efectuat investigaţii tehnice invazive şi nu au verificat elemente constructive sau instalaţii care nu sunt vizibile în mod direct.

Inspecţiile efectuate au permis identificarea activelor şi a caracteristicilor relevante ale acestora, cu excepţia elementelor de tip „lucrări ascunse" (de exemplu, reţele îngropate, elemente structurale sau instalaţii neaccesibile), pentru care verificarea directă nu a fost posibilă. Informaţiile privind aceste elemente au fost preluate din documentaţia pusă la dispoziţie de client şi din declaraţiile reprezentanţilor acestuia. Limitările de acces menţionate nu au împiedicat colectarea informaţiilor considerate suficiente şi adecvate pentru scopul evaluării, în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile. În măsura în care anumite informaţii nu au putut fi verificate direct de către evaluatori s-a presupus că informaţiile furnizate de client sunt corecte şi conforme cu situaţia existentă în teren. Evaluarea a fost realizată pe baza identificării clădirilor şi a informaţiilor furnizate de reprezentanţii entităţii privind lucrări de întreţinere şi modernizare efectuate, informatii culese prin interviurile cu ocazia inspectiilor .

Utilizarea unui specialist / furnizor extern: nu au fost utilizaţi specialişti sau furnizori externi de servicii

La elaborarea raportului s-a ţinut cont de prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025, precum şi de normele şi recomandările profesionale aplicabile la data evaluării:

- Calcul rapid al Costului de Inlocuire- reconstructie a cladirilor: program informatic KOST PLUS
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata , la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte editat de MatrixRom
- Colectia Evaluarea rapida a constructiilor , bazate pe Cataloage pentru reevaluarea cladirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea si reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editura MatrixRom
- Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la constuctii, indicativ P135-1999 si Normativ privind executarea lucrarilor de intretinere si reparatii la cladiri si constructii speciale GE 032-97
- Indici de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza Cataloagelor de preturi 1965

În procesul de evaluare au fost utilizate informaţii colectate de evaluator în urma inspecţiilor pe teren, informaţii existente în baza de date proprie a evaluatorului, precum şi alte surse considerate relevante pentru active similare sau comparabile.

Documentarea a avut ca scop colectarea şi selectarea datelor relevante pentru evaluare prin inspecţie, interviuri, calcule şi analize, astfel încât informaţiile obţinute să fie adecvate scopului evaluării. Informaţiile furnizate de terţi au fost analizate şi, după caz, coroborate, iar relevanţa şi gradul de încredere acordat acestora au avut la bază acurateţea, caracterul complet, actualitatea şi transparenţa informaţiilor în contextul concluziei asupra valorii. De asemenea, a fost analizată competenţa şi independenţa sursei informaţiei faţă de activul evaluat, client şi utilizatorii desemnaţi.

Fiecare etapă a evaluării a fost parcursă pe baza raţionamentului profesional, aplicând un nivel adecvat de scepticism profesional, respectiv o judecată analitică şi o analiză critică a informaţiilor disponibile.

2.8. Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Factorii de mediu, sociali si de guvernanta au fost analizati din punct de vedere al impactului asupra valorii estimate a activului, atat din perspectiva calitativa cat si din perspectiva cantitativa:

Factori E (Environment)
Avantaje

- Reutilizarea unor construcţii existente reduce consumul de resurse şi emisiile asociate realizării unor construcţii noi (impact pozitiv asupra amprentei de carbon).
- Structura industrială robustă a halelor permite adaptarea la utilizări viitoare fără intervenţii structurale majore, ceea ce favorizează economia circulară.
- Localizarea într-o zonă urbană deja antropizată limitează impactul asupra unor terenuri naturale sau agricole.
- Posibilitatea modernizării energetice (izolaţii, sisteme HVAC eficiente, panouri fotovoltaice pe acoperişuri de hale).

Dezavantaje

- Clădiri vechi industriale, cu eficienţă energetică scăzută (anvelopă slab izolată, sisteme de încălzire depăşite).
- Posibilitatea existenţei unor materiale sau instalaţii poluante provenite din activităţi industriale anterioare (uleiuri, reziduuri tehnice, materiale cu azbest).
- Consum energetic ridicat specific halelor industriale cu volum mare.
- Infrastructuri tehnice vechi (reţele utilităţi, punct termic) care pot genera pierderi energetice.

Factori S (Social)
Avantaje

- Amplasamentul într-o zonă urbană facilitează accesul la forţă de muncă şi infrastructură urbană.
- Reutilizarea halelor pentru activităţi economice poate contribui la menţinerea locurilor de muncă şi dezvoltarea economică locală.
- Activitatea industrială uşoară sau logistică poate valorifica infrastructura existentă fără impact social major.
- Posibilitatea reconversiei spaţiilor industriale pentru activităţi productive sau logistice necesare economiei locale.

Dezavantaje

- Clădirile industriale vechi pot prezenta deficienţe privind confortul şi siguranţa muncii dacă nu sunt modernizate.
- Posibilă percepţie negativă a comunităţii asociată fostelor activităţi industriale sau degradării unor construcţii.
- Necesitatea adaptării la normele actuale de securitate şi sănătate în muncă, care pot implica investiţii suplimentare.

Factori G (Governance)
Avantaje

- Proprietatea asupra construcţiilor este clară juridic, fiind deţinută de societatea CT BUS S.A.
- Activul aparţine unei societăţi cu participaţie publică, ceea ce implică mecanisme de control şi transparenţă instituţională.

Dezavantaje

- Eventuale costuri viitoare de conformare cu reglementări de mediu sau urbanism.
- Necesitatea unei gestionări eficiente a activelor industriale pentru a evita degradarea sau utilizarea suboptimă.

Factorii ESG analizaţi indică un profil specific unor active utilizate în activităţi industriale, în care avantajele de natură strategică, socială şi de guvernanţă sunt echilibrate de anumite constrângeri de utilizare şi cerinţe de reglementare. Aceşti factori sunt consideraţi ca fiind reflectaţi în modul actual de utilizare a activelor şi au fost avuţi în vedere în formularea concluziilor evaluării.

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

1. Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare la data evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea şi circumstanţele pieţei, aşa cum sunt ele la data evaluării, şi nu cele aferente oricărei alte date.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată. In cazul in care proprietatea este ocupata, ea este considerata ca fiind libera in cazul transferului ipotetic.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, precum si autorizarile necesare functionarii proprietatii, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea estimata va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Suprafeţele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafeţele menţionate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei şi cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenţei unor neconcordanţe, se vor utiliza documentele sau informaţiile indicate sau puse la dispoziţie de către client şi/sau utilizatorul desemnat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. În situaţiile în care există Carte funciară, iar între suprafaţa măsurată şi suprafaţa din actele de proprietate există diferenţă, de regulă se ia în considerare suprafaţa măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară şi din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafaţă diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafaţa măsurată.
5. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Se presupune ca proprietatea nu este contaminata si nu prezinta alte riscuri de mediu. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor
6. Orice valori estimate in raport se aplica proprietatii evaluate luate ca intreg si orice distribuire sau divizare a valorii pe interese fractionate , daca au fost prezentate in raport, este valida numai pentru proprietatea evaluata. Nu se vor utiliza valorile alocate pentru alte proprietati sau in alte scopuri si nu ne asumam raspunderea pentru acest lucru.
7. Ipoteza speciala semnificativa : dreptul de proprietate al terenului poate fi tranzactionat ; evaluarea terenului se realizeaza numai pentru a permite evaluatorului alocarea valorii estimata prin abordarea prin venit, pe elementele componete teren si constructive
8. Costurile istorice pentru constructiile speciale au fost puse la dispozitie de catre client cu mentiunea ca aceste costuri istorice sunt raportate la anul 2003 (ultima informatie disponibila entitatii). Pentru unele construcţii au fost identificate lucrări de modernizare capitalizate în informatiile transmise privind costurile istorice. În lipsa unor informaţii detaliate privind natura şi întinderea acestor lucrări, influenţa acestora asupra stării tehnice a activelor a fost reflectată în estimarea vârstei efective şi a gradului de uzură, evitându-se cumularea integrală a tuturor modernizărilor istorice în costul de reconstructive estimat.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi utilizatori mentionati in raport şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de prevederile contractuale, Standardele de Evaluare şi/sau atunci când activele au intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Avand in vedere prevederile contractuale , in cazul in care clientul publica, cesioneaza ori transfera asa cum va considera de cuvinta prezentul raport de evaluare sau informatiile cuprinse in acesta, nu ne asumăm responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorilor mentionati in cadrul raportului şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport sau informatiilor cuprinse in el.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii

Diferente intre situatia scriptica si situatia faptica a bunurilor evaluate: nu au fost identificate

Descriere succinta bunuri evaluate:

Numar inventar	Denumire constructie	suprafata construita	suprafata desfasurata	suprafata utila (inclusiv sp comune daca este cazul)	An edificare/ punere in functiune	Extinderi	RK	Modernizari	Caracteristici principale
		mp	mp	mp					
	CLADIRI								
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	182,00	532,00	418,51	1986			9243 lei in 2009	Cladire cu regim de inaltime D+P+E, cu fundatii beton, structura din zidarie portanta de caramida, plansee de beton, inchideri din zidarie caramida, acoperis tip terasa necirculabila- planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie PVC cu geam termopan si partial metalica, fatada terasit, finisaje simple/medii (zugraveli lavabile, placaje partiale cu faianta) , pardoseli din ciment mozaicat si gresie. Instalatii aferente : apa, canalizare, energie electrica si energie termica. Stare tehnica : nesatisfacatoare- finisaje si instalatii interioare degradate excesiv
11201	Punct trafo C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	25,00	25,00		1986				cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii de beton, structura din beton si zidarie, inchideri din zidarie, acoperis tip terasa necirculabila- planseu de beton cu hidroizolatie, tamplarie metalica, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : energie electrica. Stare tehnica: satisfacatoare
11201	Punct termic C11 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	20,00	20,00	16,29	1986				cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii beton, structura portanta si inchideri din zidarie, acoperis tip sarpanta lemn cu invelitoare placi ondulate, tamplarie metalica cu geam simplu, fatada tencuieli si varuieli, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : energie electrica si gaze; la interior este montata o centrala termica. Stare tehnica: satisfacatoare
11201	Garaj C14 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	37,00	37,00	29,65	1986				cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii beton, structura din beton si inchideri din zidarie, acoperis tip planseu beton cu invlitoare hidroizolatie, tamplarie metalica, fatada tencuieli si varuieli, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : energie electrica. Stare tehnica: satisfacatoare
11205	Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	394,00	394,00	342,84	1987				cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii beton, structura din cadre de beton armat, inchideri din zidarie acoperis tip terasa necirculabila- planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie metalica, fatada terasit, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : apa, canalizare, energie electrica. Stare tehnica: satisfacatoare

Numar inventar	Denumire constructie	suprafata construita	suprafata desfasurata	suprafata utila (inclusiv sp comune daca este cazul)	An edificare/ punere in functiune	Extinderi	RK	Modernizari	Caracteristici principale
		mp	mp	mp					
11205	Decantor C12 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	113,00	113,00		1987				bazine descoperite cu fundatii si inchideri de beton; casa pompelor cu fundatii de beton, structura si inchideri din zidarie, acoperis tip planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie metalica, fatada tencuieli si varuieli, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : energie electrica . Stare tehnica: satisfacatoare
11205	Depozit namol C13 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	92,00	92,00		1987				platformaa beton descoperita. Stare tehnica: satisfacatoare
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	394,00	394,00	349,25	1995			12807 lei in 2015	cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii beton, structura din cadre de beton armat, inchideri din zidarie caramida, acoperis tip terasa necirculabila- planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie metalica, fatada terasit, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : apa, canalizare, energie electrica, incalzire. Stare tehnica: satisfacatoare
111226	Statie pompe C10 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	11,00	11,00		1995				constructie circulara din beton, amplasata subteran. Stare tehnica: satisfacatoare
11199+11203	Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	3.417,00	3.417,00	3.288,75	1986-1987				cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii beton, structura din cadre de beton armat, inchideri din zidarie, acoperis tip terasa necirculabila- planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie metalica, fatada terasit, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : energie electrica Stare tehnica: satisfacatoare
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	594,00	1.188,00	1.011,73	1987			60926 lei in 2011	cladire cu regim de inaltime P+E , cu fundatii beton, structura din cadre de beton armat, planseu de beton, inchideri din zidarie, acoperis tip terasa necirculabila- planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie PVC cu geam termopan si metalica cu geam simplu, fatada terasit, finisaje medii (zugraveli lavabile, placaje faianta, lambriuri, tavane false) , pardoseli din ciment mozaicat, gresie si parchet laminat. Instalatii aferente :apa, canalizare, energie electrica, incalzire , centrala termica cu alimentare pe gaze. Stare tehnica: satisfacatoare spre buna

Numar inventar	Denumire constructie	suprafata construita	suprafata desfasurata	suprafata utila (inclusiv sp comune daca este cazul)	An edificare/ punere in functiune	Extinderi	RK	Modernizari	Caracteristici principale
		mp	mp	mp					
111225	Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	719,00	719,00	655,39	1995			55901 lei in 2007 si 101085 lei in 2008	cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii beton, structura din cadre de beton armat, planseu de beton, inchideri din zidarie, acoperis tip terasa necirculabila- planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie metalica cu geam simplu, fatada terasit, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente :apa, canalizare, energie electrica. Stare tehnica: satisfacatoare
11200	Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	379,00	379,00	317,52	1986				cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii beton, structura din cadre de beton armat, inchideri din zidarie, acoperis tip terasa necirculabila- planseu beton cu hidroizolatie, tamplarie metalica cu geam simplu, fatada terasit, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente :apa, canalizare, energie electrica, incalzire. Stare tehnica: satisfacatoare
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	237,00	237,00		1986				cladire cu regim de inaltime parter , cu fundatii locale de beton, structura metalica, inchideri din panouri de beton, acoperis tip sarpanta metalica cu invelitoare din placi ondulate de azbociment, tamplarie metalica cu geam simplu, finisaje simple , pardoseli din ciment. Instalatii aferente : energie electrica Stare tehnica: satisfacatoare
	CONSTRUCTII SPECIALE								
111266	Conducte ptr alimentare apa (nr. inventar 111266)				1987				retea alimentare montata subteran; deserveste cladirile existente
111295	Imprejmuire din stalpi metalici (nr. inventar 111295)				1987				panouri de plasa montate pe stalpi metalici , cu soclu din zidarie
111267	Conducte alimentare si canalizare (nr. inventar 111267)				1987				retea alimentare montata subteran; deserveste cladirile existente
114095	Instalatie exterioara utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)				2007				retea alimentare montata suprateran; deserveste cladirile existente
114097	Instalatie interioara de incalzire pe gaze naturale (nr. inventar 114097)				2007				retea alimentare montata suprateran; deserveste cladirile existente

Numar inventar	Denumire constructie	suprafata construita	suprafata desfasurata	suprafata utila (inclusiv sp comune daca este cazul)	An edificare/ punere in functiune	Extinderi	RK	Modernizari	Caracteristici principale
		mp	mp	mp					
114099	Put forat nr 2 echipat nr. inventar 114099				2009				adancime de cca 86 m, din tub PVC cu diametrul de 300 mm.

*Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a aunui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a amaterialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior, se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare.

3.2. Amplasare in zona

Bunurile evaluate sunt amplasate in zona industriala a municipiului Constanta. Accesul la zona este usor, fiind asigurate cai de acces auto si trotuare pietonale.

Utilitatile edilitare ale zonei:
- Alimentare cu apa
- Canalizare
- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cu gaze
- Termoficare

Zona este reglementata din punct de vedere urbanistic.

3.3. Activitate desfasurata

Utilizari anterioare ale bunurilor: industriala si administrativa

Utilizarea actuala a bunurilor: industriala si administrativa : industriala

Aspecte neobisnuite si/sau contrastante dintre utilizarea activului si utilizarile proprietatilor invecinate: nu au fost identificate

3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei : aria de piata, cerere, oferta, echilibru

Piata reprezinta totalitatea actiunilor prin care cumparatorii si vanzatorii intra in contact pentru a schimba bunuri si servicii. Piata este perceputa de catre participanti drept un spatiu economic in care se intalnesc vanzatorii si cumparatorii iar in mediul determinat de acestia se exprima cererea si oferta fiind locul unde se formeaza pretul pentru produsul sau serviciul respectiv. Regulatorul unei piete este considerat a fi concurenta datorita dorintei participantilor de pe acea piata de a-si desfasura fiecare activitatea si de a-si atinge scopul .

Factorii ce influenteaza decizia de achizitie a unei proprietati imobiliare sunt in principal, factori economici, demografici si sociali .

Factorii economici

La nivel macro-economic, factorii economici se manifesta prin dinamica si nivelul indicatorilor sintetici , prin evolutia principalelor domenii de activitate , prin modificarea veniturilor reale ale populatiei , nivelul de indatorare al populatiei, nivelul inflatiei, al somajului, etc. exprimand in fapt dorinta de cumparare. Avand in vedere faptul ca bunurile imobile fac parte din categoria produselor de folosinta indelungata cele mai importante criterii care stau la baza deciziei de cumparare sunt functionalitatea si pretul acestora.

Factorii sociali

Factorii sociali sunt de natura socio-culturala, personali si psihologici.Factorii socio-culturali sunt factorii ce definesc scara de valori morale , materiale si culturale, convingerile, atitudinile si obiceiurile individului. Factorii personali definesc comportamentul de cumparare si de consum ale individului si includ: varsta (care poate schimba comportamentul de consum al oamenilor), ocupatia (influenteaza consumul bunurilor si serviciilor reflectand nivelul de educatie si pozitia ierarhica a individului), stilul de viata, personalitatea individului (influenteaza mecanismul comportamental al individului).Factorii psihologici , precum perceptia, motivatia, invatarea si atitudinea explica comportamentul consumatorului.

Factorii demografici

Factorii demografici reprezinta o reflectare a structurii populatiei iar la nivel macro-economic principalele variabile ce influenteaza comportamentul vanzatorului/cumparatorului sunt: numarul populatiei , sporul natural, ocupatia, nivel educational, numar de familii si gospodarii, tipul de habitat: urban/rural

Datele despre aria de piaţă sunt colectate la nivel de vecinătate, oraş, regiune şi, atunci când este necesar, la nivel naţional şi internaţional, în funcţie de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendinţele sociale, situaţia economică, reglementările şi restricţiile legale şi condiţiile de mediu înconjurător care influenţează valoarea proprietăţii imobiliare în aria de piaţă definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază şi pentru analiza celei mai bune utilizări, precum şi pentru explicarea rezultatelor evaluării şi formularea concluziei asupra valorii.

In analiza pietei imobiliare pentru proprietatea analizata s-au tinut cont de urmatorii factori:

- tipul proprietatii imobiliare;
- caracteristicile proprietatii imobiliare (calitatea constructiei, gradul de ocupare, baza de clienti);
- aria pietei - definita geografic;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati complementare.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de **piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.** Acestea, la randul lor, pot fi impartite in subpiete (piete mai mici, specializate) .

Activele analizate se incadreaza intr-o piata specifica locala, cu un cost al fortei de munca mediu raportat la nivel national, cu o dinamica in general pozitiva a agentilor economici activi, cu evolutie economica in general in crestere, in care numarul de tranzactii cu spatii industriale este in relativa stagnare.

Din punct de vedere al reglementarilor si restrictiilor legale se identifica prevederi legale generale ce tin de respectarea Planului Urbanistic General (prevederi urbanistice) iar din punct de vedere al conditiilor de mediu inconjurator nu au fost identificate elemente speciale care influenteaza valoarea proprietatii evaluate

Concluzie : activele se incadreaza in prezent in PIATA SPATIILOR DE TIP INDUSTRIAL

Oferta competitiva

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), in baza de date a evaluatorului putem spune ca :

- ofertele de inchiriere de spatii cu destinatie activitati industriale/logistice/prestari servicii/depozitare din municipiul Constanta se incadreaza in intervalul 5,00-7,00 euro/mp util /luna pentru spatii administrative de calitate medie si de 4-6 euro/mp util/luna pentru spatii industriale/depozitare/prestari servicii; valoarea ofertelor de inchiriere depind de amplasament, teren liber aferent, finisaje, utilitati, spatii de parcare aferente, dotari si mobilier inclus
- costurile de edificare a constructiilor de tipul hala industriala si spatii birouri aferente activitati industriale este variabil, , in functie de suprafata, finisaje, utilitati, si posibilitatea realizarii unor lucrari in regie proprie ;
- gradul de ocupare al proprietatilor comparabile in zona este ridicat (proprietatea este amplasata in zona dezvoltata, zona industriala , cu acces direct din strada prinicipala de acces)
- rata de capitalizare pentru proprietati administrative- produse primare amplasate in orase principale, conform informatiilor extrase din piata precum si informatiilor furnizate de societati specializate in colectarea si prelucrarea de astfel de date (publicate periodic in revista Valoarea oriunde este Ea editata de ANEVAR) se incadreaza in intervalul 7,75-10,00%
- rata de capitalizare pentru proprietati industriale- produse primare amplasate in orase principale, conform informatiilor extrase din piata precum si informatiilor furnizate de societati specializate in colectarea si prelucrarea de astfel de date (publicate periodic in revista Valoarea oriunde este Ea editata de ANEVAR) se incadreaza in intervalul 7,65-10,50%

Ofertele sunt de natura a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizata avand in vedere ca acestea variaza functie de atractivitatea amplasarii si destinatia permisa de reglementarile urbanistice. In plus unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obtinerea unui comision de vanzare cat mai mare , incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Concluzie : oferta in usoara crestere atat pe segmentul vanzarii cat si pe segmentul inchirierii

Cererea potentiala este medie fata de oferta avand in vedere amplasarea si caracteristicile activului

Concluzie : cerere medie.

Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Concluzie : avand in vedere informatiile din piata si situatia actuala marcata de incertitudini economice pe termen scurt se apreciaza ca activele se incadreaza intr-o piata a cumparatorului, cu lichiditate relativ scazuta.

3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

Evaluarea este procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii sau suma care reprezinta o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii. Termenul „evaluare" se referă la actul sau procesul de estimare a valorii unui activ sau datorie prin aplicarea *unor Standarde de Evaluare.*

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui active.Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Un *tip al valorii* poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:
(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preţ care s-ar obţine într-un schimb ipotetic pe o piaţă liberă şi concurenţială. În această categorie se încadrează *valoarea de piaţă/chiria de piata;*
(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obţine din deţinerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate şi poate să nu aibă nicio relevanţă pentru participanţii de pe piaţă. În această categorie se încadrează *valoarea de investiţie/subiectiva;*
(c) a treia se referă la estimarea preţului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părţi specifice, pentru schimbul unui activ. Deşi s-ar putea ca părţile să fie independente între ele şi negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piaţă, iar preţul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietăţii pentru părţile implicate decât cele de pe piaţă, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea echitabila.*

Abordarile utilizate in procesul de evaluare se bazeaza pe urmatoarele principii, care pornesc de la premisa ca proprietatile imobiliare sunt active fungibile si deci se poate aplica teoria economica:

- Cererea si Oferta: valoarea este determinata de interactiunea dintre cererea si oferta existente la data evaluarii
- Schimbarea: fortele cererii si ofertei sunt intr-o dinamica permanenta si creeaza in mod constant un nou mediu econmic, ducand astfel la fluctuatii la pretului si valorii
- Concurenta: preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilite printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori , vanzatori, antreprenori si alti participanti pe piata imobiliara
- Substitutia: un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie al unei proprietai cu aceleasi caracteristici
- Proprotii variabile: proprietatea atinge maxim de productivitate cand factorii de productie sunt in echilibru relativ
- Contributia: valoarea oricarei componente a proprietatii depinde de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii
- Cea mai buna utilizare: proprietatea ar trebui eveluata in ipoteza celei mai bune utilizari
- Conformitatea: o proprietate atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic,si social compatibil si armonios
- Anticiparea: valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate

Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piaţă, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:
(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanţii de pe piaţă ar considera a fi rezonabil,
(b) pentru a respecta cerinţa ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum şi probabilitatea schimbării acestor constrângeri,
(c) cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă şi permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piaţă, superioară rentabilităţii generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active şi/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deşi nu este obligatoriu.

Valoarea de piaţă a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:comparaţia directă, extracţia, alocarea, metoda reziduală,capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării

Abordarea prin piaţă (cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor) este procesul de obtinere a unei indicaţii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect , prin compararea acesteia cu proprietati similar care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin venit este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietăţii subiect de a genera venituri şi pentru a transforma aceste venituri într-o indicaţie asupra valorii proprietăţii prin metode de actualizare. Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se aşteaptă la o rată a rentabilităţii investiţiei şi că această rată ar trebui să reflecte nivelul de risc al investiţiei perceput de participanţii de pe piaţă.

Abordarea prin cost este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcţiei/construcţiilor a deprecierii cumulate şi adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou -costul de înlocuire şi costul de reconstruire - şi să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost.

Costul de înlocuire este costul unui activ echivalent modern, cu o funcţionalitate asemănătoare şi o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern şi este construit sau realizat folosind materiale şi tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor. În cazul construcţiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informaţii cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizaţi indici de cost adecvaţi pentru a transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire. Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcţie sunt următoarele:

a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
- recuperabilă (reparaţii neefectuate la timp);
- nerecuperabilă - elemente cu viaţă scurtă;
- nerecuperabilă - elemente cu viaţă lungă;

b) deprecierea (neadecvarea) funcţională, ce poate fi:
- recuperabilă;
- nerecuperabilă;

c) deprecierea externă (economică).

Abordarea prin cost oferă o indicaţie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepţia situaţiei când se interpun factori precum momente inoportune, inconvenienţe, riscuri sau alţi factori.

Nu exista o metoda care sa fie adecvata tuturor situatiilor posibile; selectarea abordarilor si metodelor de evaluare se realizeaza in functie de tipul valorii, premisa valorii, scopul evaluarii, punctele tari si punctele slabe ale abordarilor si metodelor de evaluare, gradul de adecvare al fiecarei metode si disponibilitatea informatiilor credibile necesare pentru aplicarea metodelor.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Premisele valorii : Utilizarea curenta/existenta; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU

Utilizarea actuală a bunurilor evaluate este de natură **industrială si administrativă,** în concordanţă cu funcţiunile pentru care acestea au fost proiectate şi realizate. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025, utilizarea curentă este considerată a fi cea mai bună utilizare în situaţiile în care nu există indicii de piaţă sau alţi factori relevanţi care să conducă la concluzia existenţei unei utilizări alternative care ar genera o valoare superioară activului evaluat.

Cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiţii: să fie **posibilă din punct de vedere fizic, permisă din punct de vedere legal, fezabilă din punct de vedere financiar** şi să **maximizeze valoarea activului**.

Analiza acestor criterii pentru bunurile evaluate a fost realizată pe baza reglementărilor urbanistice aplicabile amplasamentelor, a restricţiilor legale şi funcţionale existente, precum şi a informaţiilor de piaţă disponibile privind bunuri similare.

Din punct de vedere **legal,** utilizările actuale sunt conforme cu documentaţiile de urbanism şi cu regimul de utilizare al terenurilor şi construcţiilor.

Din punct de vedere **fizic,** bunurile analizate sunt caracterizate printr-un anumit grad de specializare şi integrare funcţională în ansambluri existente. Caracteristicile constructive, configuraţia, infrastructura tehnologică şi condiţiile de acces fac ca utilizarea actuală să fie cea mai adecvată.

Din punct de vedere **financiar**, nu au fost identificate utilizări alternative care să fie fezabile şi care să conducă la obţinerea unei valori superioare celei rezultate din utilizarea actuală. Eventuale schimbări de utilizare ar presupune investiţii semnificative, costuri de conformare şi riscuri de reglementare, fără a exista indicii de piaţă care să susţină recuperarea acestor costuri printr-o valoare superioară.

Având în vedere îndeplinirea cumulativă a criteriilor de posibilitate fizică, permisibilitate legală şi fezabilitate financiară, precum şi scopul evaluării, **cea mai bună utilizare a bunurilor evaluate este considerată a fi utilizarea în continuitate, conform utilizării actuale**.

4.2. Evaluare teren: metoda/metode aplicate

Evaluarea terenului a fost realizat prin metoda comparaţiilor directe, metodă considerată cea mai adecvată în raport cu scopul evaluării, tipul terenului analizat şi informaţiile de piaţă disponibile.

Alegerea comparabilelor şi aplicarea metodei au fost realizate în conformitate cu prevederile secţiunii „Abordarea prin piaţă" din Standardul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform GEV 630, în aplicarea metodei comparaţiilor directe sunt analizate, comparate şi ajustate informaţiile privind preţurile tranzacţiilor şi/sau ofertelor, precum şi alte date relevante aferente proprietăţilor similare, în scopul estimării valorii proprietăţii subiect. Procesul de comparare are în vedere asemănările şi diferenţele dintre proprietăţi, analizate pe baza principalelor elemente de comparaţie, care includ, fără a se limita la: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare şi de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile disponibile şi regimul de zonare. Comparabilele sunt selectate dintre proprietăţi cu aceeaşi Cea Mai Bună Utilizare, diferenţele analizate fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura sau tipul acesteia.

În absenţa unor date directe privind tranzacţii recente cu proprietăţi comparabile, au fost utilizate informaţii provenite dintr-o varietate de surse, incluzând oferte de vânzare pentru proprietăţi considerate comparabile, situate în locaţii similare sau apropiate, cu aplicarea ajustărilor necesare pentru a cuantifica diferenţele relevante faţă de proprietatea subiect.

Terenurile considerate comparabile au fost selectate şi analizate pe baza criteriilor de similitudine:

Elemente de comparatie	**Subiect**	Comp. 1	Comp 2	Comp 3
Descriere	Teren cu constructii zona Industriala, str Industriala	Teren zona Industriala, in capatul str Industriale	Teren zona Industriala Sere	Teren Bd I C Bratianu, langa reprezentanta Toyota
Suprafata (mp)	30.510,00	45000	2000	2210
Pret (oferta/vanzare) (Eur), fara TVA		2999000	229900	260000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp), fara TVA	?	66,64	114,95	117,65
Tip comparabila (oferta/tranzactie)		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Drepturi de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	utilizare industriala	utilizare industriala	utilizare industriala	utilizare industriala
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Conditii vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata (data vanzarii)	curente	curente	curente	curente
Localizare	str Industriala nr 8	intre str Industriala si linii cale ferata Palas	str Varful cu Dor	iesire din Constanta catre autostrada
Drum acces	strada asfaltata	din str Industriala sau str Celulozei, pe cai de acces partial amenajate	strada asfaltata	strada asfaltata , strada secundara
Deschidere la drum (m)	da, peste 10 m	da, peste 10 m	da, peste 10 m	da, peste 10 m
Topografie/relief	plan	relativ plan	lot plan	lot plan
Utilitati disponibile	apa, canalizare, energie electrica, gaze	in apropiere	apa, canalizare, energie electrica; gazele in apropiere	apa, canalizare, energie electrica, gaze
Forma in plan, raport laturi	forma regulata; raport laturi neutru	forma regulata; raport laturi neutru	forma regulata; raport laturi neutru	forma regulata; raport laturi neutru
Amplasament langa parcuri, paduri, lacuri , plaja sau in zone turistice/agrement	nu	nu	nu	nu
Indicatori urbanistici	conform PUG/PUZ	conform PUG/PUZ	conform PUG/PUZ	conform PUG/PUZ
Constructie existenta	da- nu necesita demolare	nu	nu	nu
Grad poluare	nu	nu	nu	nu

Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu

Grila de comparatii aplicata se regaseste in Anexa 1

În procesul de reconciliere şi de alegere a valorii unitare punctuale au fost avute în vedere, în principal:

- intervalul de valori rezultate din aplicarea metodei;
- numărul ajustărilor aplicate fiecărui teren comparabil;
- totalul ajustărilor brute (valoric şi procentual);
- totalul ajustărilor nete (valoric şi procentual);
- existenţa unor ajustări semnificative care ar putea afecta gradul de comparabilitate;
- utilizarea altor tehnici de estimare a diferenţelor, acolo unde a fost cazul.

Estimarea valorii terenului prin metoda comparaţiei directe a fost realizată în contextul unei pieţe locale caracterizate prin transparenţă redusă şi un număr limitat de informaţii publice privind tranzacţiile cu terenuri, în special pentru proprietăţi cu caracter industrial sau cu amplasamente comparabile cu cel analizat. În aceste condiţii, baza de date privind tranzacţii comparabile a fost limitată, iar unele ajustări aferente diferenţelor cantitative şi calitative dintre proprietăţile comparabile şi terenul evaluat nu au putut fi determinate prin analiza statistică sau prin analiza pe perechi de date. Prin urmare, aceste ajustări au fost estimate utilizând raţionamentul profesional al evaluatorului şi o analiza calitativă a informaţiilor disponibile.

Valoare estimata teren : **105,00** euro/mp

Celelalte metode şi tehnici de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei unor informaţii suficiente şi credibile extrase din piaţă sau ca urmare a inaplicabilităţii acestora în raport cu tipul terenului analizat, gradul de integrare funcţională şi scopul evaluării.

4.3. Abordare prin piata

Metoda comparaţiilor directe utilizată pentru evaluarea terenului se încadrează în Abordarea prin piaţă, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025. Pentru celelalte categorii de bunuri evaluate, abordarea prin piaţă nu a fost aplicată, întrucât nu au putut fi identificate informaţii suficiente şi credibile din piaţă privind tranzacţii sau oferte cu proprietăţi comparabile. Ofertele au caracteristici diferite (tip constructie, caracteristici constructive, stare tehnica, suprafata de teren aferenta diferita) iar numarul de ajustari in acest caz poate duce la un subiectivism relativ ridicat al valorii estimate.

4.4. Abordare prin venit

Abordarea prin venit a fost aplicată pentru cladirile la care există fluxuri de numerar identificabile şi verificabile, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025, respectiv cu prevederile privind evaluarea proprietăţilor generatoare de venit

În cadrul abordării prin venit a fost utilizată **metoda capitalizării directe a venitului**, metodă considerată adecvată în situaţiile în care veniturile sunt relativ stabile, recurente şi pot fi estimate cu un grad rezonabil de certitudine.

Venitul brut din chirii a fost calculate pe baza informatiilor extrase din piata si a informatiilor furnizate de CT Bus S.A. privind chirii aferente suprafetelor din constructiile din componenta Bazei de intretinere exploatare autobuze

Venitul brut din chirii a fost ajustat cu Grad de neocupare si pierderi din neincasare chirii si cu cheltuielile estimate aferente exploatării proprietăţilor, astfel încât să se obţină **venitul net anual capitalizabil**, în conformitate cu practica de evaluare şi cu natura bunurilor evaluate.

Ratele de capitalizare utilizate au fost determinate pe baza:

- informaţiilor de piaţă disponibile privind tranzacţii şi oferte cu proprietăţi similare;
- studiilor şi analizelor publicate de societăţi specializate în monitorizarea pieţei imobiliare;
- datelor publicate periodic de ANEVAR (inclusiv în publicaţia *Valoarea - oriunde este ea*);
- experienţei profesionale a evaluatorului şi a bazei sale de date.

Ratele de capitalizare utilizate reflectă nivelul de risc asociat proprietăţilor evaluate, caracteristicile acestora (amplasament, calitate, grad de ocupare, tipul chiriaşilor), precum şi condiţiile de piaţă existente la data evaluării.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată pentru clădirile suport din incintă (post trafo, centrală termică, staţie de pompare), precum şi pentru construcţiile speciale evaluate, întrucât acestea nu generează venituri din închiriere şi sunt utilizate exclusiv ca infrastructură suport pentru desfăşurarea activităţii în clădirile principale. În consecinţă, pentru aceste active nu pot fi identificate fluxuri de numerar de piaţă credibile şi verificabile care să permită aplicarea abordării prin venit.

Având în vedere existenţa unor venituri identificabile, nivelul relativ stabil al acestora şi disponibilitatea informaţiilor de piaţă privind ratele de capitalizare, **metoda capitalizării directe a venitului a fost considerată adecvată pentru estimarea valorii de piata a clădirilor generatoare de venit din închiriere**, în conformitate cu scopul evaluării.

Fisele de calcul sunt prezentate in Anexa 2.

Valori estimate:

Numar inventar	Denumire constructie	Abordare prin venit
		lei
	CLADIRI	
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	318.945
11205	Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	420.532
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	399.131
11199+ 11203	Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	3.705.524
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	1.300.015
111225	Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	701.166
11200	Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	254.291
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	68.866

4.5. Abordare prin cost

Abordarea prin cost a fost aplicată pentru evaluarea construcţiilor si constructiilor speciale.

În cadrul abordării prin cost au fost utilizate, în funcţie de natura construcţiilor şi de disponibilitatea informaţiilor, următoarele metode:

- **metoda costului de înlocuire;**
- **metoda indexarii costului istoric** , pentru construcţii speciale sau pentru construcţii pentru care nu sunt disponibile informaţii suficiente şi credibile necesare estimării directe a costului de înlocuire (deoarece includ instalatii si echipamente specializate care nu pot fi identificate si separate de cladire in mod credibil)

Pentru construcţiile evaluate prin metoda costului de înlocuire, costul brut (de nou) a fost estimat utilizând surse de informare selectate în funcţie de adecvarea, cantitatea şi calitatea informaţiilor, raportat la tipul, dimensiunea şi complexitatea clădirilor analizate. Au fost utilizate cataloage de costuri, îndreptare tehnice şi baze de date specializate, completate, după caz, cu informaţii furnizate de client şi cu observaţiile rezultate din inspecţiile efectuate.

În cazul clădirilor cu grad ridicat de complexitate , care integrează sisteme tehnologice specifice, echipamente şi dotări specializate, inclusiv sisteme de securitate, s-a acordat o atenţie deosebită evitării dublei înregistrări a valorilor aferente construcţiilor şi echipamentelor.

La costul de înlocuire net al unei astfel de cladiri a fost adăugată valoarea echipamentelor şi instalaţiilor specializate integrate în construcţie, destinate să asigure funcţionarea acesteia sau furnizarea utilităţilor necesare exploatării (de exemplu instalaţii tehnologice, instalaţii de utilităţi sau alte sisteme tehnice aferente construcţiei). Aceste elemente au fost considerate parte integrantă a construcţiei în măsura în care, odată instalate, nu pot fi demontate sau valorificate distinct fără afectarea funcţionalităţii clădirii ori fără generarea unor costuri semnificative de demontare şi readucere la starea iniţială a construcţiei.

Valoarea acestor instalaţii şi echipamente integrate a fost estimată pe baza datelor şi informaţiilor furnizate de client prin fişele mijloacelor fixe (prin identificarea modernizarii aferente), în situaţiile în care acestea au fost disponibile şi au conţinut valoarea şi anul punerii în funcţiune. În aceste cazuri, costul de reconstruire a fost estimat prin indexarea costurilor istorice utilizând indici/factori/coeficienti de indexare, specifici categoriei din care face parte activul si corespunzători perioadei de la data punerii în funcţiune până la data evaluării, iar costul net a fost determinat prin aplicarea unei deprecieri totale estimate pe baza vârstei efective şi a duratei de viaţă economice aferente tipului de instalaţie sau echipament.

In cazul constructiilor speciale pentru care nu au fost disponibile informaţii suficiente care să permită identificarea şi estimarea directă a costului de nou pe baza unor documentaţii tehnice detaliate sau a unor costuri comparabile de realizare - **metoda indexării costului istoric** a reprezentat **singura modalitate practic aplicabilă pentru estimarea costului de reconstructie**, asigurând totodată o abordare coerentă şi consecventă a actualizării valorilor istorice până la data evaluării.

În situaţiile în care a fost aplicată metoda indexării costului istoric, au fost utilizate surse de date relevante pentru piaţa naţională, respectiv indici/coeficienti/factori de actualizare specifici categoriei din care face parte fiecare construcţie specială. Indicii utilizaţi se bazează pe indicii de actualizare a valorii clădirilor şi construcţiilor speciale prin metoda valorii de înlocuire stabilita pe baza cataloagelor de preturi 1965, comunicaţi periodic în buletine documentare de specialitate . Pot exista serii diferite de indici de actualizare, elaborate de instituţii sau organisme profesionale diferite, fiecare

reflectând evoluția unor structuri de cost specifice. În consecință, rezultatele pot varia în funcție de seria utilizată.

În cadrul prezentului raport a fost selectată seria de indici considerată cea mai relevantă pentru tipul construcției analizate și pentru perioada de referință, rezultatul obținut reprezentând o estimare considerata rezonabilă a evoluției costurilor de construcție.

În procesul de actualizare a costurilor istorice s-au utilizat două tipuri de indici, în funcție de perioada de referință a costului inițial, respectiv:

- indicele cumulat aferent perioadei 1965–2008 pentru costurile istorice anterioare anului 2008;
- indicii anuali pentru perioada 2008–2025.

Această abordare a fost adoptată din considerente metodologice și de robustețe a calculelor.

Pentru perioada anterioară anului 2008 apreciez ca seriile anuale de indici prezintă o volatilitate ridicată determinată de schimbările structurale ale economiei, de episoade inflaționiste semnificative și de modificări ale metodologiilor statistice utilizate în timp. Utilizarea directă a unor indici anuali pentru aceste perioade ar introduce un nivel ridicat de incertitudine în actualizarea costurilor istorice, în special în cazul unor active puse în funcțiune cu mai multe decenii în urmă.

În aceste condiții, pentru intervalul 1965–2008 s-a utilizat indicele cumulat aferent acestei perioade, publicat pentru domeniul construcțiilor și construcțiilor speciale. Utilizarea unui indice cumulat permite:

- evitarea propagării erorilor generate de aplicarea succesivă a unui număr mare de indici anuali;
- utilizarea unui reper statistic consolidat, calculat pe baza unei serii lungi de date;
- obținerea unor rezultate mai stabile și mai credibile în cazul actualizării costurilor istorice foarte vechi.

Începând cu anul 2008, seriile de indici anuali sunt disponibile în mod consecvent și sunt calculate pe baza unor metodologii statistice unitare, fiind utilizate curent în analiza evoluției costurilor în sectorul construcțiilor. În consecință, pentru perioada 2008–2025 actualizarea costurilor s-a realizat prin aplicarea indicilor anuali, ceea ce permite reflectarea mai fidelă a evoluției costurilor pe termen scurt și mediu.

Indexarea costurilor a avut ca obiectiv estimarea costului de reconstruire, fără a presupune modificarea utilizării, funcționalității sau parametrilor economici.

Metoda indexării costului istoric prezintă anumite limite, întrucât indexarea costurilor istorice indepartate in timp poate conduce la rezultate eronate si anomalii deoarece coeficientii sunt in timp de factori diferiti.

Pentru determinarea indicelui aferent anului PIF s-a identificat perioada pentru care sunt disponibili indicii și în care se încadrează anul PIF, respectiv intervalul $[t_1, t_2]$. Pentru acest interval s-a determinat factorul anual de actualizare, utilizând relația:

$$f = \left(\frac{I_{1965-t_2}}{I_{1965-t_1}} \right)^{\frac{1}{(t_2 - t_1)}}$$

unde:

I_{1965-t_1} = indicele de actualizare corespunzător începutului perioadei;

I_{1965-t_2}= indicele de actualizare corespunzător sfârşitului perioadei;

t_1, t_2= limitele intervalului pentru care există indici disponibili.

Pe baza acestui factor anual s-a determinat indicele intermediar aferent anului PIF, astfel:

$$I_{PIF-2025} = \frac{I_{1965-2025}}{I_{1965-t_2}}$$

Această procedură a permis estimarea coerentă a indicilor de actualizare pentru anii în care nu au fost disponibili indici direcţi, asigurând continuitatea şi comparabilitatea calculelor de actualizare a costurilor istorice până la nivelul anului 2025.

În cazul unor construcţii speciale pentru care au fost identificate lucrări de modernizare realizate ulterior punerii în funcţiune, informaţiile disponibile în evidenţele contabile nu includ detalii privind natura exactă sau conţinutul tehnic al acestor lucrări. În aceste condiţii, nu a fost posibilă determinarea cu exactitate a modului în care fiecare intervenţie a influenţat configuraţia tehnică actuală a activelor evaluate.

Pe baza informaţiilor transmise de client privind costurile istorice, în estimarea costului de reconstruire au fost avute în vedere doar acele modernizări considerate a avea o influenţă semnificativă asupra costului şi utilităţii construcţiilor, respectiv lucrările care, prin valoarea şi momentul realizării, pot fi apreciate ca având un impact major asupra stării tehnice actuale. În aceste cazuri, valorile modernizărilor au fost actualizate separat de la anul realizării acestora până la data evaluării, utilizând aceeaşi metodă de indexare a costului istoric aplicată şi costului iniţial al construcţiilor.

Lucrările de modernizare pentru care nu au existat informaţii suficiente privind natura sau impactul lor asupra activelor, precum şi acele intervenţii cu valori reduse sau cu probabilitate ridicată de a fi fost ulterior absorbite de alte lucrări, nu au fost incluse distinct în calculul costului de nou, influenţa acestora fiind reflectată, acolo unde a fost cazul, în estimarea stării tehnice şi a vârstei efective a construcţiilor evaluate. Această abordare a fost adoptată pentru a evita riscul de supraevaluare prin cumularea integrală a tuturor modernizărilor istorice, în condiţiile în care documentaţia disponibilă nu permite identificarea exactă a contribuţiei fiecărei intervenţii la configuraţia actuală a activelor.

Pentru a estima deprecierea pot fi aplicate mai multe metode; oricare dintre acestea este acceptabilă dacă este aplicata coerent şi logic.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

1) metoda preluării de pe piaţa: metoda presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacţii comparabile similare
2) metoda vârstă-durată de viaţă: metodă ia în considerare toate formele de depreciere în mod cumulat, deoarece nu permite diferenţierea între cauzele diferite ale deprecierii totale.
3) metoda segregării: metoda analizeaza separat fiecare tip de depreciere- fizica recuperabila si fizica nerecuperabila, functionala recuperabila si functionala nerecuperabila si deprecierea externa

Având în vedere specificul activelor evaluate, condiţiile de inspecţie şi nivelul de detaliu al informaţiilor disponibile:

- metoda preluării de pe piaţă a deprecierii nu poate fi aplicată în mod credibil, întrucât pentru majoritatea activelor analizate – construcţii şi construcţii speciale cu caracter industrial - nu există o piaţă activă şi transparentă care să permită identificarea unor tranzacţii comparabile, iar informaţiile publice privind vânzarea unor active similare sunt limitate sau inexistente
- **s-a aplicat metoda segregării pentru cladiri**
- **s-a aplicat metoda varsta-durata de viata pentru constructii speciale:**

Deprecierea totală a fost estimată prin raportarea vârstei efective la durata de viaţă economică, metodă care reflectă într-o manieră integrată efectele uzurii fizice, funcţionale şi ale factorilor externi asupra activelor evaluate.

Durata de viata fizica a unei constructii este perioada de timp in care o constructie este de asteptat sa existe fizica

Durata de viata economica a unei constructii reprezinta timpul estimat în care, prin utilizarea sa curentă, activul ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare

Varsta cronologica reprezintă numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii

Varsta efectiva este varsta estimata a unui bun în comparaţie cu un bun nou, de acelaşi tip. Este indicată de starea în care se află bunul. Starea bunului este determinată de numărul şi calitatea reparaţiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

Durata de viata economica a constructiilor a fost calculata plecand de la durata de viata fizica , utilizand informatiile prezentate in Normativul P135-1999 care cuprinde valorile orientative , medii, ale coeficientilor de uzura fizica normala si , implicit, duratele de viata fizica ale constructiilor.

În estimarea duratei de viaţă economice a construcţiilor şi construcţiilor speciale s-a pornit de la durata de viaţă fizică orientativă cuprinsa în normativul P135-1999, aceasta fiind ajustată prin aplicarea unui coeficient de conversie fizic–economic (k_e). Aplicarea acestui coeficient are rolul de a reflecta faptul că durata de utilizare economică a unui activ nu coincide întotdeauna cu limita sa fizică, utilitatea economică putând înceta anterior epuizării integrale a duratei de viaţă fizice, ca urmare a evoluţiei cerinţelor tehnologice sau a schimbării condiţiilor de exploatare.

Această abordare permite o corelare coerentă între duratele de viaţă fizice orientative şi utilizarea economică reală a activelor, asigurând o estimare echilibrată a duratei de viaţă economice în lipsa unor informaţii tehnice detaliate care să permită o determinare individuală pentru fiecare activ.

Vârsta efectivă a construcţiilor a fost estimată/calculata pornind de la vârsta cronologică, determinată ca diferenţă între anul punerii în funcţiune şi data evaluării, asupra căreia s-a aplicat un coeficient de conversie vârstă cronologică – vârstă efectivă (c).

Acest coeficient a fost stabilit în funcţie de starea tehnică observată în timpul inspecţiilor, de nivelul de întreţinere al construcţiilor, precum şi de informaţiile furnizate de reprezentanţii clientului privind lucrările de reparaţii sau modernizare realizate în timp.

În acest mod, vârsta efectivă a fost determinată prin ajustarea vârstei cronologice pentru a reflecta consumul real al utilităţii fizice a construcţiilor, astfel:

vârsta efectivă = vârsta cronologică × coeficientul de conversie (c)

Coeficientul utilizat a variat în funcţie de starea tehnică a construcţiilor, coreland estimarea uzurii cu starea tehnică reală a construcţiilor. Coeficientul de conversie între vârsta cronologică şi vârsta efectivă a fost stabilit în funcţie de starea tehnică observată în timpul inspecţiilor, de nivelul de întreţinere şi de informaţiile furnizate de reprezentanţii clientului privind intervenţiile si modernizarile realizate asupra construcţiilor. În funcţie de aceste elemente, au fost utilizate următoarele intervale orientative ale coeficientului de conversie:

Stare tehnică a construcţiei	**Caracteristici generale**	**Coeficient conversie VC – VE (c)**
Foarte bună	construcţie bine întreţinută, cu lucrări recente de modernizare/reparaţii, fără degradări vizibile	0,70 – 0,85
Bună	întreţinere corespunzătoare, degradări minore specifice utilizării normale	0,85 – 0,95
Satisfăcătoare	uzură normală corespunzătoare vârstei, intervenţii de întreţinere limitate	0,95 – 1,00
Slabă	degradări vizibile, elemente constructive uzate sau neîntreţinute corespunzător, necesar semnificativ de reparaţii	**1,00 – 1,20**

Alegerea valorii concrete a coeficientului pentru fiecare activ a fost realizată pe baza observaţiilor din timpul inspecţiilor şi a informaţiilor disponibile privind exploatarea şi întreţinerea/modernizarea construcţiilor, astfel încât vârsta efectivă estimată să reflecte în mod realist gradul de uzură fizică existent la data evaluării.

În situaţii punctuale, în care anumite construcţii au fost identificate în stare tehnică foarte slabă, caracterizată prin degradări structurale semnificative, nivel ridicat de uzură fizică sau chiar încadrare în clase de risc seismic, coeficientul de conversie utilizat pentru determinarea vârstei efective a depăşit intervalele orientative prezentate anterior. În aceste cazuri, ajustarea a fost realizată pentru a reflecta în mod realist consumul accentuat al utilităţii fizice şi funcţionale a construcţiilor, care nu mai corespunde nivelului de uzură asociat vârstei cronologice.

Fisele de calcul sunt prezentate in Anexa 3

Valori estimate prin abordarea prin cost:

Numar inventar	Denumire constructie	Abordare prin cost
		lei
	CLADIRI	
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	319.887
11201	Punct trafo C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	47.949
11201	Punct termic C11 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	11.327
11201	Garaj C14 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	16.462
11205	Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	421.541
11205	Decantor C12 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	33.494
11205	Depozit namol C13 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	995

Numar inventar	Denumire constructie	Abordare prin cost
		lei
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	396.401
111226	Statie pompe C10 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	7.942
11199+ 11203	Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	3.707.583
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	1.292.924
111225	Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	703.698
11200	Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	252.909
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	70.022
	CONSTRUCTII SPECIALE	
111266	Conducte ptr alimentare apa (nr. inventar 111266)	37.703
111295	Imprejmuire din stalpi metalici (nr. inventar 111295)	29.953
111267	Conducte alimentare si canalizare (nr. inventar 111267)	48.127
114095	Instalatie exterioara utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)	47.600
114097	Instalatie interioara de incalzire pe gaze naturale (nr. inventar 114097)	139.138
114099	Put forat nr 2 echipat nr. inventar 114099	63.796

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA. Opinia evaluatorului

În estimarea valorii finale, evaluatorul a exercitat **raționamentul profesional**, bazat pe experiență, expertiză și logică economică, în scopul selectării acelei valori care reflectă în mod fidel **valoarea justă** a activelor analizate, în conformitate cu scopul evaluării și cu cerințele standardelor de evaluare aplicabile.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere **credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor utilizate**, precum și gradul în care acestea reflectă comportamentul unui participant de piață, în condițiile specifice activelor evaluate și ale activității desfășurate de entitate.

În procesul de evaluare, au fost analizate și avute în vedere toate cele trei abordări consacrate în evaluare - abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost - selecția acestora realizându-se **nu formal**, ci în funcție de **aplicabilitatea reală**, disponibilitatea informațiilor și relevanța rezultatelor obținute pentru fiecare categorie de active.

Astfel:

- **Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, pentru care există informații observabile privind prețuri de vânzare sau închiriere. Această abordare a fost considerată relevantă în acele situații în care activul subiect sau active foarte similare sunt tranzacționate pe o piață identificabilă, cu un nivel suficient de frecvență și transparență, astfel încât informațiile disponibile să fie verificate și credibile.

- **Abordarea prin venit** constă în estimarea valorii prin capitalizarea sau actualizarea beneficiilor economice viitoare generate de activ. Această abordare a fost utilizată în situațiile în care capacitatea activului de a genera venituri reprezintă principalul factor determinant al valorii, din perspectiva unui participant de piață, și pentru care există previziuni rezonabile privind nivelul și eșalonarea în timp a fluxurilor de numerar, iar utilizarea altor abordări ar fi oferit rezultate mai puțin relevante.

- **Abordarea prin cost** este fundamentată pe principiul economic al substituției, conform căruia un participant de piață nu ar plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar pentru obținerea unui activ cu utilitate echivalentă. Această abordare a fost considerată cea mai adecvată pentru activele care nu generează venituri în mod direct, pentru activele cu caracter specializat sau unic, precum și pentru activele a căror natură face ca informațiile de piață sau de venit să fie limitate sau inexistente. În aceste situații, valoarea este determinată prin raportare la costul de înlocuire sau de reproducere, ajustat cu deprecierile corespunzătoare.

Având în vedere considerațiile de mai sus, **valoarea finală** a fost stabilită pe baza rezultatelor obținute prin următoarele abordări și tehnici de evaluare, considerate cele mai relevante pentru fiecare categorie de active:

- **Abordarea prin venit** – pentru clădirile care pot genera venituri din inchiriere
- **Abordarea prin cost** – pentru celelalte categorii de active.

Concluziile prezentate reprezintă rezultatul aplicării raționamentului profesional al evaluatorului, în baza informațiilor disponibile la data evaluării, și nu constituie o garanție privind valorile ce ar putea fi obținute într-o tranzacție efectivă.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de aport la capitalul social pentru activele Constructii din componenta Bazei de intretinere exploatare autobuze , la data de 11.03.2026, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

Numar inventar	Denumire constructie	Valoare
		lei
	CLADIRI	
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	318.945
11201	Punct trafo C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	47.949
11201	Punct termic C11 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	11.327
11201	Garaj C14 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	16.462
11205	Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	420.532
11205	Decantor C12 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	33.494
11205	Depozit namol C13 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	995
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	399.131
111226	Statie pompe C10 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	7.942
11199+11203	Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	3.705.524
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	1.300.015
111225	Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	701.166
11200	Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	254.291
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	68.866
	CONSTRUCTII SPECIALE	
111266	Conducte ptr alimentare apa (nr. inventar 111266)	37.703
111295	Imprejmuire din stalpi metalici (nr. inventar 111295)	29.953
111267	Conducte alimentare si canalizare (nr. inventar 111267)	48.127
114095	Instalatie exterioara utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)	47.600
114097	Instalatie interioara de incalzire pe gaze naturale (nr. inventar 114097)	139.138
114099	Put forat nr 2 echipat nr. inventar 114099	63.796
	TOTAL	7.652.956

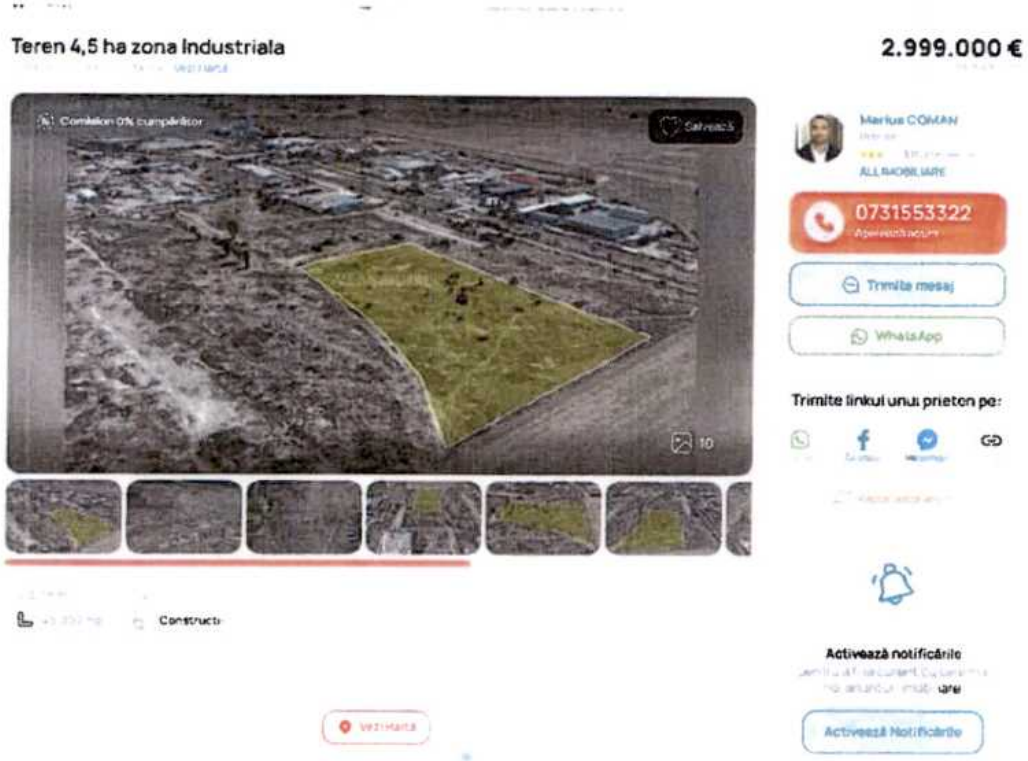
valori exclusiv TVA; valorile nu includ dotarile/bunurile mobile care nu sunt atasate constructiilor si nici inventarul din cadrul constructiilor (mobilier, utilaje/echipamente mobile)

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ALITOMOLAI Evaluator autorizat SERBAN COSTEL CATALIN Legitimația Nr. 16044 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

ANEXE

ANEXA 1: EVALUARE TERENURI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA

Informatii extrase din piata utilizate



https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-zona-industriala-45000mp-60511733

229.900 €

Teren situat in Zona Industriala pozitionat perfect pentru construire hale.





Descoperă o oportunitate de investiție unică: un teren industrial de 2000 mp situat într-o zonă strategică, perfect poziționat pentru construirea unei hale industriale. Cu o deschidere generoasă de 43 m la stradă, acest teren oferă acces facil și vizibilitate excelentă pentru afacerea dvs.

Beneficiind de posibilitatea de a alipi încă un lot de 3500 mp, aveți opțiunea de a extinde suprafața totală a terenului pentru a satisface nevoile specifice ale proiectului dvs. industrial.

Cu caracteristici precum acces facil la TIR-uri conform reglementărilor PUZ, acest teren este pregătit să găzduiască unități de producție, depozitare, logistică sau chiar showroom-uri și spații comerciale.

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X44M1304J 247212211 Actualizat în: 11 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 43 m

Nr. fronturi stradale: 1

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-zona-industriala-2000mp-247212211

Exclusivitate - Teren intravilan zona Reprezentanta Toyota

260.000 €





2 210 mp Construcții

COSOVAN MONICA
BROKER IMOBILIAR
EURO CITY INTERMED SRL
0737092555
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:
Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare
Activează Notificările

Va propun spre achiziție un teren intravilan având suprafața de 2210 mp cu deschidere 25.04 situat la ieșirea din Constanța spre valul lui Traian, aflat în vecinătatea Reprezentanței Toyota, Anvelope A-Z, Reprezentanta Dacia Est Bike Utilitatile sunt în fata terenului Terenul se adreseaza clientilor care doresc sa faca o investitie pt a dezvolta propria afacere pretabil pentru construcție hala (comercială/productie)Contact - Monica : 0737092555 Apelează acum

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-bratianu-2210mp-231322862

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata (mp)	30.510,00	45.000,00	2.000,00	2.210,00
Pret (oferta/vanzare) (euro/mp)		66,64	114,95	117,65
Tip comparabila (oferta/tranzactie)		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Marja de negociere (%)		-10	-10	-10
Argumentare ajustare		in conformitate cu informatiile extrase din piata marja de negociere pentru terenuri se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca negocierea se desfasoara in mai multe etape , ca perioada de expunere pe piata este in crestere (conform raport analize imobiliare pentru trim IV 2025), ca piata actuala este afectata de incertitudini economice - se apreciaza piata a cumparatorului ; o ajustare totala (intre prima oferta si pret tranzactie, incluzand si comisionul agentei intermediare) de -10% reflectă echilibrul între oferta curentă și capacitatea efectivă de plată a cumpărătorilor.	in conformitate cu informatiile extrase din piata marja de negociere pentru terenuri se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca negocierea se desfasoara in mai multe etape , ca perioada de expunere pe piata este in crestere (conform raport analize imobiliare pentru trim IV 2025), ca piata actuala este afectata de incertitudini economice - se apreciaza piata a cumparatorului ; o ajustare totala (intre prima oferta si pret tranzactie, incluzand si comisionul agentei intermediare) de -10% reflectă echilibrul între oferta curentă și capacitatea efectivă de plată a cumpărătorilor.	in conformitate cu informatiile extrase din piata marja de negociere pentru terenuri se incadreaza in intervalul 5-10%; avand in vedere ca negocierea se desfasoara in mai multe etape , ca perioada de expunere pe piata este in crestere (conform raport analize imobiliare pentru trim IV 2025), ca piata actuala este afectata de incertitudini economice - se apreciaza piata a cumparatorului ; o ajustare totala (intre prima oferta si pret tranzactie, incluzand si comisionul agentei intermediare) de -10% reflectă echilibrul între oferta curentă și capacitatea efectivă de plată a cumpărătorilor.
Valoarea ajustarii (euro/mp)		-6,66	-11,50	-11,76
Pret ajustat (euro/mp)		59,98	103,46	105,88
Drepturi de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		59,98	103,46	105,88
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	utilizare industriala	utilizare industriala	utilizare industriala	utilizare industriala
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		59,98	103,46	105,88
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0	0	0

Argumentare ajustare		nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare	nu sunt cunoscute aranjamente financiare ; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		59,98	103,46	105,88
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		59,98	103,46	105,88
Conditii de piata (data vanzarii)	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare	se tine seama de data ofertei/tranzactiei	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		59,98	103,46	105,88
Localizare	str Industriala nr 8	intre str Industriala si linii cale ferata Palas	str Varful cu Dor	iesire din Constanta catre autostrada
Ajustare (%)		20	10	15
Argumentare ajustare		amplasare mai putin atractiva, in zona partial dezvoltata	amplasare mai putin atractiva, zona in dezvoltare	amplasare mai putin atractiva, zona in dezvoltare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		12,00	10,35	15,88
Pret ajustat (euro/mp)		71,98	113,80	121,76
Caracteristici teren (ajustarile se vor aplica la valoarea unitara calculata anterior capitolului Caracteristici teren)				
Suprafata	30.510,00	45.000,00	2.000,00	2.210,00
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		suprafata mai mare, mai greu de valorificat; marimea ajustarii are in vedere analiza comparativa a comparabilelor alese, rezultand ca pentru fiecare 5000 mp diferenta de suprafata pretul unitar se modifica cu cca 4 euro/mp iar sensul ajustarii este suprafata creste/pretul scade	suprafata mai mica, mai usor de valorificat; marimea ajustarii are in vedere analiza comparativa a comparabilelor alese, rezultand ca pentru fiecare 5000 mp diferenta de suprafata pretul unitar se modifica cu cca 4 euro/mp iar sensul ajustarii este suprafata creste/pretul scade	suprafata mai mica, mai usor de valorificat; marimea ajustarii are in vedere analiza comparativa a comparabilelor alese, rezultand ca pentru fiecare 5000 mp diferenta de suprafata pretul unitar se modifica cu cca 4 euro/mp iar sensul ajustarii este suprafata creste/pretul scade
Valoarea ajustarii (euro/mp)		12,00	-20,00	-20,00
Drum acces	strada asfaltata	din str Industriala sau str Celulozei, pe cai de acces partial amenajate	strada asfaltata	strada asfaltata , strada secundara
Deschidere la drum (m)	da, peste 10 m	da, peste 10 m	da, peste 10 m	da, peste 10 m
Ajustare (%)		5	0	10

Argumentare ajustare		caracteristica mai putin atractiva	caracteristica comparabila, nu se aplica ajustare	ajustare pentru deschidere la strada secundara, cu acces mai dificil pentru masini de mare tonaj
Valoarea ajustarii (euro/mp)		3,60	0,00	12,18
Topografie/relief	plan	relativ plan	lot plan	lot plan
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Utilitati disponibile	apa, canalizare, energie electrica, gaze	in apropiere	apa, canalizare, energie electrica; gazele in apropiere	apa, canalizare, energie electrica, gaze
Ajustare (%)		20	10	0
Argumentare ajustare		caracteristica mai putin atractiva	caracteristica comparabila; se aplica ajustare pentru retea gaze mai departe de amplasament	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		14,40	11,38	0,00
Forma in plan, raport laturi	forma regulata; raport laturi neutru	forma regulata; raport laturi neutru	forma regulata; raport laturi neutru	forma regulata; raport laturi neutru
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Amplasament langa parcuri, paduri, lacuri , plaja sau in zone turistice/agrement	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		101,97	105,18	113,94
Indicatori urbanistici	conform PUG/PUZ	conform PUG/PUZ	conform PUG/PUZ	conform PUG/PUZ
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristici comparabile; nu se aplica ajustare	caracteristici comparabile; nu se aplica ajustare	caracteristici comparabile; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Constructii existente	da- nu necesita demolare	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare	evaluare in ipoteza teren liber	caracteristica comparabila ; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila ; nu se aplica ajustare	caracteristica comparabila ; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Grad poluare	nu	nu	nu	nu

Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici teren (%)		41,67	-7,57	-6,43
Total ajustare caracteristici teren (euro/mp)		29,99	-8,62	-7,82
Pret ajustat (euro/mp)		101,97	105,18	113,94
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare	caracteristica similara; nu se aplica ajustare
Valoarea ajustarii (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (euro/mp)		**101,97**	**105,18**	**113,94**
Total Ajustare bruta (euro)		41,99	41,73	48,06
Total Ajustare bruta		70,01%	40,33%	45,39%
Total Ajustare neta		41,99	1,73	8,06
Total Ajustare neta (euro)		70,01%	1,67%	7,61%
Valoarea punctuala estimata:	**data de comparabila 2: cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de terenul evaluat si asupra pretului careia s-a efectuat cu cea mai mica Ajustare bruta**	**105,00**	**euro/mp**	

ANEXA 2: ABORDAREA PRIN VENIT

Informatii extrase din piata utilizate



Birouri de închiriat, paza, supraveghere video, zonă logistica

120 € /lună

Dragos
Anunț proprietar
0746038266

Oferim spre închiriere spații de birouri moderne, funcționale și flexibile, ideale pentru firme aflate la început de drum sau pentru companii care doresc să își extindă activitatea.

Zonă industrială Constanța, vizavi de Logistic Park (zona fabricilor de bere, ulei, BCA Celco)

Direct proprietar

Spațiile sunt potrivite pentru activități administrative, comerciale, logistice, transport, construcții, import-export, servicii sau consultanță și reprezintă o adresă bună pentru sediu social și/sau punct de lucru.

Spații disponibile în clădirea de birouri

- Un birou de 10 mp — 120 € + TVA

- Doua birouri de 13 mp — 150 € + TVA

- Curățenia spațiilor comune se realizează săptămânal și este inclusă în preț

- Spațiile sunt mobilate și dotate cu aer condiționat

Container tip birou - 220 € + TVA

- Suprafață totală: 25 mp

- Compartimentare eficientă: 2 încăperi de câte 10 mp + hol de acces pe mijloc + grup sanitar

- Acesta se poate folosi și ca spațiu pentru depozitarea lucrurilor usoare

- Ideal pentru birou individual sau echipă mică

- Complet amenajat și pregătit pentru utilizare imediată

https://www.storia.ro/ro/oferta/birouri-de-nchiriat-paza-supraveghere-video-zon-logistica-IDGcNQ

Zona Industriala (Dobrogea), hala 425 - 2083mp., constructie 2024, ISU tip C

2.550 € + TVA / lună



Oana Barbieru

0724175133

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Construcția este compusă din 5 celule de 40[illegible] 425 mp compartimentate + hala propriu-zisă de birouri 2 grupuri

Hala [illegible] 38[illegible] m² / vestiar = 23,2 m² / birouri = 24,6 m² / total = 426,9 m²

Dimensiuni = 29,5 m [illegible] = 6 m (coamă)

Hala [illegible] spațiile suplimentare de un spațiu de birouri de aproximativ 140 m² [illegible] amplasat la cota de

Acest spațiu poate fi [illegible] împărțit cu hala 1 pentru cei care necesită birouri extinse sau separat, în funcție de

Prețul pentru închirierea birourilor este de 10 €/mp + TVA

Hala [illegible] 32,0 m / vestiar = 23,4 m² / birouri = 35,8 m² / total = 417,2 m²

Dimensiuni = 29,5 m [illegible] = 6 m (coamă)

Hala [illegible] 32,0 m / vestiar = 23,2 m² / birouri = 37,2 m² / total = 419,5 m²

Dimensiuni = 29,5 m [illegible] = 6 m (coamă)

Hala [illegible] 556,3 m² / vestiar = 24,6 m² / birouri = 27,4 m² / total = 618,3 m²

Dimensiuni = 29,5 m [illegible] = 6 m (coamă)

Hala [illegible] 556,7 m² / vestiar = 22,6 m² / birouri = 35,5 m² / total = 614,5 m²

Dimensiuni = 29,5 m [illegible] 9 m [illegible] = 6 m (coamă)

[illegible]

• Preț [illegible] 6 €/mp

• [illegible] prețul este NU cu sistemul de încălzire și răcire din spațiile de birouri și vestiare (sistem comun)

• Întreținerea exterioară = 1 € împreună în acest cost sunt incluse întreținerea spațiilor verzi, curățarea rigolelor denivelate, deszăpezirea și curățarea și spălarea halelor precum și alte intervenții cauzate de fenomene meteo care pot îngreuna

• Servicii de portar = 6 € împreună acest serviciu va fi taxabil la momentul implementării, urmează montarea a două bariere auto la intrare. Cei de portar vor fi folosiți pentru deschiderea barierelor și verificarea persoanelor care vor intra în incintă!

https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-constanta-zona-industriala-243337648



De închiriat hale industriale – Constanta Str. Celulozei

6 € /lună

Zona Industriala, Constanta, Constanta

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	3000 m²
Destinație proprietate:	depozitare producție birouri comerciala
Stare:	gata de utilizare
Tip vânzător:	privat
Informații suplimentare:	spațiu de birouri vestiar

Clădire și materiale

Utilități și securitate

SERBAN MARIAN
Anunț proprietar
0733 366 833

Solicită un apel

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesaj!

Descriere

Oferim spre închiriere hale industriale situate într-o zonă accesibilă din Constanta, potrivite pentru: • producție • depozitare • logistică • servicii industriale Centre de joacă / parcuri indoor pentru copii • Terenuri de padel sau alte sporturi (tenis, badminton indoor) • Centre de antrenament ——— Detalii spațiu: • Suprafață totală: 3000 mp, împărțibilă în module de 420–1.000mp • Înălțime utilă: 6 metri • Acces: porți industriale • Pardoseală: beton industrial armat • Iluminat: natural + LED industrial • Curent: trifazic 380V, putere instalată la cerere Suprafață totală disponibilă: 3.000 mp Compartimentare flexibilă | Acces tir | Curent trifazic | Utilități complete ——— Facilități: • Grupuri sanitare • birouri administrative • Supraveghere video • Parcări ample pentru angajați și tirun • Acces rapid din șoseaua principală ——— Contract pe termen mediu/lung. Facturare cu TVA, fără comision pentru chirias. Pe lângă acest tarif se vor adăuga și costuri pentru întreținere/portar.

Istoric și statistici

Ultima actiune: 9.03.2026

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-nchiriat-hale-industriale-constana-str-celulozei-IDGAgf



Hala de inchiriat, 1094mp, Interioara 3 Nr 1

4 375 €

Kalta Trafan, Constanta, Constanta

Marius

Anunț proprietar

0727 730 700

Solicită un apel

Specifică momentul cel mai convenabil cu care autorul anunțului îți poate suna

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	1094 m²
Destinația proprietății:	depozitare producție
Stare	gata de utilizare
Tip vânzător:	privat
Informații suplimentare:	spațiu de birouri vestiar

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Descriere

Hala de închiriat are o suprafață de 1094 mp și este gata de utilizare. Hala dispune de încălzire și este potrivită pentru stocare sau producție. Include un spațiu de birou.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 3.03.2026

https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-de-nchiriat-1094mp-interioara-3-nr-1-IDFQWo







Hala de inchinat- Zona Industriala

2 500 € /lună

Zona Industriala, Constanta, Constanta



Florentin Fratutu
RE/MAX PLUS
0371 781 505

Solicită un apel

Specifică momentul cel mai convenabil la care autorul anunțului îți poate suna

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	425 m²
Destinația proprietății:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip vânzător:	expertio
Informații suplimentare:	fără informații

Tranzacționează în siguranță, alături de liderii mondiali în imobiliare !

Va propunem spre inchinere o hala , situata in zona industriala a Municipiului Constanta.
Hala de închiriat are o suprafață utila de 584 mp, cu o inaltime de 4.5 m si dispune de o curte libera de 700 mp. Este compartimentata astfel:
-un birou in suprafata de 15mp , care necesita amenajare si renovare, si hala open space
Spatiul de birou poate fi folosit pentru administrarea activităților din hală sau pentru alte scopuri.

Hala are un sistem de curent trifazic, ceea ce înseamnă că poate susține echipamente industriale care necesită o alimentare electrică puternică și stabilă.

Înălțimea halei este de 6.5 m, ceea ce oferă suficient spațiu vertical pentru depozitare sau pentru manipularea obiectelor mari.

Accesul în hală este asigurat printr-o poartă principală de 2.5m înălțime și rampa ce permite descărcarea materialelor din tir cu ușurință.

Strada de acces este asfaltata. Curtea din jurul halei este betonata, ceea ce facilitează accesul și manevrarea vehiculelor și a echipamentelor în jurul halei.

Există locuri de parcare disponibile în jurul halei pentru a satisface nevoile de parcare ale angajaților sau clienților.

De asemenea, hala este dotată cu camere de supraveghere, și alarmă ceea ce contribuie la securitatea și protecția proprietății și a activităților desfășurate în interiorul ei.

Publicate

C

Calcu

Valo
prop

Selec
Imon

Park

In cât
rambu

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 19.02.2026

https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-de-inchiriat-zona-industriala-IDC81x



Zona industriala - hala 300 mp

1 550 € /lună

Zona Industriala, Constanta, Constanta

Hală/depozit de închiriat

Suprafață totală	510 m²
Destinația proprietății	depozitare producție birouri comercializare
Stare	gată de utilizare
Tip vânzător	agenție
Informații suplimentare	fără informații

NOOVA KASSA
NOOVA KASSA
0727671 718

Solicită un apel

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat si aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Descriere

Hala cu o suprafata de 510 mp, open space, cu pardoseala din beton, este potrivita atat pentru depozitare, cat si ca spatiu de productie. Este dotata cu apa, canalizare, curent trifazic, monitorizare video, paza, grupuri sanitare. Hala este prevazuta cu 1 usa de acces, iar platforma betonata din fata usilor permite accesul tirurilor.

Pretul este de 5 euro mp + TVA

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 9.03.2026

https://www.storia.ro/ro/oferta/zona-industriala-hala-300-mp-IDu56Y

Fise de calcul

Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	
Suprafata construita (mp)	182,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)	418,51
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	5,50
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	2.302
Total VBP (euro/an)	27.624
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	10,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	24.862
Cheltuieli exploatare (euro /an)	2.930
- taxe/impozite proprietate	2.200
- asigurare proprietate	0
- onorarii pentru management proprietate	230
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	500
Venit net efectiv (Euro/an)	21.931
Rata de capitalizare	10,00%
Multiplicator	10,00
Valoare estimata imobil	219.300 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic: refacere finisaje si instalatii interioare degradate astfel incat cladirea sa fie adusa la starea tehnica buna; conform Normativ P135-99 ponderea finisajelor si instalatiilor in total cladire este de cca 40% din CIB	137.597 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	19.110 €
Valoare alocata constructie	**62.593 €**
	318.945 lei

ALEGEREA RATEI DE CAPITALIZARE

Sursa	sp administrative Rc	Rata medie neocupare
CBRE Romania	8-8,50%	8-15%
Colliers International	8-8,50%	12,00%
Darian DRS	**8,50-10,00%**	**10-15%**
Cushman&Wakefield Echinox	8-8,50%	6-18%
iO Partners	8,75-9,00%	7-13%
Knight Frank	8-8,50%	5-10%
Interval obtinut	7,75-10,00%	
Rata aleasa	**10,00%**	

Revista Valoarea Oriunde este Ea nr. 45/12.2024

Justificare alegere nivel rata capitalizare: Ratele de capitalizare prezentate in sursele de informare de mai sus sunt rate de capitalizare pentru produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de cea mai bună calitate,în cea mai bună locaţie din piaţă, închiriată la nivelul chiriei de piaţă, cu chiriaşi de primă clasă. Deoarece proprietatea evaluata nu este de cea mai buna calitate valoarea ratei de capitalizare aleasa a fost peste maximul intervalului comunicat de Darian DRS , apreciind aceasta valoare ca fiind rezonabila pentru asteptarile investitorilor interesati de achizitia unei astfel de proprietati.

Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	
Suprafata construita (mp)	394,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)	342,84
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	4,00
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	1.371
Total VBP (euro/an)	16.452
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	10,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	14.807
Cheltuieli exploatare (euro /an)	3.037
- taxe/impozite proprietate	2.400
- asigurare proprietate	
- onorarii pentru management proprietate	137
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	500
Venit net efectiv (Euro/an)	11.770
Rata de capitalizare	9,50%
Multiplicator	10,53
Valoare estimata imobil	123.900 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic	0 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	41.370 €
Valoare alocata constructie	**82.530 €**
	420.532 lei
Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	
Suprafata construita (mp)	394,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)	342,84
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	4,00
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	1.371
Total VBP (euro/an)	16.452
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	10,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	14.807
Cheltuieli exploatare (euro /an)	3.437
- taxe/impozite proprietate	2.800
- asigurare proprietate	
- onorarii pentru management proprietate	137
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	500
Venit net efectiv (Euro/an)	11.370
Rata de capitalizare	9,50%
Multiplicator	10,53
Valoare estimata imobil	119.700 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic	0 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	41.370 €
Valoare alocata constructie	**78.330 €**
	399.131 lei

Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	
Suprafata construita (mp)	3.417,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)	3.288,75
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	3,50
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	11.511
Total VBP (euro/an)	138.132
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	10,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	124.319
Cheltuieli exploatare (euro /an)	21.151
- taxe/impozite proprietate	19.000
- asigurare proprietate	
- onorarii pentru management proprietate	1.151
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	1.000
Venit net efectiv (Euro/an)	103.168
Rata de capitalizare	9,50%
Multiplicator	10,53
Valoare estimata imobil	1.086.000 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic	0 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	358.785 €
Valoare alocata constructie	**727.215 €**
	3.705.524 lei
Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	
Suprafata construita (mp)	594,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)- nu se include spatii comune tip hol, CT si grupuri sanitare	880,81
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	4,50
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	3.964
Total VBP (euro/an)	47.568
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	20,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	38.054
Cheltuieli exploatare (euro /an)	7.896
- taxe/impozite proprietate	5.500
- asigurare proprietate	
- onorarii pentru management proprietate	396
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	2.000
Venit net efectiv (Euro/an)	30.158
Rata de capitalizare	9,50%
Multiplicator	10,53
Valoare estimata imobil	317.500 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic	0 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	62.370 €
Valoare alocata constructie	**255.130 €**
	1.300.015 lei

Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	
Suprafata construita (mp)	719,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)	655,39
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	3,50
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	2.294
Total VBP (euro/an)	27.528
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	10,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	24.775
Cheltuieli exploatare (euro /an)	4.529
- taxe/impozite proprietate	3.800
- asigurare proprietate	
- onorarii pentru management proprietate	229
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	500
Venit net efectiv (Euro/an)	20.246
Rata de capitalizare	9,50%
Multiplicator	10,53
Valoare estimata imobil	213.100 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic	0 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	75.495 €
Valoare alocata constructie	**137.605 €**
	701.166 lei
Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	
Suprafata construita (mp)	379,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)	317,52
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	3,50
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	1.111
Total VBP (euro/an)	13.332
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	15,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	11.332
Cheltuieli exploatare (euro /an)	2.811
- taxe/impozite proprietate	2.200
- asigurare proprietate	
- onorarii pentru management proprietate	111
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	500
Venit net efectiv (Euro/an)	8.521
Rata de capitalizare	9,50%
Multiplicator	10,53
Valoare estimata imobil	89.700 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic	0 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	39.795 €
Valoare alocata constructie	**49.905 €**
	254.291 lei

Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	
Suprafata construita (mp)	237,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)	237,00
Chirie bruta potentiala (euro/mp/luna)	2,50
Venituri brute potentiale VBP (euro/luna)	593
Total VBP (euro/an)	7.116
Rata medie de neocupare si pierderi din neincasare venituri	10,00%
Venituri brute efective VBE (euro/an)	6.404
Cheltuieli exploatare (euro /an)	2.759
- taxe/impozite proprietate	2.200
- asigurare proprietate	
- onorarii pentru management proprietate	59
- rezerve/cheltuieli pentru inlocuiri	500
Venit net efectiv (Euro/an)	3.645
Rata de capitalizare	9,50%
Multiplicator	10,53
Valoare estimata imobil	38.400 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducere in circuitul economic	0 €
Valoare alocata teren (euro/mp)	105 €
	24.885 €
Valoare alocata constructie	**13.515 €**
	68.866 lei

ALEGEREA RATEI DE CAPITALIZARE

sp industriale

Sursa	Rc	Rata medie neocupare
CBRE Romania	7,65-8,60%	6,20%
Colliers International	7,65-8,60%	3,80%
Darian DRS	**8,50-10,50%**	**5-10%**
Cushman&Wakefield Echinox	7,75-8,15%	7,80%
iO Partners	8,25-9,00%	0-10%
Knight Frank	8,50-9,50%	5,00%
Interval obtinut	7,65-10,50%	
Rata aleasa	**9,50%**	

Revista Valoarea Oriunde este Ea nr. 49/12.2025

Justificare alegere nivel rata capitalizare: Ratele de capitalizare prezentate in sursele de informare de mai sus sunt rate de capitalizare pentru produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de cea mai bună calitate,în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiriași de primă clasă. Deoarece proprietatea evaluata nu este de cea mai buna calitate dar este amplasata in zona cu vad comercial relativ ridicat , valoarea ratei de capitalizare aleasa a fost media intervalului comunicat de Darian DRS , apreciind aceasta valoare ca fiind rezonabila pentru asteptarile investitorilor interesati de achizitia unei astfel de proprietati.

ANEXA 3: ABORDAREA PRIN COST

Fise de calcul

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 122-Fisa 7: Catalog nr 6 MatrixRom 1995 Fisa 7**		
Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			182,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			532,00
Preţ barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			680
- inst electrice			45
- inst sanitare			25
- inst incalzire			90
Pret barem (lei/mp)			840
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			446.880
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	-6.384
- ptr inaltimi mai mici de 2,70 m, ptr fiecare 0,10 m diferenta (mpAd)	532,00	-12	-6.384
Valoarea corectată (rol)			440.496
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**1.752.809**
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		nesatisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)	refacere finisaje si instalatii interioare degradate astfel incat cladirea sa fie adusa la starea tehnica buna; conform Normativ P135-99 ponderea finisajelor si instalatiilor in total cladire este de cca 40%	701.124	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)	ptr ipoteza stare buna in urma modernizarilor	35%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		613.483	
Total Depreciere fizica	**lei**	**1.314.607**	
Valoare 1 depreciata		**438.202**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**438.202**	
Depreciere economica	**lei**	**118.315**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**27,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**319.887**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 102-Fisa 1: Catalog nr 12 MatrixRom 1995 Fisa 55**		
Punct trafo C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			25,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			25,00
Preţ barem (lei/mp)			
din care:			1.300
- constructii			
- inst electrice			
- inst sanitare			
- inst incalzire			
			1.300
Pret barem (lei/mp)			32.500
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			0
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	
			32.500
Valoarea corectată (rol)			52.195,088
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			1,0011
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			**142.706**
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			
		1986	
An PIF	ani	40	
Varsta cronologica		satisfacatoare	
Stare tehnica			
Estimare deprecieri		0	
Depreciere fizica recuperabila (lei)		40%	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		57.082	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)	lei	**57.082**	
Total Depreciere fizica		**85.624**	
Valoare 1 depreciata			
	lei	0	
Depreciere functionala:		**0%**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**85.624**	
Valoare 2 depreciata			
	lei	**37.675**	
Depreciere economica	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**44,00%**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ			
	lei	**47.949**	
Cost Inlocuire depreciat			

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 124-Fisa 11: Catalog nr 12 MatrixRom 1995 Fisa 2**		
Punct termic C11 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			20,00
Suprafață desfășurată (mp)			20,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			530
- inst electrice			5
- inst sanitare			0
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			535
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			10.700
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	-340
- ptr invelitoare placi ondulate	20,00	-17	-340
Valoarea corectată (rol)			10.360
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			42.195,088
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**36.775**
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		45%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		16.549	
Total Depreciere fizica	**lei**	**16.549**	
Valoare 1 depreciata		**20.226**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**20.226**	
Depreciere economica	**lei**	**8.899**	
pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**44,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**11.327**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 124-Fisa 11: Catalog nr 12 MatrixRom 1995 Fisa 2**		
Garaj C14 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			37,00
Suprafață desfășurată (mp)			37,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			530
- inst electrice			5
- inst sanitare			0
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			535
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			19.795
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	444
- ptr acoperis terasa	37,00	12	444
Valoarea corectată (rol)			20.239
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**80.534**
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		nesatisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)	refacere finisaje si instalatii interioare degradate astfel incat cladirea sa fie adusa la starea tehnica satisfacatoare; conform Normativ P135-99 ponderea finisajelor si instalatiilor in total cladire este de 27%	21.744	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		45%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		36.240	
Total Depreciere fizica	**lei**	**57.984**	
Valoare 1 depreciata		**22.550**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**22.550**	
Depreciere economica	**lei**	**6.089**	
pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit; asimilat analizei pentru Birouri C1 pe care le deserveste**	**27,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**16.462**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 122-Fisa 9: Catalog nr 6 MatrixRom 1995 Fisa 9**		
Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			394,00
Suprafață desfășurată (mp)			394,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			900
- inst electrice			45
- inst sanitare			130
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			1.075
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			423.550
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	47.280
- ptr inaltimi mai mari de 4 m	394,00	120	47.280
Valoarea corectată (rol)			470.830
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**1.873.513**
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		50%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		936.757	
Total Depreciere fizica	**lei**	**936.757**	
Valoare 1 depreciata		**936.757**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**936.757**	
Depreciere economica	**lei**	**515.216**	
pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**55,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**421.541**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 132-Fisa 125: Catalog nr 22 MatrixRom 1995 Fisa 85**		
Decantor C12 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			113,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			113,00
Preţ barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			285
- inst electrice			0
- inst sanitare			0
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			285
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			32.205
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	5.198
- ptr compartimentari	113,00	46	5.198
Valoarea corectată (rol)			37.403
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			52.566,820
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**165.405**
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		55%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		90.973	
Total Depreciere fizica	**lei**	**90.973**	
Valoare 1 depreciata		**74.432**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**74.432**	
Depreciere economica	**lei**	**40.938**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit; asimilat analizei pentru Spalatorie+Atelier C2 pe care le deserveste**	**55,00%**	
Cost inlocuire depreciat	**lei**	**33.494**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 126-Fisa 56: Catalog nr 3 MatrixRom 1995 Fisa 21**		
Depozit namol C13 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			92,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			92,00
Preţ barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			140
- inst electrice			0
- inst sanitare			0
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			140
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			12.880
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			12.880
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			40.822,756
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**44.233**
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		95%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		42.021	
Total Depreciere fizica	**lei**	**42.021**	
Valoare 1 depreciata		**2.212**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**2.212**	
Depreciere economica	**lei**	**1.217**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit; asimilat analizei pentru Spalatorie+Atelier C2 pe care le deserveste**	**55,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**995**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 122-Fisa 5: Catalog nr 6 MatrixRom 1995 Fisa 5**		
Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			394,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			394,00
Preţ barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			790
- inst electrice			50
- inst sanitare			20
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			860
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			338.840
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	47.280
- ptr inaltimi mai mari de 4 m	394,00	120	47.280
Valoarea corectată (rol)			386.120
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**1.536.438**
An PIF		1995	
Varsta cronologica	ani	31	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		40%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		614.575	
Total Depreciere fizica	**lei**	**614.575**	
Valoare 1 depreciata		**921.863**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**921.863**	
Depreciere economica	**lei**	**525.462**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**57,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**396.401**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 125-Fisa 1: Catalog nr 12 MatrixRom 1995 Fisa 26**		
Statie pompe C10 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			11,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			11,00
din care:			
- constructii			1.062
- inst electrice			57
- inst sanitare			11
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			1.130
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			12.430
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			12.430
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			42.195,088
Coeficient de actualizare $C_{2\ inflatie\ la}$ data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**44.123**
An PIF		1995	
Varsta cronologica	ani	31	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		60%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		26.474	
Total Depreciere fizica	**lei**	**26.474**	
Valoare 1 depreciata		**17.649**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**17.649**	
Depreciere economica	**lei**	**9.707**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit; asimilat analizei pentru Spalatorie+Atelier C2 pe care le deserveste**	**55,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**7.942**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 122-Fisa 2: Catalog nr 6 MatrixRom 1995 Fisa 2**		
Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			3.417,00
Suprafață desfășurată (mp)			3.417,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			710
- constructii			28
- inst electrice			0
- inst sanitare			0
- inst incalzire			
Pret barem (lei/mp)			738
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			2.521.746
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	218.688
- ptr inaltimi mai mari de 4 m	3417,00	64	218.688
Valoarea corectată (rol)			2.740.434
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**10.904.656**
An PIF		1986-1987	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		50%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		5.452.328	
Total Depreciere fizica	**lei**	**5.452.328**	
Valoare 1 depreciata		**5.452.328**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**5.452.328**	
Depreciere economica	**lei**	**1.744.745**	
pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**32,00%**	
Cost inlocuire depreciat	**lei**	**3.707.583**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 122-Fisa 7: Catalog nr 6 MatrixRom 1995 Fisa 7**		
Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			594,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			1.188,00
Preţ barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			680
- inst electrice			45
- inst sanitare			25
- inst incalzire			90
Pret barem (lei/mp)			840
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_I			997.920
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	57.024
- ptr inaltimi mai mari de 2,70 m	1188,00	48	57.024
Valoarea corectată (rol)			1.054.944
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**4.197.803**
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare spre buna	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		45%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		1.889.011	
Total Depreciere fizica	**lei**	**1.889.011**	
Valoare 1 depreciata		**2.308.792**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**2.308.792**	
Depreciere economica	**lei**	**1.015.868**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**44,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**1.292.924**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 122-Fisa 5: Catalog nr 6 MatrixRom 1995 Fisa 5**		
Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			719,00
Suprafață desfășurată (mp)			719,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			790
- inst electrice			50
- inst sanitare			20
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			860
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			618.340
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			618.340
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**2.460.481**
An PIF		1995	
Varsta cronologica	ani	31	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		35%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		861.168	
Total Depreciere fizica	**lei**	**861.168**	
Valoare 1 depreciata		**1.599.313**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**1.599.313**	
Depreciere economica	**lei**	**895.615**	
pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**56,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**703.698**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 122-Fisa 3: Catalog nr 6 MatrixRom 1995 Fisa 3**		
Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			379,00
Suprafață desfășurată (mp)			379,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			900
- inst electrice			80
- inst sanitare			18
- inst incalzire			120
Pret barem (lei/mp)			1.118
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			423.722
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			423.722
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**1.686.062**
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		50%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		843.031	
Total Depreciere fizica	**lei**	**843.031**	
Valoare 1 depreciata		**843.031**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**843.031**	
Depreciere economica	**lei**	**590.122**	
pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**70,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**252.909**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 113-Fisa 14: Catalog nr 3 MatrixRom 1995 Fisa 43**		
Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)			
Specificaţie			Valori
Suprafata construita (mp)			237,00
Suprafaţă desfăşurată (mp)			237,00
Preţ barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			490
- inst electrice			25
- inst sanitare			0
- inst incalzire			0
Pret barem (lei/mp)			515
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			122.055
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	-4.740
- ptr diferenta inaltime	237,00	-20	-4.740
Valoarea corectată (rol)			117.315
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**466.816**
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		50%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		233.408	
Total Depreciere fizica	**lei**	**233.408**	
Valoare 1 depreciata		**233.408**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**233.408**	
Depreciere economica	**lei**	**163.386**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ	**in conformitate cu concluziile rezultate din abordarea prin venit**	**70,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**70.022**	

Sursa informare ptr Cost Inlocuire de Nou	**Cataloage reevaluare 1964 nr 124-Fisa 13: Catalog nr 12 MatrixRom 1995 Fisa 66**		
Imprejmuire din stalpi metalici (nr. inventar 111295)			
Specificaţie			Valori
Lungime (ml)			260,54
Preţ barem (lei/ml)			130
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V_1			33.870
Corecţii totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			33.870
Coeficient de actualizare C_1 (la 31.12.2025) cu TVA			42.048,627
Coeficient de actualizare C_2 inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			**119.812**
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare deprecieri			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		75%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		89.859	
Total Depreciere fizica	**lei**	**89.859**	
Valoare 1 depreciata		**29.953**	
Depreciere functionala:	**lei**	**0**	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		**0%**	
Valoare 2 depreciata		**29.953**	
Depreciere economica	**lei**	**0**	
pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ		**0,00%**	
Cost Inlocuire depreciat	**lei**	**29.953**	

Calcul depreciere externa:

Calcul depreciere externa			
Specificatie	Valoare prin abordarea prin venit	Valoare prin abordarea prin cost fara depreciere externa	Depreciere
			%
Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	318.945 lei	438.202 lei	27,00%
Spalatorie+Atelier C2 (din componenta Cladire Statie spalare vopsire nr. inventar 11205)	420.532 lei	936.757 lei	55,00%
Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Statie pregatire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	399.131 lei	921.863 lei	57,00%
Hala intretinere C4 (se compune din Cladire pentru transport-hale nr. inventar 11199 si Hala intretinere extindere nr inventar 11203)	3.705.524 lei	5.452.328 lei	32,00%
Atelier+Birouri C5 (Hala intretinere extindere nr inventar 11202)	1.300.015 lei	2.308.792 lei	44,00%
Strungarie C6 (Hala pentru revizii GR II nr inventar 111225)	701.166 lei	1.599.313 lei	56,00%
Ateliere C7 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	254.291 lei	843.031 lei	70,00%
Magazie C8 (din componenta Magazie si ateliere nr. inventar 11200)	68.866 lei	233.408 lei	70,00%
Depreciere medie ponderata rotinjita ce se va aplica la constructiile suport			**44,00%**

Metoda indexarii

Constructii speciale

Numar inventar	Denumire constructie	An edificare/ punere in functiune	Valoare la punere in functiune	Indice actualizare perioada in functie de categorie	CIB	Durata de viata fizica totala estimata conform informatii orientative din Normativ P135 si GE 032	Coeficient conversie fizic-economic	Durata de viata economica estimata	Varsta cronologica	Coef conversie varsta cronologica-varsta efectiva tinand cont de starea tehnica reala	**Varsta efectiva**	Depreciere estimata	Valoare alocata
			lei		lei	ani		ani	ani		**ani**	%	lei
111266	Conducte ptr alimentare apa (nr. inventar 111266)	1987	19.885,81	7,11	141.388	65	0,9	58,5	39	1,10	42,9	73,33	**37.703**
111267	Conducte alimentare si canalizare (nr. inventar 111267)	1987	20.306,60	7,11	144.380	65	0,9	58,5	39	1,00	39	66,67	**48.127**
114095	Instalatie exterioara utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)	2007	59.516,00	3,54	210.687	30	0,9	27	19	1,10	20,9	77,41	**47.600**
114097	Instalatie interioara de incalzire pe gaze naturale (nr. inventar 114097)	2007	173.971,00	3,54	615.857	30	0,9	27	19	1,10	20,9	77,41	**139.138**
114099	Put forat nr 2 echipat nr. inventar 114099	2009	56.338,00	2,46	138.591	35	0,9	31,5	17	1,00	17	53,97	**63.796**

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC si alte documente puse la dispozitie de client


Birouri C1


interior


Interior


interior


Interior


interior


Interior


interior



Interior



interior



Spalatorie+Atelier C2



interior



Interior



interior



Atelir+vopsitorie C3



interior



Interior



interior



Hala intretinere C4



interior



Interior



interior



Atelir+birouri C5



interior



Atelier+birouri C5



interior



Interior



interior



Strungarie C6



interior



Atelier C7



interior


Interior


interior


Interior


interior


Magazie C8


interior


Post trafo C9


Statie pompe C10

ANEXĂ LA
HCL NR. 231 / 2026


Interior

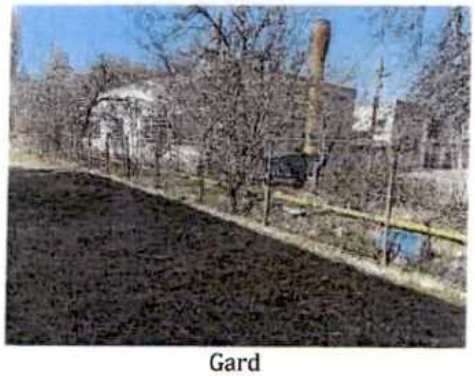

Punct termic C11


Decantor C12


Camera pompe decantor


Depozit namol C13


Garaj C14


Gard


Put forat

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
CRISTIAN OMOCEA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

Anexa 3 la HCL
nr. 231 / 2026

ACTUL CONSTITUTIV AL SOCIETĂȚII
CT BUS S.A.

Acționarul unic al societății „CT BUS S.A.":

(I) Unitatea administrativ teritorială **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, persoană juridică de drept public, cu sediul în Constanța,B-dul Tomis, nr.51, CIF 4785631, reprezentant legal - primar Vergil Chițac.

- care se angajează prin reprezentanții săi legali să constituie societatea pe acțiuni ce va purta numele de „CT BUS S.A." („**Societatea**"), rezultată din reorganizarea Regiei Autonome Transport in Comun R.A. (RATC), cu rol de operator al serviciului de transport public local de calatori in Municipiul Constanta.

CAPITOLUL I
DENUMIRE, FORMĂ JURIDICĂ, SEDIU SOCIAL, DURATĂ

ARTICOLUL 1
Denumire

(1) Denumirea Societății este **„CT BUS S.A.",** denumită în cele de urmează „**Societatea**", conform dovezii de disponibilitate a denumirii emisă de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța nr. 46692/06.06.2018.

(2) Pe toate documentele, facturile, notificările, publicațiile și alte documente emanând de la Societate se vor specifica următoarele: (i) denumirea Societății, care va fi precedată sau urmată de cuvintele *„societate pe acțiuni"* sau inițialele *„S.A."*; (ii) sediul Societății; (iii) numărul de înregistrare al Societății la Registrul Comerțului; (iv) codul unic de înregistrare; (v) capitalul social.

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

ARTICOLUL 2

Forma juridică

(1) Forma juridică a Societății este societate pe acțiuni, persoană juridică română, constituită și organizată conform prevederilor:

- Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 30/1997 privind reorganizarea regiilor autonome, aprobata, cu modificări, prin Legea nr. 207/1997, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- Legii nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, aprobata, cu modificări si completări, prin Legea nr. 111/2016, cu modificările si completările ulterioare.

(2) Societatea își asumă și exercită, pentru și în numele Municipiului Constanța, competențele și atribuțiile, drepturile și obligațiile, pe domeniul strict delimitat al serviciilor de transport public local.

(3) Societatea este organizată și își va desfășura activitatea conform legislației române și prezentului Act Constitutiv. Societatea este o persoană juridică română de drept privat și de utilitate publică cu scop lucrativ și patrimonial, are un patrimoniu propriu, autonomie funcțională și financiară, gestiune economică proprie, ștampilă și însemne proprii. Societatea întocmește, în condițiile legii, buget de venituri și cheltuieli și situații financiare anuale.

(4) Societatea este o entitate a unității administrativ-teritoriale acționare, pentru satisfacerea nevoilor comunității locale legate de prestarea serviciilor de transport și pentru realizarea atribuțiilor și responsabilităților autorității administrației publice locale în acest domeniu.

(5) Societatea este o societate pe acțiuni cu caracter închis.

ARTICOLUL 3

Sediul social

(1) Sediul Societății va fi situat în **Constanța, Str. Industrială, nr. 8, județ Constanța**.

(2) Societatea păstrează toate punctele de lucru ale fostei R.A.T.C. așa cum au fost acestea înainte de reorganizare, respectiv cele de la următoarele adrese:

- Municipiul Constanţa, Str. INDUSTRIALA - AUTOBAZA NR.4, Nr. 10, Judet Constanţa;
- Municipiul Constanţa, Str. INDUSTRIALA - AUTOBAZA I, Nr. 8, Judet Constanţa;

(3) Sediul Societății se poate muta în altă localitate din România în baza unei Decizii a Acționarului unic, conform prevederilor legale în vigoare și prevederilor prezentului Act Constitutiv.

(4) Societatea poate să deschidă alte filiale, sucursale, agenții, reprezentanțe, unități de producție, puncte de lucru sau alte astfel de unități în România sau în străinătate, în baza unei Decizii a Acționarului unic, conform prevederilor legale în vigoare și prevederilor prezentului Act Constitutiv.

ARTICOLUL 4

Durata Societății

(1) Societatea se constituie pe perioadă nedeterminată, începând de la data înregistrării sale la Registrul Comerțului.

CAPITOLUL II

OBIECTUL DE ACTIVITATE

ARTICOLUL 5

Obiectul de activitate

(1) Domeniul principal de activitate este:

493 Alte transporturi terestre de călători.

Obiectul principal de activitate constă în:

Cod CAEN 4931 - Transporturi urbane, suburbane şi metropolitane de călători.

Activități secundare:
0240- Activități de servicii anexe silviculturii

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

1723- Fabricarea articolelor de papetărie

1812-Alte activități de tipărire n.c.a.

1813- Servicii pregătitoare pentru pretipărire

2344- Fabricarea altor produse tehnice din ceramica

2599- Fabricarea altor articole din metal n.c.a.

2562- Operațiuni de mecanica generală

2611- Fabricarea subansamblurilor electronice (module)

2630- Fabricarea echipamentelor de comunicații

2651- Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație

2711- Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție si control a electricității

2712- Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității

2731- Fabricarea de cabluri cu fibră optică

2732- Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice

2733- Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice

2740- Fabricarea de echipamente electrice de iluminat

2790- Fabricarea altor echipamente electrice

2841- Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului

2899 - Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.

2931- Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule

3020- Fabricarea materialului rulant

3109- Fabricarea de mobilă n.c.a.

3312- Repararea mașinilor

3313 - Repararea echipamentelor electronice și optice

3314 - Repararea echipamentelor electrice

3320- Instalarea mașinilor si echipamentelor industriale

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

3511-Producția de energie electrică

3512-Transportul energiei electrice

3513- Distribuția energiei electrice

3514- Comercializarea energiei electrice

3812- Colectarea deșeurilor periculoase

4120- Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

4212- Lucrări de construcții a căilor ferate de suprafață și subterane

4213- Construcția de poduri și tuneluri

4221- Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide

4222- Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații

4299- Lucrări de construcții a altor proiecte inginerești n.c.a.

4321- Lucrări de instalații electrice

4322- Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat

4329 - Alte lucrări de instalații pentru construcții

4331 – Lucrări de ipsoserie

4332 – Lucrări de tâmplărie și dulgherie

4333 – Lucrări de pardosire și placare a pereților

4334 – Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri

4339 – Alte lucrări de finisare

4399 -Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.

4511 - Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone)

4519 - Comerț cu alte autovehicule

4520- Întreținerea și repararea autovehiculelor

4531 - Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule

4532 - Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule

4612- Intermedieri în comerțul cu combustibili, minereuri, metale și produse chimice pentru industrie

4613- Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

4614- Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane

4615- Intermedieri în comerțul cu mobila, articole de menaj și de fierărie

4618- Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.

4619- Intermedieri în comerțul cu produse diverse

4651- Comerț cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice și software-lui

4652- Comerț cu ridicata de componente și echipamente electronice și de telecomunicații

4662- Comerț cu ridicata al mașinilor-unelte

4663- Comerț cu ridicata al mașinilor pentru industria miniera și construcții

4665- Comerț cu ridicata al mobilei de birou

4666- Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente de birou

4669- Comerț cu ridicata al altor mașini și echipamente

4671-Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși și al produselor derivate

4672- Comerț cu ridicata al metalelor și minereurilor metalice

4673- Comerț cu ridicata al materialului lemnos și a materialelor de construcție și echipamentelor sanitare

4674- Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire

4675- Comerț cu ridicata al produselor chimice

4676- Comerț cu ridicata al altor produse intermediare

4677- Comerț cu ridicata al deșeurilor si resturilor

4690- Comerț cu ridicata nespecializat

4711 - Comerţ cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi şi tutun

4722 - Comerţ cu amănuntul al cărnii şi al produselor din carne, în magazine specializate

4724 - Comerţ cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie şi produselor zaharoase, în magazine

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

4931- Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători

4939- Alte transporturi terestre de călători n.c.a.

4941- Transporturi rutiere de mărfuri

4942- Servicii de mutare

5210- Depozitari

5221- Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre

5320- Alte activități poștale și de curier

5629 - Alte servicii de alimentație n.c.a.

5811- Activități de editare a cărților

5812- Activități de editarea de ghiduri, compendii, liste de adrese și similare

5813- Activități de editare a ziarelor

5814- Activități de editare a revistelor și periodicelor

5819- Alte activități de editare

5821- Activități de editare a jocurilor de calculator

5829- Activități de editare a altor produse software

5911- Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune

5920- Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală

6010 - Activități de difuzare a programelor de radio

6020- Activități de difuzare a programelor de televiziune

6110- Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu

6120- Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)

6130 – Activități de telecomunicații prin satelit

6190 – Alte activități de telecomunicații

6201- Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)

6202 – Activități de consultanta in tehnologia informației

6203- Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

6209- Alte activități de servicii privind tehnologia informației

6311- Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe

6312- Activități ale portalurilor web

6399- Alte activități de servicii informaționale n.c.a.

6420- Activități ale holdingurilor

6492- Alte activități de creditare (imprumuturi monetare intragrup)

6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6820- Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

6832- Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract

7010- Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate

7021- Activități de consultanta în domeniul relațiilor publice și al comunicării

7112- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

7120 - Activități de testări și analize tehnice

7311- Activități ale agențiilor de publicitate

7312- Servicii de reprezentare media

7320- Activități de studiere a pieței si de sondare a opiniei publice

7410- Activități de design specializat

7420 - Activități fotografice

7430- Activități de traducere scrisa și orala (interpreți)

7490 - Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.

7711 - Activităţi de închiriere şi leasing cu autoturisme şi autovehicule rutiere uşoare

7810- Activități ale agențiilor de plasare a forței de muncă

7820- Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului

7830- Alte servicii de furnizare a forței de muncă

8110- Activități de servicii suport combinate

8121- Activități generale de curățenie interioara a clădirilor

8122- Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

8129- Alte activități de curățenie n.c.a

8211- Activități combinate de secretariat

8219- Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat

8220- Activități ale centrelor de intermediere telefonica (call center)

8230- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor

8553 - Şcoli de conducere (pilotaj)

8560- Activități de servicii suport pentru învățământ

9101- Activități ale bibliotecilor și arhivelor

9511- Repararea calculatoarelor și a echipamentelor periferice

9512- Repararea echipamentelor de comunicații

9524- Repararea mobilei și a furniturilor casnice

(2) În general, Societatea poate realiza orice alte operațiuni legate direct sau indirect de unul dintre obiectele de activitate specificate sau de orice obiect de activitate similar sau conex care poate aduce beneficii dezvoltării Societății.

(3) Obiectul de activitate al Societății nu este limitat; acesta poate fi modificat sau completat conform hotărârii Adunării Generale a Acționarilor și prevederilor Legii privind societățile.

CAPITOLUL III

PATRIMONIU, CAPITAL SOCIAL, ACȚIUNI

ARTICOLUL 6

Patrimoniul Societății

(1) Societatea preia activele și pasivele fostei R.A.T.C. Constanța.

(2) Mijloacele financiare ale Societății sunt alcătuite din fondurile constituite la înființarea Societății de către Acționarul unic, veniturile constituite prin încasarea de la utilizatori, sub formă de prețuri sau tarife, a sumelor reprezentând contravaloarea serviciului de transport prestat ori a altor servicii și, după caz, din alocații de la bugetele locale și/sau alte venituri.

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

(3) Mijloacele materiale ale Societății, necesare desfășurării activităților acesteia, se compun din vehicule (autobuze, altele), construcții, utilaje, mobilier, echipamente, tehnică de calcul, telecomunicații și birotică, mijloace auto, unelte, materiale pentru curățenie și iluminat, consumabile și alte asemenea.

(4) Bunurile procurate de Societate după constituire din venituri proprii fac parte din patrimoniul propriu al Societății.

ARTICOLUL 7

Capitalul social

(1) Capitalul social al Societății este denominat în lei.

(2) Capitalul social total subscris și vărsat integral este în cuantum de 17.743.000 lei, reprezentând aport în numerar, fiind împărțit în 1.774.300 de acțiuni nominative în formă dematerializată, fiecare având o valoare nominală de 10 lei.

(3) Acționarul unic Municipiul Constanța deține toate acțiunile și participă deplin (100%) atât la beneficii, cât și la pierderi.

ARTICOLUL 8

Majorarea capitalului social

(1) Capitalul social al Societății poate fi majorat conform prevederilor prezentului Act Constitutiv și prevederilor legale în vigoare.

(2) Capitalul social poate fi majorat conform Deciziei Acționarului unic, iar majorarea se poate efectua prin oricare dintre mijloacele de mai jos:

(a) emisiunea de acțiuni noi sau majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor contribuții noi în numerar și/sau în natură;

(b) includerea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a profitului sau primelor de emisiune;

(c) compensarea creanțelor lichide și exigibile ale Societății cu acțiunile acesteia;

(d) alte surse stabilite de Acționarul unic conform legii.

(3) Hotărârea cu privire la majorarea capitalului social va produce efecte în măsura în care a fost adusă la îndeplinire în termen de un an de la adoptarea acesteia.

ARTICOLUL 9

Reducerea capitalului social

(1) Capitalul social al Societății poate fi redus conform prevederilor prezentului Act Constitutiv și prevederilor legale în vigoare, în baza Deciziei Acționarului unic.

(2) Capitalul social poate fi redus prin:

(a) reducerea numărului de acțiuni;

(b) reducerea valorii nominale a acțiunilor;

(c) dobândirea de către Societate a propriilor acțiuni, urmată de anularea acestora; și

(d) alte proceduri prevăzute prin lege.

(3) Capitalul social poate fi redus sub rezerva îndeplinirii următoarelor condiții:

(a) Respectarea capitalului social minim prevăzut de legile în vigoare la data reducerii capitalului social;

(b) Prevederea, în hotărârea de reducere, a motivelor reducerii și a procedurii folosite pentru implementarea acesteia.

(4) Capitalul social al Societății nu poate fi redus dacă această măsură afectează stabilitatea economică și financiară a Societății.

(5) Dacă se constată o pierdere a activului net, capitalul social subscris va trebui reîntregit sau redus înainte de a putea face vreo repartizare sau distribuire de profit.

(6) Reducerea capitalului social se va efectua numai după expirarea termenului de două luni de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea IV, a hotărârii cu privire la reducerea capitalului social.

ARTICOLUL10

Acțiuni

(1) Acțiunile nominative ale Societății au toate elementele prevăzute prin lege.

(2) Acțiunile nominative emise de Societate vor fi în formă dematerializată, fiind înregistrate în evidențe.

(3) Transferul dreptului de proprietate asupra acțiunilor se efectuează prin înregistrare în Registrul Acționarilor. Societatea va elibera la cerere fiecărui Acționar extrase din Registrul Acționarilor, prin care se va atesta calitatea

de acționar și numărul de acțiuni deținute de acesta. Constituirea de garanții, sarcini, drepturi de uzufruct sau restricții la transfer asupra acțiunilor se va înregistra în Registrul Acționarilor.

(4) Acțiunile sunt indivizibile. Societatea va recunoaște un singur titular pentru fiecare acțiune. În cazul în care mai multe persoane devin co-titulari ai unei singure acțiuni, acestea vor numi un reprezentant comun care să le reprezinte interesele față de Societate și față de ceilalți acționari. Respectivul reprezentant va exercita drepturile de vot ale co-titularilor în mod unitar.

(5) Acțiunile vor fi înregistrate într-un registru care va fi numerotat, sigilat și ștampilat de președintele Consiliului de Administrație și care va fi păstrat la sediul Societății.

ARTICOLUL 11

Drepturi și obligații aferente acțiunilor

(1) Fiecare acțiune subscrisă și achitată de Acționari conform legii le conferă dreptul la un vot în cadrul Adunării Generale a Acționarilor, dreptul de a alege și de a fi ales în organele administrative, de a participa la distribuirea profitului în conformitate cu prevederile prezentului Act Constitutiv și cu prevederile legii, respectiv alte drepturi prevăzute în prezentul Act Constitutiv.

(2) Deținerea de acțiuni atestă aderarea de drept la prezentul Act Constitutiv, iar acționarii se află automat sub incidența drepturilor și obligațiilor prevăzute în prezentul Act Constitutiv și în Legea privind societățile.

(3) În cazul unui transfer de acțiuni, drepturile și obligațiile aferente acțiunilor se vor transfera împreună cu acțiunile respective.

(4) Obligațiile Societății sunt garantate prin capitalul social al acesteia, iar răspunderea Acționarilor se limitează la acțiunile deținute de aceștia.

(5) Patrimoniul Societății nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale Acționarilor.

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

CAPITOLUL IV

STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

ARTICOLUL 12

Conducerea Societății

(1) Atribuțiile privind conducerea Societății, date prin lege în competența Adunării Generale a Acționarilor revin, potrivit prezentului Act constitutiv, acționarului unic.

ARTICOLUL 13

Consiliul de Administrație

(1) Societatea este administrată în sistem unitar de un Consiliu de Administrație, format din 3 membri, persoane fizice, cu experiență în îmbunătățirea performanței societăților sau regiilor autonome pe care le-au administrat sau condus.

Membrii Consiliului de Administrație aleg, din rândul lor, administratorul care va deține calitatea de Președinte al Consiliului de Administrație.

Președintele Consiliului de Administrație va îndeplini toate atribuțiile prevăzute de OUG nr. 109/2011, Legea nr. 31/1990 sau orice alte reglementări legale.

(2) Mandatul administratorilor este de 4 ani, cu posibilitatea de reînnoire în condițiile legii.

(3) Membrii Consiliului de Administrație sunt desemnați de Acționarul unic. Candidații pentru posturile de administrator sunt selectați în condițiile prevăzute la art. 29 din OUG 109/2011.

(4) Cel puţin doi dintre membrii Consiliului de Administrație trebuie să aibă studii economice sau juridice şi experienţă în domeniul economic, juridic, contabilitate, de audit sau financiar de cel puţin 5 ani.

(5) Nu pot fi selectați mai mult de 2 membri din rândul funcționarilor publici sau altor categorii de personal din cadrul autorității publice tutelare ori din cadrul altor autorități sau instituții publice.

(6) Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație este formată din administratori neexecutivi și independenți, în sensul art. 138^2 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Fiecare

membru al Consiliului de Administrație va avea încheiat cu Societatea, reprezentată prin Acționarul unic, un contract de mandat, în baza căruia își va desfășura activitatea.

(7) Remunerația membrilor Consiliului de Administrație este stabilită prin Decizia Acționarului unic.

(8) O persoană fizică poate exercita concomitent cel mult 3 mandate de administrator în societăți sau întreprinderi publice al căror sediu se află pe teritoriul României.

(9) Consiliul de Administrație este condus de un președinte. Președintele Consiliului de Administrație al Societății nu poate fi numit și director general.

(10) Administratorii pot fi revocați oricând de către Acționarul unic. În cazul în care revocarea survine fără justă cauză, administratorul este îndreptățit la plata unor daune-interese, potrivit prevederilor din contractul de mandat.

(11) Consiliul de Administrație se întrunește cel puțin o dată pe lună sau ori de câte ori este necesar.

(12) Convocarea Consiliului de Administrație se face de către președinte care stabilește ordinea de zi și prezidează întrunirea. Convocarea se poate face, de asemenea, la cererea motivată a cel puțin doi dintre membrii săi sau a Directorului General, conform legii.

(13) În termen de 90 de zile de la data numirii sale, Consiliul de Administrație elaborează și prezintă Acționarului unic, spre aprobare, planul de administrare, care include strategia de administrare pe durata mandatului pentru atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță stabilite în contractele de mandat.

(14) În cadrul Consiliului de Administrație se constituie Comitetul de nominalizare și remunerare si Comitetul de audit, formate din administratori neexecutivi. Cel puțin un membru al fiecărui comitet trebuie să fie administrator neexecutiv independent.

(15) Puterile de reprezentare și administrare ale administratorilor se exercită împreună.

(16) Administratorii sunt răspunzători de îndeplinirea tuturor obligațiilor. Membrii Consiliului de Administrație răspund solidar față de Societate pentru prejudiciile rezultate din infracțiuni sau abateri și pentru greșeli în administrarea Societății. În astfel de situații ei vor putea fi revocați prin Decizia Acționarului unic.

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

(17) Administratorii răspund față de Societate pentru prejudiciile cauzate prin actele îndeplinite de directori sau de personalul încadrat, când dauna nu s-ar fi produs dacă ei ar fi exercitat supravegherea impusă de îndatoririle funcției lor.

(18) Directorii vor înștiința Consiliul de Administrație de toate neregulile constatate cu ocazia îndeplinirii atribuțiilor lor.

(19) Administratorii sunt solidar răspunzători cu predecesorii lor imediați dacă, având cunoștință de neregulile săvârșite de aceștia, nu le comunică auditorilor interni și auditorului financiar.

(20) Răspunderea unora dintre administratori pentru actele săvârșite sau pentru omisiuni nu se întinde și la administratorii care au făcut să se consemneze, în registrul deciziilor Consiliului de Administrație, împotrivirea lor și au încunoștințat despre aceasta, în scris, pe auditorii interni și auditorul financiar.

(21) Consiliul de Administrație are următoarele atribuții:

(a) ducerea la îndeplinire a tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al Societății, cu excepția celor rezervate de lege pentru Acționarul unic;

(b) aprobă Regulamentul Intern, Regulamentul de Organizare și Funcționare și Codul de Etică;

(c) stabilește liniile generale de conducere ale Societății, pe termen lung și mediu;

(d) stabilește și menține politicile de asigurare în ce privește personalul și bunurile Societății;

(e) aprobă actele de achiziție și de dispoziție privitoare la brevete, mărci, drepturi de autor și know-how;

(f) aprobă organigrama Societății și statul de funcții;

(g) aprobă restructurarea Societății și noua structură organizatorică a Societății;

(h) numește și revocă Directorul General și Directorii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

(i) aprobă operațiunile de creditare necesare îndeplinirii scopului Societății;

(j) conferă procuri de reprezentare a Societății;

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

(k) decide chemarea în justiție, în numele Societății și se constituie ca parte atât în fața instanțelor judecătorești cât și în fața curților de arbitraj, în caz de litigii;

(l) prezintă anual Acționarului unic, în termen de maxim 5 luni de la încheierea exercițiului financiar, raportul cu privire la activitatea Societății, bilanțul și contul de profit și pierderi, precum și proiectul programului de activitate, al strategiei și al bugetului pe anul următor;

(m) avizează proiectul bugetului anual de venituri și cheltuieli pe care îl supune aprobării Acționarului unic;

(n) analizează și aprobă rapoartele periodice pentru realizarea indicatorilor aprobați prin bugetul anual de venituri și cheltuieli pe baza balanței de verificare și aprobă măsurile pentru desfășurarea activității în condiții care să asigure echilibrul bugetului anual de venituri și cheltuieli;

(o) propune Acționarului unic înființarea și desființarea de sucursale, birouri, agenții ale Societății, în România sau în străinătate;

(p) avizează vânzarea sau achiziționarea de imobile sau aprobă închirierea lor, în condițiile legii;

(q) reprezintă Societatea în raporturile cu terții și cu directorul general al Societății prin președintele Consiliului de Administrație;

(r) rezolvă problemele stabilite de Acționarul unic și execută hotărârile luate de acesta în conformitate cu prezentul Act Constitutiv;

(s) avizează situațiile financiare anuale pe care înaintează spre aprobare Acționarului unic;

(t) aprobă sau propune spre aprobare investițiile care urmează să se realizeze de către Societate în condițiile legii;

(u) supraveghează activitatea directorilor executivi prin solicitarea de informări pe probleme punctuale specifice;

(v) propunerea introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței Societății potrivit legii;

(w) decide asupra oricăror alte probleme care prin importanța lor pot influența poziția financiară și comercială sau politica Societății, sau care sunt date în competența sa de către Acționarul unic.

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

ARTICOLUL 14

Directorii

(1) Consiliul de administraţie deleagă conducerea Societăţii unuia sau mai multor directori, numindu-l pe unul dintre ei director general.

(2) În înţelesul prezentului Act Constitutiv, director al societăţii pe acţiuni este numai acea persoană căreia i-au fost delegate atribuţii de conducere a societăţii, în conformitate cu alin. (1). Orice altă persoană, indiferent de denumirea tehnică a postului ocupat în cadrul societăţii, este exclusă de la aplicarea normelor legale cu privire la directorii societăţilor pe acţiuni.

(3) Directorii pot fi numiți din afara Consiliului de Administrație sau dintre administratori, care devin astfel administratori executiv.

(4) Directorii, indiferent dacă sunt selectați din cadrul Consiliului de Administrație sau din afara acestuia, sunt numiți de Consiliul de Administrație, la recomandarea comitetului de nominalizare. Remunerația directorilor este stabilită de Consiliul de Administrație și nu poate depăși nivelul remunerației stabilite pentru membrii executivi ai Consiliului de Administrație. Ea este unica formă de remunerație pentru directorii care îndeplinesc și calitatea de administratori.

(5) În termen de 60 de zile de la numire, directorii elaborează şi prezintă Consiliului de Administrație o propunere pentru componenta de management a planului de administrare pe durata mandatului, în vederea realizării indicatorilor de performanta financiari și nefinanciari.

(6) Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Societății, în limitele obiectului de activitate al Societății şi cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de actul constitutiv consiliului de administrație şi Acționarului unic.

(7) Orice administrator poate solicita directorilor informații cu privire la conducerea operativă a Societății. Directorii vor informa Consiliul de Administrație, în mod regulat şi cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse şi asupra celor avute în vedere.

(8) Modul de organizare a activității directorilor va fi stabilit prin decizie a Consiliului de Administrație.

(9) Directorii pot fi revocați de către Consiliul de Administrație, conform legii, în condițiile stabilite în contractul de mandat. În cazul în care revocarea survine fără justă cauză, directorul în cauză este îndreptățit la plata unor daune-interese, potrivit contractului de mandat.

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

(10) Directorul general va avea în principiu următoarele atribuții, dar fără a se limita la acestea:

a) Reprezintă Societatea în relațiile cu terții și are puteri de decizie în ceea ce privește operațiunile curente ale Societății;

b) Propune Consiliului de Administrație strategia și politica comercială și de dezvoltare a Societății;

c) Propune Consiliului de Administrație structura organizatorică a societății, numărul de posturi, precum și normativele de constituire a compartimentelor funcționale și de producție;

d) Angajează, promovează și concediază personalul de execuție al Societății;

e) Negociază și semnează Contractul Colectiv de Muncă la nivel de Societate în baza mandatului specific acordat de Consiliul de Administrație;

f) Rezolvă orice problemă încredințată de Consiliul de Administrație al Societății;

g) Alte atribuții prevăzute în documentele de organizare și funcționare ale Societății inclusiv în contractul de mandat.

CAPITOLUL V

CONTROLUL SOCIETĂȚII

ARTICOLUL 15

(1) Situaţiile financiare ale Societăţii vor fi auditate de către auditori financiari - persoane fizice sau persoane juridice - în condiţiile prevăzute de lege.

(2) Auditorii financiari își exprimă opinia cu privire la gradul de conformitate a raportului administratorilor cu situațiile financiare anuale pentru același exercițiu financiar.

(3) Acționarul unic prin reprezentanții sai poate aproba situațiile financiare anuale numai dacă acestea sunt însoțite de raportul auditorilor financiari.

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

CAPITOLUL VI

ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

ARTICOLUL 16

Personal

(1) Personalul Societății este angajat și concediat de către Directorul General.

(2) Drepturile și obligațiile personalului Societății sunt stabilite prin hotărârea Directorului General, cu respectarea dispozițiilor legale, în baza structurii organizaționale, a funcției deținute și a salariului aprobat de către Directorul General.

ARTICOLUL 17

Exercițiul financiar-economic

(1) În fiecare an, exercițiul financiar al Societății va începe la data de 1 ianuarie și se va încheia la data de 31 decembrie. Primul exercițiu financiar va începe la data înregistrării Societății la Registrul Comerțului.

ARTICOLUL 18

Evidențe contabile și situații financiare

(1) Societatea ține contabilitatea în lei și se întocmește conform prevederilor legale în vigoare.

(2) Consiliul de Administrație va comunica situațiile financiare anuale spre aprobare Acționarului unic, în conformitate cu dispozițiile legii române.

(3) Acționarul unic poate aproba situațiile financiare anuale numai dacă sunt însoțite de raportul auditorului financiar.

(4) În urma aprobării de către Acționarul unic, Consiliul de Administrație va avea obligația de a depune la Registrul Comerțului, în termen legal situațiile financiare anuale, conform legilor financiar-contabile în vigoare.

(5) În vederea desfășurării activității, Societatea trebuie să țină următoarele registre:

- Registrele contabile prevăzute de lege;
- Registrul acționarilor;
- Registrul ședințelor și deliberărilor Consiliului de Administrație;

J13/60/1991 I RO1883902 I Str. Industriala nr. 8 I Constanța I Cont:RO23BTRL01401202694292XX BT I 0241-618581; 0241-694863 I ctbus.ro I office@ctbus.ro

- Registrul deliberărilor și constatărilor efectuate de către auditorii financiari;
- Orice alte registre prevăzute de lege.

ARTICOLUL 19

Calcularea și distribuirea profitului

(1) Profitul Societății va fi stabilit pe baza bilanțului contabil aprobat de Acționarul unic. Profitul înainte de impozitare va fi stabilit în conformitate cu dispozițiile legii.

(2) Cel puțin 5% din profitul total stabilit în situațiile financiare anuale va fi alocat fondului de rezervă până când acesta atinge procentul de 20% din capitalul social. În cazul în care fondul de rezervă va scădea, din orice motive, sub pragul minim prevăzut prin lege, acesta va fi completat în modul menționat mai sus.

(3) Prin Decizia Acționarului unic, din profitul Societății vor putea fi constituite fonduri pentru modernizare, investiții, reparații și în alte scopuri stabilite de Acționarul unic.

CAPITOLUL VII

SCHIMBAREA FORMEI JURIDICE, FUZIUNE, DIVIZARE, DIZOLVARE ȘI LICHIDARE

ARTICOLUL 20

Schimbarea formei juridice, fuziune și divizare

(1) Forma Societății va putea fi schimbată prin decizia Acționarului unic, în condițiile și urmând procedura prevăzute de lege.

(2) Fuziunea și divizarea Societății vor fi efectuate în conformitate cu Legea privind societățile.

(3) În cazul în care, în urma fuziunii sau divizării, este constituită o nouă societate, aceasta din urmă trebuie să respecte cerințele legale privind înregistrarea și publicitatea pentru forma juridică de societate convenită.

ARTICOLUL 21

Dizolvare

(1) Societatea va fi dizolvată în situațiile prevăzute în Legea privind societățile.

(2) Dizolvarea Societății trebuie înregistrată la Registrul Comerțului și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

CAPITOLUL VIII

PREVEDERI FINALE

ARTICOLUL 22

Litigii

(1) Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul Act Constitutiv va fi soluționat irevocabil de instanțele de judecată din România.

ARTICOLUL 23

Nulitate parțială

(1) Prevederile prezentului Act constitutiv se completează cu dispozițiile legale în vigoare referitoare la societăți, la guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și la serviciul public de transport public local de calatori.

(2) În cazul în care oricare dintre prevederile sau clauzele din prezentul Act Constitutiv este declarată nelegală sau neaplicabilă de către instanța competentă de judecată, restul termenilor, clauzelor și condițiilor vor rămâne valabile și în vigoare, în măsura în care legea o permite.

ARTICOLUL 24

Legea aplicabilă

(1) Prezentul Act Constitutiv este guvernat de legea română și interpretat în conformitate cu aceasta.

Prezent Act Constitutiv a fost semnat astăzi, _____/_____/_____, în 4 exemplare originale, în limba română.

Acționarul unic municipiul Constanța prin:

Primar,
Vergil CHIȚAC

PREȘ[illegible]NTE ȘEDINȚĂ,
CRISTIANA OMOCEA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU