

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

având următorul obiectiv:

“Stabilirea nivelului de redevență cu privire la gestiunea serviciul public de organizare, funcționare și administrare a piețelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, conform Art.3, alin.1, lit. m) din O.U.G. nr.71/2002-modificată și completată prin Legea nr.10 din 09.01.2020 în vederea asigurării întreagii game de servicii, lucrări și obiecte necesare desfășurării activității de comerț din piețe, precum și alte servicii și lucrări de amenajare și întreținere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, astfel ca cerințele populației să poată fi satisfăcute, cu operativitate și cu respectarea legislației în vigoare - conf, art. 307, OG nr. 57/2019”

CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE



- Decembrie 2022 -

CUPRINS –

I. <u>PARTEA INTRODUCIVĂ</u>	3
1.1 INTRODUCERE	3
1.2 DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI	3
II. <u>CONȚINUTUL EXPERTIZEI</u>	6
III. <u>CONCLUZII – RĂSPUNS LA OBIECTIV</u>	9
IV. <u>ANEXE</u>	10
4.1 ANEXA NR. 1 – VENITURI REALIZATE, POTENȚIALE ȘI GRADUL DE REALIZARE A OBIECTIVELOR CONCESIONATE ÎN PERIOADA 31.10.2021 ȘI 31.10.2022	11
4.2 ANEXA NR. 2 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII	16
4.3 ANEXA NR. 3 – GRILE DE CACLUL	17
4.4 ANEXA NR. 4 – ELEMENTE WACC (COSTUL MEDIU PONDERAT AL CAPITALULUI)	28
4.5 ANEXA NR. 5 – CREȘTERILE SALARIALE PE ULTIMI 10 ANI	30
4.6 ANEXA NR. 6 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	31

I. PARTEA INTRODUCATIVĂ

1.1 Introducere

Subsemnatul ec. Goron Vasile, expert tehnic judiciar în specialitatea « Evaluarea proprietății imobiliare » și « Evaluări bunuri mobile economice », având legitimația nr. 26118072014-67071410331306214, eliberată de Ministerul Justiției, aflat în evidența Biroului Local de Expertiză Timiș contactat de Municipiul Timișoara, pentru a întocmi un raport de expertiză extrajudiciară pentru stabilirea nivelului de redevență cu privire la gestiunea serviciului public de organizare, funcționare și administrare a piețelor aflate în administrarea Primăriei Municipiului Timișoara, conform Art.3, alin.1, lit. m) din O.U.G. nr.71/2002 - modificată și completată prin Legea nr.10 din 09.01.2020 în vederea asigurării întregii game de servicii, lucrări și obiecte necesare desfășurării activității de comerț din piețe, precum și alte servicii și lucrări de amenajare și întreținere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, astfel ca cerințele populației să poată fi satisfăcute, cu operativitate și cu respectarea legislației în vigoare - conf, art. 307, OG nr. 57/2019.

1.2 Desfășurarea expertizei

În data de 15.10.2022, am primit de la Direcția clădiri, terenuri și dotări diverse a Municipiului Timișoara și Serviciul Juridic al Municipiului Timișoara, solicitarea de a stabili pentru stabilirea nivelului de redevență cu privire la gestiunea serviciului public de organizare, funcționare și administrare a piețelor aflate în administrarea Primăriei Municipiului Timișoara, conform Art.3, alin.1, lit. m) din O.U.G. nr.71/2002 - modificată și completată prin Legea nr.10 din 09.01.2020 în vederea asigurării întregii game de servicii, lucrări și obiecte necesare desfășurării activității de comerț din piețe, precum și alte servicii și lucrări de amenajare și întreținere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, astfel ca cerințele populației să poată fi satisfăcute, cu operativitate și cu respectarea legislației în vigoare - conf, art. 307, OG nr. 57/2019.

În Municipiul Timișoara, în vederea organizării comerțului în zonele publice, precum și pentru asigurarea condițiilor privind desfacerea produselor, sunt organizate piețe agroalimentare, piețe volante, piețe volante sezoniere, piețe mixte și piață de gros.

Organizarea și funcționarea piețelor de către autoritățile administrației publice locale se realizează prin:

- a) elaborarea unui regulament de serviciu, organizare și funcționare, aprobat prin hotărâre a consiliului local, prin care se instituie reguli generale pentru serviciile de exploatare și funcționare a piețelor,
- b) plata unor taxe și tarife către bugetul local,
- c) asigurarea pazei și ordinii în perimetrul piețelor,
- d) asigurarea prestațiilor necesare desfășurării activității de comerț în piețe,
- e) întreținerea aleilor, clădirilor, instalațiilor, împrejurimilor piețelor,
- f) asigurarea utilităților și infrastructurii piețelor (alimentare cu apă, canal, electricitate, gaz, salubritate, etc.).

Serviciul de administrare a piețelor poate fi prestat în regie proprie sau prin delegarea gestiunii serviciului unui operator economic autorizat, iar prestarea serviciului va fi realizată respectându-se următoarele:

Ec. Goron Vasile



- a.) aplicarea și respectarea regulamentului de serviciu, organizare și funcționare aprobat prin hotărârea consiliului local,
- b.) asigurarea zilnică a prestațiilor necesare desfășurării activității de comerț din piețe ,
- c.) asigurarea pazei și ordinii în perimetrul piețelor,
- d.) întreținerea/repararea aleilor, clădirilor, instalațiilor, împrejurimilor piețelor,
- e.) asigurarea utilităților și infrastructurii piețelor (alimentare cu apă, canal, electricitate, gaz, salubritate, etc.), inclusiv plata acestora către furnizorii de utilități,
- f.) asigurarea curățeniei din incinta piețelor, respectiv de pe alei, drumuri de acces, platforme, locuri de vânzare,

Societatea care a administrat piețele proprietatea Municipiului Timișoara trebuie a asigurat întreaga gamă de servicii, lucrări și obiecte necesare desfășurării activității de comerț din piețe, precum și alte servicii și lucrări de amenajare și întreținere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, astfel ca cerințele populației să poată fi satisfăcute, cu operativitate și cu respectarea legislației în vigoare.

Prestarea acestor servicii pentru comercianți și producători se face pe baza solicitărilor acestora, cu plata tarifelor și preturilor aprobate prin hotărârea consiliului local.

Administrațiile piețelor răspund de îngrijirea, întreținerea și paza piețelor, revenindu-le obligația să întrețină în bună stare toate bunurile piețelor, căile și porțile de acces, împrejurimile, dotărilor care deservește activitatea comercianților, sediile administrative, magazine, spațiile verzi, instalațiile de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, gaz și toate celelalte dotări ale acestor obiective.

Prezenta expertiză a fost elaborată în scopul ca în piețele proprietatea Municipiului Timișoara, respectiv: Piața Badea Cârțan, Piața Giroc, Piața Doina, Piața 700, Piața Dacia, Piața Lipovei, Piața Mehala II, Piața de Gros, Piața Iosefin, Piața volantă „STADION”, Piața volantă „SOARELUI”, Piața volantă Traian, Piața volantă Dâmbovița, Piața volantă Libertății, operatorul economic care va presta servicii și activități necesare exploatarei și întreținerii acestor piețe să funcționeze în condiții de profitabilitate prin exercitarea unui management performant, pentru realizarea acestor servicii, asigurând totodată la bugetul local o sursă financiară, prin plata unei redevențe anuale pe toată perioada contractului de prestări servicii

Scopul principal al atribuirii contractului de delegare de gestiune prin concesiune este să asigure pe baza unei gestionări optime, efectuarea la un nivel corespunzător a serviciilor și activităților necesare, precum și întreținerea și dezvoltarea oricăror bunuri de retur încredințate concesionarului pentru efectuarea respectivelor servicii și activități.

Având în vedere faptul că pentru realizarea serviciului public de organizare, funcționare, întreținere și administrare a piețelor proprietatea Municipiului Timișoara, este necesară punerea la dispoziție și exploatarea infrastructurii pe care umează a fi prestat acest serviciu, în baza contractului de delegare a gestiunii serviciului de către operatorul de serviciu, respectiv: construcțiile de orice tip, precum și orice alte bunuri mobile și imobile care constituie patrimoniul acestor piețe, acestea fiind necesar să fie întreținute, igienizate, reparate, iar datorită uzurii mari datorată de vechimea acestora sunt necesare și lucrări de investiții, urmând a se stabili pentru fiecare piață, în funcție de priorități o valoare anuală a investițiilor ce se vor realiza în fiecare piață.

Programul lucrărilor de investiții se va aproba anual de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara în funcție de necesitățile identificate de către concesionar și de politica de dezvoltare a municipalității pe această ramură.

Finanțarea și realizarea lucrărilor de investiții aferente serviciului delegat se va face cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, a legislației privind achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii și cu respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului.

Finanțarea lucrărilor de investiții se asigura din următoarele surse:

- alocații de la bugetul local;
- surse proprii ale Concesionarului;
- alte surse constituite conform legii.

Concesionarul va fi obligat ca jumătate din profitul realizat să îl folosească pentru efectuarea de investiții de reabilitare sau reparații capitale, de extindere și modernizare din fonduri proprii, la propunerea și cu aprobarea autorității contractante. Concesionarul va fi obligat să identifice investițiile necesare pentru buna desfășurare a activității și va prezenta autorității contractante programul propus, în vederea aprobării.

Programul detaliat de investiții din fonduri proprii ale concesionarului stabilit pentru fiecare an, va fi aprobat de către autoritatea contractantă, iar devizele estimative ale lucrărilor vor fi prezentate de către concesionar autorității contractante.

Programul de investiții poate fi multianual, dacă valoarea investițiilor depășește jumătate din profitul realizat, cu condiția efectuării anuale a investițiilor în suma aprobată anual de către autoritatea contractantă și prezentare documentelor care au stat la realizarea acesteia.

În vederea stabilirii redevenței minime, au fost identificate toate lucrările care sunt efectuate și se vor efectua, pentru serviciile și activitățile care fac obiectul intenției de delegare a gestiunii, activității de exploatare și întreținere a piețelor proprietatea Municipiului Timișoara au fost analizate situațiile contabile respectiv exercițiul financiar al SC PIETE S.A în raport cu veniturile, cheltuielile și gradul de ocupare al fiecare piețe, luându-se în considerare veniturile, cheltuielile și gradul de ocupare potențiale și ca urmare a fost stabilit nivelul minim al redevenței care va fi stabilit pentru următoare perioadă de 10 ani.

II. CONTINUTUL EXPERTIZEI

Calcululele au fost făcute ținând cont de beneficiile ce pot fi obținute din exploatarea bunului de catre concesionar, de valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii și de corelarea redevenței cu durata concesiunii (conf, art. 307, OG nr. 57/2019), aplicând abordarea prin venit conform situațiilor contabile preluate de la societate SC PIETE S.A.

Abordarea prin venit a evaluării presupune estimarea valorii unei întreprinderi prin calculul valorii beneficiilor anticipate viitoare (fluxuri financiare).

Metoda de evaluare prin fluxurile financiare actualizate (metoda DCF) se bazeaza pe capacitatea intreprinderii de a genera fluxuri pozitive de disponibilitati.

Premisele aplicarii metodei sunt:

- definirea conditiilor normale de exploatare si functionare pe baza tendintelor extrase din rezultate analizei diagnostic
- valoarea estimata exprima rezultatul utilizarii acelor elemente de patrimoniu care participa la desfasurarea activitatii, excluzand activele in afara exploatarei, dar incluzand valoarea elementelor intangibile
- exprimarea tuturor valorilor previzionate in ron corespunzator preturilor de la data evaluarii
- continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii si activitatii societatii
- Metoda se aplica sub rezerva certitudinii informatiilor si estimarilor puse la dispozitie de conducerea societatii, si anume:
- estimarile privind evolutia capacitatii de absorbtie a pietei si a veniturilor
- estimarile privind structura costurilor

Formula de baza pentru estimarea valorii prin metoda DCF este urmatoarea:

$$VI = * \frac{FF}{(1+a)^t} + \frac{FF T+1}{(1+a)^n \times (a - g)}$$

unde FF – fluxuri fnanciare anuale

a – rata de actualizare

g- crestere constanta dupa perioada de previziune explicita

RATA DE ACTUALIZARE

Rata de actualizare (costul capitalului) reprezinta rata minima a rentabilitatii, ceruta pentru a satisface cerintele de rentabilitate ale actionarilor (costul capitalului propriu) ai ale creditorilor intreprinderii (costul capitalului imprumutat). Deci, costul capitalului exprima cerintele de rentabilitate ale finantatorilor intreprinderii.

Costul capitalului propriu pentru domeniul specific de activitate a fost estimat la 15,4%, prin metoda CAPM (Capital Asset Pricing Model), dupa cum urmeaza:

$Ccpr = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + \alpha$, unde:

Rf = rata de baza fara risc

$Rm - Rf$ = prima de piata pentru riscul pietei in Romania

β = indicele de volatilitate al domeniului

α = masura a riscului specific al entitatii evaluate

Costul capitalului imprumutat a fost estimat la nivelul mediu al costului de finantare pentru societatile din domeniu, la un nivel de 6,18%.

Costul mediu ponderat al capitalului a fost estimat pe baza structurii de finantare a societatilor din domeniu (ponderea medie a celor doua componente la nivelul domeniului de activitate) si nu pe baza structurii de finantare a societatii evaluate, la un nivel mediu de 13% astfel:

$$a = CMPC = \%Cpr \times Ccpr + (1-i/p) \times \%Ci \times Cci, \quad \text{unde:}$$

$\%Cpr$ – ponderea medie a capitalului propriu pentru domeniul specific de activitate

$Ccpr$ – costul capitalului propriu

i/p – cota de impozit pe profit

$\%Ci$ – ponderea medie a capitalului imprumutat pentru domeniul specific de activitate

Cci – costul capitalului imprumutat

DURATA DE PREVIZIUNE

Alegerea duratei de previziune de 10 ani (2023-2032) – durata contractului de concesiune pentru scenariul de previziune are in vedere durata necesara pentru a se putea construi o imagine completa asupra evolutiei societatii, luand in considerare elementele necesare pentru echilibrarea sa (constituirea fondului de rulment, stabilizarea performantelor, investitii preconizate, etc).

VALOAREA REZIDUALĂ

Estimarea valorii reziduale s-a facut in baza ipotezei de continuare a activitatii constant la nivelul ultimului an de previziune. Valoarea reziduala este data de capitalizarea cash-flow-ului disponibil din ultimul an de previziune explicita cu rata de capitalizare obtinuta prin relatia $c = a - g$, iar ulterior prin actualizarea valorii astfel rezultate cu factorul de actualizare aferent ultimului an de previziune explicita.

4FLUXURILE FINANCIARE

Pentru construirea scenariului de evolutie in perioada 2023-2032 s-au avut in vedere :

- exprimarea tuturor valorilor previzionate in ron corespunzator preturilor de la data evaluarii
- baza de calcul pentru estimarea veniturilor, cheltuielilor și gradul de ocupare au fost rezultate financiare ale societatii pentru perioada 01.11.2021 - 31.10.2022
- impozitul pe profit considerat este de 16%
- influenta rezultatului exceptional este exclusa
- u fost previzionate investitii anuale in constructii la nivelul amortizarii, care sa permita mentinerea capacitatii actuale de exploatare;
- amortizarea a fost estimata avand in vedere valoarea de inventar a mijloacelor fixe si durata de viata economica ramasa la data evaluarii.

Astfel, redevența minimă , conf, art. 307, OG nr. 57/2019 – anexa nr. 1 este:

Redevență lunară:

177.102 lei

Redevență anuală:

2.125.227 lei

Din care :

Nr. Crt.	Piața	Redevență propusă
1	700	38.705 lei
2	IOSEFIN	-55.463 lei
3	BADEA CÂRȚAN	50.520 lei
4	GIROC	15.437 lei
5	DACIA	12.243 lei
6	DOINA	22.719 lei
7	MEHALA II	27.677 lei
8	LIPOVEI	38.578 lei
9	PIATA DE GROS	10.938 lei
10	SOARELUI	-1.189 lei
11	VOLANTĂ STADION	16.937 lei
TOTAL		177.102 lei
TOTAL ANUAL		2.125.227 lei

Ec. Goron Vasile

III. CONCLUZII – RĂSPUNS LA OBIECTIV

Oviectiv: “Stabilirea nivelului de redevență cu privire la gestiunea serviciul public de organizare, funcționare și administrare a piețelor enumerate mai sus, aflate în administrarea Primăriei Municipiului Timișoara, conform Art.3, alin.1, lit. m) din O.U.G. nr.71/2002-modificată și completată prin Legea nr.10 din 09.01.2020 în vederea asigurării întreagii game de servicii, lucrări și obiecte necesare desfășurării activității de comerț din piețe, precum și alte servicii și lucrări de amenajare și întreținere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, astfel ca cerințele populației să poată fi satisfăcute, cu operativitate și cu respectarea legislației în vigoare”

Răspuns la obiectiv:

În urma calculelor făcute ținând cont de beneficiile ce pot fi obținute din exploatarea bunului de catre concesionar, de valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii și de corelarea redevenței cu durata concesiunii (conf, art. 307, OG nr. 57/2019), opinia expertului cu privire la redevența minimă este:

Redevență lunară:

177.102 lei

Redevență anuală:

2.125.227 lei

Din care :

Nr. Crt.	Piața	Redevență propusă
1	700	38.705 lei
2	IOSEFIN	-55.463 lei
3	BADEA CÂRȚAN	50.520 lei
4	GIROC	15.437 lei
5	DACIA	12.243 lei
6	DOINA	22.719 lei
7	MEHALA II	27.677 lei
8	LIPOVEI	38.578 lei
9	PIATA DE GROS	10.938 lei
10	SOARELUI	-1.189 lei
11	VOLANTĂ STADION	16.937 lei
TOTAL		177.102 lei
TOTAL ANUAL		2.125.227 lei

Expert tehnic judiciar EPI, EBE

Ec. GORON VASILE



Ec. Goron Vasile

IV. ANEXE

Ec. Goron Vasile



4.1 Anexa nr. 1 – Venituri realizate, potențiale și gradul de realizare a obiectivelor concesionate în perioada 31.10.2021 și 31.10.2022

GRAD DE OCUPARE

Piata	Venituri din:	Potential	Realizat	%
700	Abonamente mese (706.3)	2,124,000.00	829,801.98	
	Contracte vitrine frig (706.4)	X		
	Chirii (706.5)	795,000.00		
	Rezervari mese (706.6)	X		
	Taxe forfetare (706.7)	X		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	X		
	Taxe amplasament (706.9)	X		
	TOTAL	2,919,000.00	829,801.98	28,42
IOSEFIN	Abonamente mese (706.3)	1,800,000.00	1,094,456.98	
	Contracte vitrine frig (706.4)	X		
	Chirii (706.5)	1,388,400.00		
	Rezervari mese (706.6)	X		
	Taxe forfetare (706.7)	X		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	X		
	Taxe amplasament (706.9)	X		
	TOTAL	3,188,400.00	1,094,456.98	34.32
BADEA CARTAN	Abonamente mese (706.3)	2,700,000.00	1,828,357.39	
	Contracte vitrine frig (706.4)	X		
	Chirii (706.5)	1,428,688.80		
	Rezervari mese (706.6)	X		
	Taxe forfetare (706.7)	X		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	X		
	Taxe amplasament (706.9)	X		

	TOTAL	4,128,688.80	1,828,357.39	44.28
GIROC	Abonamente mese (706.3)	675,000.00	789,289.05	
	Contracte vitrine frig (706.4)	x		
	Chirii (706.5)	154,800.00		
	Rezervari mese (706.6)	x		
	Taxe forfetare (706.7)	x		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	x		
	Taxe amplasament (706.9)	x		
	TOTAL	829,800.00	789,289.05	95.11
DACIA	Abonamente mese (706.3)	1,476,000.00	405,089.93	
	Contracte vitrine frig (706.4)	x		
	Chirii (706.5)	177,600.00		
	Rezervari mese (706.6)	x		
	Taxe forfetare (706.7)	x		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	x		
	Taxe amplasament (706.9)	x		
	TOTAL	1,653,600.00	405,089.93	24.49
DOINA	Abonamente mese (706.3)	1,701,000.00	345,969.46	
	Contracte vitrine frig (706.4)	x		
	Chirii (706.5)	208,200.00		
	Rezervari mese (706.6)	x		
	Taxe forfetare (706.7)	x		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	x		
	Taxe amplasament (706.9)	x		
	TOTAL	1,909,200.00	345,969.46	18.12
	Abonamente mese (706.3)	x		
	Contracte vitrine frig (706.4)	x		
	Chirii (706.5)	18,000.00		

MEHALA	Rezervari mese (706.6)	x	516,889.02	
	Taxe forfetare (706.7)	x		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	x		
	Taxe amplasament (706.9)	1,382,400.00		
	TOTAL	1,400,400.00	516,889.02	36.91
LIPOVEI	Abonamente mese (706.3)	864,000.00	257,390.68	
	Contracte vitrine frig (706.4)	x		
	Chirii (706.5)	4,191,000.00		
	Rezervari mese (706.6)	x		
	Taxe forfetare (706.7)	x		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	x		
	Taxe amplasament (706.9)	x		
	TOTAL	5,055,000.00	257,390.68	5.09
GROS	Abonamente mese (706.3)	x	3,214,748.43	
	Contracte vitrine frig (706.4)	x		
	Chirii (706.5)	4,191,000.00		
	Rezervari mese (706.6)	x		
	Taxe forfetare (706.7)	x		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	x		
	Taxe amplasament (706.9)	x		
	TOTAL	4,191,000.00	3,214,748.43	76.7
SOARELUI	Abonamente mese (706.3)	108,000.00	19,292.22	
	Contracte vitrine frig (706.4)	x		
	Chirii (706.5)	x		
	Rezervari mese (706.6)	x		
	Taxe forfetare (706.7)	x		
	Rezervare vitrine frig (706.8)	x		
	Taxe amplasament (706.9)	x		
	TOTAL	x		

	TOTAL	108,000.00	19,292.22	17.86
VOLANTA	Rezervare loc	765,600.00	765,600.00	
	TOTAL	765,600.00	765,600.00	100.00
TOTAL PIETE/AN		26,148,688.80	10,066,885.14	38.5



Ec. Goron Vasile

PIAȚA 700				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	2.124.000 lei	829.802 lei	28,43%
2	CHIRII	795.000 lei		
TOTAL VENITURI :		2.919.000 lei	829.802 lei	
PIAȚA IOSEFIN				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	1.800.000 lei	1.094.457 lei	34,33%
2	CHIRII	1.388.400 lei		
TOTAL VENITURI :		3.188.400 lei	1.094.457 lei	
PIAȚA BADEA CÂRTAN				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	2.700.000 lei	1.828.357 lei	44,28%
2	CHIRII	1.428.689 lei		
TOTAL VENITURI :		4.128.689 lei	1.828.357 lei	
PIAȚA GIROC				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	675.000 lei	789.289 lei	95,12%
2	CHIRII	154.800 lei		
TOTAL VENITURI :		829.800 lei	789.289 lei	
PIAȚA DACIA				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	1.476.000 lei	405.090 lei	24,50%
2	CHIRII	177.600 lei		
TOTAL VENITURI :		1.653.600,00	405.089,93 lei	
PIAȚA DOINA				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	1.701.000 lei	345.969 lei	18,12%
2	CHIRII	208.200 lei		
TOTAL VENITURI :		1.909.200 lei	345.969 lei	
PIAȚA MEHALA II				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	CHIRII	18.000 lei	516.889 lei	36,91%
2	TAXE AMPLASAMENT	1.382.400 lei		
TOTAL VENITURI :		1.400.400 lei	516.889 lei	
PIAȚA LIPOVEI				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	864.000 lei	257.391 lei	5,10%
2	CHIRII	4.191.000 lei		
TOTAL VENITURI :		5.055.000 lei	257.895 lei	
PIAȚA PIATA DE GROS				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	- lei	3.214.748 lei	76,71%
2	CHIRII	4.191.000 lei		
TOTAL VENITURI :		4.191.000 lei	3.214.748 lei	
PIAȚA SOARELUI				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	ABONAMENTE MESE	108.000 lei	19.292 lei	17,86%
2	CHIRII	- lei		
TOTAL VENITURI :		108.000 lei	19.292 lei	
PIAȚA VOLANTĂ STADION				
NR. CRT	VENITURI	Potențial - grad de ocupare 100%	Realizate efectiv	Grad de ocupare
1	REZERVARE LOC	765.600 lei	765.600 lei	100,00%
2	CHIRII	- lei		
TOTAL VENITURI :		765.600 lei	765.600 lei	

4.2 Anexa nr. 2 – Contract de prestări servicii

Cheltuieli pe piete 01.11.2021 - 31.10.2022

Obs: Cheltuielile din Piața Volantă Stadion sunt împreună cu Piața Giroc

NR. CRT	CHELTUIELI	Piața Badea Cârțan	Piața Giroc	Piața Doina	Piața 700	Piața Dacia	Piața Lipovei	Piața Mehala II	Piața Volantă Stadion	Piața Soarelui	total 1	Piața Iosefin	Piața de Gros	total 2	Total Final
1	Total salarii personal	134.150,00	81.970,00	81.028,00	88.860,00	85.610,00	79.034,00	0,00	0,00	0,00	550.652,00	94.600,00	99.400,00	194.000,00	744.652,00
2	Alte materiale consumabile	12.408,00	28.480,00	1.472,00	10.812,00	8.653,00	12.647,00	947,00	0,00	0,00	75.419,00	12.672,00	7.672,00	20.344,00	95.763,00
3	Obiecte de inventar	6.309,00	17.470,00	1.725,00	10.772,00	3.807,00	20.012,00	2.645,00	0,00	0,00	62.740,00	4.437,00	1.692,00	6.129,00	68.869,00
4	Energie Electrica	166.214,00	14.184,00	40.352,00	51.712,00	37.656,00	45.548,00	27.487,00	0,00	0,00	383.153,00	245.982,00	623.692,00	869.674,00	1.252.827,00
5	Apa	53.723,00	6.296,00	7.122,00	54.246,00	12.181,00	7.918,00	3.536,00	0,00	19.755,00	164.777,00	24.431,00	21.364,00	45.795,00	210.572,00
6	Gaz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.483,00	68.804,00	231.287,00	231.287,00
7	Întreținere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.216,00	0,00	0,00	1.216,00	29.864,00	5.090,00	34.954,00	36.170,00
8	Reparații piete	17.926,00	15.638,00	2.550,00	3.700,00	8.075,00	11.103,00	6.047,00	0,00	0,00	65.039,00	47.944,00	37.845,00	85.789,00	150.828,00
9	Reparații diverse	6.321,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.621,00	0,00	24.843,00	24.843,00	31.464,00
10	Concesiune , redeventa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	685.498,00	569.207,00	1.254.705,00	1.254.705,00
11	Cheltuieli cu terți	4.000,00	14.064,00	0,00	3.203,00	20,00	673,00	0,00	0,00	5.889,00	27.849,00	0,00	0,00	0,00	27.849,00
12	Deratizare	8.816,00	2.128,00	1.976,00	6.080,00	2.736,00	3.800,00	15.590,00	0,00	0,00	41.126,00	9.059,00	35.178,00	44.237,00	85.363,00
13	SALUBRIZARE DESEURI	78.580,00	105.585,00	33.123,00	52.035,00	40.105,00	46.665,00	35.370,00	0,00	2.925,00	394.388,00	155.155,00	200.012,00	355.167,00	749.555,00
14	SALUBRIZARE CURATENIE	3.075,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.175,00	0,00	0,00	0,00	3.175,00
15	PAZA	54.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.750,00	69.370,00	131.400,00	200.770,00	255.520,00
16	IMPOZIT CLADIRI PROPRII	9.197,00	0,00	815,00	716,00	6.430,00	0,00	6.087,00	0,00	0,00	23.245,00	700,00	22.793,00	23.493,00	46.738,00
17	IMPOZIT CLADIRI CONCESIUNI	18.947,00	5.053,00	5.298,00	23.287,00	0,00	7.123,00	0,00	0,00	4.770,00	64.478,00	295.706,00	149.000,00	444.706,00	509.184,00
18	IMPOZIT TEREN	5.721,00	623,00	603,00	16.403,00	393,00	2.620,00	2.909,00	0,00	1.623,00	30.895,00	1.179,00	17.505,00	18.684,00	49.579,00
19	PIERDERI DIN CREANTE	612,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	612,00	994,00	221,00	1.215,00	1.827,00
20	AMENZI, PENALITATI	2.250,00	1.000,00	0,00	51,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	4.051,00	2.000,00	0,00	2.000,00	6.051,00
21	AMORTIZARE IMOBILIZARI	159.173,00	5.121,00	3.957,00	59.410,00	35.824,00	1.511,00	36.019,00	0,00	3.792,00	304.807,00	4.220,00	61.504,00	65.724,00	370.531,00
22	ALTE CHELTUIELI	93,00	1.725,00	15.760,00	13.508,00	95,00	25.343,00	96,00	0,00	862,00	57.482,00	15.296,00	630,00	15.926,00	73.408,00
23	CHELTUIELI INDIRECTE :	375.356,00	143.023,00	101.928,00	196.738,00	121.020,00	132.669,00	65.687,00	0,00	18.444,00	1.154.865,00	977.544,00	1.103.416,00	2.080.960,00	3.235.825,00
	TOTAL CHELTUIELI :	1.117.621,00	442.360,00	297.709,00	591.833,00	362.705,00	397.416,00	203.636,00	0,00	58.060,00	3.471.340,00	2.839.134,00	3.181.268,00	6.020.402,00	9.491.742,00

4.3 Anexa nr. 3 – Grtile de caclul

Piata 700

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potential (la grad de ocupare 100%)	2.919.000	2.919.000	3.064.950	3.218.198	3.298.652	3.381.119	3.465.647	3.552.288	3.641.095	3.641.095	3.732.122
Grad de ocupare anual	28,43%	32,43%	36,43%	40,43%	44,43%	48,43%	52,43%	56,43%	60,43%	64,43%	68,43%
VENIT BRUT ANUAL	829.802	946.562	1.116.488	1.301.040	1.465.512	1.637.395	1.816.956	2.004.471	2.200.227	2.345.871	2.553.802
Salarii	88.860	97.499	106.977	117.377	128.788	141.309	155.046	170.119	186.658	204.804	224.715
Cheltuieli cu personalul	88.860	97.499	106.977	117.377	128.788	141.309	155.046	170.119	186.658	204.804	224.715
Rata de creștere a salariilor (rata medie de crestere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	51.712	56.883	62.003	67.583	72.314	77.376	81.244	85.307	89.572	94.051	98.753
Apă	54.246	59.671	65.041	70.895	75.857	81.167	85.226	89.487	93.961	93.961	98.659
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii piete	3.700	4.070	4.436	4.836	5.174	5.536	5.813	6.104	6.409	6.409	6.729
Reparatii diverse	300	330	360	392	420	449	471	495	520	520	546
Cheltuieli cu terti	3.203	3.523	3.840	4.186	4.479	4.793	5.032	5.284	5.548	5.548	5.825
Deratizare	6.080	6.688	7.290	7.946	8.502	9.097	9.552	10.030	10.531	10.531	11.058
Salubritate deșeuri	52.035	57.239	62.390	68.005	72.765	77.859	81.752	85.840	90.132	90.132	94.638
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	716	788	858	936	1.001	1.071	1.125	1.181	1.240	1.240	1.302
Impozit clădiri concesiuni	23.287	25.616	27.921	30.434	32.564	34.844	36.586	38.415	40.336	40.336	42.353
Impozit teren	16.403	18.043	19.667	21.437	22.938	24.544	25.771	27.059	28.412	28.412	29.833
Amortizare imobilizări	59.410	65.351	71.233	77.644	83.079	88.894	93.339	98.006	102.906	102.906	108.051
Alte cheltuieli	13.508	14.859	16.196	17.654	18.890	20.212	21.222	22.283	23.398	23.398	24.568
Alte materiale consumabile	10.812	11.893	12.964	14.130	15.119	16.178	16.987	17.836	18.728	18.728	19.664
Obiecte de inventar	10.772	11.849	12.916	14.078	15.063	16.118	16.924	17.770	18.659	18.659	19.591
Cheltuieli indirecte	196.738	216.412	235.889	257.119	275.117	294.375	309.094	324.549	340.776	340.776	357.815
Total alte cheltuieli	502.922	553.214	603.003	657.274	703.283	752.513	790.138	829.645	871.128	875.606	919.386
Rata de crestere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	591.782	650.713	709.981	774.651	832.071	893.821	945.185	999.765	1.057.786	1.080.411	1.144.101
TOTAL VENITURI	829.802	946.562	1.116.488	1.301.040	1.465.512	1.637.395	1.816.956	2.004.471	2.200.227	2.345.871	2.553.802
Rezultat din exploatare EBIT	238.020	295.849	406.507	526.389	633.441	743.574	871.771	1.004.706	1.142.441	1.265.460	1.409.701
Impozit pe profit - 16 %	-38.083	-47.336	-65.041	-84.222	-101.351	-118.972	-139.483	-160.753	-182.791	-202.474	-225.552
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	199.937	248.513	341.466	442.167	532.091	624.602	732.288	843.953	959.651	1.062.986	1.184.149
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	199.937	248.513	341.466	442.167	532.091	624.602	732.288	843.953	959.651	1.062.986	1.184.149
CASH FLOW INVESTIȚII	59.410	65.351	71.233	77.644	83.079	88.894	93.339	98.006	102.906	102.906	108.051
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	259.347	313.864	412.699	519.811	615.169	713.496	825.626	941.959	1.062.557	1.165.892	1.292.200
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	259.347	280.055	328.576	369.274	389.942	403.551	416.670	424.172	426.936	417.995	413.375
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	3.870.546 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	387.055 lei										
Redevență lunară	38.705 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața IOSEFIN

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	3.188.400	3.188.400	3.507.240	3.857.964	3.954.413	4.053.273	4.154.605	4.258.470	4.364.932	4.364.932	4.474.055
Grad de ocupare anual	34,33%	37,33%	40,33%	43,33%	46,33%	49,33%	52,33%	55,33%	58,33%	61,33%	64,33%
VENIT BRUT ANUAL	1.094.457	1.190.109	1.414.337	1.671.510	1.831.930	1.999.326	2.173.948	2.356.050	2.545.900	2.676.848	2.877.990
Salarii	94.600	103.797	113.888	124.959	137.108	150.437	165.062	181.109	198.715	218.034	239.230
Cheltuieli cu personalul	94.600	103.797	113.888	124.959	137.108	150.437	165.062	181.109	198.715	218.034	239.230
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	245.982	270.580	294.932	321.476	343.980	368.058	386.461	405.784	426.073	447.377	469.746
Apă	24.431	26.874	29.293	31.929	34.164	36.556	38.383	40.303	42.318	42.318	44.434
Gaz	162.483	178.731	194.817	212.351	227.215	243.120	255.276	268.040	281.442	281.442	295.514
Întreținere	29.864	32.850	35.807	39.030	41.762	44.685	46.919	49.265	51.728	51.728	54.315
Reparații pietre	47.944	52.738	57.485	62.658	67.045	71.738	75.325	79.091	83.045	83.045	87.198
Reparații diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terți	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deratizare	9.059	9.965	10.862	11.839	12.668	13.555	14.233	14.944	15.691	15.691	16.476
Salubritate deșeuri	155.155	170.671	186.031	202.774	216.968	232.156	243.763	255.951	268.749	268.749	282.186
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	69.370	76.307	83.175	90.660	97.007	103.797	108.987	114.436	120.158	120.158	126.166
Impozite clădiri proprii	700	770	839	915	979	1.047	1.100	1.155	1.212	1.212	1.273
Impozit clădiri concesiuni	295.706	325.277	354.551	386.461	413.513	442.459	464.582	487.811	512.202	512.202	537.812
Impozit teren	1.179	1.297	1.414	1.541	1.649	1.764	1.852	1.945	2.042	2.042	2.144
Amortizare imobilizări	4.220	4.642	5.060	5.515	5.901	6.314	6.630	6.962	7.310	7.310	7.675
Alte cheltuieli	15.296	16.826	18.340	19.990	21.390	22.887	24.031	25.233	26.495	26.495	27.819
Alte materiale consumabile	12.672	13.939	15.194	16.561	17.720	18.961	19.909	20.904	21.950	21.950	23.047
Obiecte de inventar	4.437	4.881	5.320	5.799	6.205	6.639	6.971	7.319	7.685	7.685	8.070
Cheltuieli indirecte	977.544	1.075.298	1.172.075	1.277.562	1.366.991	1.462.681	1.535.815	1.612.606	1.693.236	1.693.236	1.777.898
Total alte cheltuieli	2.056.042	2.261.646	2.465.194	2.687.062	2.875.156	3.076.417	3.230.238	3.391.750	3.561.337	3.582.641	3.761.773
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	2.150.642	2.365.443	2.579.082	2.812.021	3.012.264	3.226.854	3.395.300	3.572.858	3.760.053	3.800.675	4.001.004
TOTAL VENITURI	1.094.457	1.190.109	1.414.337	1.671.510	1.831.930	1.999.326	2.173.948	2.356.050	2.545.900	2.676.848	2.877.990
Rezultat din exploatare EBIT	-1.056.185	-1.175.334	-1.164.745	-1.140.511	-1.180.334	-1.227.528	-1.221.352	-1.216.808	-1.214.153	-1.123.827	-1.123.013
Impozit pe profit - 16 %	168.990	188.053	186.359	182.482	188.853	196.404	195.416	194.689	194.264	179.812	179.682
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	-887.195	-987.281	-978.386	-958.030	-991.480	-1.031.123	-1.025.936	-1.022.119	-1.019.889	-944.015	-943.331
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	-887.195	-987.281	-978.386	-958.030	-991.480	-1.031.123	-1.025.936	-1.022.119	-1.019.889	-944.015	-943.331
CASH FLOW INVESTIȚII	4.220	4.642	5.060	5.515	5.901	6.314	6.630	6.962	7.310	7.310	7.675
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	-882.975	-982.639	-973.326	-952.514	-985.579	-1.024.809	-1.019.306	-1.015.157	-1.012.579	-936.705	-935.656
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	-882.975	-876.789	-774.927	-676.668	-624.737	-579.629	-514.414	-457.134	-406.855	-335.827	-299.316
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	-5.546.297 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	-554.630 lei										
Redevență lunară	-55.463 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața BADEA CÂRTAN

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	4.128.689	4.128.689	4.335.123	4.551.879	4.665.676	4.782.318	4.901.876	5.024.423	5.150.034	5.150.034	5.278.785
Grad de ocupare anual	44,28%	45,78%	47,28%	48,78%	50,28%	51,78%	53,28%	54,78%	56,28%	57,78%	59,28%
VENIT BRUT ANUAL	1.828.357	1.890.288	2.049.829	2.220.599	2.346.099	2.476.486	2.611.926	2.752.591	2.898.656	2.975.907	3.129.486
Salarii	134.150	147.192	161.501	177.202	194.429	213.331	234.070	256.826	281.793	309.189	339.247
Cheltuieli cu personalul	134.150	147.192	161.501	177.202	194.429	213.331	234.070	256.826	281.793	309.189	339.247
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	166.214	182.835	199.291	217.227	232.433	248.703	261.138	274.195	287.905	302.300	317.415
Apă	53.723	59.095	64.414	70.211	75.126	80.385	84.404	88.624	93.055	93.055	97.708
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii piete	17.926	19.719	21.493	23.428	25.068	26.822	28.163	29.572	31.050	31.050	32.603
Reparatii diverse	6.321	6.953	7.579	8.261	8.839	9.458	9.931	10.427	10.949	10.949	11.496
Cheltuieli cu terti	4.000	4.400	4.796	5.228	5.594	5.985	6.284	6.599	6.929	6.929	7.275
Deratizare	8.816	9.698	10.570	11.522	12.328	13.191	13.851	14.543	15.270	15.270	16.034
Salubritate deșeuri	78.580	86.438	94.217	102.697	109.886	117.578	123.457	129.630	136.111	136.111	142.917
Salubritate curățenie	3.075	3.383	3.687	4.019	4.300	4.601	4.831	5.073	5.326	5.326	5.593
Pază	54.750	60.225	65.645	71.553	76.562	81.921	86.017	90.318	94.834	94.834	99.576
Impozite clădiri proprii	9.197	10.117	11.027	12.020	12.861	13.761	14.449	15.172	15.930	15.930	16.727
Impozit clădiri concesiuni	18.947	20.842	22.717	24.762	26.495	28.350	29.768	31.256	32.819	32.819	34.460
Impozit teren	5.721	6.293	6.859	7.477	8.000	8.560	8.988	9.438	9.910	9.910	10.405
Amortizare imobilizări	159.173	175.090	190.848	208.025	222.587	238.168	250.076	262.580	275.709	275.709	289.494
Alte cheltuieli	93	102	112	122	130	139	146	153	161	161	169
Alte materiale consumabile	12.408	13.649	14.877	16.216	17.351	18.566	19.494	20.469	21.492	21.492	22.567
Obiecte de inventar	6.309	6.940	7.564	8.245	8.822	9.440	9.912	10.408	10.928	10.928	11.474
Cheltuieli indirecte	375.356	412.892	450.052	490.557	524.895	561.638	589.720	619.206	650.166	650.166	682.675
Total alte cheltuieli	980.609	1.078.670	1.175.750	1.281.568	1.371.277	1.467.267	1.540.630	1.617.662	1.698.545	1.712.940	1.798.587
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	1.114.759	1.225.862	1.337.251	1.458.770	1.565.706	1.680.598	1.774.700	1.874.487	1.980.338	2.022.129	2.137.834
TOTAL VENITURI	1.828.357	1.890.288	2.049.829	2.220.599	2.346.099	2.476.486	2.611.926	2.752.591	2.898.656	2.975.907	3.129.486
Rezultat din exploatare EBIT	713.598	664.426	712.578	761.829	780.392	795.888	837.226	878.103	918.318	953.778	991.652
Impozit pe profit - 16 %	-114.176	-106.308	-114.012	-121.893	-124.863	-127.342	-133.956	-140.497	-146.931	-152.604	-158.664
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	599.423	558.118	598.565	639.936	655.530	668.546	703.270	737.607	771.387	801.173	832.988
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	599.423	558.118	598.565	639.936	655.530	668.546	703.270	737.607	771.387	801.173	832.988
CASH FLOW INVESTIȚII	159.173	175.090	190.848	208.025	222.587	238.168	250.076	262.580	275.709	275.709	289.494
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	758.596	733.208	789.414	847.961	878.116	906.714	953.346	1.000.187	1.047.096	1.076.882	1.122.482
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	758.596	654.227	628.503	602.393	556.618	512.834	481.126	450.392	420.724	386.083	359.082
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	5.051.984 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	505.198 lei										
Redevență lunară	50.520 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața GIROC

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	829.800	829.800	871.290	914.855	937.726	961.169	985.198	1.009.828	1.035.074	1.035.074	1.060.951
Grad de ocupare anual	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%	95,12%
VENIT BRUT ANUAL	789.289	789.289	828.754	870.191	891.946	914.245	937.101	960.528	984.541	984.541	1.009.155
Salarii	40.985	44.969	49.341	54.138	59.401	65.176	71.512	78.464	86.092	94.462	103.645
Cheltuieli cu personalul	40.985	44.969	49.341	54.138	59.401	65.176	71.512	78.464	86.092	94.462	103.645
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	14.184	15.602	17.007	18.537	19.835	21.223	22.284	23.399	24.569	25.797	27.087
Apă	6.296	6.926	7.549	8.228	8.804	9.421	9.892	10.386	10.906	10.906	11.451
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii piete	15.638	17.202	18.750	20.437	21.868	23.399	24.569	25.797	27.087	27.087	28.441
Reparatii diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terti	14.064	15.470	16.863	18.380	19.667	21.044	22.096	23.201	24.361	24.361	25.579
Deratizare	2.128	2.341	2.551	2.781	2.976	3.184	3.343	3.510	3.686	3.686	3.870
Salubritate deșeuri	105.585	116.144	126.596	137.990	147.649	157.985	165.884	174.178	182.887	182.887	192.032
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit clădiri concesiuni	5.053	5.558	6.059	6.604	7.066	7.561	7.939	8.336	8.752	8.752	9.190
Impozit teren	623	685	747	814	871	932	979	1.028	1.079	1.079	1.133
Amortizare imobilizări	5.121	5.633	6.140	6.693	7.161	7.662	8.046	8.448	8.870	8.870	9.314
Alte cheltuieli	1.725	1.898	2.068	2.254	2.412	2.581	2.710	2.846	2.988	2.988	3.137
Alte materiale consumabile	28.480	31.328	34.148	37.221	39.826	42.614	44.745	46.982	49.331	49.331	51.798
Obiecte de inventar	17.470	19.217	20.947	22.832	24.430	26.140	27.447	28.819	30.260	30.260	31.773
Cheltuieli indirecte	143.023	157.325	171.485	186.918	200.002	214.003	224.703	235.938	247.735	247.735	260.122
Total alte cheltuieli	359.390	395.329	430.909	469.690	502.569	537.749	564.636	592.868	622.511	623.740	654.927
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	400.375	440.298	480.250	523.828	561.970	602.925	636.148	671.332	708.604	718.202	758.572
TOTAL VENITURI	789.289	789.289	828.754	870.191	891.946	914.245	937.101	960.528	984.541	984.541	1.009.155
Rezultat din exploatare EBIT	388.914	348.991	348.504	346.363	329.976	311.320	300.953	289.196	275.938	266.340	250.583
Impozit pe profit - 16 %	-62.226	-55.838	-55.761	-55.418	-52.796	-49.811	-48.152	-46.271	-44.150	-42.614	-40.093
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	326.688	293.152	292.743	290.945	277.180	261.509	252.800	242.925	231.788	223.725	210.490
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	326.688	293.152	292.743	290.945	277.180	261.509	252.800	242.925	231.788	223.725	210.490
CASH FLOW INVESTIȚII	5.121	5.633	6.140	6.693	7.161	7.662	8.046	8.448	8.870	8.870	9.314
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	331.809	298.785	298.883	297.637	284.341	269.171	260.846	251.373	240.658	232.596	219.803
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	331.809	266.600	237.960	211.442	180.238	152.242	131.641	113.195	96.697	83.390	70.315
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	1.543.721 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	154.372 lei										
Redevență lunară	15.437 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața DACIA

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	1.653.600	1.653.600	1.736.280	1.823.094	1.868.671	1.915.388	1.963.273	2.012.355	2.062.664	2.062.664	2.114.230
Grad de ocupare anual	24,50%	27,50%	30,50%	33,50%	36,50%	39,50%	42,50%	45,50%	48,50%	51,50%	54,50%
VENIT BRUT ANUAL	405.090	454.698	529.521	610.690	682.018	756.530	834.341	915.570	1.000.339	1.062.219	1.152.202
Salarii	85.610	93.933	103.065	113.084	124.078	136.140	149.376	163.897	179.831	197.314	216.496
Cheltuieli cu personalul	85.610	93.933	103.065	113.084	124.078	136.140	149.376	163.897	179.831	197.314	216.496
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	37.656	41.422	45.150	49.213	52.658	56.344	59.161	62.119	65.225	68.486	71.911
Apă	12.181	13.399	14.605	15.919	17.034	18.226	19.138	20.094	21.099	21.099	22.154
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii pieti	8.075	8.883	9.682	10.553	11.292	12.082	12.687	13.321	13.987	13.987	14.686
Reparatii diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terti	20	22	24	26	28	30	31	33	35	35	36
Deratizare	2.736	3.010	3.280	3.576	3.826	4.094	4.299	4.513	4.739	4.739	4.976
Salubritate deșeuri	40.105	44.116	48.086	52.414	56.083	60.008	63.009	66.159	69.467	69.467	72.941
Salubritate curățenie	100	110	120	131	140	150	157	165	173	173	182
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	6.430	7.073	7.710	8.403	8.992	9.621	10.102	10.607	11.138	11.138	11.694
Impozit clădiri concesiuni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit teren	393	432	471	514	550	588	617	648	681	681	715
Amortizare imobilizări	35.824	39.406	42.953	46.819	50.096	53.603	56.283	59.097	62.052	62.052	65.155
Alte cheltuieli	95	105	114	124	133	142	149	157	165	165	173
Alte materiale consumabile	8.653	9.518	10.375	11.309	12.100	12.947	13.595	14.274	14.988	14.988	15.738
Obiecte de inventar	3.807	4.188	4.565	4.975	5.324	5.696	5.981	6.280	6.594	6.594	6.924
Cheltuieli indirecte	121.020	133.122	145.103	158.162	169.234	181.080	190.134	199.641	209.623	209.623	220.104
Total alte cheltuieli	277.095	304.805	332.237	362.138	387.488	414.612	435.343	457.110	479.965	483.227	507.388
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	362.705	398.737	435.302	475.222	511.566	550.752	584.718	621.007	659.796	680.540	723.884
TOTAL VENITURI	405.090	454.698	529.521	610.690	682.018	756.530	834.341	915.570	1.000.339	1.062.219	1.152.202
Rezultat din exploatare EBIT	42.385	55.961	94.220	135.468	170.452	205.777	249.623	294.563	340.543	381.679	428.318
Impozit pe profit - 16 %	-6.782	-8.954	-15.075	-21.675	-27.272	-32.924	-39.940	-47.130	-54.487	-61.069	-68.531
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	35.603	47.007	79.145	113.793	143.179	172.853	209.683	247.433	286.056	320.610	359.787
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	35.603	47.007	79.145	113.793	143.179	172.853	209.683	247.433	286.056	320.610	359.787
CASH FLOW INVESTIȚII	35.824	39.406	42.953	46.819	50.096	53.603	56.283	59.097	62.052	62.052	65.155
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	71.427	86.413	122.098	160.612	193.275	226.456	265.966	306.530	348.108	382.662	424.941
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	71.427	77.105	97.210	114.099	122.513	128.083	134.225	138.033	139.870	137.192	135.939
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	1.224.268 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	122.427 lei										
Redevență lunară	12.243 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața DOINA

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	1.909.200	1.909.200	2.004.660	2.104.893	2.157.515	2.211.453	2.266.740	2.323.408	2.381.493	2.381.493	2.441.031
Grad de ocupare anual	18,12%	23,12%	28,12%	33,12%	38,12%	43,12%	48,12%	53,12%	58,12%	63,12%	68,12%
VENIT BRUT ANUAL	345.969	441.429	563.734	697.165	822.470	953.605	1.090.782	1.234.222	1.384.152	1.503.226	1.662.859
Salarii	81.028	88.905	97.548	107.032	117.437	128.854	141.381	155.125	170.206	186.753	204.909
Cheltuieli cu personalul	81.028	88.905	97.548	107.032	117.437	128.854	141.381	155.125	170.206	186.753	204.909
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	40.352	44.387	48.382	52.736	56.428	60.378	63.397	66.567	69.895	73.390	77.059
Apă	7.122	7.834	8.539	9.308	9.959	10.657	11.189	11.749	12.336	12.336	12.953
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii piete	2.550	2.805	3.057	3.333	3.566	3.816	4.006	4.207	4.417	4.417	4.638
Reparatii diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deratizare	1.976	2.174	2.369	2.582	2.763	2.957	3.104	3.260	3.423	3.423	3.594
Salubritate deșeuri	33.123	36.435	39.714	43.289	46.319	49.561	52.039	54.641	57.373	57.373	60.242
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	815	897	977	1.065	1.140	1.219	1.280	1.344	1.412	1.412	1.482
Impozit clădiri concesiuni	5.298	5.828	6.352	6.924	7.409	7.927	8.324	8.740	9.177	9.177	9.636
Impozit teren	603	663	723	788	843	902	947	995	1.044	1.044	1.097
Amortizare imobilizări	3.957	4.353	4.744	5.171	5.533	5.921	6.217	6.528	6.854	6.854	7.197
Alte cheltuieli	15.760	17.336	18.896	20.597	22.039	23.581	24.760	25.998	27.298	27.298	28.663
Alte materiale consumabile	1.472	1.619	1.765	1.924	2.058	2.203	2.313	2.428	2.550	2.550	2.677
Obiecte de inventar	1.725	1.898	2.068	2.254	2.412	2.581	2.710	2.846	2.988	2.988	3.137
Cheltuieli indirecte	101.928	112.121	122.212	133.211	142.535	152.513	160.139	168.146	176.553	176.553	185.380
Total alte cheltuieli	216.681	238.349	259.801	283.183	303.005	324.216	340.427	357.448	375.320	378.815	397.756
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	297.709	327.254	357.349	390.214	420.442	453.070	481.807	512.573	545.526	565.568	602.664
TOTAL VENITURI	345.969	441.429	563.734	697.165	822.470	953.605	1.090.782	1.234.222	1.384.152	1.503.226	1.662.859
Rezultat din exploatare EBIT	48.260	114.175	206.385	306.951	402.028	500.535	608.974	721.648	838.625	937.658	1.060.194
Impozit pe profit - 16 %	-7.722	-18.268	-33.022	-49.112	-64.324	-80.086	-97.436	-115.464	-134.180	-150.025	-169.631
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	40.539	95.907	173.363	257.839	337.703	420.449	511.539	606.185	704.445	787.633	890.563
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	40.539	95.907	173.363	257.839	337.703	420.449	511.539	606.185	704.445	787.633	890.563
CASH FLOW INVESTIȚII	3.957	4.353	4.744	5.171	5.533	5.921	6.217	6.528	6.854	6.854	7.197
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	44.496	100.260	178.108	263.010	343.237	426.370	517.755	612.712	711.299	794.487	897.760
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	44.496	89.460	141.803	186.843	217.570	241.154	261.296	275.909	285.801	284.839	287.193
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	2.271.868 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	227.187 lei										
Redevență lunară	22.719 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața MEHALA II

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	1.400.400	1.400.400	1.470.420	1.543.941	1.582.540	1.622.103	1.662.656	1.704.222	1.746.828	1.746.828	1.790.498
Grad de ocupare anual	36,91%	39,91%	42,91%	45,91%	48,91%	51,91%	54,91%	57,91%	60,91%	63,91%	66,91%
VENIT BRUT ANUAL	516.889	558.901	630.959	708.825	774.022	842.035	912.966	986.917	1.063.994	1.116.399	1.198.024
Salarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	27.487	30.236	32.957	35.923	38.438	41.128	43.185	45.344	47.611	49.992	52.491
Apă	3.536	3.890	4.240	4.621	4.945	5.291	5.555	5.833	6.125	6.125	6.431
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	1.216	1.338	1.458	1.589	1.700	1.819	1.910	2.006	2.106	2.106	2.212
Reparatii pieti	6.047	6.652	7.250	7.903	8.456	9.048	9.500	9.975	10.474	10.474	10.998
Reparatii diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deratizare	15.590	17.149	18.692	20.375	21.801	23.327	24.493	25.718	27.004	27.004	28.354
Salubritate deșeuri	35.370	38.907	42.409	46.225	49.461	52.923	55.570	58.348	61.266	61.266	64.329
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	6.087	6.696	7.298	7.955	8.512	9.108	9.563	10.041	10.543	10.543	11.071
Impozit clădiri concesiuni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit teren	2.909	3.200	3.488	3.802	4.068	4.353	4.570	4.799	5.039	5.039	5.291
Amortizare imobilizări	36.019	39.621	43.187	47.074	50.369	53.895	56.589	59.419	62.390	62.390	65.509
Alte cheltuieli	96	106	115	125	134	144	151	158	166	166	175
Alte materiale consumabile	947	1.042	1.135	1.238	1.324	1.417	1.488	1.562	1.640	1.640	1.722
Obiecte de inventar	2.645	2.910	3.171	3.457	3.699	3.958	4.156	4.363	4.581	4.581	4.811
Cheltuieli indirecte	65.687	72.256	78.759	85.847	91.856	98.286	103.201	108.361	113.779	113.779	119.468
Total alte cheltuieli	203.636	224.000	244.160	266.134	284.763	304.697	319.932	335.928	352.725	355.105	372.860
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	203.636	224.000	244.160	266.134	284.763	304.697	319.932	335.928	352.725	355.105	372.860
TOTAL VENITURI	516.889	558.901	630.959	708.825	774.022	842.035	912.966	986.917	1.063.994	1.116.399	1.198.024
Rezultat din exploatare EBIT	313.253	334.901	386.799	442.691	489.258	537.339	593.034	650.988	711.270	761.294	825.164
Impozit pe profit - 16 %	-50.120	-53.584	-61.888	-70.831	-78.281	-85.974	-94.885	-104.158	-113.803	-121.807	-132.026
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	263.133	281.317	324.911	371.860	410.977	451.364	498.149	546.830	597.467	639.487	693.138
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	263.133	281.317	324.911	371.860	410.977	451.364	498.149	546.830	597.467	639.487	693.138
CASH FLOW INVESTIȚII	36.019	39.621	43.187	47.074	50.369	53.895	56.589	59.419	62.390	62.390	65.509
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	299.152	320.938	368.098	418.934	461.346	505.259	554.738	606.249	659.856	701.877	758.647
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	299.152	286.367	293.067	297.612	292.437	285.773	279.960	272.999	265.131	251.636	242.691
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	2.767.672 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	276.767 lei										
Redevență lunară	27.677 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața LIPOVEI

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	5.055.000	5.055.000	5.307.750	5.573.138	5.712.466	5.855.278	6.001.660	6.151.701	6.305.494	6.305.494	6.463.131
Grad de ocupare anual	5,10%	9,10%	13,10%	17,10%	21,10%	25,10%	29,10%	33,10%	37,10%	41,10%	45,10%
VENIT BRUT ANUAL	257.895	460.095	695.410	953.106	1.205.432	1.469.779	1.746.590	2.036.322	2.339.450	2.591.670	2.914.987
Salarii	79.034	86.717	95.148	104.398	114.547	125.683	137.902	151.308	166.018	182.157	199.866
Cheltuieli cu personalul	79.034	86.717	95.148	104.398	114.547	125.683	137.902	151.308	166.018	182.157	199.866
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	45.548	50.103	54.612	59.527	63.694	68.153	71.560	75.138	78.895	82.840	86.982
Apă	7.918	8.710	9.494	10.348	11.072	11.848	12.440	13.062	13.715	13.715	14.401
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii piete	11.103	12.213	13.312	14.511	15.526	16.613	17.444	18.316	19.232	19.232	20.193
Reparatii diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terti	673	740	807	880	941	1.007	1.057	1.110	1.166	1.166	1.224
Deratizare	3.800	4.180	4.556	4.966	5.314	5.686	5.970	6.269	6.582	6.582	6.911
Salubritate deșeuri	46.665	51.332	55.951	60.987	65.256	69.824	73.315	76.981	80.830	80.830	84.871
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit clădiri concesiuni	7.123	7.835	8.540	9.309	9.961	10.658	11.191	11.750	12.338	12.338	12.955
Impozit teren	2.620	2.882	3.141	3.424	3.664	3.920	4.116	4.322	4.538	4.538	4.765
Amortizare imobilizări	1.511	1.662	1.812	1.975	2.113	2.261	2.374	2.493	2.617	2.617	2.748
Alte cheltuieli	25.343	27.877	30.386	33.121	35.439	37.920	39.816	41.807	43.897	43.897	46.092
Alte materiale consumabile	12.647	13.912	15.164	16.528	17.685	18.923	19.870	20.863	21.906	21.906	23.002
Obiecte de inventar	20.012	22.013	23.994	26.154	27.985	29.944	31.441	33.013	34.663	34.663	36.397
Cheltuieli indirecte	132.669	145.936	159.070	173.386	185.523	198.510	208.436	218.857	229.800	229.800	241.290
Total alte cheltuieli	317.632	349.395	380.841	415.116	444.175	475.267	499.030	523.982	550.181	554.125	581.832
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	396.666	436.113	475.989	519.514	558.722	600.950	636.932	675.290	716.198	736.283	781.698
TOTAL VENITURI	257.895	460.095	695.410	953.106	1.205.432	1.469.779	1.746.590	2.036.322	2.339.450	2.591.670	2.914.987
Rezultat din exploatare EBIT	-138.771	23.982	219.421	433.591	646.710	868.829	1.109.658	1.361.033	1.623.252	1.855.387	2.133.289
Impozit pe profit - 16 %	22.203	-3.837	-35.107	-69.375	-103.474	-139.013	-177.545	-217.765	-259.720	-296.862	-341.326
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	-116.568	20.145	184.314	364.217	543.237	729.816	932.113	1.143.268	1.363.532	1.558.525	1.791.963
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	-116.568	20.145	184.314	364.217	543.237	729.816	932.113	1.143.268	1.363.532	1.558.525	1.791.963
CASH FLOW INVESTIȚII	1.511	1.662	1.812	1.975	2.113	2.261	2.374	2.493	2.617	2.617	2.748
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	-115.057	21.807	186.125	366.191	545.350	732.077	934.487	1.145.760	1.366.149	1.561.142	1.794.711
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	-115.057	19.458	148.186	260.143	345.685	414.061	471.608	515.945	548.920	559.700	574.128
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	3.857.834 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	385.783 lei										
Redevență lunară	38.578 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața PIATA DE GROS

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	4.191.000	4.191.000	4.400.550	4.620.578	4.736.092	4.854.494	4.975.857	5.100.253	5.227.759	5.227.759	5.358.453
Grad de ocupare anual	76,71%	77,71%	78,71%	79,71%	80,71%	81,71%	82,71%	83,71%	84,71%	85,71%	86,71%
VENIT BRUT ANUAL	3.214.748	3.256.658	3.463.497	3.682.877	3.822.310	3.966.413	4.115.332	4.269.218	4.428.226	4.480.503	4.646.100
Salarii	99.400	109.063	119.666	131.300	144.064	158.070	173.437	190.298	208.798	229.097	251.369
Cheltuieli cu personalul	99.400	109.063	119.666	131.300	144.064	158.070	173.437	190.298	208.798	229.097	251.369
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	623.692	686.061	747.807	815.109	872.167	933.219	979.880	1.028.874	1.080.317	1.134.333	1.191.050
Apă	21.364	23.500	25.615	27.921	29.875	31.967	33.565	35.243	37.005	37.005	38.856
Gaz	68.804	75.684	82.496	89.921	96.215	102.950	108.098	113.503	119.178	119.178	125.137
Întreținere	5.090	5.599	6.103	6.652	7.118	7.616	7.997	8.397	8.817	8.817	9.257
Reparatii piete	37.845	41.630	45.376	49.460	52.922	56.627	59.458	62.431	65.553	65.553	68.830
Reparatii diverse	24.843	27.327	29.787	32.468	34.740	37.172	39.031	40.982	43.031	43.031	45.183
Cheltuieli cu terti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deratizare	35.178	38.696	42.178	45.974	49.193	52.636	55.268	58.031	60.933	60.933	63.980
Salubritate deșeuri	200.012	220.013	239.814	261.398	279.696	299.274	314.238	329.950	346.447	346.447	363.770
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	131.400	144.540	157.549	171.728	183.749	196.611	206.442	216.764	227.602	227.602	238.982
Impozite clădiri proprii	22.793	25.072	27.329	29.788	31.874	34.105	35.810	37.600	39.480	39.480	41.455
Impozit clădiri concesiuni	149.000	163.900	178.651	194.730	208.361	222.946	234.093	245.798	258.088	258.088	270.992
Impozit teren	17.505	19.256	20.988	22.877	24.479	26.192	27.502	28.877	30.321	30.321	31.837
Amortizare imobilizări	61.504	67.654	73.743	80.380	86.007	92.027	96.629	101.460	106.533	106.533	111.860
Alte cheltuieli	630	693	755	823	881	943	990	1.039	1.091	1.091	1.146
Alte materiale consumabile	7.672	8.439	9.199	10.027	10.728	11.479	12.053	12.656	13.289	13.289	13.953
Obiecte de inventar	1.692	1.861	2.029	2.211	2.366	2.532	2.658	2.791	2.931	2.931	3.077
Cheltuieli indirecte	1.103.416	1.213.758	1.322.996	1.442.065	1.543.010	1.651.021	1.733.572	1.820.250	1.911.263	1.911.263	2.006.826
Total alte cheltuieli	2.512.440	2.763.684	3.012.416	3.283.533	3.513.380	3.759.317	3.947.283	4.144.647	4.351.879	4.405.895	4.626.190
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	2.611.840	2.872.747	3.132.082	3.414.833	3.657.445	3.917.387	4.120.720	4.334.945	4.560.677	4.634.992	4.877.559
TOTAL VENITURI	3.214.748	3.256.658	3.463.497	3.682.877	3.822.310	3.966.413	4.115.332	4.269.218	4.428.226	4.480.503	4.646.100
Rezultat din exploatare EBIT	602.908	383.911	331.415	268.045	164.866	49.026	-5.388	-65.727	-132.452	-154.489	-231.458
Impozit pe profit - 16 %	-96.465	-61.426	-53.026	-42.887	-26.379	-7.844	862	10.516	21.192	24.718	37.033
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	506.443	322.485	278.389	225.158	138.487	41.182	-4.526	-55.211	-111.259	-129.770	-194.425
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	506.443	322.485	278.389	225.158	138.487	41.182	-4.526	-55.211	-111.259	-129.770	-194.425
CASH FLOW INVESTITII	61.504	67.654	73.743	80.380	86.007	92.027	96.629	101.460	106.533	106.533	111.860
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	567.947	390.140	352.132	305.538	224.494	133.209	92.103	46.249	-4.726	-23.237	-82.565
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	567.947	348.114	280.355	217.055	142.302	75.343	46.482	20.826	-1.899	-8.331	-26.413
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	1.093.834 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	109.383 lei										
Redevență lunară	10.938 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața SOARELUI

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	108.000	108.000	113.400	119.070	122.047	125.098	128.225	131.431	134.717	134.717	138.085
Grad de ocupare anual	17,86%	22,86%	27,86%	32,86%	37,86%	42,86%	47,86%	52,86%	57,86%	62,86%	67,86%
VENIT BRUT ANUAL	19.292	24.692	31.597	39.130	46.211	53.621	61.373	69.479	77.951	84.687	93.709
Salarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apă	19.755	21.731	23.686	25.818	27.625	29.559	31.037	32.589	34.218	34.218	35.929
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii piete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terti	5.889	6.478	7.061	7.696	8.235	8.812	9.252	9.715	10.201	10.201	10.711
Deratizare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salubritate deșeuri	2.925	3.218	3.507	3.823	4.090	4.377	4.595	4.825	5.066	5.066	5.320
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit clădiri concesiuni	4.770	5.247	5.719	6.234	6.670	7.137	7.494	7.869	8.262	8.262	8.675
Impozit teren	1.623	1.785	1.946	2.121	2.270	2.428	2.550	2.677	2.811	2.811	2.952
Amortizare imobilizări	3.792	4.171	4.547	4.956	5.303	5.674	5.958	6.255	6.568	6.568	6.897
Alte cheltuieli	862	948	1.034	1.127	1.205	1.290	1.354	1.422	1.493	1.493	1.568
Alte materiale consumabile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obiecte de inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli indirecte	18.444	20.288	22.114	24.105	25.792	27.597	28.977	30.426	31.947	31.947	33.545
Total alte cheltuieli	58.060	63.866	69.614	75.879	81.191	86.874	91.218	95.779	100.568	100.568	105.596
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
TOTAL CHELTUIELI	58.060	63.866	69.614	75.879	81.191	86.874	91.218	95.779	100.568	100.568	105.596
TOTAL VENITURI	19.292	24.692	31.597	39.130	46.211	53.621	61.373	69.479	77.951	84.687	93.709
Rezultat din exploatare EBIT	-38.768	-39.174	-38.017	-36.749	-34.980	-33.253	-29.845	-26.300	-22.616	-15.880	-11.887
Impozit pe profit - 16 %	6.203	6.268	6.083	5.880	5.597	5.321	4.775	4.208	3.619	2.541	1.902
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	-32.565	-32.906	-31.934	-30.869	-29.383	-27.933	-25.070	-22.092	-18.998	-13.340	-9.985
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	-32.565	-32.906	-31.934	-30.869	-29.383	-27.933	-25.070	-22.092	-18.998	-13.340	-9.985
CASH FLOW INVESTITII	3.792	4.171	4.547	4.956	5.303	5.674	5.958	6.255	6.568	6.568	6.897
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	-28.773	-28.735	-27.388	-25.913	-24.080	-22.259	-19.112	-15.837	-12.429	-6.771	-3.089
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	-28.773	-25.639	-21.805	-18.409	-15.264	-12.589	-9.645	-7.131	-4.994	-2.428	-988
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	-118.894 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	-11.889 lei										
Redevență lunară	-1.189 lei										

Ec. Goron Vasile

Piața VOLANTĂ STADION

Abordarea prin venit	Perioada de referință 01.11.2021 - 31.10.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030	An terminal
Venituri potențial (la grad de ocupare 100%)	765.600	765.600	803.880	844.074	865.176	886.805	908.975	931.700	954.992	954.992	978.867
Grad de ocupare anual	34,33%	37,33%	40,33%	43,33%	46,33%	49,33%	52,33%	55,33%	58,33%	61,33%	64,33%
VENIT BRUT ANUAL	262.801	285.769	324.174	365.705	400.803	437.427	475.632	515.474	557.011	585.661	629.668
Salarii	40.985	44.969	49.341	54.138	59.401	65.176	71.512	78.464	86.092	94.462	103.645
Cheltuieli cu personalul	40.985	44.969	49.341	54.138	59.401	65.176	71.512	78.464	86.092	94.462	103.645
Rata de creștere a salariilor (rata medie de creștere pe ultimii 10		9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%	9,72%
Energie Electrica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apă	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gaz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Întreținere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii piete	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparatii diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu terti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deratizare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salubritate deșeuri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salubritate curățenie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pază	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite clădiri proprii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit clădiri concesiuni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozit teren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortizare imobilizări	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte cheltuieli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte materiale consumabile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obiecte de inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli indirecte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total alte cheltuieli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rata de creștere a altor cheltuieli	0,00%	10,00%	9,00%	9,00%	7,00%	7,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
TOTAL CHELTUIELI	40.985	44.969	49.341	54.138	59.401	65.176	71.512	78.464	86.092	94.462	103.645
TOTAL VENITURI	262.801	285.769	324.174	365.705	400.803	437.427	475.632	515.474	557.011	585.661	629.668
Rezultat din exploatare EBIT	221.816	240.800	274.833	311.567	341.402	372.251	404.120	437.010	470.918	491.198	526.023
Impozit pe profit - 16 %	-35.491	-38.528	-43.973	-49.851	-54.624	-59.560	-64.659	-69.922	-75.347	-78.592	-84.164
Profitul net din exploatare minus impozitele ajustate (NOPLAT)	186.326	202.272	230.860	261.716	286.778	312.691	339.461	367.088	395.571	412.607	441.859
Variatie necesar fond de rulment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW OPERARE	186.326	202.272	230.860	261.716	286.778	312.691	339.461	367.088	395.571	412.607	441.859
CASH FLOW INVESTITII	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW FINANȚARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	186.326	202.272	230.860	261.716	286.778	312.691	339.461	367.088	395.571	412.607	441.859
Factor de actualizare	1,0000	0,8923	0,7962	0,7104	0,6339	0,5656	0,5047	0,4503	0,4018	0,3585	0,3199
CASH FLOW DISPONIBIL ACTUALIZAT	186.326	180.483	183.802	185.924	181.782	176.857	171.316	165.303	158.941	147.927	141.351
Rata de actualizare	12,07%										
Valoare contract	1.693.687 lei										
Durată contract	10 ani										
Redevență anuală	169.369 lei										
Redevență lunară	16.937 lei										

Ec. Goron Vasile

4.4 Anexa nr. 4 – Elemente WACC (costul mediu ponderat al capitalului)

Nr. crt.	Elemente WACC (costul mediu ponderat al capitalului)	Valori	Explicatie
1	% Capital propriu (medie sector)	61,3%	%Cpr = 1-%Ci
2	% Capital imprumutat (medie sector)	38,7%	Sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/
3	Costul cap. propriu (metoda CAPM)	14,5%	$C_{cpr} = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_d + R_s$
3.1	- rata de baza fara risc	4,15%	www.bnr.ro
3.2	- prima de piata	9,46%	Sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/
3.3	- beta (unlevered)	0,60	Sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/
3.4	- debt/equity	63,2%	Sursa: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/
3.5	- beta (relevered)	0,92	
3.6	- alpha	1,65%	
4	Costul creditului	9,82%	www.bnr.ro
5	Impozit pe profit	16,0%	
Rata de actualizare		12,1%	$CMPC = \%C_{pr} \times C_{cpr} + (1-i/p) \times \%C_i \times C_{ci}$

Nr. crt.	Factori care determina riscul specific al firmei (alpha)	Valori ponderate	Pondere factor	Nota factor de risc	Criteriu de estimare
1	Stabilitatea afacerii	0,30	10%	3,0	Cat timp a fost compania profitabila? (1-3 ani=risc crescut:5, 4-6 ani=risc moderat:3, mai mult de 6 ani=risc scazut:1)
2	Transparency financiara	0,10	10%	1,0	Publica compania situatii financiare auditate macar o data pe an? (da=risc scazut:1, nu=risc crescut:5)
3	Concentrarea clientilor	0,25	25%	1,0	Obține compania mai mult de 30% din venituri de la mai puțin de 5 clienti? (da=risc crescut:5, nu=risc scazut:1)
4	Deopendenta fata de furnzori	0,10	10%	1,0	Poate firma sa schimbe furnizori fara sacrificarea calitatii si a costurilor? (da=risc scazut:1, nu=risc crescut:5)
5	Dependenta fata de oameni "cheie"	0,40	20%	2,0	Exista personal critic pt succesul afacerii care nu poate fi inlocuit in timp util si la un salariu in limitele pietei? (da=risc crescut:5, nu=risc scazut:1)
6	Intensitatea concurentei	0,50	25%	2,0	Care este intensitatea concurentei? (foarte intensa=risc crescut:5, intensa=risc moderat:3, nu foarte intensa=risc scazut:1)
Alpha		1,65	100%		

TABLE 5.6 Factors That Determine Firm-Specific Risk

Firm-Specific Risk Matrix				
Risk Concept	Measurement	Assessment	Factor Weight	Weighted Assessment
Business stability	How long has the company been profitable? 1–3 years—High risk: 5 4–6 years—Moderate risk: 3 More than 6 years—Low risk: 1	High risk: 5	10.00%	0.50
Business transparency	Does the firm produce an audited financial statement at least once a year? Yes—Low risk: 5 No—High Risk: 1	Low risk: 1	10.00%	0.50
Customer concentration	Does the firm receive more than 30% of its revenue from less than 5 customers? Yes—High risk: 5 No—Low risk: 1	High risk: 5	25.00%	1.25
Supplier reliance	Can the firm change suppliers without sacrificing product/service quality or increasing costs? Yes—Low risk: 1 No—High risk: 5	High risk: 5	10.00%	0.50
Reliance on key people	Are there any personnel critical to the success of the business that cannot be replaced in a timely way at the current market wage? Yes—High risk: 5 No—Low risk: 1	High risk: 5	20.00%	1.00
Intensity of competition	What is the intensity of firm competition? Very intense—High risk: 5 Modestly intense—Moderate risk: 3 Not very intense—Low risk: 1	High risk: 5	25.00%	1.25
Sum			100.00%	5.00

4.5 Anexa nr. 5 – Creșterile salarilale pe ultimi 10 ani

An	ianuarie	februarie	martie	aprilie	mai	iunie	iulie	august	septembrie	octombrie	noiembrie	decembrie	media	creștere
2012	1.467,0	1.472,0	1.543,0	1.553,0	1.530,0	1.552,0	1.556,0	1.534,0	1.538,0	1.552,0	1.575,0	1.697,0	1.547,4	
2013	1.548,0	1.553,0	1.617,0	1.661,0	1.611,0	1.606,0	1.635,0	1.604,0	1.609,0	1.615,0	1.650,0	1.760,0	1.622,4	4,85%
2014	1.625,0	1.636,0	1.706,0	1.735,0	1.682,0	1.687,0	1.719,0	1.683,0	1.698,0	1.705,0	1.743,0	1.866,0	1.706,3	5,17%
2015	1.740,0	1.731,0	1.829,0	1.857,0	1.806,0	1.818,0	1.849,0	1.813,0	1.833,0	1.871,0	1.918,0	2.114,0	1.848,3	8,32%
2016	1.943,0	1.950,0	2.051,0	2.086,0	2.063,0	2.078,0	2.078,0	2.076,0	2.094,0	2.108,0	2.172,0	2.354,0	2.087,8	12,96%
2017	2.300,0	2.236,0	2.342,0	2.366,0	2.363,0	2.380,0	2.391,0	2.364,0	2.376,0	2.392,0	2.464,0	2.629,0	2.383,6	14,17%
2018	2.484,0	2.487,0	2.704,0	2.713,0	2.704,0	2.721,0	2.708,0	2.669,0	2.688,0	2.720,0	2.792,0	2.957,0	2.695,6	13,09%
2019	2.936,0	2.933,0	3.075,0	3.115,0	3.101,0	3.142,0	3.119,0	3.044,0	3.082,0	3.116,0	3.179,0	3.340,0	3.098,5	14,95%
2020	3.189,0	3.202,0	3.294,0	3.182,0	3.179,0	3.298,0	3.372,0	3.275,0	3.321,0	3.343,0	3.411,0	3.620,0	3.307,2	6,73%
2021	3.395,0	3.365,0	3.547,0	3.561,0	3.492,0	3.541,0	3.545,0	3.487,0	3.517,0	3.544,0	3.645,0	3.879,0	3.543,2	7,14%
2022	3.698,0	3.721,0	3.937,0	3.967,0	3.928,0	3.977,0	3.975,0	3.933,0					3.892,0	9,85%
https://insse.ro/cms/ro/content/c%C3%A2%C8%99tiquiri-salariale-din-1991-serie-lunar%C4%83														9,72%

Ec. Goron Vasile

4.6 Anexa nr. 6 – Autorizația Expert tehnic judiciar – Evaluarea proprietății imobiliare



MINISTERUL JUSTIȚIEI

**SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE**

A U T O R I Z A Ț I E

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 26118072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

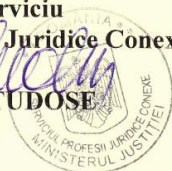
A U T O R I Z A Ț I E

Domnul/Doamna **Goron Vasile**, cod numeric personal 1760915311262, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

**Evaluarea proprietății imobiliare
Evaluări bunuri mobile economice**

Eliberată astăzi, 18/07/2014

**Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex
Aurelia TUDOSE**



Ec. Goron Vasile