



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32
PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 254 / 13.08.2026
privind aprobarea demolării unor construcții din patrimoniul CT BUS S.A. și a
majorării capitalului social al societății CT BUS S.A.

Primarul Municipiului Constanța Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 198711 / 13.08.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al societății CT BUS S.A. înregistrat sub nr. 14315 / 2026
- raportul de specialitate al Direcției Servicii Publice înregistrat sub nr. 198711 / 2026

În conformitate cu prevederile:

- art. 210 și următoarele, Capitolul II Reducerea sau majorarea capitalului social din Legea nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare, republicată,
- art. 92 alin. (1) și alin. (2) lit. b) din Ordonanța de Guvern nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 35, alin.2 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2016 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil,
- HCL nr. 388/2025 privind numirea reprezentanților municipiului Constanța în Adunarea Generală a acționarilor societății CT BUS S.A., modificată prin HCL nr. 62/2026,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative republicata, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare:

- HCL nr. 430/2015 privind aprobarea proiectului „Achiziția de autobuze cu emisii de carbon scăzute destinate transportului public și 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 societății CT BUS S.A.,

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2) lit. a), alin.(3) lit. d) și art.196, alin.(1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1. Se aprobă demolarea construcțiilor edificate pe terenul în suprafață de 30.510 mp situat în 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 prezentul proiect de 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 integranta din prezentul proiect de 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 și 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 acționarului unic.

Art.4. (1) Se aprobă actul constitutiv actualizat al societății CT BUS S.A., conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezentul proiect de 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 prezentul proiect de 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 prezentul proiect de 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. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței extraordinare din luna august 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerț, turism și agrement și Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC




ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

Nr. 1987/11 13 / 08 / 2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea demolării unor construcții din patrimoniul CT BUS S.A. și a majorării capitalului social al societății CT BUS S.A.

Văzând prevederile:

- art. 210 și următoarele, Capitolul II Reducerea sau majorarea capitalului social din Legea nr. 31/1990 privind societățile cu modificările și completările ulterioare,
- art. 92 alin. (1) și alin. (2) lit. b) din Ordonanța de Guvern nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 35, alin.2 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2016 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil,
- HCL nr. 388/2025 privind numirea reprezentanților municipiului Constanța în Adunarea Generală a acționarilor societății 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 și completările ulterioare,

Luând în considerare:

HCL nr. 430/2015 privind aprobarea proiectului „ Achiziția de autobuze cu emisii de carbon scăzute destinate transportului public și 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 societății CT BUS S.A.,

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea demolării unor construcții din patrimoniul CT BUS S.A. și a majorării capitalului social al societății CT BUS S.A.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC

Ornitac

1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA SERVICII PUBLICE
NR. 19845/13.08.2026

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea demolării unor construcții din patrimoniul CT BUS S.A. și a majorării capitalului social al societății CT BUS S.A.

În contextul implementării Planului de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Zona Metropolitană Constanța și a Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Polului Național de Creștere Zona Metropolitană Constanța 2023-2030, Municipiul Constanța a depus spre finanțare, în cadrul apelului de proiecte „Reducerea emisiilor de carbon în municipiile reședința de județ bazată pe planurile de mobilitate urbană durabilă - Apel PRSE/3.1/1.1/1/2024”, proiectul „Achiziția de autobuze cu emisii de carbon scăzute destinate transportului public și crearea infrastructurii aferente – Garaj CTBUS”, cod SMIS 346392, aprobat prin H.C.L. nr. 430/10.12.2025.

Prin proiect se urmărește construirea unui garaj destinat autobuzelor ce deservește serviciul public de transport călători, pe amplasamentul identificat în extrasul de carte funciară nr. 254318, la adresa strada Industrială nr. 10, precum și achiziția unui număr de 10 (zece) autobuze electrice, inclusiv infrastructura de încărcare aferentă, respectiv 10 (zece) stații de reîncărcare lentă și 4 (patru) stații de reîncărcare rapidă și 56 (cincizeci și șase) stații de transport public pentru comunele Cumpăna (36 buc.) și Valu lui Traian (20 buc.).

Valoarea totală a proiectului sus menționat este de 201.784.631,56 lei, inclusiv TVA, din care valoarea aferentă edificării noului garaj pentru autobuzele electrice se ridică la suma de 160.513.550,60 lei, inclusiv TVA, din care construcții plus montaj 83.777.082,77 lei, inclusiv TVA.

Astfel, proiectul sus amintit continuă seria investițiilor realizate în ultima perioadă de către municipiul Constanța de promovare a unei mobilități urbane durabile prin îmbunătățirea și accesibilizarea serviciului de transport public de călători, dintre care enumerăm: reînnoirea flotei de autobuze a operatorului de transport public urban cu 63 de autobuze electrice, dintre care 41 aflate deja în circulație, crearea benzilor dedicate transportului public pe marile bulevarde, modernizarea stațiilor de așteptare precum și a trotuarelor care asigură accesul la acestea.

Având în vedere, înființarea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de transport, precum și intențiile unităților administrativ teritoriale din primul inel din jurul municipiului Constanța de a organiza transportul public regional de tip metropolitan în perioada imediat următoare, construirea garajului vine ca o necesitate pentru asigurarea unor servicii moderne de garare și întreținere a flotei operatorului metropolitan de transport.

Totodată, la data prezentei pe amplasamentul din strada Industrială nr. 10, identificat pentru construirea noului garaj, teren aflat în proprietatea municipiului

Constanța și dat în administrarea CT BUS S.A., se regăsesc o serie de construcții industriale și edilitare aflate în proprietatea operatorului de transport public, care în momentul de față nu mai deserveșc exclusiv scopul pentru care acestea au fost edificate, respectiv să deservească la prestarea serviciului de transport public de călători. În acest sens, pentru realizarea obiectivului de investiții „Achiziția de autobuze cu emisii de carbon scăzute destinate transportului public și crearea infrastructurii aferente – Garaj CTBUS” și pentru implementarea cu succes a proiectului este necesară demolarea clădirilor edificate pe amplasamentul din strada Industrială nr. 10.

Totodată, este necesară și oportună desemnarea CT BUS S.A. pentru realizarea tuturor demersurilor necesare demolării construcțiilor edificate pe amplasamentul din strada Industrială nr. 10 din municipiul Constanța, conform carte funciară nr. 254318, inclusiv demolarea propriu-zisă a acestora.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea demolării unor construcții din patrimoniul CT BUS S.A. și a majorării capitalului social al societății CT BUS S.A., ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

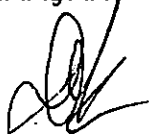
Director executiv,
Direcția Servicii Publice
Raluca GEORGESCU



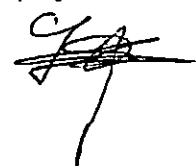
Director executiv,
Direcția Strategii și Fonduri
Europene
Carmina Ionela POPESCU



Șef Serviciul Drumuri, Parcări
și Transport
Constantin DAMAȘARU



Consilier Serviciul Management
Proiecte
George Lupașcu



SERVICIUL JURIDIC
c.j. EMANUELA

STOICESCU



Întocmit,
Inspector Serviciul Drumuri,
Parcări și Transport
Dan Moldoveanu



Nr. 143/5 / 13.08.2026**RAPORT DE SPECIALITATE**

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea demolării unor construcții din patrimoniul CT BUS S.A. și a majorării capitalului social al societății CT BUS S.A.

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 1987/11 / 13.08.2026, în calitatea sa de inițiator;

Văzând:

- art. 210 și următoarele, Capitolul II Reducerea sau majorarea capitalului social din Legea nr. 31/1990 privind societățile cu modificările și completările ulterioare, republicată,

- art. 92 alin. (1) și alin. (2) lit. b) din Ordonanța de Guvern nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 35, alin.2 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 2016 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil,

- HCL nr. 388/2025 privind numirea reprezentanților municipiului Constanța în Adunarea Generală a acționarilor societății CT BUS S.A., modificată prin HCL nr. 62/2026,

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative republicata, cu modificările și completările ulterioare,

- proiectul denumit „Achiziția de autobuze cu emisii de carbon scăzute destinate transportului public și crearea infrastructurii aferente-Garaj CT BUS”, aprobat prin HCL 430/2025,

- faptul că a fost solicitată predarea terenului situat la adresa municipiul Constanța, str. Industrială, nr.10, în suprafață de 30.510 mp către proprietarul acestuia, în starea de liber de sarcini, pentru punerea în aplicare a proiectului menționat; acest teren este în prezent ocupat de construcții cu o valoare contabilă netă de 338,590.30 Lei și cu o valoare de inventar de 2.655.812,00 Lei, care au o vechime de aproximativ 40 de ani și care necesită reparații capitale,

- împrejurarea că societatea CT BUS S.A. face toate demersurile pentru asigurarea și realizarea operațiunilor necesare aducerii la starea de liber de sarcini a terenului pe care vor fi edificate construcțiile prevăzute în proiectul menționat,

- „Raportul de evaluare în vederea estimării valorii de piață a bunurilor în vederea majorării capitalului social” nr. 170/26.03.2026, înregistrat la CT BUS S.A. sub nr. 4311/16.03.2026 prin care valoarea stabilită pentru bunurile edificate pe terenul situat la adresa municipiul Constanța, str. Industrială nr. 10 este de 7.652.956 lei, suma care majorează capitalul social al societății CT BUS S.A. și din care vor fi suportate cheltuielile de demolare a clădirilor care ocupa terenul, în prezent,

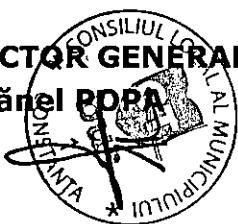
- în sensul celor de mai sus, a fost realizat Testul investitorului privat prudent

înregistrat la CT BUS S.A. sub nr. 12946/24.07.2026 din care rezulta ca, majorarea capitalului social prin participarea UAT Municipiul Constanța este realizată în condiții normale de piață și nu conferă întreprinderii un avantaj economic în sensul legislației privind ajutorul de stat,

- în prezent, capitalul social al societății CT BUS S.A. este în valoare de 10.090.000 lei, reprezentând un număr de 1.009.000 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune; prin majorarea propusă de 7.653.000 lei va rezulta un capital social de 17.743.000 lei, format din 1.774.300 acțiuni cu o valoare nominală de 10 lei/acțiune,

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin. (8) lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea demolării unor construcții din patrimoniul CT BUS S.A. și a majorării capitalului social al societății CT BUS S.A. ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului Local al Municipiului Constanța.

DIRECTOR GENERAL,
Fănel POPA



DIRECTOR FINANCIAR - ECONOMIC,
Inna Mihaela BUDA

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 intretinute 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	IMPRĚJMUIRE 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

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

ANEXA nr. 2 la HCL _____ / _____
Raport evaluare

CT bus	INTRARE	Nr. 4311
	IESIRE	
Ziua 16	Luna 03	Anul 2026

S.C. PRIMOVAL S.R.L.		
Censianța		
INTRARE	Nr. 170.	
IESIRE		
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

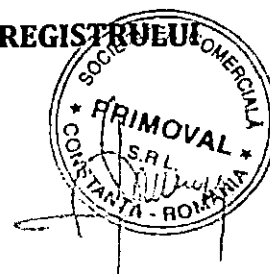
CT BUS S.A.



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



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 și a altor utilizatori desemnați 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 evidențiate în contabilitate în contul 212 „Construcții”.

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 societății.

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 și în corespondența 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. și nu poate fi utilizat pentru alte scopuri fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

Tip valoare estimat: valoare de piata

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un **activ** sau o **datorie** ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*

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

Utilizare împreuna 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 Municipiului Constanta si este in administrarea CT BUS S.A. – CUI 1883902. ***Terenul NU face obiectul evaluarii.***

Evaluarea a fost realizată în ipoteza continuității activității 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 și realizate, în cadrul activităților industriale si administrative desfășurate de entitate. Construcțiile analizate deservesc, în mod direct sau indirect, activitatea de bază a societății - activitati in domeniul autovehiculelor rutiere/ prestari servicii/ baza intretinere exploatare autobuze- precum și activitățile suport aferente acestora. Având în vedere caracteristicile fizice, juridice și funcționale ale bunurilor, gradul de integrare în ansamblurile existente și restricțiile 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 și economic care să conducă la o valoare superioară celei rezultate din utilizarea actuală.

Data evaluării: 11.03.2026

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

În cadrul evaluării au fost avute în vedere următoarele abordări și metode de evaluare, selectate în funcție de natura bunurilor, scopul evaluării și disponibilitatea informațiilor relevante de piață:

- pentru teren – metoda comparației directe (terenul nu face obiectul prezentului raport însă a fost evaluat în vederea alocării valorii pe elemente componente în cadrul abordării prin venit utilizate în evaluarea construcțiilor)
- pentru construcții – abordarea prin cost și, acolo unde a fost posibil, abordarea prin venit

Nu au fost excluse din scenariul evaluării active corporale sau necorporale asociate activelor analizate care să aibă influența 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 și scopului evaluării, cu respectarea principiilor relevanței și credibilității informațiilor utilizate.

Valori estimate:

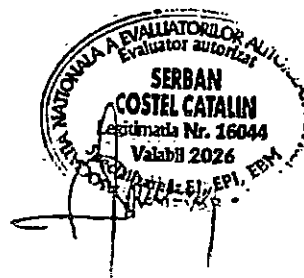
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de aport la capitalul social pentru activele Construcții din componenta Bazei de întreținere exploatare autobuze, la data de 11.03.2026, exclusiv în condițiile prezentate în raport, este:

Numar inventar	Denumire construcție	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 și 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 și ateliere nr. inventar 11200)	254.291
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie și ateliere nr. inventar 11200)	68.866



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 cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și obiective; în aplicarea metodologiei de evaluare a fost estimat gradul de adecvare a datelor de intrare semnificative iar fiecare etapa a evaluării a fost parcursă aplicând un nivel adecvat de scepticism profesional (judecată analitică și analiză critică a informațiilor)
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința activului/activelor care face/fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de clientul sau utilizatorul/utilizatorii evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția celor menționați în raportul de evaluare , nici un alt specialist/furnizor extern de servicii nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Evaluatorul are încheiată asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI

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

Expert Evaluator

Ing. CATALIN SERBAN- evaluator intreprinderi (E.I.), proprietati imobiliare (E.P.I.) si bunuri mobile (E.B.M.), membru ANEVAR, legitimație 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 contextul 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 in Caietul de Sarcini, precum si in corespondenta transmisa evaluatorului cu ocazia evaluarii

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 evidențiate în contabilitate în contul 212 „Construcții”.

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 utilizat(e) și 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.

Având în vedere că prevederile legislative cer stabilirea unei valori obiective a bunului și ca valoarea să reflecte valoarea economică a activului pe piață, pentru aporturi în natură la capitalul social se va estima **valoarea de piață**.

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

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea fi schimbat(ă)* la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Premisele valorii:

- Activul/activele se evaluează pe baza premisei că acesta/acestea se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabil și este liber de sarcini
- Evaluarea se realizează ipoteza continuării activității proprietarului iar activul/activele este/sunt sau vor fi utilizat/utilizate în scopul realizării obiectului de activitate al entității.

2.6. Data evaluării și data raportului de evaluare. Moneda evaluării

- v Data evaluării: **11.03.2026**
- v Data întocmirii raportului: **16.03.2026**
- v Rezultatele evaluării sunt exprimate în moneda euro și Lei, utilizând rata de schimb valutar comunicată de Banca Națională a României; Rata de schimb valutar la data evaluării (se utilizează cursul din ziua precedentă datei evaluării): 1 Euro = 5,0955 lei

Valorile exprimate nu conțin TVA.

2.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului. Natura și sursa informațiilor

Identificarea activelor evaluate s-a realizat pe baza extraselor de carte funciară, a planurilor de situație/documentațiilor cadastrale și a indicațiilor și informațiilor puse la dispoziție de client. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru exactitatea, completitudinea sau actualitatea informațiilor furnizate de terți sau de client, acestea fiind considerate corecte, în limita verificărilor rezonabile efectuate în cadrul misiunii.

Inspekția bunurilor evaluate a fost realizată în **11.03.2026** de către experții evaluatori membri ANEVAR Chirigiu Daniela și Șerban Cătălin, în prezența reprezentantului clientului- doamna Mariana Bala, în scopul colectării informațiilor relevante privind bunurile evaluate (descriere, stare fizică, utilizare, activitate desfășurată etc.). Pe parcursul inspekției s-au realizat fotografii.

Trebuie menționat că inspecția realizată de evaluatori are caracter vizual și informativ, fără a reprezenta o expertiză tehnică de specialitate asupra stării structurale sau funcționale a activelor. Evaluatorii nu au efectuat investigații tehnice invazive și nu au verificat elemente constructive sau instalații care nu sunt vizibile în mod direct.

Inspecțiile efectuate au permis identificarea activelor și a caracteristicilor relevante ale acestora, cu excepția elementelor de tip „lucrări ascunse” (de exemplu, rețele îngropate, elemente structurale sau instalații neaccesibile), pentru care verificarea directă nu a fost posibilă. Informațiile privind aceste elemente au fost preluate din documentația pusă la dispoziție de client și din declarațiile reprezentanților acestuia. Limitările de acces menționate nu au împiedicat colectarea informațiilor considerate suficiente și adecvate pentru scopul evaluării, în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile. În măsura în care anumite informații nu au putut fi verificate direct de către evaluatori s-a presupus că informațiile furnizate de client sunt corecte și conforme cu situația existentă în teren. Evaluarea a fost realizată pe baza identificării clădirilor și a informațiilor furnizate de reprezentanții entității privind lucrări de întreținere și modernizare efectuate, informații culese prin interviurile cu ocazia inspecțiilor.

Utilizarea unui specialist / furnizor extern: nu au fost utilizați specialiști sau furnizori externi de servicii

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

- Calcul rapid al Costului de Inlocuire- reconstrucție a clădirilor: program informatic KOST PLUS
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată , 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 constructii, 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 informații colectate de evaluator în urma inspecțiilor pe teren, informații existente în baza de date proprie a evaluatorului, precum și alte surse considerate relevante pentru active similare sau comparabile.

Documentarea a avut ca scop colectarea și selectarea datelor relevante pentru evaluare prin inspecție, interviuri, calcule și analize, astfel încât informațiile obținute să fie adecvate scopului evaluării. Informațiile furnizate de terți au fost analizate și, după caz, coroborate, iar relevanța și gradul de încredere acordat acestora au avut la bază acuratețea, caracterul complet, actualitatea și transparența informațiilor în contextul concluziei asupra valorii. De asemenea, a fost analizată competența și independența sursei informației față de activul evaluat, client și utilizatorii desemnați.

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

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

Factorii de mediu, sociali și de guvernanta au fost analizați din punct de vedere al impactului asupra valorii estimate a activului, atât din perspectiva calitativă cât și din perspectiva cantitativă:

Factori E (Environment)

Avantaje

- Reutilizarea unor construcții existente reduce consumul de resurse și emisiile asociate realizării unor construcții noi (impact pozitiv asupra amprentei de carbon).
- Structura industrială robustă a halelor permite adaptarea la utilizări viitoare fără intervenții 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 (izolații, sisteme HVAC eficiente, panouri fotovoltaice pe acoperișuri de hale).

Dezavantaje

- Clădiri vechi industriale, cu eficiență energetică scăzută (anvelopă slab izolată, sisteme de încălzire depășite).
- Posibilitatea existenței unor materiale sau instalații poluante provenite din activități industriale anterioare (uleiuri, reziduuri tehnice, materiale cu azbest).
- Consum energetic ridicat specific halelor industriale cu volum mare.
- Infrastructuri tehnice vechi (rețele utilități, punct termic) care pot genera pierderi energetice.

Factori S (Social)

Avantaje

- Amplasamentul într-o zonă urbană facilitează accesul la forță de muncă și infrastructură urbană.
- Reutilizarea halelor pentru activități economice poate contribui la menținerea locurilor de muncă și dezvoltarea economică locală.
- Activitatea industrială ușoară sau logistică poate valorifica infrastructura existentă fără impact social major.
- Posibilitatea reconversiei spațiilor industriale pentru activități productive sau logistice necesare economiei locale.

Dezavantaje

- Clădirile industriale vechi pot prezenta deficiențe privind confortul și siguranța muncii dacă nu sunt modernizate.
- Posibilă percepție negativă a comunității asociată fostelor activități industriale sau degradării unor construcții.
- Necesitatea adaptării la normele actuale de securitate și sănătate în muncă, care pot implica investiții suplimentare.

Factori G (Governance)

Avantaje

- Proprietatea asupra construcțiilor este clară juridic, fiind deținută de societatea CT BUS S.A.
- Activul aparține unei societăți cu participație publică, ceea ce implică mecanisme de control și transparență instituțională.

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 analizați indică un profil specific unor active utilizate în activități industriale, în care avantajele de natură strategică, socială și de guvernare sunt echilibrate de anumite constrângeri de utilizare și cerințe de reglementare. Acești factori sunt considerați ca fiind reflectați în modul actual de utilizare a activelor și au fost avuți în vedere în formularea concluziilor evaluării.

2.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

1. Opinia evaluatorului trebuie analizată având în vedere situația pieței imobiliare la data evaluării, situația pieței specifice și scopul raportului de evaluare. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și 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 și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care proprietatea este ocupată, ea este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, precum și autorizarile necesare funcționării proprietății, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea estimată va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și 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 situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată.
5. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Se presupune că proprietatea nu este contaminată și nu prezintă alte riscuri de mediu. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
6. Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate luate ca întreg și orice distribuție sau divizare a valorii pe interese fracționate, dacă au fost prezentate în raport, este validă numai pentru proprietatea evaluată. Nu se vor utiliza valorile alocate pentru alte proprietăți sau în alte scopuri și nu ne asumăm răspunderea pentru acest lucru.
7. Ipoteza specială semnificativă : dreptul de proprietate al terenului poate fi tranzacționat ; evaluarea terenului se realizează numai pentru a permite evaluatorului alocarea valorii estimate prin abordarea prin venit, pe elementele componente teren și constructive.
8. Costurile istorice pentru construcțiile speciale au fost puse la dispoziție de către client cu mențiunea că aceste costuri istorice sunt raportate la anul 2003 (ultima informație disponibilă entității). Pentru unele construcții au fost identificate lucrări de modernizare capitalizate în informațiile transmise privind costurile istorice. În lipsa unor informații detaliate privind natura și întinderea acestor lucrări, influența acestora asupra stării tehnice a activelor a fost reflectată în estimarea vârstei efective și a gradului de uzură, evitându-se cumularea integrală a tuturor modernizărilor istorice în costul de reconstrucție estimat.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și utilizatori menționați în raport și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de prevederile contractuale, Standardele de Evaluare și/sau atunci când activele au intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Având în vedere prevederile contractuale, în cazul în care clientul publică, cedează ori transferă așa cum va considera de cuviință prezentul raport de evaluare sau informațiile cuprinse în acesta, nu ne asumăm responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorilor menționați în cadrul raportului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport sau informațiilor cuprinse în el.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluării

Diferențe între situația scriptică și situația faptică a bunurilor evaluate: nu au fost identificate

Descriere succintă 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 sarpana lemn cu inveltoare 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 inveltoare 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) mp	An edificare/ punere in functiune	Extindere	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				platforma 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 unui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a materialelor 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 pieti 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 (influenta consumul bunurilor si serviciilor reflectand nivelul de educatie si pozitia ierarhica a individului), stilul de viata, personalitatea individului (influenta 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 piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

În analiza pieței imobiliare pentru proprietatea analizată s-au ținut cont de următorii factori:

- tipul proprietății imobiliare;
- caracteristicile proprietății imobiliare (calitatea construcției, gradul de ocupare, baza de clienți);
- aria pieței - definită geografic;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți complementare.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de **piețe imobiliare : rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale**. Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în subpiețe (piețe mai mici, specializate).

Activele analizate se încadrează într-o piață specifică locală, cu un cost al forței de muncă mediu raportat la nivel național, cu o dinamică în general pozitivă a agenților economici activi, cu evoluție economică în general în creștere, în care numărul de tranzacții cu spații industriale este în relativă stagnare.

Din punct de vedere al reglementărilor și restricțiilor legale se identifică prevederi legale generale ce țin de respectarea Planului Urbanistic General (prevederi urbanistice) iar din punct de vedere al condițiilor de mediu înconjurător nu au fost identificate elemente speciale care influențează valoarea proprietății evaluate.

Concluzie : activele se încadrează în prezent în PIATA SPATIILOR DE TIP INDUSTRIAL

Oferta competitivă

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), în baza de date a evaluatorului putem spune că :

- ofertele de închiriere de spații cu destinație activități industriale/logistice/prestări servicii/depozitare din municipiul Constanța se încadrează în intervalul 5,00-7,00 euro/mp util/lună pentru spații administrative de calitate medie și de 4-6 euro/mp util/lună pentru spații industriale/depozitare/prestări servicii; valoarea ofertelor de închiriere depinde de amplasament, teren liber aferent, finisaje, utilități, spații de parcare aferente, dotări și mobilier inclus
- costurile de edificare a construcțiilor de tipul hală industrială și spații birouri aferente activități industriale este variabil, în funcție de suprafață, finisaje, utilități, și posibilitatea realizării unor lucrări în regie proprie ;
- gradul de ocupare al proprietăților comparabile în zonă este ridicat (proprietatea este amplasată în zonă dezvoltată, zonă industrială , cu acces direct din strada principală de acces)
- rata de capitalizare pentru proprietăți administrative- produse primare amplasate în orașe principale, conform informațiilor extrase din piață precum și informațiilor furnizate de societăți specializate în colectarea și prelucrarea de astfel de date (publicate periodic în revista Valoarea oriunde este Ea editată de ANEVAR) se încadrează în intervalul 7,75-10,00%
- rata de capitalizare pentru proprietăți industriale- produse primare amplasate în orașe principale, conform informațiilor extrase din piață precum și informațiilor furnizate de societăți specializate în colectarea și prelucrarea de astfel de date (publicate periodic în revista Valoarea oriunde este Ea editată de ANEVAR) se încadrează în 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 in una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață/chiria de piata*;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție/subiectiva*;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea echitabila*.

Abordările 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 proprietati cu aceleasi caracteristici
- Proportii 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 piață, 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 participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil,
- (b) pentru a respecta cerința 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 și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,
- (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității 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 și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

Abordarea prin piață (cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății 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 obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată ar trebui să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și 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 și costul de reconstruire – și 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 funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire. Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți 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 curentă/existentă; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU

Utilizarea actuală a bunurilor evaluate este de natură **industrială și administrativă**, în concordanță cu funcțiunile pentru care acestea au fost proiectate și realizate. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025, utilizarea curentă este considerată a fi cea mai bună utilizare în situațiile în care nu există indicii de piață sau alți factori relevanți care să conducă la concluzia existenței unei utilizări alternative care ar genera o valoare superioară activului evaluat.

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

Analiza acestor criterii pentru bunurile evaluate a fost realizată pe baza reglementărilor urbanistice aplicabile amplasamentelor, a restricțiilor legale și funcționale existente, precum și a informațiilor de piață disponibile privind bunuri similare.

Din punct de vedere **legal**, utilizările actuale sunt conforme cu documentațiile de urbanism și cu regimul de utilizare al terenurilor și construcțiilor.

Din punct de vedere **fizic**, bunurile analizate sunt caracterizate printr-un anumit grad de specializare și integrare funcțională în ansambluri existente. Caracteristicile constructive, configurația, infrastructura tehnologică și condițiile 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 și care să conducă la obținerea unei valori superioare celei rezultate din utilizarea actuală. Eventuale schimbări de utilizare ar presupune investiții semnificative, costuri de conformare și riscuri de reglementare, fără a exista indicii de piață care să susțină recuperarea acestor costuri printr-o valoare superioară.

Având în vedere îndeplinirea cumulativă a criteriilor de posibilitate fizică, permisibilitate legală și fezabilitate financiară, precum și 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 comparațiilor directe, metodă considerată cea mai adecvată în raport cu scopul evaluării, tipul terenului analizat și informațiile de piață disponibile.

Alegerea comparabilelor și aplicarea metodei au fost realizate în conformitate cu prevederile secțiunii „Abordarea prin piață” din Standardul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform GEV 630, în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor, precum și alte date relevante aferente proprietăților similare, în scopul estimării valorii proprietății subiect. Procesul de comparare are în vedere asemănările și diferențele dintre proprietăți, analizate pe baza principalelor elemente de comparație, care includ, fără a se limita la: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și regimul de zonare. Comparabilele sunt selectate dintre proprietăți cu aceeași Cea Mai Bună Utilizare, diferențele analizate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura sau tipul acesteia.

În absența unor date directe privind tranzacții recente cu proprietăți comparabile, au fost utilizate informații provenite dintr-o varietate de surse, incluzând oferte de vânzare pentru proprietăți considerate comparabile, situate în locații similare sau apropiate, cu aplicarea ajustărilor necesare pentru a cuantifica diferențele relevante față de proprietatea subiect.

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

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp 2	Comp 3
Descriere	Teren cu construcții zona Industrială, str Industrială	Teren zona Industrială, în capatul str Industriale	Teren zona Industrială 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
Restricții legale (reglementare urbanistica)	utilizare industriala	utilizare industriala	utilizare industriala	utilizare industriala
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	proprii
Condiții vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață (data vanzării)	curente	curente	curente	curente
Localizare	str Industrială nr 8	intre str Industrială și linii cale ferată Palas	str Varful cu Dor	iesire din Constanta catre autostrada
Drum acces	strada asfaltata	din str Industrială sau str Celulozel, 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
Utilități 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
Construcție existentă	da- nu necesita demolare	nu	nu	nu
Grad poluare	nu	nu	nu	nu

Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
---	----	----	----	----

Grila de comparatii aplicata se regaseste in Anexa 1

În procesul de reconciliere și 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 și procentual);
- totalul ajustărilor nete (valoric și procentual);
- existența unor ajustări semnificative care ar putea afecta gradul de comparabilitate;
- utilizarea altor tehnici de estimare a diferențelor, acolo unde a fost cazul.

Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe a fost realizată în contextul unei piețe locale caracterizate prin transparență redusă și un număr limitat de informații publice privind tranzacțiile cu terenuri, în special pentru proprietăți cu caracter industrial sau cu amplasamente comparabile cu cel analizat. În aceste condiții, baza de date privind tranzacții comparabile a fost limitată, iar unele ajustări aferente diferențelor cantitative și calitative dintre proprietățile comparabile și 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 raționamentul profesional al evaluatorului și o analiza calitativă a informațiilor disponibile.

Valoare estimata teren : 105,00 euro/mp

Celelalte metode și tehnici de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei unor informații suficiente și credibile extrase din piață sau ca urmare a inaplicabilității acestora în raport cu tipul terenului analizat, gradul de integrare funcțională și scopul evaluării.

4.3. Abordare prin piața

Metoda comparațiilor directe utilizată pentru evaluarea terenului se încadrează în Abordarea prin piață, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025. Pentru celelalte categorii de bunuri evaluate, abordarea prin piață nu a fost aplicată, întrucât nu au putut fi identificate informații suficiente și credibile din piață privind tranzacții sau oferte cu proprietăți comparabile. Ofertele au caracteristici diferite (tip construcție, 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 și verificabile, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR 2025, respectiv cu prevederile privind evaluarea proprietăților generatoare de venit

În cadrul abordării prin venit a fost utilizată **metoda capitalizării directe a venitului**, metodă considerată adecvată în situațiile în care veniturile sunt relativ stabile, recurente și 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 și pierderi din neincasare chirii și cu cheltuielile estimate aferente exploatarei proprietăților, astfel încât să se obțină **venitul net anual capitalizabil**, în conformitate cu practica de evaluare și cu natura bunurilor evaluate.

Ratele de capitalizare utilizate au fost determinate pe baza:

- informațiilor de piață disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare;
- studiilor și analizelor publicate de societăți specializate în monitorizarea pieței imobiliare;
- datelor publicate periodic de ANEVAR (inclusiv în publicația *Valoarea – oriunde este ea*);
- experienței profesionale a evaluatorului și a bazei sale de date.

Ratele de capitalizare utilizate reflectă nivelul de risc asociat proprietăților evaluate, caracteristicile acestora (amplasament, calitate, grad de ocupare, tipul chiriașilor), precum și condițiile de piață existente la data evaluării.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată pentru clădirile suport din incintă (post trafo, centrală termică, stație de pompare), precum și pentru construcțiile speciale evaluate, întrucât acestea nu generează venituri din închiriere și sunt utilizate exclusiv ca infrastructură suport pentru desfășurarea activității în clădirile principale. În consecință, pentru aceste active nu pot fi identificate fluxuri de numerar de piață credibile și verificabile care să permită aplicarea abordării prin venit.

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

Fisele de calcul sunt prezentate în 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 construcțiilor și construcțiilor speciale.

În cadrul abordării prin cost au fost utilizate, în funcție de natura construcțiilor și de disponibilitatea informațiilor, următoarele metode:

- **metoda costului de înlocuire;**
- **metoda indexării costului istoric**, pentru construcții speciale sau pentru construcții pentru care nu sunt disponibile informații suficiente și credibile necesare estimării directe a costului de înlocuire (deoarece includ instalații și echipamente specializate care nu pot fi identificate și separate de clădire în mod credibil)

Pentru construcțiile evaluate prin metoda costului de înlocuire, costul brut (de nou) a fost estimat utilizând surse de informare selectate în funcție de adecvarea, cantitatea și calitatea informațiilor, raportat la tipul, dimensiunea și complexitatea clădirilor analizate. Au fost utilizate cataloage de costuri, îndreptare tehnice și baze de date specializate, completate, după caz, cu informații furnizate de client și cu observațiile rezultate din inspecțiile efectuate.

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

La costul de înlocuire net al unei astfel de clădiri a fost adăugată valoarea echipamentelor și instalațiilor specializate integrate în construcție, destinate să asigure funcționarea acestora sau furnizarea utilităților necesare exploatării (de exemplu instalații tehnologice, instalații de utilități sau alte sisteme tehnice aferente construcției). Aceste elemente au fost considerate parte integrantă a construcției în măsura în care, odată instalate, nu pot fi demontate sau valorificate distinct fără afectarea funcționalității clădirii ori fără generarea unor costuri semnificative de demontare și readucere la starea inițială a construcției.

Valoarea acestor instalații și echipamente integrate a fost estimată pe baza datelor și informațiilor furnizate de client prin fișele mijloacelor fixe (prin identificarea modernizării aferente), în situațiile în care acestea au fost disponibile și au conținut valoarea și anul punerii în funcțiune. În aceste cazuri, costul de reconstruire a fost estimat prin indexarea costurilor istorice utilizând indici/factori/coeficienți de indexare, specifici categoriei din care face parte activul și corespunzători perioadei de la data punerii în funcțiune până la data evaluării, iar costul net a fost determinat prin aplicarea unei deprecieri totale estimate pe baza vârstei efective și a duratei de viață economice aferente tipului de instalație sau echipament.

În cazul construcțiilor speciale pentru care nu au fost disponibile informații suficiente care să permită identificarea și estimarea directă a costului de nou pe baza unor documentații tehnice detaliate sau a unor costuri comparabile de realizare – **metoda indexării costului istoric** a reprezentat **singura modalitate practic aplicabilă pentru estimarea costului de reconstrucție**, asigurând totodată o abordare coerentă și consecventă a actualizării valorilor istorice până la data evaluării.

În situațiile în care a fost aplicată metoda indexării costului istoric, au fost utilizate surse de date relevante pentru piața națională, respectiv indici/coeficienți/factori de actualizare specifici categoriei din care face parte fiecare construcție specială. Indicii utilizați se bazează pe indicii de actualizare a valorii clădirilor și construcțiilor speciale prin metoda valorii de înlocuire stabilită pe baza cataloagelor de preturi 1965, comunicate periodic în buletine documentare de specialitate. Pot exista serii diferite de indici de actualizare, elaborate de instituții 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 considerată 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 îndepărtate în timp poate conduce la rezultate eronate și anomalii deoarece coeficienții sunt în timp de factori diferiți.

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 sfârșitului 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 direcți, asigurând continuitatea și comparabilitatea calculelor de actualizare a costurilor istorice până la nivelul anului 2025.

În cazul unor construcții speciale pentru care au fost identificate lucrări de modernizare realizate ulterior punerii în funcțiune, informațiile disponibile în evidențele contabile nu includ detalii privind natura exactă sau conținutul tehnic al acestor lucrări. În aceste condiții, nu a fost posibilă determinarea cu exactitate a modului în care fiecare intervenție a influențat configurația tehnică actuală a activelor evaluate.

Pe baza informațiilor transmise de client privind costurile istorice, în estimarea costului de reconstruire au fost avute în vedere doar acele modernizări considerate a avea o influență semnificativă asupra costului și utilității construcțiilor, respectiv lucrările care, prin valoarea și 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 aceeași metodă de indexare a costului istoric aplicată și costului inițial al construcțiilor.

Lucrările de modernizare pentru care nu au existat informații suficiente privind natura sau impactul lor asupra activelor, precum și acele intervenții 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, influența acestora fiind reflectată, acolo unde a fost cazul, în estimarea stării tehnice și a vârstei efective a construcțiilor evaluate. Această abordare a fost adoptată pentru a evita riscul de supraevaluare prin cumulara integrală a tuturor modernizărilor istorice, în condițiile în care documentația disponibilă nu permite identificarea exactă a contribuției fiecărei intervenții la configurația actuală a activelor.

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

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

- 1) metoda preluării de pe piață: metoda presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare
- 2) metoda vârstă-durată de viață: metodă ia în considerare toate formele de depreciere în mod cumulat, deoarece nu permite diferențierea între cauzele diferite ale deprecierei totale.
- 3) metoda segregării: metoda analizează separat fiecare tip de depreciere- fizica recuperabilă și fizica nerecuperabilă, funcțională recuperabilă și funcțională nerecuperabilă și deprecierea externă

Având în vedere specificul activelor evaluate, condițiile de inspecție și nivelul de detaliu al informațiilor disponibile:

- metoda preluării de pe piață a deprecierei nu poate fi aplicată în mod credibil, întrucât pentru majoritatea activelor analizate – construcții și construcții speciale cu caracter industrial - nu există o piață activă și transparentă care să permită identificarea unor tranzacții comparabile, iar informațiile 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 viață economică, metodă care reflectă într-o manieră integrată efectele uzurii fizice, funcționale și ale factorilor externi asupra activelor evaluate.

Durata de viața fizică a unei construcții este perioada de timp în care o construcție este de așteptat să existe fizică

Durata de viața economică a unei construcții reprezintă timpul estimat în care, prin utilizarea sa curentă, activul ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare

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

Varsta efectivă este varsta estimată a unui bun în comparație cu un bun nou, de același tip. Este indicată de starea în care se află bunul. Starea bunului este determinată de numărul și calitatea reparațiilor 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 viața economică a construcțiilor a fost calculată plecând de la durata de viața fizică, utilizând informațiile prezentate în Normativul P135-1999 care cuprinde valorile orientative, medii, ale coeficienților de uzură fizică normală și, implicit, duratele de viața fizică ale construcțiilor.

În estimarea duratei de viață economice a construcțiilor și construcțiilor speciale s-a pornit de la durata de viață fizică orientativă cuprinsă 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 viață fizice, ca urmare a evoluției cerințelor tehnologice sau a schimbării condițiilor de exploatare.

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

Vârsta efectivă a construcțiilor a fost estimată/calculată pornind de la vârsta cronologică, determinată ca diferență între anul punerii în funcțiune și data evaluării, asupra căreia s-a aplicat un coeficient de conversie vârstă cronologică – vârstă efectivă (c).

Acest coeficient a fost stabilit în funcție de starea tehnică observată în timpul inspecțiilor, de nivelul de întreținere al construcțiilor, precum și de informațiile furnizate de reprezentanții clientului privind lucrările de reparații sau modernizare realizate în timp.

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

$$\text{vârsta efectivă} = \text{vârsta cronologică} \times \text{coeficientul de conversie } (c)$$

Coeficientul utilizat a variat în funcție de starea tehnică a construcțiilor, coreland estimarea uzurii cu starea tehnică reală a construcțiilor. Coeficientul de conversie între vârsta cronologică și vârsta efectivă a fost stabilit în funcție de starea tehnică observată în timpul inspecțiilor, de nivelul de întreținere și de informațiile furnizate de reprezentanții clientului privind intervențiile și modernizarile realizate asupra construcțiilor. În funcție de aceste elemente, au fost utilizate următoarele intervale orientative ale coeficientului de conversie:

Stare tehnică a construcției	Caracteristici generale	Coeficient conversie VC – VE (c)
Foarte bună	construcție bine întreținută, cu lucrări recente de modernizare/reparații, fără degradări vizibile	0,70 – 0,85
Bună	întreținere corespunzătoare, degradări minore specifice utilizării normale	0,85 – 0,95
Satisfăcătoare	uzură normală corespunzătoare vârstei, intervenții de întreținere limitate	0,95 – 1,00
Slabă	degradări vizibile, elemente constructive uzate sau neîntreținute corespunzător, necesar semnificativ de reparații	1,00 – 1,20

Alegerea valorii concrete a coeficientului pentru fiecare activ a fost realizată pe baza observațiilor din timpul inspecțiilor și a informațiilor disponibile privind exploatarea și întreținerea/modernizarea construcțiilor, astfel încât vârsta efectivă estimată să reflecte în mod realist gradul de uzură fizică existent la data evaluării.

În situații punctuale, în care anumite construcții 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 depășit intervalele orientative prezentate anterior. În aceste cazuri, ajustarea a fost realizată pentru a reflecta în mod realist consumul accentuat al utilității fizice și funcționale a construcțiilor, care nu mai corespunde nivelului de uzură asociat vârstei cronologice.

Fisele de calcul sunt prezentate în Anexa 3

Valori estimate prin abordarea prin cost:

Numar inventar	Denumire construcție	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	Gara 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 deprecierea 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 închiriere
- **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 Construcții din componenta Bazei de întreținere exploatare autobuze , la data de 11.03.2026, exclusiv în condițiile prezentate în raport, este:

Numar inventar	Denumire construcție	Valoare
		lei
	CLADIRI	
11201	Birouri D+P+E C1 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)	318.945
11201	Punct trafa 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 Clădire Stație spalare vopsire nr. inventar 11205)	420.532
11205	Decantor C12 (din componenta Clădire Stație spalare vopsire nr. inventar 11205)	33.494
11205	Depozit namol C13 (din componenta Clădire Stație spalare vopsire nr. inventar 11205)	995
111226	Atelier+vopsitorie C3 (din componenta Stație pregătire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	399.131
111226	Stație pompe C10 (din componenta Stație pregătire vopsire-spalare nr. inventar 111226)	7.942
11199+11203	Hala întreținere C4 (se compune din Clădire pentru transport-hale nr. inventar 11199 și Hala întreținere extindere nr inventar 11203)	3.705.524
11202	Atelier+Birouri C5 (Hala întreținere 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 și ateliere nr. inventar 11200)	254.291
11200	Magazie C8 (din componenta Magazie și 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 și canalizare (nr. inventar 111267)	48.127
114095	Instalație exterioară utilizare gaze naturale (nr. inventar 114095)	47.600
114097	Instalație interioară de încălzire 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 dotările/bunurile mobile care nu sunt atașate construcțiilor și nici inventarul din cadrul construcțiilor (mobilier, utilaje/echipamente mobile)



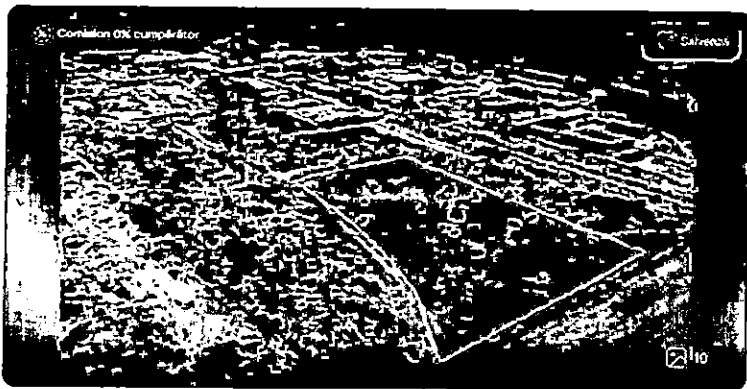
ANEXE

ANEXA 1: EVALUARE TERENURI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA

Informatii extrase din piata utilizate

Teren 4,5 ha zona Industrială
CONSTANTA - ZONA INDUSTRIALA

2.999.000 €
1200000 RON



Companion OK computer

Markus COMAN
 Director
 0731553322
 ALL IMOBILIARE

0731553322
 Apelați numărul 0731553322

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger

WhatsApp

Activăază notificările

Activăază Notificările

VEZI MAI

Descriere teren

Acest teren este situat în zona industrială din cadrul municipiului Constanța, având o suprafață de 45.000 mp și fiind în posesia unei societăți. Acesta este unul dintre cele mai importante terenuri din zona, fiind în posesia unei societăți care are o activitate industrială. Terenul este în posesia unei societăți care are o activitate industrială. Terenul este în posesia unei societăți care are o activitate industrială. Terenul este în posesia unei societăți care are o activitate industrială.

Detalii teren

4.5000 m² X19203020 60511733

Actualizat în 10 Februarie 2020

Suprafața terenului	Intravilan	Frontul străzii	840 m
Pe frontul străzii	4	POI	50%
Clasa	3	Sursa cod urbanistic	Certificat Urbanism
Pe suprafața	10 m		

Utilități

Destinația	Utilități
Industrială	Utilități în zonă

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-zona-industrial-a-45000mp-60511733>

Teren situat in Zona Industrială poziționat perfect pentru construire hale.

Zona Industrială, Constanța - vezi harta

229.900 €

Taxa 10%

Rate de la 5.216 RON/lună [Încearcă credit](#)

Parteneri imobiliare.ro Finance

**Cristi Stroe**

Mediator Imobiliar

0699 500 500

S.C. BLUE SKY DAPEX S.R.L.

PRO

**0722-326685**

0124-02182 - C26

72888

[Trimite mesaj](#)[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Facebook, Email, Telegram

Facebook, Email, Telegram

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

Beneficiind de posibilitatea de a alipă 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 caracteristic precum accesul facil la TIR-urilor conform reglementărilor PU Z, acest teren este pregătit să găzduiască unități de producție, depozitare, logistică sau chiar showroom-uri și spații comerciale.

Electricitate Apă Canalizare

Detalii terenID unic: X44M1304 [ID](#) 247212211 [ID](#)

Actualizat în: 11 Martie 2025

Cășt. teren

Intravilan Front strada

43 m

No. intravilan strada

1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-constanta-zona-industrială-2000mp-247212211>

Exclusivitate - Teren intravilan zona Rezentanta Toyota

260.000 €

*** A - E F G H

Rate de la 5.594 RON/lună  simboliză credit

2 210 mp  Construcții

COSOVAN MONICA
BROKER IMOBILIAR
EURO CITY INTERMED SRL

0737092555
Apasă acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunț



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 varului Traian, aflat în vecinătatea Rezentantei Toyota. Anvelope A-Z, Rezentanta Dacia, Est Bike ultimative sunt în fața terenului. Terenul se adresează clienților care doresc să facă o investiție pt a dezvolta propria afacere pretabil pentru construcție hale (comercial, producție) Contact - Monica : 0737092555 [Apasă acum](#)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-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 plata 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 plata 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 plata 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 plata 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 plata 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 plata 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
Valoarea unitara (euro/mp)		71,98	113,81	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/prețul 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/prețul 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/prețul 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 puțin atractivă	caracteristica comparabilă, nu se aplică ajustare	ajustare pentru deschidere la strada secundară, cu acces mai dificil pentru mașini de mare tonaj
Valoarea ajustării (euro/mp)		3,60	0,00	12,18
Topografie/relief	plan	relativ plan	lot plan	lot plan
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare
Valoarea ajustării (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Utilități disponibile	apa, canalizare, energie electrică, gaze	în apropiere	apa, canalizare, energie electrică; gazele în apropiere	apa, canalizare, energie electrică, gaze
Ajustare (%)		20	10	0
Argumentare ajustare		caracteristica mai puțin atractivă	caracteristica comparabilă; se aplică ajustare pentru rețea gaze mai departe de amplasament	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare
Valoarea ajustării (euro/mp)		14,40	11,38	0,00
Forma în plan, raport laturi	forma regulată; raport laturi neutru	forma regulată; raport laturi neutru	forma regulată; raport laturi neutru	forma regulată; raport laturi neutru
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare
Valoarea ajustării (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Amplasament lângă parcuri, păduri, lacuri, plajă sau în zone turistice/agrement	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare		caracteristica similară; nu se aplică ajustare	caracteristica similară; nu se aplică ajustare	caracteristica similară; nu se aplică ajustare
Valoarea ajustării (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 aplică ajustare	caracteristici comparabile; nu se aplică ajustare	caracteristici comparabile; nu se aplică ajustare
Valoarea ajustării (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Construcții existente	da- nu necesită demolare	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0	0	0
Argumentare ajustare	evaluare în ipoteza teren liber	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare	caracteristica comparabilă; nu se aplică ajustare
Valoarea ajustării (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 constructibil	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 logistică

120 € / luna

Dragos

Agent proprietar

☎ 0746 033255

Ofertă 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, BGA Calco)

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 ușoare

- 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 Industrială (Dobrogea), hală 425 - 2083mp., construcție 2024, ISU tip C

2.550 € + TVA / lună
8 € + TVA / mp / lună

Oana Barbieru
+40724175133
ZIG ZAO INTERNET (PRO)

0724175133

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook
WhatsApp
Telegram

NOTIFICĂRI

Construcția este compusă din 5 cuviuri cu 425 mp. compartimentate în două părți și zona de birouri, 2 grupuri sanitare etc.

Hală 1 - înălț = 39,7 m / vestiar = 23,2 m / birouri = 24,6 m / total = 426,9 m

Dimensiuni L = 29,5 m / l = 11,9 m / l = 6 m (coadă)

Hală 1 dispune suplimentar de un spațiu de birouri de aproximativ 140 mp. ut. - amplasat în l. de es.

Acest spațiu poate fi închiriat împreună cu Hală 1, pentru companii care necesită birouri extinse sau separate, în funcție de necesități.

Pretul pentru închirierea birourilor este de 10 €/mp. + TVA

Hală 2 - înălț = 37,8 m / vestiar = 23,4 m / birouri = 35,8 m / total = 472,2 m

Dimensiuni L = 29,5 m / l = 11,9 m / l = 6 m (coadă)

Hală 3 - înălț = 35,3 m / vestiar = 23,2 m / birouri = 37,2 m / total = 419,5 m

Dimensiuni L = 29,5 m / l = 11,9 m / l = 6 m (coadă)

Hală 4 - înălț = 35,6 m / vestiar = 24,6 m / birouri = 37,4 m / total = 475,3 m

Dimensiuni L = 29,5 m / l = 11,9 m / l = 6 m (coadă)

Hală 5 - înălț = 35,7 m / vestiar = 22,6 m / birouri = 35,5 m / total = 474,8 m

Dimensiuni L = 29,5 m / l = 11,9 m / l = 6 m (coadă)

Conținut de închiriere

• Preț de închiriere

• Preț este inclus sistemul de încălzire și răcire din spațiile de birouri și vestiare (sistem comun)

• Intreținere extensivă = 1 €/mp/lună în acest cost sunt incluse întreținerea spațiilor verzi, curățarea rigolelor, deszăpezirea, curățarea și spălarea nărilor, procului și alte intervenții cauzate de fenomene meteo care pot îngreuna accesul în incintă

• Serviciu de portier = 1 €/mp/lună (acest serviciu va fi taxabil la momentul înregistrării, urmează montarea a două barieră de intrare - ieșire la portieră, vor fi necesari pentru depășirea traficului și verificarea persoanelor care vor intra în incintă)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-constant-a-zona-industrial-a-243337648>



De închiriat hale industriale - Constanta Str. Cetulozei

6 € சுலா

Zone industriale, Constanta, Constanta

Haft/deposit de inchiriat

Supplies used:

3008 ft⁴

Destiny's proprietary

- ☐ de p  t  re
- ☐ productie
- ☐ b  rou
- ☐ commerciale

State

gala de vilare

Positives:

4136

Informative experiments:

- ☐ mettre de l'ordre
- ☐ varier

Cădere și materiale

Unități de securitate

SERBAN MARIAN

Answer provided:

Q. 0733 386 633

Sociu va apel

Exerciții momentale și mai
convenabile la care autorul
ajunge după o lungă durată.

Nitrogen

Email:

• 40

Numar de telefon:

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

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-22-2011 BY 60322 UCBAW

Trimite mesajul

Describe

Ofertă spre închiriere spații industriale situate într-o zonă accesibilă din Constanța, 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: 3.000 mp, împărțibilă în module de 420-1.000mp • Înălțime utile: 6 metri • Acces: porturi industriale • Paroasala: beton industrial armat • Iluminat: natural + LED industrial • Curent: trifazic 380V, putere instalată la cerere Suprafață totală disponibilă: 3.000 mp
 Compartimentare flexibilă / Acces trînz / Curent trifazic / Utilități complete ———
 Facilități: • Grupuri sanitare • birouri administrative • Supraveghere video • Parcări ample pentru angajați și clienți • Acces rapid din șoseaua principală ———
 Contract pe termen mediu/lung, facturare cu TVA, fără comision pentru chirias. Pe lângă acest țânț se vor adăuga și costuri pentru întreținere/portare.

Istorie și statistici

Ultima actualizare: 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 € / luna

Hala Traian, Constanta, Constanta

Marius

Anunt proprietar

☎ 0727 730 700

Solicita un apel

Specifică momentul cel mai convenabil la care dorești anunțat la postea suna.

Hală/depozit de închiriat

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

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunți interesat(ă) de acest depozit de închiriat și îți vrei să faci o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvr. Mulțumesc!

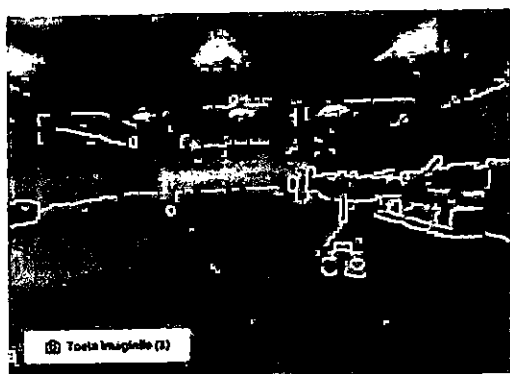
Descriere

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-JDFQWo>



Hala de inchiriat - Zona Industrială

2500 € / luna

Zona Industrială, Constanța, Constanța

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	425 mp
Destinația proprietății:	425 mp Informații
Stare:	425 mp Informații
Tip vânzare:	evenimente
Informații suplimentare:	425 mp Informații

Tranzacționează în siguranță, alături de liderii monedei în imobiliare!

Vă propunem spre închiriere o hală, situată în zona industrială a Municipiului Constanța. Hală de închiriat are o suprafață utilă de 584 mp, cu o înălțime de 6.5 m și dispune de o curte liberă de 700 mp. Este compartimentată astfel:
- un birou în suprafață de 15 mp, care necesită amenajare și renovare, și hală open space.
Sistemul de birou poate fi folosit pentru administrarea activităților din hală sau pentru alte scopuri.

Hală are un sistem de curent triazic, 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 rampă ce permite descarcarea materialelor din tir cu ușurință.

Strada de acces este asfaltată. Curtea din jurul halei este betonată, 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, hală este dotată cu camere de supraveghere, și alarmă ceea ce contribuie la securitatea și protecția proprietății și a activităților desfășurate în interiorul ei.

Istorie și statistici

Ultima actualizare: 19.02.2026

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-de-inchiriat-zona-industrială-IDC81x>



Florin Făsture

ROMAX PLUS

0371 781 605

Solicită on apel

Specifică mereu numele firmei
convenabil în care s-a realizat
serviciul în domeniul

Nume*	
Email*	
+40	Numar de telefon*

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

Autentica

C

Calcul

Valo

prop

Selec

impor

Perk

În câș

ramb



Zona industrială - hala 300 mp

1 650 €/lună

Zona industrială, Constanța, Constanța

NOOVA KASSA

NOOVA KASSA

☎ 0727571715

Solicită un apel

Interesezi moment și poți mai
Comenză la 20% reducere
aproximativ pe fiecare lună

Hală/depozit de închiriat

Suprafață etică	310 mp
Destinul proprietății	☒ depozitare ☐ producție ☐ birouri ☐ comercială
Stare	gata de utilizare
Tip vânzare	agenție
Informații suplimentare	fără informații

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

Hală cu o suprafață de 310 mp, open space, cu pardoseală din beton, este potrivită atât pentru depozitare, cât și ca spațiu de producție. Este dotată cu apă, canalizare, curent trifazic, monitorizare video, pază, grupuri sanitare. Hală este prevăzută cu 1 ușă de acces, iar platforma betonată din fața ușilor permite accesul tirurilor.

Pretul este de 5 euro/mp + IVA

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 9.03.2025

<https://www.storia.ro/ro/oferta/zona-industrială-hală-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%
Multiplator	10,00
Valoare estimata imobil	219.300 €
Valoare estimata lucrari de reparatii pentru introducerea 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 mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriată la nivelul chiriei de piata, cu chirieasi de prima clasa. 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%
Multipliator	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%
Multipliator	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%
Multipliator	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%
Multipliator	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 potientiale 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%
Multipliator	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

Sursa	sp industriale	
	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)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			182,00
Suprafata desfășurată (mp)			532,00
Pret 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
Corecții 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 inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			1.752.809
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		nesatisfacatoare	
Estimare depreciert			
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 utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți 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 trafa C9 (din componenta Grup exploatare nr. inventar 11201)			Valori
Specificație			25,00
Suprafata construita (mp)			25,00
Suprafata desfășurată (mp)			
Pret barem (lei/mp)			
din care:			1.300
- constructii			
- inst electrice			
- inst sanitare			
- inst incalzire			
Pret barem (lei/mp)			1.300
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			32.500
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			32.500
Coeficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			52.195,088
Coeficient de actualizare C ₂ inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			142.706
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciere			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica nerecuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		40%	
Depreciere fizica nerecuperabila (lei)		57.082	
Total Depreciere fizica	lei	57.082	
Valoare 1 depreciata		85.624	
Depreciere functionala:	lei	0	
@nu se aplica deoarece se utilizeaza Cost de inlocuire de nou		0%	
Valoare 2 depreciata		85.624	
Depreciere economica	lei	37.675	
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	47.949	

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
Suprafata desfășurată (mp)			20,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			530
- inst electrice			5
- inst sanitare			0
- inst incalzire			0
Preț barem (lei/mp)			535
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			10.700
Corecții totale (rol)		UM	val corectie
- ptr invelitoare placi ondulate		20,00	-17
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 depreciari			
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		Cataloge 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
Suprafata desfășurată (mp)			37,00
Preț barem (lei/mp)			
din care:			
- constructii			530
- inst electrice			5
- inst sanitare			0
- inst incalzire			0
Preț barem (lei/mp)			535
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			19.795
Corecții totale (rol)		UM	val corectie
- ptr acoperis terasa		37,00	12
Valoarea corectată (rol)			20.239
Coeficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C ₂ inflație la data de referință			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referință fara TVA			80.534
An PIF			1986
Varsta cronologica		ani	40
Stare tehnica			nesatisfacatoare
Estimare depreciere			
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

Sursă informare ptr Cost Inlocuire de Nou	Cataloge 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)			
Specificatie			Valori
Suprafata construita (mp)			394,00
Suprafata desfasurata (mp)			394,00
Pret 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
Corectii totale (rol):	UM	val corectie	47.280
- ptr inaltime mai mari de 4 m	394,00	120	47.280
Valoarea corectata (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 inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			1.873.513
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciere			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			
Specificatie			Valori
Suprafata construita (mp)			113,00
Suprafata desfasurata (mp)			113,00
Pret barem (lei/mp)			
din care:			285
- constructii			0
- inst electrice			0
- inst sanitare			0
- inst incalzire			
Pret barem (lei/mp)			285
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			32.205
Corectii totale (rol)	UM	val corectie	5.198
- ptr compartimentari	113,00	46	5.198
Valoarea corectata (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 inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			165.405
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciari			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			
Specificatie			Valori
Suprafata construita (mp)			92,00
Suprafata desfasurata (mp)			92,00
Pret 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
Corectii totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectata (rol)			12.880
Coefficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			40.822,756
Coefficient de actualizare C ₂ inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			44.233
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciari			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			Valori
Specificatie			394,00
Suprafata construita (mp)			394,00
Suprafata desfasurata (mp)			
Pret barem (lei/mp)			
din care:			790
- constructii			50
- inst electrice			20
- inst sanitare			0
- inst incalzire			
Pret barem (lei/mp)			860
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			338.840
Corectii totale (rol)	UM	val corectie	47.280
- ptr inaltime mai mari de 4 m	394,00	120	47.280
Valoarea corectata (rol)			386.120
Coeficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coeficient de actualizare C ₂ inflata la data de referinta			1,0011
Cost de inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			1.536.438
An PIF		1995	
Varsta cronologica	ani	31	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciari			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenți 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)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			11,00
Suprafata desfășurată (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) - Vi			12.430
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectată (rol)			12.430
Coefficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			42.195,088
Coefficient de actualizare C ₂ inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			44.123
An PIF		1995	
Varsta cronologica	ani	31	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciari			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			
Specificatie			Valori
Suprafata construita (mp)			3.417,00
Suprafata desfasurata (mp)			3.417,00
Pret 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
Corectii totale (rol)	UM	val corectie	218.688
- ptr inaltime mai mari de 4 m	3417,00	64	218.688
Valoarea corectata (rol)			2.740.434
Coefficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coefficient de actualizare C ₂ inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			10.904.656
An PIF		1986-1987	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciere			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			594,00
Suprafata desfasurata (mp)			1.188,00
Pret 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			997.920
Corecții totale (rol)	UM	val corectie	57.024
- ptr inaltime mai mari de 2,70 m	1188,00	48	57.024
Valoarea corectata (rol)			1.054.944
Coefficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coefficient de actualizare C ₂ inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			4.197.803
An PIF		1987	
Varsta cronologica	ani	39	
Stare tehnica		satisfacatoare spre buna	
Estimare depreciari			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			
Specificatie			Valori
Suprafata construita (mp)			719,00
Suprafata desfasurata (mp)			719,00
Pret 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
Corectii totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectata (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 inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			2.460.481
An PIF		1995	
Varsta cronologica	ani	31	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciari			
Depreciere fizica recuperabila (lei)		0	
Depr fizica ner recuperabila estimata conform prevederi Normativ P135-1999 si GE 032-1997 (%)		35%	
Depreciere fizica ner recuperabila (lei) ¹		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 utilitatii cauzata 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)			
Specificatie			Valori
Suprafata construita (mp)			379,00
Suprafata desfasurata (mp)			379,00
Pret 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
Corectii totale (rol)	UM	val corectie	0
Valoarea corectata (rol)			423.722
Coefficient de actualizare C ₁ (la 31.12.2025) cu TVA			47.300,107
Coefficient de actualizare C ₂ inflatie la data de referinta			1,0011
Cost de inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			1.686.062
An PIF		1986	
Varsta cronologica	ani	40	
Stare tehnica		satisfacatoare	
Estimare depreciari			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			
Specificație			Valori
Suprafata construita (mp)			237,00
Suprafata desfasurata (mp)			237,00
Pret 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
Corectii totale (rol)		UM	val corectie
- ptr diferenta inaltime		237,00	-20
			-4.740
Valoarea corectata (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 inlocuire (lei) la data de referinta fara TVA			466.816
An PIF			1986
Varsta cronologica		ani	40
Stare tehnica			satisfacatoare
Estimare depreciari			
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 utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti 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)			
Specificatie			Valori
Lungime (ml)			260,54
Preț barem/(lei/ml)			130
Valoarea la 01.01.1965 (rol) - V ₁			33.870
Corecții 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 inflație la data de referință			1,0011
Cost de înlocuire (lei) la data de referință fara TVA			119.812
An PIF		1987	
Varsta cronologică	ani	39	
Stare tehnică		satisfacatoare	
Estimare depreciere			
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 utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ		0,00%	
Cost Inlocuire depreciat	lei	29.953	

Calcul deprecieri externa:

Calcul deprecieri externa			
Specificatie	Valoare prin abordarea prin venit	Valoare prin abordarea prin cost fara deprecieri 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 rotunjita 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 categoric	CIB	Durata de viata fizica totala estimata conform Informatii orientative din Normativ P135 si GE 032	Coeeficient 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



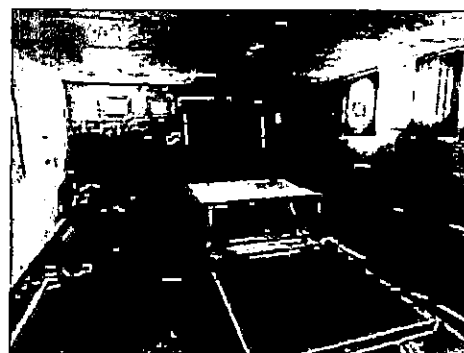
Interior



interior



Interior



interior



Interior



interior



Interior



interior



Spalatorie+Atelier C2



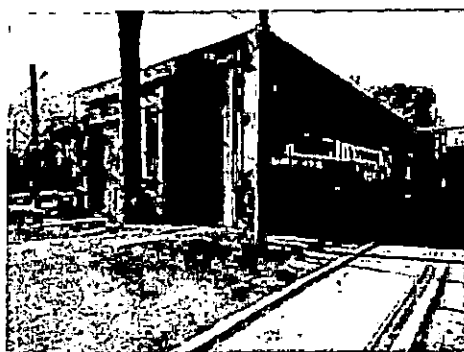
interior



Interior



interior



Atelier+vopsitorie C3



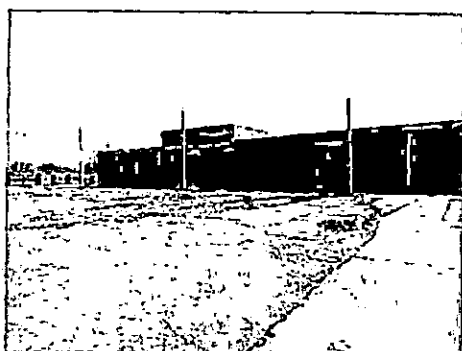
interior



Interior



interior



Hala intretinere C4



interior



Interior



interior



Atelier+birouri C5



interior



Atelier+birouri C5



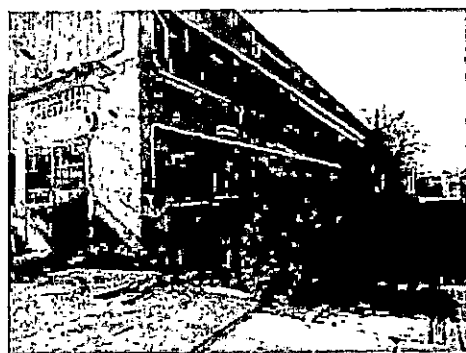
interior



Interior



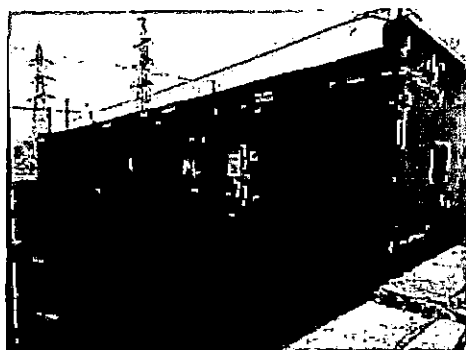
interior



Strungarie C6



interior



Atelier C7



interior



Interior



interior



Interior



interior



Magazie C8



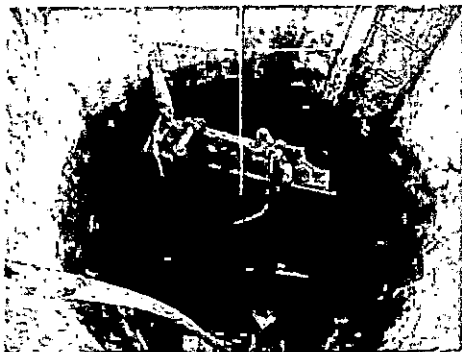
interior



Post trafa C9



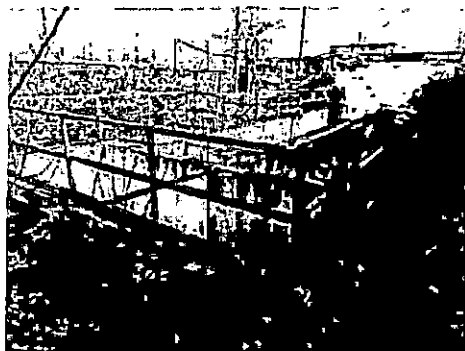
Statie pompe C10



Interior



Punct termic C11



Decantor C12



Camera pompe decantor



Depozit namol C13



Garaj C14



Gard



Put forat

Anexa 3 la HCL

nr. _____ / _____

ACTUL CONSTITUTIV AL SOCIETĂȚII

CT BUS S.A.

Aționarul 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.

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, aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 207/1997, cu modificările ulterioare;
 - Legii nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 111/2016, cu modificările și 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, gestionează 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 Constanța, Str. INDUSTRIALA - AUTOBAZA NR.4, Nr. 10, Judet Constanța;
 - Municipiul Constanța, Str. INDUSTRIALA - AUTOBAZA I, Nr. 8, Judet Constanța;
- (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 și metropolitane de călători.

Activități secundare:

0240- Activități de servicii anexe silviculturii

- 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 și 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 și echipamentelor industriale

- 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 ingineresti 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

- 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 și resturilor
- 4690- Comerț cu ridicata nespecializat
- 4711 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun
- 4722 - Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate
- 4724 - Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine

- 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 consultanță în tehnologia informației
- 6203- Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul

- 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 consultanță 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 și de sondare a opiniei publice
- 7410- Activități de design specializat
- 7420 - Activități fotografice
- 7430- Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)
- 7490 - Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
- 7711 - Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
- 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 interioară a clădirilor
- 8122- Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje

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 telefonică (call center)

8230- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor

8553 - Școli 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

PATRIMONIUL, 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.

- (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 distribuie 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.

ARTICOLUL 10

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.

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 puțin doi dintre membrii Consiliului de Administrație trebuie să aibă studii economice sau juridice și experiență în domeniul economic, juridic, contabilitate, de audit sau financiar de cel puțin 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. 138² 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 și 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.

- (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 statutul 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;

- (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.

ARTICOLUL 14

Directorii

- (1) Consiliul de administrație delegă conducerea Societății unuia sau mai multor directori, numindu-l pe unul dintre ei director general.
- (2) În înțelesul prezentului Act Constitutiv, director al societății pe acțiuni este numai acea persoană căreia i-au fost delegate atribuții de conducere a societății, în conformitate cu alin. (1). Orice altă persoană, indiferent de denumirea tehnică a postului ocupat în cadrul societății, este exclusă de la aplicarea normelor legale cu privire la directorii societăților pe acțiuni.
- (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 și prezintă Consiliului de Administrație o propunere pentru componenta de management a planului de administrare pe durata mandatului, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanțari.
- (6) Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii Societății, în limitele obiectului de activitate al Societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de actul constitutiv consiliului de administrație și 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 și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și 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.

(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) Situațiile financiare ale Societății vor fi auditate de către auditori financiari - persoane fizice sau persoane juridice - în condițiile 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.

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;

- 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 guvernanta 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**