

JPA Romania

09 APR. 2015

Nr. ~~ACTUALE~~ *469*
IESIRE

S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA
RAPORT DE EVALUARE A ACTIUNILOR
la data de 31 decembrie 2014





JPA AUDIT & CONSULTANTA

JPA International - worldwide network of independent accountants

J40/8639/2002
Cod unic de inreg. 14863621
Atribut fiscal RO

B-dul Mircea Voda 35, etaj 3,
Sector 3, CP 4-178
Bucuresti-ROMANIA

Tel.: 021 327 52 34 / 35
Fax: 021 327 52 36
E-mail: office@jparomania.ro
Web: www.jpa.ro

Către: S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA

Referitor la evaluarea **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA** (identificată și prin "societatea") și în conformitate cu contractul de prestări servicii nr. 124/17.03.2015, vă facem cunoscute următoarele aspecte:

Obiectul acestei evaluări îl reprezintă acțiunile societății **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA**

Scopul și destinația evaluării

Scopul evaluării constă în a stabili prețul ce urmează a fi plătit de către societatea **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA**, ale cărei acțiuni sunt tranzacționate pe piața RASDAQ, pentru acțiunile deținute de acționarii, care și-au exercitat dreptul de retragere din societate, în situațiile prevăzute de Legea nr. 151/2014.

Tipul valorii

Valoarea estimată prin raportul de evaluare este, conform Legii 31/1990, valoarea medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării.

Data evaluării.

Data evaluării este 31 decembrie 2014.

Curs de schimb

1 EURO= **4,4821** lei.

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare, a cărei citire integrală o recomandăm. Secțiunile raportului de evaluare conțin descrierea mediului economic și al sectorului, analiza financiară, comercială și operațională a societății la data evaluării, precum și modul de abordare, metodologia aplicată și rezultatele evaluării.



În afara unei documentări din surse independente realizată de către noi, sursele de informație, care au stat la baza evaluării, au fost datele și informațiile furnizate de societate și discuțiile cu personalul desemnat de managementul societății. Toate informațiile cu privire la aspectele juridice, comerciale, operaționale, de mediu și resurse umane, precum și financiare privind S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA au fost furnizate de către managementul societății, acesta fiind direct răspunzător de corectitudinea datelor și informațiilor furnizate, în vederea întocmirii raportului de evaluare.

Anexat, este un memorandum tehnic cu privire la evaluarea imobilizărilor corporale ale societății, la data menționată în vederea evaluării societății.

Standarde de evaluare

Evaluarea S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2014, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare, elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat ANEVAR.

În realizarea angajamentului nostru, am luat în considerare metode de evaluare pe care le-am considerat aplicabile condițiilor specifice S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA la data evaluării, precum și sectorului de activitate și mediului economic în care aceasta operează. Costul și valorile obținute sunt indicate în cadrul raportului și a anexelor tehnice. Concluziile, cu privire la cost și valoare, cuprinse în acest raport, au la bază datele tehnice și contabile puse la dispoziție de către societatea care face obiectul evaluării și sunt valabile numai în contextul prezentei lucrări.

Raportul descrie un interval de valori care se bazează pe diferite metode de evaluare și trebuie citit în întregime. Nicio valoare prezentată în raport nu poate fi utilizată în alte scopuri decât cel menționat. Acest raport constituie opinia evaluatorului, prețul de tranzacție ce urmează a fi stabilit de către părțile interesate putând să difere de această opinie, în funcție de negocierile dintre acestea.

Metodologia aplicată în evaluare este descrisă în secțiunea narativă a raportului.



Rezultatul evaluării

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia noastră, valoarea estimată, în condițiile art.134 al.4 din Legea 31/1990, a acțiunilor **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA**, la data de 31 decembrie 2014, este de **22,71 lei/acțiune**.

Conform art. 134 al. 4 din Legea 31/1990, privind societățile comerciale, «Prețul plătit de societate, pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere, va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoarea medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării »

Valorile nu conțin TVA.

Bucuresti, aprilie 2015

JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL

prin

Roberto Marius Berca

Evaluatori:

Daniela Băideanu

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator al prezentului raport de evaluare, JPA Audit & Consultanță SRL declară că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de evaluare ANEVAR editia 2014** și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Societatea JPA Audit & Consultanță SRL nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietățile evaluate. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, JPA Audit & Consultanță SRL, în calitate de elaborator, își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Bucuresti, aprilie 2015

JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL

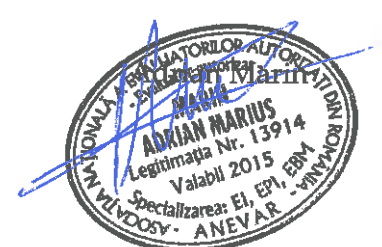
prin

Roberto Marius Berca



Evaluatori:

Daniela Băideanu



CUPRINS

Scrisoare de transmitere	2
Declarația de conformitate	5
CAPITOLUL I	
SINTEZA EVALUARII	8
1.1 Descrierea sumară a societății	8
1.2 Concluziile analizei diagnostic	8
1.3. Limitele evaluării	9
1.4. Rezultatul evaluării	9
1.5. Certificarea valorii	10
CAPITOLUL II	
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	11
2.1. Obiectul lucrării	11
2.2. Scopul și destinația evaluării	11
2.3. Tipul valorii	11
2.4. Data evaluării. Data realizării raportului de evaluare	12
2.5. Moneda raportului	12
2.6. Cursul de schimb la data evaluării.	12
2.7. Instrucțiunile evaluării	12
2.8. Beneficiarul evaluării	12
2.9. Baza de evaluare. Categoriile de valori folosite.	12
2.10. Ipoteze și condiții limitative	13
2.11. Modalități de plată	15
2.12. Clauza de nepublicare	15
CAPITOLUL III	
ANALIZA DIAGNOSTIC	16
3.1. Generalități	16
3.1.1. Mediul macroeconomic	16
3.1.2. Mediul economic specific	20
3.2. Scurt istoric	20
3.3. Diagnostic Juridic	20
3.4. Diagnostic de Mediu	24
3.5. Diagnostic Comercial	24
3.6. Diagnostic Tehnico-Operațional	26
3.7. Analiza organizării și managementului	26
3.8. Diagnostic Economico-Financiar	27

CAPITOLUL IV

ABORDARI IN EVALUARE	36
4.1. Abordarea prin piață	36
4.2. Abordarea bazată pe active	39
4.3. Abordarea pe bază de venit	40

CAPITOLUL V

ANALIZA DATELOR, EVALUAREA SI CONCLUZIILE EVALUARI	44
5.1. Metode de evaluare utilizate	44
5.2. Abordarea bazată de active	44
5.3. Abordarea pe bază de venit	46
5.5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului	49

ANEXE

Memorandum tehnic
Centralizator și fișe de evaluare
Documente proprietate
Oferte comparabile
Anexă foto



CAPITOLUL I SINTEZA EVALUARII

1.1. DESCRIEREA SUMARA A SOCIETATII

Denumirea:	S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA
Forma juridică:	societate comercială pe acțiuni cu capital majoritar privat + stat
Nr. de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului :	J35/112/1991
Codul fiscal:	RO 1849633
Sediul social:	JIMBOLIA, STR.CALEA MOTILOR, NR.19, JUDET TIMIS
Capitalul social:	619.400 LEI
Acțiuni (număr și valoarea nominală):	247.760 ACTIUNI X 2,50 LEI/ ACTIUNE

1.2. CONCLUZIILE ANALIZEI DIAGNOSTIC

În urma analizei diagnostic a S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA, a rezultat faptul că societatea nu mai realizează activitate de producție, veniturile realizate provenind din închirierea de active.

Principalele puncte tari ale societatii:

- Deține active imobilizate, ce constau, în principal, din teren și construcții;
- Deține imobilizări financiare, constând în titluri de stat și are resurse de cash sub diverse forme de economisire;
- Nu are contractate credite, nu are alte tipuri de împrumuturi;
- Datoriile societății sunt curente.

Puncte slabe:

- Activitatea de producție este oprită, fiind improbabilă reluarea acesteia;
- Societatea nu mai deține utilaje necesare reluării activității de producție; utilajele existente prezintă o uzură de 60%;
- Societate nu mai are resursele umane necesare desfășurării activității de producție.

1.3. LIMITE ALE EVALUARII

Angajamentul nostru constă în estimarea valorii societății la data agreată cu Beneficiarul și nu poate fi considerat un audit al situațiilor financiare. Evaluatorul nu exprimă o opinie cu privire la corectitudinea situațiilor financiare la data de 31.12.2014

Mediul economic în care operează societatea, cât și evoluția acesteia, sunt, în dinamică, incertitudini inerente afectând activitatea acesteia. Evaluarea se bazează pe situația economică și financiară a societății la data evaluării și nu poate previziona elemente care în viitor ar putea afecta această evaluare, altele decât cele discutate cu managementul, observate în cadrul sectorului de activitate și a mediului economic menționate în raport.

Evaluarea dă rezultatul unei valori teoretice și estimative. Teoretică, deoarece valoarea nu este reală decât în momentul în care tranzacția s-a realizat, și estimativă, deoarece sarcina operațiunii de evaluare este estimarea, în cadrul unor condiții de piață generale și în ipoteza unor acte previzibile ale cumpărătorului și vânzătorului, a punctului de probabilitate în care participanții la negociere au capacitatea, sunt pregătiți și au voința de a încheia tranzacția.

1.4. REZULTATUL EVALUARII

Pentru evaluarea **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA** a fost determinată o valoare care abordează aspectele patrimoniale ale societății, prin metoda activului net corectat, și o valoare bazată pe venit.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia noastră, valoarea estimată, în condițiile art.134 al.4 din Legea 31/1990, a acțiunilor **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA**, la data de 31 decembrie 2014, este de **22,71 lei/acțiune**.

Conform art. 134 al. 4 din Legea 31/1990, privind societățile comerciale, «Prețul plătit de societate, pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere, va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoarea medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării »

Valorile nu conțin TVA.

1.5. CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale și imparțiale;
- nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- nu există nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- colaborarea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- analizele, opiniile și concluziile, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu **Standardele de evaluare ANEVAR editia 2014**;
- deținerea de cunoștințe și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei / persoanelor care semnează acest raport;
- la data acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele ANEVAR privind Programul obligatoriu de pregătire continuă.

Bucuresti, aprilie 2015

JPA AUDIT&CONSULTANTA SRL

prin

Roberto Marius Berca



CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul acestei evaluări îl reprezintă acțiunile societății S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA

2.2. SCOPUL SI DESTINATIA EVALUARII

Scopul evaluării constă în a stabili prețul ce urmează a fi plătit de către societatea S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA, ale cărei acțiuni sunt tranzacționate pe piața RASDAQ, pentru acțiunile deținute de acționarii care și-au exercitat dreptul de retragere din societate în situațiile prevăzute de Legea nr. 151/2014.

2.3. TIPUL VALORII

Conform art. 134 al. 4 din Legea 31/1990 privind societățile comerciale, « Prețul plătit de societate, pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere, va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării »

Definirea valorilor

Pentru obiectivul acestui raport, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Costul de înlocuire este utilizat ca punct de plecare pentru estimarea valorii de piață a activelor. *Costul de înlocuire brut* este definit ca suma estimată, necesară pentru a înlocui, la un moment dat, un activ fix cu o unitate modernă, la nivel tehnologic curent actual și la prețuri de cost curente.

Valoare de lichidare Suma netă care ar putea fi obținută dacă activitatea unei întreprinderi ar înceta iar activele sale ar fi vândute pe o bază individuală.

2.4. DATA EVALUĂRII. DATA REALIZĂRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării (data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator) este 31.12.2014.

Data realizării raportului de evaluare : Aprilie 2015.

2.5. MONEDA RAPORTULUI

Toate valorile și calculele din cadrul raportului sunt exprimate în RON. Valoarea finală estimată este exprimată în RON și EUR. O imagine a sumelor în alte valute se poate evidenția prin transformarea sumelor obținute în RON, la cursul de schimb al monedei străine în vigoare la data evaluării.

2.6. CURS DE SCHIMB LA DATA EVALUĂRII

Cursul de schimb valabil la data de 31.12.2014, conform BNR este:

1 EURO= 4,4821 lei;

1 USD= 3,6868 lei.

2.7. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Raportul de evaluare, care urmează, prezintă rezultatele obținute și baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. Raportul a fost întocmit având în vedere instrucțiunile specifice conform contractului de evaluare pentru S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA

2.8. BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA

2.9. BAZA DE EVALUARE. CATEGORII DE VALORI FOLOSITE

În vederea evaluării S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA au fost studiate și aplicate Standardele de evaluare ANEVAR editia 2014, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat ANEVAR, dintre care menționăm :

SEV 100 – Cadrul general (IVS– Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)

SEV 400 – Verificarea evaluărilor

GME 600 - Evaluarea întreprinderii

Metodologia de evaluare include abordarea prin comparații de piață a evaluării, abordarea bazată pe venit și abordarea bazată pe active. În principiu, acestea se referă la:

Abordarea prin piață. Conform C15, SEV 200, abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu alte întreprinderi similare, cu participații la întreprinderi similare tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu participații ale întreprinderii subiect.

Abordarea bazată pe venit Prin abordarea prin venit se estimează valoarea unei întreprinderi sau a unei participații prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare. Cele două metode uzuale ale abordării prin venit sunt: metoda capitalizării beneficiilor economice și metoda fluxurilor de numerar actualizate.

Abordarea bazată pe active Standardul SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi* include următoarele prevederi: „C14. - Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi derivată dintr-o însumare a valorii activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori *abordarea prin activul net* sau *abordarea prin active*. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV - *Cadrul general*, înainte de a fi însumate.”

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile și documentele puse la dispoziția noastră de **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA**.

2.10. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale și condiții limitative :

1. Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Nu am avut cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate asupra actiunilor supuse evaluării.
2. Se presupune că proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
3. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe.

4. Se presupune că proprietățile sunt în deplină conformitate cu legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
5. Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația când, în raportul de evaluare, nu a fost identificată, descrisă și consolidată o non-conformitate.
6. Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
7. Noi am fost presupus, în scopul acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
8. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport, care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
9. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu proprietățile în chestiune.
10. Pentru evaluare am utilizat documentele puse la dispoziția noastră de conducerea societății. Am considerat reale informațiile prezentate în documentele menționate mai sus, iar conducerii societății îi revine integral responsabilitatea pentru acuratețea acestora. Informațiile privind situațiile financiar contabile au fost primite de la conducerea societății.
11. Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
12. Rezultatele evaluării sunt valabile numai pentru scopul precizat și orice modificare a acestuia poate duce la modificări ale valorii estimate.

2.11. MODALITATI DE PLATA

Valoarea, exprimată ca opinie în prezentul raport, reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data evaluării în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.12. CLAUZA DE NEPUBLICARE

- Evaluatorul își asumă integral cele precizate în raport, precum și păstrarea confidențialității asupra informațiilor din raport.
- Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară.
- Acest raport poate fi utilizat numai pentru scopul menționat. Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană, care să poată face uz de el.



CAPITOLUL III

ANALIZA DIAGNOSTIC

3.1. GENERALITATI

3.1.1. MEDIUL MACROECONOMIC

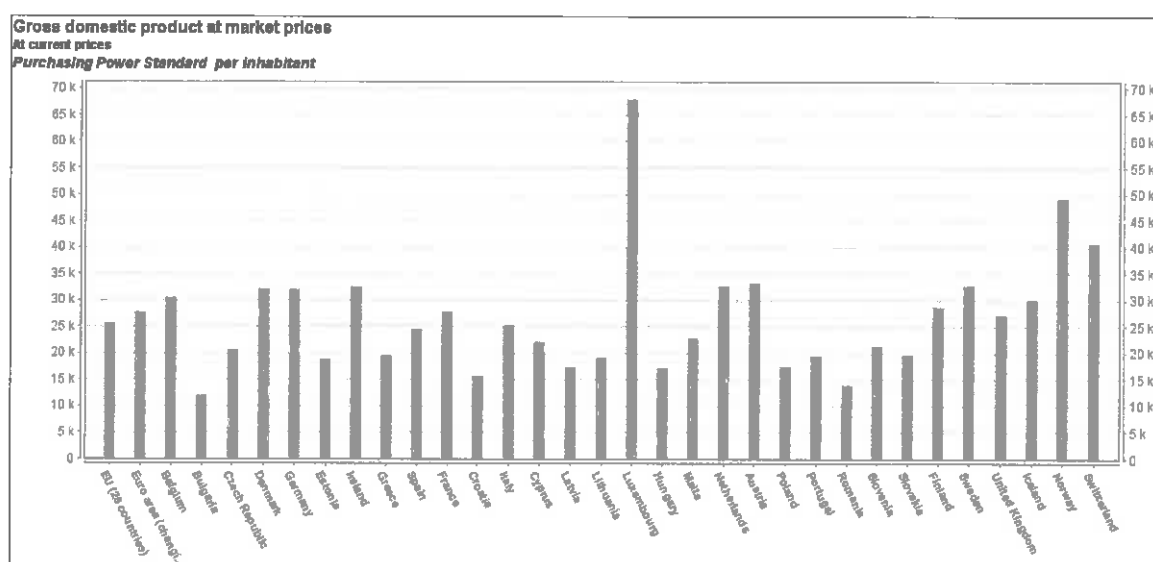
Contextul internațional. Evoluția produsului intern brut în Europa, SUA, Turcia, Japonia

mil. EURO

geo\time:	2009	2010	2011	2012	2013
EU (28 countries)	11.815.747	12.337.154	12.711.207	12.959.736	13.068.601
EU (27 countries)	11.770.968	12.292.730	12.667.016	12.916.259	13.025.473
Euro area (changing composition)	8.907.494	9.153.351	9.423.759	9.483.205	9.579.228
Euro area (18 countries)	8.939.985	9.185.761	9.443.970	9.505.462	9.602.600
Euro area (17 countries)	8.921.464	9.167.722	9.423.759	9.483.205	9.579.228
Belgium	340.669	355.791	369.258	375.852	382.692
Bulgaria	34.933	36.052	38.505	39.927	39.940
Czech Republic	142.197	149.932	155.486	152.926	149.491
Denmark	223.576	236.334	240.487	245.252	248.975
Germany	2.374.200	2.495.000	2.609.900	2.666.400	2.737.600
Estonia	13.973	14.530	16.198	17.460	18.613
Ireland	162.284	158.097	162.600	163.939	164.050
Greece	231.081	222.152	208.532	193.347	182.054
Spain	1.046.894	1.045.620	1.046.327	1.029.002	1.022.988
France	1.885.762	1.936.720	2.001.398	2.032.297	2.059.852
Croatia	44.778	44.423	44.191	43.477	43.128
Italy	1.519.695	1.551.886	1.579.946	1.566.912	1.560.024
Cyprus	16.854	17.406	17.878	17.720	16.504
Latvia	18.521	18.039	20.211	22.257	23.372
Lithuania	26.654	27.710	30.959	32.940	34.631
Luxembourg	35.575	39.303	41.730	42.918	45.478
Hungary	91.415	96.243	98.921	96.968	97.948
Malta	5.956	6.459	6.692	6.913	7.263
Netherlands	573.235	586.789	599.047	599.338	602.658
Austria	276.228	285.165	299.240	307.004	313.067
Poland	310.681	354.616	370.851	381.480	389.695
Portugal	168.529	172.860	171.126	165.107	165.690
Romania	118.196	124.328	131.478	131.579	142.245
Slovenia	35.420	35.485	36.150	35.319	35.275
Slovakia	62.794	65.897	68.974	71.096	72.134
Finland	172.318	178.724	188.744	192.350	193.443
Sweden	292.472	349.945	385.451	407.820	420.849
United Kingdom	1.590.858	1.731.809	1.770.910	1.921.905	1.899.098
Iceland	8.675	9.488	10.087	10.573	11.000
Liechtenstein	3.246	3.840	4.182	4.268	:
Norway	272.959	317.862	352.963	389.149	385.747
Switzerland	367.134	414.884	474.689	491.040	489.673

geo\time	2009	2010	2011	2012	2013
Montenegro	2.981	3.104	3.234	3.149	:
Former Yugoslav Republic of Macedonia, the	6.702	7.057	7.479	7.454	:
Serbia	28.952	27.968	31.472	29.601	31.988
Turkey	440.367	550.363	555.100	612.405	617.794
United States	10.337.468	11.287.923	11.147.917	12.580.324	12.625.631
Japan	3.614.690	4.149.900	4.247.574	4.622.738	3.687.147

Produsul intern brut/locuitor în 2013 se prezintă astfel :



Sursa: Eurostat,

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=1&pcode=teina010&language=en>

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/graph.do?pcode=tec00001&language=en>

Proiecția principalilor indicatori macroeconomici

Comisia Națională de Prognoză (CNP) estimează în prezent valoarea produsului intern brut al României din 2014 la 664,4 mld. lei, față de nivelul de 631,1 mld. lei din 2013.

Astfel, în "Proiecția principalilor indicatori macroeconomici pentru perioada 2013-2017", CNP estimează că PIB-ul va ajunge la 698,80 mld. lei în 2015 și 737,2 mld lei în 2016.

În ceea ce privește ratele de creștere economică, CNP prevede în prezent un avans al PIB în termeni reali de 3% în 2016.

Însă proiecțiile ar putea fi modificate în curând semnificativ, în condițiile în care se așteaptă la o contracție a PIB mai mare decât cea prognozată inițial pentru acest an.

Proiecția pe termen scurt a principalilor indicatori macroeconomici până în anul 2017

EVOLUTIA PRODUSULUI INTERN BRUT PE RAMURI

modificare procentuală față de anul anterior. %

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
PRODUS INTERN BRUT	2,3	0,6	3,5	2,3	2,5	3,0	3,3
<i>Industria</i>							
Productie	6,4	-0,9	8,5	3,0	2,0	2,8	3,0
Valoarea adaugata bruta	0,4	-1,2	8,1	3,1	2,1	2,9	3,1
<i>Agricultura, silvicultura, pescuit</i>							
Productie	8,4	-22,3	23,4	-3,0	1,5	1,5	1,4
Valoarea adaugata bruta	14,0	-24,6	23,4	-3,1	1,4	1,4	1,3
<i>Constructii</i>							
Productie	-9,6	-0,9	1,6	6,0	5,3	5,1	5,0
Valoarea adaugata bruta	-18,7	1,9	-1,2	6,1	5,4	5,2	5,0
<i>Total servicii</i>							
Productie	6,0	5,1	-0,2	1,7	2,2	2,8	3,2
Valoarea adaugata bruta	5,3	4,6	0,1	1,7	2,2	2,9	3,3
<i>Total economie</i>							
Productie	4,3	0,4	4,4	2,4	2,4	3,0	3,3
Valoarea adaugata bruta	1,9	0,3	3,9	2,3	2,4	3,0	3,3
<i>Impozite nete pe produs</i>	6,1	2,6	0,6	2,1	2,5	2,8	2,8

PROIECTIA PRINCIPALILOR INDICATORI MACROECONOMICI

modificare procentuală față de anul anterior. % H9

		2013	2014	2015	2016	2017		
	mld. lei	557,3	586,7	631,1	664,4	698,8	737,2	778,5
PRODUSUL INTERN BRUT	creștere reală %	2,3	0,6	3,5	2,3	2,5	3	3,3
din care, valoarea adăugată brută în:								
- Industrie		0,4	-1,2	8,1	3,1	2,1	2,9	3,1
- Agricultura, silvicultura, pescuit		14	-24,6	23,4	-3,1	1,4	1,4	1,3
- Constructii		-18,7	1,9	-1,2	6,1	5,4	5,2	5,0
- Servicii		5,3	4,6	0,1	1,7	2,2	2,9	3,3
Impozite nete pe produs		6,1	2,6	0,6	2,1	2,5	2,8	2,8
Consumul final		1,0	1,5	0,3	1,7	2,1	2,4	2,5
Consumul individual efectiv al gospodariilor		1,4	1,5	0,7	1,7	2,2	2,4	2,6
Consumul colectiv efectiv al administratiei publice		-3,0	0,7	-4,1	1,8	1,5	2,4	1,8
Formarea bruta de capital fix		7,7	3,8	-5,7	4,0	5,3	7,4	7,5
Export de bunuri si servicii		11,6	-1,5	12,8	5,4	4,6	4,5	5,0
Import de bunuri si servicii		10,5	-0,2	2,3	5,2	5,6	5,9	6,1
Export de bunuri (FOB)	milioane euro	45.292	45.070	49.563	53.180	57.010	61.170	65.695
		21,2	-0,5	10	7,3	7,2	7,3	7,4
Import de bunuri (CIF)	milioane euro	54.952	54.704	55.265	58.910	63.205	67.945	73.180

PROIECTIA PRINCIPALILOR INDICATORI MACROECONOMICI

modificare procentuală față de anul anterior, % H9

				2013	2014	2015	2016	2017
		17,2	-0,5	1,0	6,6	7,3	7,5	7,7
Import de bunuri (FOB)	milioane euro	52.686	52.449	52.986	56.480	60.600	65.145	70.160
		17	-1	1,0	6,6	7,3	7,5	7,7
Soldul balantei comerciale (FOB-FOB)	milioane euro	-7.394	-7.379	-3.423	-3.300	-3.590	-3.975	-4.465
Soldul balantei comerciale (FOB-CIF)	milioane euro	-9.660	-9.634	-5.702	-5.730	-6.195	-6.775	-7.485
Soldul contului curent	milioane euro	-5.924	-5.843	-1.505	-1.790	-1.835	-2.430	-3.535
	% in PIB	-4,5	-4,4	-1,1	-1,2	-1,2	-1,5	-2,0
Indicele preturilor de consum (IPC)								
- sfarsitul anului		3,14	4,95	1,55	3,40	2,50	2,30	2,20
- medie anuala		5,79	3,33	3,98	2,40	2,80	2,50	2,30
Deflatorul PIB		4,0	4,7	4,0	2,9	2,7	2,4	2,3
Cursul de schimb mediu	lei/euro	4,2379	4,4560	4,4190	4,4500	4,4000	4,4000	4,3700
Numar mediu de salariati (conf.BFM)	mii pers.	4.348,7	4.442,9	4520*	4.580,0	4.645,0	4.715,0	4.790,0
	%	-0,6	2,2	1,7	1,3	1,4	1,5	1,6
Numar someri inregistrati (la sfarsit de an)	mii pers.	461,0	493,8	512,3	485,0	465,0	450,0	435,0
Rata somajului inregistrat la sfarsit de an	%	5,20	5,40	5,65	5,30	5,10	4,90	4,70
Populatia ocupata totala (conf.AMIGO)	mii pers.	9.137,7	9.262,8	9.269,0	9.330,0	9.410,0	9.500,0	9.605,0
	%	-1,1	1,4	0,1	0,7	0,9	1	1,1
Numar mediu de salariati (conf.AMIGO)	mii pers.	6.153,3	6.229,4	6277*	6.340,0	6.410,0	6.485,0	6.565,0
	%	1,5	1,2	0,8	-1,0	1,1	1,2	1,2
Someri BIM (conf.AMIGO)	mii pers.	730,2	701,2	728*	705,0	690,0	685,0	680,0
Rata somajului BIM	%	7,4	7	7,3	7,0	6,8	6,7	6,6
Castigul salarial mediu brut	lei	1.980,0	2.063,0	2166*	2.279,0	2.382,0	2.472,0	2.561,0
	%	4,1	4,2	5,0	5,2	4,5	3,8	3,6
Castigul salarial mediu net	lei	1.444,0	1.507,0	1580*	1.660,0	1.733,0	1.797,0	1.860,0
	%	3,8	4,4	4,8	5,1	4,4	3,7	3,5
Castigul salarial real	%	-1,9	1,0	0,8	2,6	1,6	1,2	1,2

Sursa: CNP

Notă: Valoarea prognozată a indicatorilor macroeconomici prezintă un grad de relativitate, cauzat de incertitudinile existente, pe fondul crizei financiare și economice.

3.1.2. Mediul economic specific

Societatea nu mai realizează nici un fel de activitate, singurele venituri fiind din închirierea de spații industriale către terți, în consecință nu putem vorbi de un mediu economic specific activității de producție.

3.2. SCURT ISTORIC

Actuala S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA își are originea din comasarea unor ateliere particulare de confecționat încălțăminte, care, începând din anul 1896, s-au comasat succesiv în 1908, 1926 și 1948, prin naționalizarea acestor ateliere particulare, funcționând în anumite clădiri improprii unor producții de serie mare.

De-a lungul anilor, societatea a avut o dezvoltare dinamică, iar din anul 1991 a fost privatizată, actionarul majoritar fiind firma S.C. COMEX OTERY S.R.L. Timișoara, care deține pachetul majoritar de acțiuni de peste 73 %.

După privatizare, societatea a avut, deasemenea, o dezvoltare dinamică, până a apărut criza economică financiară, care nu a ocolit nici această societate. În toată această perioadă, societatea a avut ca partener principal firma germană OTTER SCHUTZ până în anul 2008, iar în anul 2009, luna aprilie, aceasta a renunțat la colaborarea cu S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA, ce a dus la concedierea colectivă și închiderea activității de producție.

După concedierea colectivă, S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA s-a axat pe operațiuni de închiriere spații de producție, cel mai important locatar fiind firma S.C. WITTRONIC S.R.L., care produce componente electronice.

3.3. DIAGNOSTIC JURIDIC

3.3.1. DESCRIERE SOCIETATE

Denumirea: S.C. PANTERA S.A.
Forma juridica: societate comercială pe acțiuni cu capital majoritar privat + stat
Nr. de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului : J35/112/1991
Codul fiscal: RO 1849633
Sediul social: JIMBOLIA, STR.CALEA MOTILOR, NR.19, JUDET TIMIS
Capitalul social: 619.400 LEI
Acțiuni: 247.760 ACTIUNI X 2,50 LEI/ ACTIUNE

3.3.2. STRUCTURA ACTIONARIAT

Actionar	Valoare capital social (lei)	Numar actiuni	Procent detinut (%)
SC COMEX OTERY SRL	447.992,50	179.197	72,3268
A.A.A.S BUCURESTI	31.487,50	12.595	5,0835
PERSOANE FIZICE	396.117,50	38.447	15,5178
PERSOANE JURIDICE	43.802,50	17.521	7,0718
TOTAL	619.400	247.760	100,00

3.3.3 OBIECTUL DE ACTIVITATE

Obiectul de activitate al S.C.PANTERA S.A., conform statut este:

a) Activități principale:

- 1931 – fabricarea încălțăminte din piele și înlocuitori;
- 1932 – fabricarea încălțăminte din cauciuc și materiale plastice;
- 1910 - tăbăcirea și finisarea pieilor;
- 5142 – comerț cu ridicata cu articole de încălțăminte din piele, produse din blănuri;
- - comerț exterior – operațiuni de import-export cu mărfuri și servicii vizând obiectul de activitate.

b) Activități secundare:

- 1810 – fabricarea de articole de îmbrăcăminte din piele (cu excepția celor din blană);
- 1831 – argăsirea și finisarea blănurilor;
- 1832 – confecționarea articolelor din blană;
- 1920 – fabricarea de articole de voiaj și marochinarie, a articolelor de harnașament;
- 2954 – fabricarea utilajelor pentru industria textilă;
- 2957 – fabricarea altor mașini și utilaje specifice;
- 3940 – fabricarea articolelor sportive;
- 5111 – comerț intermediar cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile și cu semiproduse;
- 5118 – comerț intermediar specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, neclasificate în altă parte;
- 5124 – comerț cu ridicata cu piei brute și piei prelucrate;
- 5157 – comerț cu ridicata al deșeurilor și resturilor;
- 5211 – comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun;
- 5228 – alte tipuri de comerț cu amănuntul de produse alimentare, băuturi și produse din tutun;
- 5233 – comerț cu amănuntul cu produse cosmetice și de toaletă;
- 5241 – comerț cu amănuntul cu textile;
- 5242 – comerț cu amănuntul de îmbrăcăminte;
- 5243 – comerț cu amănuntul de îmbrăcăminte și articole din piele;
- 5248 – alte tipuri de comerț cu amănuntul în magazine specializate – consignație;

- 5250 - comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie, vândute prin magazine;
- 5262 - comerț cu amănuntul prin standuri și piețe;
- 5263 - alte tipuri de comerț cu amănuntul care nu se efectuează prin magazine;
- 5271 - reparații de încălțăminte și alte articole din piele;
- 6023 - transporturi terestre de călători ocazionale;
- 6025 - transporturi rutiere de mărfuri;
- 6311 - manipulări;
- 6312 - depozitări;
- 7412 - activități de contabilitate, revizie contabilă, consultații în domeniul fiscal;
- 7413 - activități de studiere a pieței și de sondaj;
- 7414 - activități de consultare pentru afaceri și management;
- 7430 - activități de testare și analize tehnice;
- 7482 - publicitate;
- 7484 - alte activități de servicii prestate, în principal, întreprinderilor;
- 7513 - administrarea și susținerea activităților economice;
- 8023 - învățământul profesional;
- 9112 - activități ale organizațiilor profesionale.

Obiectul de activitate a fost completat, printr-un act adițional, cu:

- 7012 - cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare;
- 7020 - închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;
- 7134 - închirierea altor mașini și echipamente n.c.a.

3.3.4 CONDUCEREA SOCIETATII

S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA este administrată de dl. Schwartz Filip Florin, D-na Palcu Floarea și dl. Jirkowsky Ioan Stefan, aceștia având prerogativele prevăzute în actul constitutiv.

Prin Hotărârea nr. 2/09.02.2015 a Adunării generale ordinare a acționarilor, s-a hotărât prelungirea mandatului administratorilor pe o perioadă de 4 ani, începând cu data de 20.04.2015.

3.3.5. ANALIZA DREPTULUI DE PROPRIETATE**3.3.5.1. Drepturi de proprietate intelectuală deținute.**

Societatea nu deține licențe, brevete de invenție, desene și modele industriale și nici alte imobilizări necorporale, conform declarației managementului.

3.3.5.2. Acțiuni deținute la alte societăți

Societatea nu deține participații la alte societăți, conform declarației managementului.

3.3.5.3. Terenuri :

SC PANTERA SA, este situată în Jimbolia, str. Calea Moșilor, nr.19, județ Timiș. Potrivit Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria MO3 nr. 0799 din data de 28.01.1994, Pantera S.A. deține în proprietate exclusivă terenul în suprafață de 32.804 m.p.

Potrivit Extrasului de Carte Funciară nr. 187816 din data de 05.12.2011, Societatea deține construcții cu numerele cadastrale C1 Top: 185 și 186, având intabulat dreptul de proprietate, în baza Actului de construire și HG 834.1991, și înregistrate în Cartea Funciară Nr. 400070.

Conform Extrasului menționat, la data acestuia nu erau înscrise sarcini asupra proprietății. Nu am avut la dispoziție un extras recent, din care să rezulte sarcinile existente asupra proprietății, la data evaluării.

3.3.5.4. Alte active

Societatea deține alte active, situația acestora fiind următoarea :

Nr crt	Denumire	Valoarea de inventar	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa
2121	Constructii	385.381,01	373.347,55	341.770,00
2131	Echipamente	255.216,99	229.838,44	21.296,03
2132	Aparate de masura si control	5.405,57	8.140,07	0,00
2133	Mijloace de transport	107.597,29	63.607,02	41.399,19
214	Mobilier si aparatura de birou			
Total mijloace fixe		753.600,95	674.933,08	404.465,31

Menționăm că, în urma inspecției, au fost identificate, fizic și pe planurile topografice, și alte construcții în afara celor menționate în listele de mijloace fixe.

3.3.6. ANALIZA LITIGIILOR ECONOMICE ȘI JURIDICE

La data evaluării, conform declarațiilor managementului, societatea are un litigiu în curs astfel:

Nr. și data dosar	Tipul litigiului	Parat	Reclamant	Valoarea litigiului	Soluție pronunțată:
2617/30/2012	PROC.INSOLVENTA	KLA DIM SHOES SRL	PANTERA SA	21.201,63	IN PRONUN.

3.3.7 SITUATIA ACTIVELOR INCHIRIATE

În urma întreruperii activității de producție, singura sursă de venit a societății o reprezintă închirierea activelor proprii. Din analiza contractelor de închiriere, aflate în curs de derulare, la data evaluării existau următoarele contracte:

Nr crt	Locatar	Obiect inchiriere	Nr contract/data	Durata contract
1	SC WITTRONIC SRL	HALA PROD.	67/206/27.02.2008	30.09.2016
2	SC OTTER DISTRIB.SRL	HALA PT.DEPOZITARE	236/960/09.11.2009	NEDETERMINAT
3	SC QRA GLOBAL SRL	ATELIER MECANIC	5/1/2014	31.01.2017

3.3.8. SITUATIA ASIGURARILOR

Societatea are asigurări încheiate, conform declarației managementului:

Nr. crt	Riscul asigurat	Tipul de asigurare	Tipul de activ asigurat	Suma asigurată	Prima de asigurare
1	RCA	RCA	AUTOTURISM	6.000.000 EUR	505,89 LEI
2	RCA	RCA	AUTOTURISM	6.000.000 EUR	610,32 LEI
3	CASCO	CASCO	AUTOTURISM	16.755,84 EUR	791,70 EUR

3.3.9. SITUATIA CREDITELOR SI IPOTECILOR

Societatea nu are credite, conform declarației managementului.

3.3.10 BUNURILE MOBILE CARE FAC OBIECTUL UNEI GARANTII REALE MOBILIARE

La data evaluării, conform declarațiilor managementului, societatea nu are ipoteci asupra activelor.

3.4. DIAGNOSTIC DE MEDIU

Societatea deține Autorizația de Mediu nr. 3593/20.08.2002, pentru activitatea fabrică de încălțăminte, comercializare. Menționăm că aceasta autorizație a expirat în anul 2007 și nu ne-a fost prezentat nici un document care să ateste prelungirea acesteia.

3.5. DIAGNOSTIC COMERCIAL

Deoarece societatea nu mai realizează nici un fel de activitate, sigurele venituri fiind din închirierea de spații, nu se poate întocmi un diagnostic comercial adecvat obiectului de activitate inițial (fabrică de pantofi).

Conform informațiilor primite de la societate, următoarele tipuri de spații sunt disponibile pentru închiriere:

Nr.inv.	grupă sau cont	nr clad plan 1	nr clad plan 2	Denumire mijloace fixe	Suprafata utila
1001	2121	8	28	AT.MECANIC	410
1002	2121	5	34	CLAD.IND.PROD.	352
1003	2121	4	52	CLAD.IND.PROD.	311
1005	2121	9	30	AT.INTRET.	196
1008	2121	13	7	MAGAZIE FINITE	543
1009	2121	27	24	GARAJ AUTO	88
1010	2121	24	40	MAG.PREZENTARE	37
1012	2121	14	31	SOPRON METALIC	887
1015	2121	2	37+27	CLAD.ADMINISTR.	1496
1016	2121			CLAD.ADMINISTR.	
1017	2121	2a	43	CLAD.ADMINISTR.	351
1018	2121			CLAD.ADMINISTR.	
1021	2121	1	12	HALA PRODUCTIE	2475
					1734
Fn5	2121	0	0	Atelier cusut	1105
Fn7	2121	7	35	Cladire Centrala Termica	184
Fn8	2121	0	36	Magazie Centrala Termica	84
				Total	10.252

Mai jos, se prezintă o situație a clienților și furnizorilor existenți în sold, la data evaluării.

Situația furnizorilor

Denumire furnizor	Sold la data evaluării	sub 30 de zile	între 30 - 60 zile	între 60 - 90 zile	între 90 - 180 zile	peste 180 de zile
	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei
SC EON GAZ ROMANIA SA	7877,51	7877,51				
Telekom	141,30					
Enel Electrica	13.069,81					
A-dtia bazinala Banat	38,16					
Expert contabil	1.488,00					
TOTAL	22.614,78					

Situația clienților

Denumire client	Sold la data evaluării	sub 30 de zile	între 30 - 60 zile	între 60 - 90 zile	între 90 - 180 zile	peste 180 de zile
	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei
SC CLINICA ROMGERMED SRL	32.848,80					32.848,80
SC OTTER DISTRIBUTION SRL	6.603,21	1.654,35	4.938,96			
SC KLA DIM SHOES SRL	21.201,63					21.201,63
TOTAL	60.653,64	1.664,25	4.936,96			54.050,43

3.6. DIAGNOSTIC TEHNICO-OPERATIONAL

Deoarece societatea nu mai realizează nici un fel de activitate de producție, singura sursă de venit fiind închirierea de spații industriale.

În cadrul memoriului tehnic, este prezentată descrierea construcțiilor și a activelor aparținând societății.

La data evaluării, situația imobilizărilor corporale se prezenta astfel:

Nr crt	Denumire	Valoarea de inventar	Amortizarea cumulată	Valoarea ramasa
2121	Constructii	385.381,01	373.347,55	341.770,00
2131	Echipamente	255.216,99	229.838,44	21.296,03
2132	Aparate de masura si control	5.405,57	8.140,07	0,00
2133	Mijloace de transport	107.597,29	63.607,02	41.399,19
214	Mobilier si aparatura de birou			
	Total mijloace fixe	753.600,95	674.933,08	404.465,31

3.7. ANALIZA ORGANIZĂRII ȘI MANAGEMENTULUI

S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA este administrată de dl. Schwartz Filip Florin, D-na Palcu Floarea și dl. Jirkowsky Ioan Stefan, aceștia având prerogativele prevăzute în actul constitutiv.

Prin Hotărârea nr. 2/09.02.2015 a Adunării generale ordinare a acționarilor, s-a hotărât prelungirea mandatului administratorilor pe o perioadă de 4 ani, începând cu data de 20.04.2015.

Structura personalului

Personal	Număr			data evaluării
	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	
Total personal	6	6	6	4
Total personal TESA:	4	4	4	3
Conducere	3	3	3	2
Rest persoane TESA	1	1	1	1
Alte categorii	2	2	2	1

	Data evaluării
Număr personal	4
Studii superioare	1
Studii medii	2
- liceu	1
- școala profesională	1
Calificare profesională	1

Societatea, în urma întreruperii activității de producție, a restrâns numărul de personal la minimumul necesar pentru activitatea curentă (închiriere spații).

3.8. DIAGNOSTIC ECONOMICO-FINANCIAR**3.8.1. REZULTATELE ISTORICE ALE INTREPRINDERII**

În concordanță cu bilanțurile contabile pe o perioadă de trei ani și la data de 31 decembrie 2014, elementele patrimoniale ale **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA** se prezintă după cum urmează:

lei

Specificatie	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	% Variatie 2012/2011	% Variatie 2013/2012	% Variatie 2014/2013
Active							
Imobilizari necorporale	0	0	0	0			
Imobilizari corporale	477.915	421.825	451.531	515.551	-12%	7%	14%
Imobilizari financiare	2.689.196	1.328.610	896.940	448.210	-51%	-32%	-50%
Active Imobilizate -Total	3.167.111	1.750.435	1.348.471	963.761	-45%	-23%	-29%
<i>Pondere in total active(%)</i>	84%	73%	55%	36%			
Stocuri	89.724	88.559	91.240	85.818	-1%	3%	-6%
Creante	73.547	74.740	72.667	50.876	2%	-3%	-30%
Disponibilitati si investitii pe TS	415.421	489.009	918.248	1.539.247	18%	88%	68%
Active Curente -Total	578.692	652.308	1.082.155	1.675.941	13%	66%	55%
Cheltuieli in avans	3.648	3.022	4.558	2.093	-17%	51%	-54%
Total active	3.749.451	2.405.765	2.435.184	2.641.795	-36%	1%	8%
Datorii							
Total datorii curente	200.795	242.290	228.841	272.784	21%	-6%	19%
<i>Pondere in total active(%)</i>	5%	10%	9%	10%			
Total datorii pe termen lung	0	0	0	0			
<i>Pondere in total active(%)</i>	0%	0%	0%	0%			
Venituri in avans	0	0	0	0			
Provizioane	0	0	0	0			
Total datorii	200.795	242.290	228.841	272.784	21%	-6%	19%
<i>Pondere in total active(%)</i>	5%	10%	9%	10%			
Activ net	3.548.656	2.163.475	2.206.343	2.369.011	-39%	2%	7%
<i>Pondere in total active(%)</i>	95%	90%	91%	90%			
Structura capitaluri proprii							
Capital social varsat	619.400	619.400	619.400	619.400	0%	0%	0%
Prime legate de capital	0	0	0	0			
Rezerve	2.430.985	1.254.613	1.282.733	1.310.853	-48%	2%	2%
Rezerve din reevaluare	282.585	254.465	226.345	320.240	-10%	-11%	41%
Rezultat reportat	93.909	0	34.997	69.979			100%
Rezultatul exercitiului	121.777	34.997	42.868	48.539	-71%	22%	13%
Repartizarea rezultatului	0	0	0	0			
Total capital propriu	3.548.656	2.163.475	2.206.343	2.369.011	-39%	2%	7%
<i>Sursa:Situatii financiare SC Pantera SA</i>	3.548.656	2.163.475	2.206.343	2.369.011			

Referențialul contabil aplicat de societate la elaborarea situațiilor financiare ale perioadei analizate l-a constituit OMF 3055/2009.

Din analiza datelor de mai sus, se desprind următoarele concluzii:

Imobilizări corporale: structura imobilizărilor corporale la data evaluării se prezintă după cum urmează:

Nr crt	Denumire	Valoarea de inventar	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa	%
0	Teren	99.414,92		99.414,92	19%
	Total teren	99.414,92		99.414,92	19%
2121	Constructii	385.381,01	35.881,01	349.500,00	68%
2131	Echipeamente	255.216,99	229.838,44	21.878,55	4%
2132	Aparate de masura si control	5.405,57	8.140,07	765,50	0%
2133	Mijloace de transport	107.597,29	63.607,02	43.990,27	9%
214	Mobilier si aparatura de birou				0%
	Total mijloace fixe	753.600,95	337.466,54	416.134,32	81%
Total imobilizari corporale (total teren+ total mijloace fixe)		853.015,87	337.466,54	515.549,24	100%

Imobilizările corporale sunt înregistrate în evidența contabilă la valoarea de intrare a acestora sau valoarea reevaluată.

Imobilizări financiare: reprezintă titluri de stat 100 buc. cu valoare nominală de 1.000 EUR/buc, valoare totală de 100.000 EUR

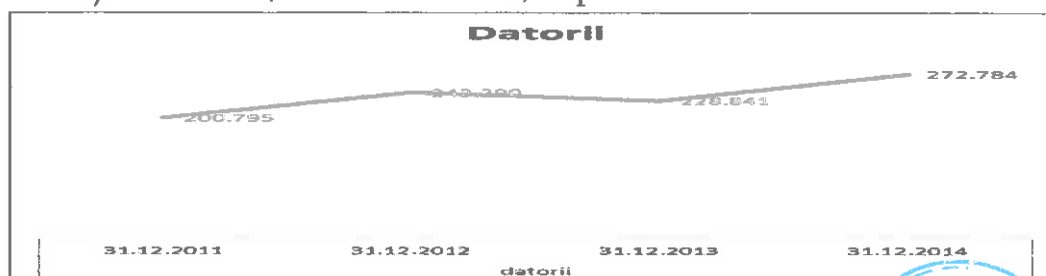
Creanțele - formate în principal din clienți neîncasați, respectiv clinica Romgermed și S.C. Kla Dim Shoes S.R.L. - societate în faliment, creanță pentru care societatea a întocmit provizion.

Casa și conturi la bănci - reprezintă 58% din total activ, societatea având constituite investiții financiare la Raiffeisen Asset Management și Erste Asset Management:

Denumire	Valuta	Sold balanta (RON) existent	unitati	valoare unitate	lei
FD.DESCHIS INVESTITII	EUR		1.413,17	122,92	778.554
ERSTE BOND FLEXIB.	EUR		10.470,51	10,85	509.208
		1.308.441			1.308.765
ERSTE Bond Flexible RON	lei	58.832	3.110,12	18,79	58.427

Datorii - creștere la 31.12.2014 la 272.784 lei de la 228.841 lei la 31.12.2013 a datoriilor pe termen scurt. Acestea constau, în special, din datorii în legătură cu furnizorii, datorii către stat și acționarii (dividende de plată).

Evoluția datoriilor, în ultimii trei ani, se prezintă astfel:



Capitalul propriu

Structura capitalului total al S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA, la data evaluării, se prezintă după cum urmează:

Lei

Element al capitalului propriu	Sold la 31.12.2014
Capital subscris varsat	619.400
Rezerve din reevaluare	320.240
Rezerve	1.310.853
Rezultatul reportat	69.979
Rezultatul exercitiului	48.539
Total capitaluri proprii	2.369.011

Evoluția capitalurilor proprii in ultimii trei ani se prezintă astfel:

lei

Element al capitalului propriu	Sold la 31.12.2011	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2012	Cresteri	Reduceri	Sold la 31.12.2013	Cresteri	Reduceri	Sold la 30.09.2014
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Capital subscris varsat	619.400		0	619.400		0	619.400		0	619.400
Prime de capital	0	0		0			0			0
Rezerve din reevaluare	282.585		28.120	254.465	-28.120		226.345	93.895		320.240
Rezerve	2.430.985	-1.176.372		1.254.613	28.120		1.282.733	28.120		1.310.853
Rezultatul reportat	93.909	0	93.909	0	34.997	0	34.997	69.979	34.997	69.979
Rezultatul exercitiului	121.777	34.997	121.777	34.997	42.868	34.997	42.868	5.671		48.539
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	3.548.656	-1.141.375	243.806	2.163.475	77.865	34.997	2.206.343	197.665	34.997	2.369.011



Nu am investigat în mod independent sursa de proveniență alta decât cea declarată de beneficiar.

3.8.2 ANALIZA ECHILIBRULUI FINANCIAR

Echilibrul financiar al S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA este prezentat în evoluție astfel:

Lei

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Fond rulment	377.897	410.018	853.314	1.403.157
Nevoia de fond de rulment	-37.524	-78.991	-64.934	-136.090
Trezoreria	415.421	489.009	918.248	1.539.247

- Fondul de rulment pozitiv indică faptul că, capitalul permanent finanțează o parte din activele circulante, după finanțarea în totalitate a activelor imobilizate. Această situație evidențiază FR ca o expresie a realizării echilibrului pe termen lung și ca participare la realizarea echilibrului financiar pe termen scurt.
- dacă NFR este negativ, avem de-a face cu un surplus de resurse temporale față de nevoile temporale; dacă nu este rezultatul accelerării rotației activelor circulante și al angajării unor datorii pe un termen mai lung, atunci situația va fi nefavorabilă, existând chiar riscul unor rupturi în activitatea societății.

Bilanțurile funcționale ale S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA fac să apară destinația capitalurilor investite, astfel:

Lei

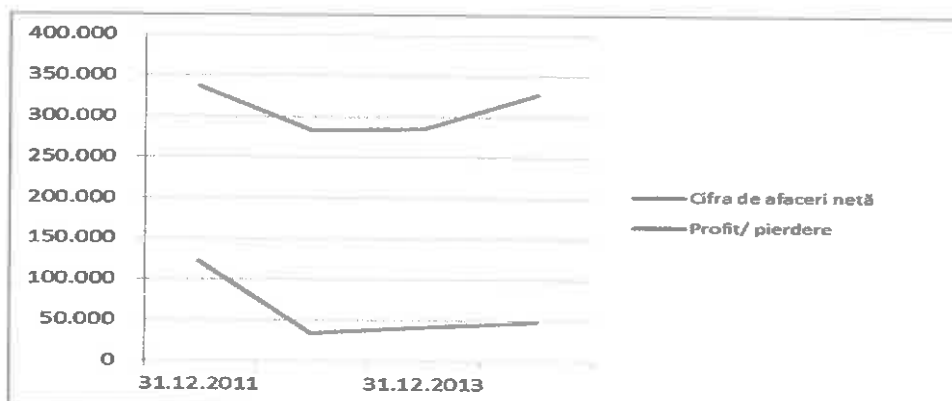
Elemente activ	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Nevoi permanente	3.167.111	1.750.435	1.348.471	963.761
Imobilizari necorporale	0	0	0	0
Imobilizari corporale	477.915	421.825	451.531	515.551
Imobilizari financiare	2.689.196	1.328.610	896.940	448.210
Nevoi temporare	166.919	166.321	168.465	138.787
Stocuri	89.724	88.559	91.240	85.818
Creante	73.547	74.740	72.667	50.876
cheltuieli in avans	3.648	3.022	4.558	2.093
Nevoi de trezorerie	415.421	489.009	918.248	1.539.247
Disponibilitati	415.421	489.009	918.248	1.539.247
Tota	3.749.451	2.405.765	2.435.184	2.641.795

Elemente pasiv	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Capitaluri permanente	3.548.656	2.163.475	2.206.343	2.369.011
Capital social	619.400	619.400	619.400	619.400
Rezerve	2.430.985	1.254.613	1.282.733	1.310.853
Rezerve din reevaluare	282.585	254.465	226.345	320.240
Rezultatul reportat	93.909	0	34.997	69.979
Rezultatul exercitiului	121.777	34.997	42.868	48.539
Resurse temporare	200.795	242.290	228.841	272.784
Alte datorii fiscale si sociale	200.795	242.290	228.841	272.784
Resurse de trezorerie	0	0	0	0
Tota	3.749.451	2.405.765	2.435.184	2.641.795

3.8.3 CONTUL DE REZULTATE

Specificatie	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	Variatie 2012/2011	Variatie 2013/2012	Variatie 2014/2013
Venituri							
Venituri din productia vanduta	334.470,00	283.600,00	286.395,00	327.908,00	-15%	1%	14%
Venituri din vanzarea marfurilor	2.925,00	0,00	0,00	153,00			
Variatia stocurilor	-736,00	-862,00	0,00	-2.457,00			
Alte venituri din exploatare	167.577,00	211.715,00	289.560,00	189.539,00	26%	37%	-35%
Total venituri	504.236,00	494.453,00	575.955,00	515.143,00	-2%	16%	-11%
Cheltuieli de exploatare							
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	8.327	15.237	11.833	13.002	83%	-22%	10%
Alte cheltuieli materiale	6.224	8.298	4.366	10.100	33%	-47%	131%
Cheltuieli cu utilitatile	8.665	21.908	10.574	8.998	153%	-52%	-15%
Cheltuieli cu marfurile	2.867	0	0	153			
Cheltuieli cu personalul	203.434	210.604	210.826	191.390	4%	0%	-9%
Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	55.627	55.479	45.491	46.348	0%	-18%	2%
Alte cheltuieli de exploatare	184.901	219.287	272.965	215.896	19%	24%	-21%
Total cheltuieli de exploatare	470.045	530.813	556.055	485.887	13%	5%	-13%
Pondere in total venituri (%)	93%	107%	97%	94%			
E.B.I.T.D.A.	34.191	-36.360	19.900	29.256			47%
Pondere in total venituri (%)	7%	-7%	3%	6%			
Amortizare	47.568	56.090	63.573	57.995	18%	13%	-9%
E.B.I.T.	-13.377	-92.450	-43.673	-28.739			
Pondere in total venituri (%)	-3%	-19%	-8%	-6%			
Venituri financiare	357.886	384.042	181.939	142.687	7%	-53%	-22%
Cheltuieli cu dobanzile	0	0	0	0			
Alte cheltuieli financiare	-197.998	-242.042	-87.229	-46.763	22%	-64%	-46%
Rezultat financiar	159.888	142.000	94.710	95.924	-11%	-33%	1%
Pondere in total venituri (%)	32%	29%	16%	19%			
Rezultat extraordinar	0	0	0	0			
Rezultat brut (E.B.T)	146.511	49.550	51.037	67.185	-66%	3%	32%
Impozit pe profit	24.734	14.193	8.169	18.646	-43%	-42%	128%
Rezultat net	121.777	35.357	42.868	48.539	-71%	21%	13%
Pondere in total venituri (%)	24%	7%	7%	9%			

Evoluția activității societății se poate constata în graficul următor:



3.8.4 ANALIZA RAPOARTELOR FINANCIARE

Rapoartele financiare sunt calculate pe baza situațiilor financiare furnizate de societate pentru anii anteriori: 2011, 2012, 2013 și 2014.

3.8.4.1 Indicatori economico-financiari**INDICATORI DE LICHIDITATE**

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Rata lichidității generale	Active curente / Pasive curente	2,90	2,70	4,75	6,15
Rata lichidității reduse	(Active curente - Stocuri) / Pasive curente	2,45	2,34	4,35	5,84
Rata lichidității imediate	Disponibilitati / Pasive curente	2,07	2,02	4,01	5,64

INDICATORI DE SOLVABILITATE

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Rata solvabilității globale	Activ total / Datorii totale	18,67	9,93	10,64	9,68
Rata solvabilității patrimoniale	Capital propriu / (Capital propriu + Imprumuturi pe termen mediu și lung)	1,00	1,00	1,00	1,00
Rata datoriilor	Total datorii / Total activ	0,05	0,10	0,09	0,10

INDICATORI AI STABILITĂȚII FINANCIARE

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Rata stabilității financiare	Capital permanent / Pasive totale	0,95	0,90	0,91	0,90
Rata autonomiei financiare					
Rata autonomiei financiare globale	Capital propriu / Pasiv total	0,95	0,90	0,91	0,90
Rata autonomiei financiare la termen	Capital propriu / Imprumuturi pe termen mediu și lung	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Rata independenței financiare	Capital propriu / Capital permanent	1,00	1,00	1,00	1,00
Rata îndatorării					
Rata îndatorării globale	Datorii totale / Pasiv total	0,05	0,10	0,09	0,10
Rata îndatorării la termen	Imprumuturi pe termen mediu și lung / Capital permanent	0,00	0,00	0,00	0,00
Coeficientul total de îndatorare (rata levierului)	Datorii totale / Capitaluri proprii	0,06	0,11	0,10	0,12
Rata de prelevare a cheltuielilor financiare	Cheltuieli financiare / Excedent brut din exploatare	5,87	-6,28	-9,08	1,04

RATE DE FINANTARE

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Rata de finanțare a nevoii de fond de rulment	Fond de rulment / Nevoie de fond de rulment	-10,17	-5,23	-13,21	-10,33
Rata de finanțare a activelor circulante	Fond de rulment / Active circulante	0,66	0,63	0,79	0,84
Rata de finanțare a stocurilor	Fond de rulment / Stocuri	4,25	4,66	9,40	16,37
Rata de finanțare a activelor imobilizate din capitalul propriu	Capital propriu / Active imobilizate	1,12	1,24	1,64	2,46
Rata de finanțare a activelor imobilizate din capitalul permanent	Capital permanent / Active imobilizate	1,12	1,24	1,64	2,46

INDICATORI DE GESTIUNE

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Viteza de rotatie a activelor circulante					
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Active curente	0,58	0,43	0,26	0,20
-durata unei rotatii-zile	Active curente *360/Cifra de afaceri	621,36	831,87	1366,00	1841,40
Viteza de rotatie a activului total					
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Activ total	0,09	0,12	0,12	0,12
-durata unei rotatii-zile	Activ total * 360 /Cifra de afaceri	4000,66	3053,86	3061,04	2898,99
Viteza de rotatie a creantelor					
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Creante	4,59	3,79	3,94	6,45
-durata unei rotatii-zile	Creante * 360 /Cifra de afaceri	78,47	94,87	91,34	55,83
Viteza de rotatie a furnizorilor prin Cifra de afaceri					
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Furnizori	0,66	21,52	12,19	0,34
-durata unei rotatii-zile	Furnizori * 360 /cifra de afaceri	546,57	16,73	29,54	1058,75
Viteza de rotatie a stocurilor prin cifra de afaceri					
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Stocuri	3,76	3,20	3,14	3,82
-durata unei rotatii-zile	Stocuri *360 / Cifra de afaceri	95,74	112,42	114,69	94,17
Viteza de rotatie a obligatiilor					
-numar de rotatii intr-un an	Cifra de afaceri / Datorii totale	1,68	1,17	1,25	1,20
-durata unei rotatii-zile	Datorii totale * 360 /Cifra de afaceri	214,25	307,56	287,65	299,34

INDICATORI DE RENTABILITATE

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Rata rentabilitatii comerciale	Marja comerciala / Vanzari de marfuri	0,02	#DIV/0!	#DIV/0!	0,00
Rata rentabilitatii economice	Rezultatul exloatarii / Activ total *100	-0,36%	-3,84%	-1,79%	-1,09%
Rata rentabilitatii financiare brute	Rezultat curent inainte de impozit / Capital propriu*100	4,13%	2,29%	2,31%	2,84%
Rata rentabilitatii financiare nete	Profit net / Capital propriu*100	3,43%	1,62%	1,94%	2,05%
Rata marjei brute d exploatare	Excedent brut din exploatare / Cifra de afaceri*100	10,00%	-13,59%	-3,35%	13,71%
Rata rentabilitatii resurselor consumate	Profit net / Cheltuieli totale*100	17,02%	4,27%	6,06%	8,22%
Rentabilitatea veniturilor	Venituri totale / Capital permanent*100	24,29%	40,61%	34,35%	27,77%
Rata marjei nete de exploatare	Rezultatul exloatarii / Cifra de afaceri *100	-3,96%	-32,60%	-15,25%	-8,76%

INDICATORI PRIVIND EFICIENTIA UTILIZARII FORTEI DE MUNCA

DENUMIRE INDICATOR	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Nr mediu personal		6	6	6	4
Productivitatea medie anuala a muncii calculata pe baza Cifrei de afaceri	Cifra de afaceri / Numar mediu de personal	56.233	47.267	47.733	82.015
Profitabilitatea muncii	Rezultatul exloatarii/ Numar mediu de personal	-2.230	-15.408	-7.279	-7.185
Profit brut pe salariat	Profit brut /Numar mediu de salariat	24.419	8.258	8.506	16.796
Profit net le salariat	Profit net / Numar mediu de salariat	20.296	5.893	7.145	12.135

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Fond rulment	377.897	410.018	853.314	1.403.157
Total activ	3.749.451	2.405.765	2.435.184	2.641.795
Profit inainte de deducerea impozitului si plata dobanzilor	146.511	49.550	51.037	67.185
Capitaluri proprii	3.548.656	2.163.475	2.206.343	2.369.011
Total datorii	200.795	242.290	228.841	272.784
Capital permanent	3.548.656	2.163.475	2.206.343	2.369.011

3.8.4.2. Tabloul soldurilor intermediare de gestiune

Solduri intermediare de gestiune	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
+ Vanzari de marfuri	2.925	0	0	153
- Cheltuieli privind marfurile	2.867	0	0	153
= Marja comerciala	58	0	0	0
+ Productia vanduta	334.470	283.600	286.395	327.908
+ Productia stocata	-736	-862	0	-2.457
+ Productia imobilizata	0	0	0	0
= Productia exercitiului	333.734	282.738	286.395	325.451
+ Cumparari de materii prime	23.216	45.443	26.773	32.100
+ Lucrari si servicii executate de terti	55.627	55.479	45.491	46.348
= Consumuri provenite de la terti	78.843	100.922	72.264	78.448
= Valoarea adaugata (VA)	254.949	181.816	214.131	247.003
+ Subventii de exploatare	0	0	0	0
- impozite si taxe	17.775	9.751	12.912	10.622
- Cheltuieli cu personalul	203.434	210.604	210.826	191.390
= Excedent / insuficienta brut(a) de exploatare (EBE)/(IBE)	33.740	-38.539	-9.607	44.991
+ Alte venituri din exploatare	167.577	211.715	289.560	189.539
+ Reluati asupra amortismentelor si provizioanelor	0	0	0	0
- Alte cheltuieli pentru exploatare	214.694	265.626	323.626	263.269
= Rezultatul exploatarii (RE)	-13.377	-92.450	-43.673	-28.739
+ Venituri financiare	357.886	384.042	181.939	142.687
- Cheltuieli financiare	197.998	242.042	87.229	46.763
= Rezultatul curent (RC)	146.511	49.550	51.037	67.185
+ Venituri extraordinare	0	0	0	0
- Cheltuieli extraordinare	0	0	0	0
- Impozit pe profit	24.734	14.193	8.169	18.646
= Rezultatul exercitiului (Profit net al exercitiului)	121.777	35.357	42.868	48.539

3.8.4.3. Evaluarea riscului de faliment

Modelul Altman

$Z = a \times R.1 + b \times R.2 + c \times R.3 + d \times R.4 + e \times R.5$, in care :

a, b, c, d, e sunt prestabiliți astfel :

a = 1.2, b = 1.4, c = 3.3, d = 0.6, e = 1

R.1 = coeficient de flexibilitate al firmei = Capital circulant/Total active

R.2 = rata autofinanțării activelor totale = Profit reinvestit (profit net Dividende)/Total active

R.3 = rata rentabilității economice = **Profit înainte de impozitare și dobânzi/Total active**

R.4 = indică măsura în care datoriile firmei sunt acoperite de capitalul social = **Capitaluri proprii/Datorii**

R.5 = indică măsura în care activele contribuie la obținerea de venituri din activitatea de baza = **Venituri din vânzări/Total active**

Rezultate:

Z < 1,5 : faliment iminent;

Z = 1,81 - 2,70 : deficit de lichidități;

Z = 2,71 - 2,99 : solvabilitate, risc redus;

Z > 3 : solvabilitate ridicată, risc inexistent.

DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
R1	Fond de rulment / Total activ	0,1008	0,1704	0,3504	0,5311
R2	Profit net / Total activ	0,0325	0,0147	0,0176	0,0184
R3	Profit înainte de deducerea impozitului si plata dobanzilor / Total activ	0,0391	0,0206	0,0210	0,0254
R4	Capitaluri proprii / Datorii totale	17,6730	8,9293	9,6414	8,6846
R5	Cifra de afaceri / Total activ	0,0900	0,1179	0,1176	0,1242
Scor Z	$1.2R1+1.4R2+3.3R3+0.6R4+1.0R5$	10,9892	5,7685	6,4167	6,0819
Concluzii		Situatie buna	Situatie buna	Situatie buna	Situatie buna

Din analiza rezultatelor celor două modele aplicate, rezultă situație bună pentru societate.

CAPITOLUL IV ABORDARI IN EVALUARE

4.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Conform C15, SEV 200, abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu alte întreprinderi similare, cu participații la întreprinderi similare tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu participații ale întreprinderii subiect.

Cele trei surse uzuale de informații (folosite în abordarea prin piață) sunt: piețele de capital pe care se tranzacționează participații la întreprinderi similare; piața fuziunilor și achizițiilor de întreprinderi; și tranzacțiile anterioare cu participații ale întreprinderii subiect al evaluării (conform C16, SEV 200).

Conform C17, SEV 200, în abordarea prin piață este necesara o bază de date credibilă care să cuprindă informații privind caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderilor similare selectate pentru analiza comparativă.

Se va realiza analiza cantitativă și calitativă, prin identificarea caracteristicilor reprezentative ale întreprinderii subiect, care ar trebui să fie analizate în comparație cu cele ale întreprinderilor identificate ca fiind similare.

Analiza cotațiilor acțiunilor emise de întreprinderi similare și listate pe o piață de capital sau a tranzacțiilor private care implică achiziționarea unor participații la întreprinderi similare se concretizează, de regulă, în calculul anumitor multiplicatori. În calculul acestor multiplicatori, în afara celor menționate la C19, SEV 200, trebuie să ia în considerare următoarele aspecte:

- a) în evaluarea întreprinderii subiect pot fi selectați mai mulți multiplicatori ce pot fi aplicați,
- b) de regulă, multiplicatorii care au la numărător valoarea întreprinderii utilizează ca numitor elemente din situațiile financiare ce nu iau în considerare îndatorarea întreprinderii (precum, vânzările, profitul înainte de dobânzi, amortizare și impozit pe profit, profitul înainte de dobânzi și impozit pe profit etc.), iar multiplicatorii care au la numărător valoarea capitalurilor proprii utilizează la numitor elemente din situațiile financiare ce iau în considerare îndatorarea întreprinderii (de exemplu, profitul net, valoarea contabilă netă a capitalurilor proprii etc.);
- c) elementele care intră în calculul multiplicatorilor trebuie să fie determinate în mod similar atât pentru întreprinderea evaluată, cât și pentru întreprinderile comparabile;
- d) datele referitoare la prețul unei tranzacții, utilizate în calculul multiplicatorilor, ar trebui să fie valabile la data evaluării. Datele colectate privind indicatorii financiari ai întreprinderilor similare

luați în considerare în calculul multiplicatorilor pot fi informații istorice, valabile la data evaluării sau pot fi previzionate.

- e) utilizarea unor indicatori statistici (de exemplu, medie, mediană, medie armonică etc.) pentru calculul multiplicatorilor pe baza informațiilor disponibile privind întreprinderile similare trebuie motivată de către evaluator și fundamentată adecvat în cadrul raportului de evaluare;
- f) ajustarea nivelului indicatorilor financiari luați în considerare pentru elementele neobișnuite, cu caracter excepțional și din afara exploataării, ar trebui fundamentată adecvat în cadrul raportului de evaluare;
- g) informațiile de piață privind întreprinderile similare trebuie utilizate cu atenție, în multe situații fiind recomandate anumite ajustări pentru ca informațiile respective să fie relevante pentru evaluarea întreprinderii subiect. Orice ajustări ale informațiilor de piață realizate de către evaluator vor trebui argumentate în cadrul raportului de evaluare.

Când în evaluare sunt utilizate informații despre tranzacțiile anterioare ale întreprinderii, pot fi necesare ajustări ale acestora pentru a lua în considerare modificările survenite în economie, în domeniul de activitate și în întreprinderea respectivă. Tranzacțiile anterioare pot fi considerate ca fiind comparabile, numai dacă ajustările pot fi argumentate, și în urma ajustărilor rezultă valori care pot fi considerate a fi realizabile în contextul economic general și specific, valabil la data evaluării.

În abordarea prin piață, evaluatorul poate considera ca fiind adecvată aplicarea unor prime sau discounturi pentru a reflecta diferitele niveluri de control, lichiditate/vandabilitate etc. Utilizarea, cât și nivelul oricăror astfel de prime sau discounturi, vor trebui argumentate în raportul de evaluare.

Sursele de informații

Sursele principale de informații, pe care se bazează abordarea prin piață în evaluarea întreprinderii, sunt:

- Piețele financiare de valori mobiliare, unde sunt tranzacționate participații la întreprinderi similare;
- Piața pe care sunt cumparate și vândute întreprinderi în ansamblul lor;
- Tranzacții anterioare cu acțiuni ale întreprinderii evaluate.

Metoda comparației este adecvată, atunci când există o piață activă, cu un număr suficient de tranzacții.

Metoda comparațiilor de piață

Este aplicată de evaluator atunci când sunt disponibile tranzacții cu întreprinderi similare și relevante, utilizându-se ca surse de informații, piețele financiare de valori mobiliare, unde sunt tranzacționate participații la întreprinderi similare și piața pe care sunt cumparate și vândute întreprinderi în ansamblul lor sau tranzacții anterioare cu acțiuni ale întreprinderii evaluate.

Abordarea prin piață se bazează pe principiul substituției, care spune că în cazul existenței unor alternative, investitorul va prefera cel mai mic preț la riscuri egale. Principiul substituției nu cere ca întreprinderea luată ca bază de comparație să fie identică, ci **similară și relevantă**.

În această abordare, evaluatorul compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, cu participații și acțiuni care au fost vândute pe piață.

În principiu, abordarea prin piață poate fi aplicată și în evaluarea întreprinderilor închise, premisa fiind că multiplicatorii de piață pot fi utilizați și pentru evaluarea întreprinderilor necotate.

Mecanismul abordării solicită evaluatorului să utilizeze prețurile și indicatorii de piață alături de alți factori, cum ar fi: profiturile, fluxurile de lichidități, valoarea contabilă a capitalurilor proprii, să rețină multiplicatorii de piață, iar ulterior să aplice ajustări corespunzătoare diferențelor între întreprinderile cotate și cele necotate (dimensiune, lichiditate, acces la finanțare, etc).

Având în vedere că societatea nu mai are activitate de producție, singura activitate fiind închirierea de spații am considerat că această abordare nu este aplicabilă fiind improprie comparația cu societăți din domeniul fabricației încatamintei.

Metoda pretului mediu ponderat de tranzacționare pe piața reglementată

Valoarea acțiunii prin această metodă se obține prin luarea în considerare a pretului mediu ponderat de tranzacționare a acțiunilor pe piața respectivă calculat pe perioadă de 12 luni, precedentă datei de 31 decembrie 2014, respectiv 31.12.2014-01.01.2014. Din analiza tranzacțiilor efectuate pe piața Rasdaq în această perioadă nu au fost identificate tranzacții, ultima tranzacție fiind înregistrată în data de 06.12.2010, la o valoare de 1,75 lei/act.

În aceste condiții, considerăm că această abordare nu poate fi relevantă în estimarea valorii finale a societății.

4.2. ABORDAREA BAZATA PE ACTIVE

Standardul SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi* include următoarele prevederi: „C14. - Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi derivată dintr-o însumare a valorii activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori *abordarea prin activul net* sau *abordarea prin active*. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV - *Cadrul general*, înainte de a fi însumate.”

În aplicarea abordării prin active, bilanțul contabil întocmit conform politicilor contabile adoptate de întreprindere este ajustat astfel încât să reflecte toate activele corporale, necorporale și financiare, precum și toate datoriile, la valoarea lor de piață sau la o altă valoare adecvată.

Între valoarea activului net obținută prin aplicarea abordării prin active conform C14, SEV 200 și valoarea capitalurilor proprii ale întreprinderii care ar rezulta prin aplicarea abordării prin piață sau a abordării prin venit, atunci când acestea ar fi aplicabile, pot exista deseori diferențe semnificative.

În abordarea prin active, se considera ca fiind adecvată aplicarea unor prime sau discounturi pentru a reflecta diferitele niveluri de control, lichiditate/vandabilitate etc. Utilizarea, cât și nivelul oricăror astfel de prime sau discounturi, vor trebui argumentate în raportul de evaluare.

Metoda Activului Net Corectat

Metoda Activului Net Corectat (« ANC ») este una dintre cele mai complexe metode de evaluare deoarece presupune, pornind de la situațiile financiare ale societății evaluate, reevaluarea fiecărui post de bilanț, atât în zona activelor, cât și a pasivelor.

Metoda Activului Net Corectat presupune evaluarea fiecărui element de activ și pasiv la data evaluării, valoarea globală fiind dată de valoarea capitalurilor proprii, după reevaluare sau diferența dintre valoarea activelor și valoarea datoriilor la aceeași dată.

Valorile obținute prin metodologia ANC sunt valori tangibile, care sunt relevante pentru valoarea globală în cadrul ramurilor intensive din punct de vedere al utilizării activelor. Aceasta însă nu dă măsura elementelor intangibile sau a stării afacerii din punct de vedere al randamentului acesteia.

Activul net corectat determinat se obtine ca diferență între activul reevaluat corectat și datoriile de orice fel. Activul reevaluat rezulta din reevaluarea

tuturor elementelor de activ (cu deosebire imobilizări, stocuri, creanțe) ținând seama de deprecierea monetară, modalitățile de amortizare, evoluția unor prețuri, contabilizarea operațiilor și proceselor, utilitatea și alți factori care pot antrena distorsiuni importante între bilanțul contabil și bilanțul economic.

În esență, activul net corectat reprezintă mărimea capitalului necesar pentru a reconstitui patrimoniul net existent al societății, la nivelul valorii de utilitate a acestuia la data evaluării.

4.3. ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

Prin abordarea prin venit se estimează valoarea unei întreprinderi sau a unei participații prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare. Cele două metode uzuale ale abordării prin venit sunt: metoda capitalizării beneficiilor economice și metoda fluxurilor de numerar actualizate.

Abordarea prin venit este definită ca fiind calea generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni, prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor (câștigurilor) anticipate, în valoarea capitalului” (prin tehnica actualizării/capitalizării).

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- metoda fluxurilor de numerar actualizate;
- metoda capitalizării beneficiilor economice.

În metoda fluxurilor de numerar actualizate, cash flow-ul net este estimat pentru fiecare an din perioada de previziune explicită (5-10 ani). Acest cash flow este transformat în valoare a capitalului, prin aplicarea tehnicilor de actualizare, cu ajutorul unei rate de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, un nivel *reprezentativ* al venitului este împărțit cu o rată de capitalizare sau este multiplicat cu un coeficient multiplicator, pentru a-l transforma în valoare a proprietății.

Metoda capitalizării beneficiilor economice

Metoda capitalizării beneficiilor economice constă în actualizarea unei măsuri a venitului (profit net, EBIT, profit din exploatare, etc.) în perpetuitate, presupunând o rată de creștere a acestuia.

Esența metodei constă în două elemente:

- venitul economic proiectat a se realiza în viitor;
- actualizarea acestui venit economic prin aplicarea unei rate de actualizare calculate.

Ramura, în care operează societatea, se caracterizează, la nivel de entitate, prin existența unui flux economic relativ stabil, dar cu tendințe de stagnare în condițiile economice actuale, în perioada de criză economică.

Metoda capitalizării conduce la valoarea globală a societății sau la cea a capitalurilor sale proprii, în funcție de felul venitului care este selectat (venitul disponibil tuturor participanților la procesul economico-financiar – acționari și creditori – sau numai a acționarilor). Aceasta este relevantă în cazul în care societatea are un istoric, cu o activitate dezvoltată și ale cărei caracteristici pot fi identificate ca esențiale pentru construcția unor previziuni credibile.

Estimarea ratei de capitalizare pornește de la o rată de actualizare care trebuie să includă riscurile specifice mediului economic românesc, dar și riscurile caracteristice sectorului de activitate și societății însăși.

Valoarea societății este dată de multiplicarea venitului mediu prin factorul de actualizare.

Formele de venit care se pot lua în calcul pot fi diverse, de la profit curent net, până la profitul net din exploatare, cash-flow-ul net disponibil pentru acționari sau pentru investitori, dividendul, etc.

Conform C25, SEV 200, în aplicarea metodelor de capitalizare, creșterea așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru a determina rata de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata așteptată de creștere pe termen lung a beneficiilor economice.

Valoarea întreprinderii exprimată într-o formulă sintetică este:

$V_g = \text{Forma de venit (CA, CFNI, Profit mediu)} / R_c \text{ (rata de capitalizare)}$

Metoda fluxurilor de numerar actualizate

Analiza cash flow-ului constă în tehnica modelării financiare bazată pe ipoteze explicite referitoare la previziunea venitului unei întreprinderi sau

altui tip de proprietate (imobiliară, activ corporal sau necorporal) generatoare de venit.

Analiza cash flow-ului se bazează pe ipoteze asupra condițiilor viitoare ale pieței, care vor afecta oferta, cererea, cheltuieli predum și riscul potențial. Pe baza acestor ipoteze, se previzionează capacitatea întreprinderii de a genera venit.

Metoda este o tehnică de modelare financiară, bazată pe ipotezele explicite referitoare la veniturile și cheltuielile previzionate, aferente unei proprietăți sau întreprinderi. Ca metodologie acceptată, inclusă în abordarea prin venit, analiza DCF presupune previziunea unei serii de fluxuri de numerar (cash flow) periodice, fie pentru o proprietate funcțională, fie pentru o proprietate în dezvoltare, fie pentru o întreprindere. Acestor serii de fluxuri de numerar previzionate li se aplică o rată de actualizare adecvată, derivată din piață, pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de numerar generabil de proprietate sau întreprindere. În cazul unei întreprinderi sunt actualizate fluxurile de numerar periodice estimate și valoarea întreprinderii la sfârșitul perioadei de previziune.

Exprimată într-o formulă sintetică, *valoarea întreprinderii*, calculată prin metoda CFN_{act} , este:

$$Vg = \sum_{p=1}^n CFNI / (1+k)^p + Vr / (1+k)^n - \text{Datorie neta}$$

unde:

Vg = valoarea globala a societatii;

$CFNI$ = cash-flow net disponibil pentru investitori; *

p = numarul de ani ai perioadei de previziune;

Vr = valoarea reziduala a societatii la finele anului n ;

k = rata de actualizare

Datorie neta = datorie financiara - cash

Cash-flow net disponibil pentru investitori se calculeaza dupa urmatoarea formula: profit brut din exploatare minus impozitul pe profit, plus amortizarea si alte cheltuieli non-cash (provizioane), minus cheltuieli de capital (investitii in active immobilizate), minus cresterea capitalului de lucru net (fond de rulment net).

Rezulta deci, următoarea structură a CFNI:

$$\begin{aligned} & \text{Profit brut din exploatare normalizat} \times (1 - s) \\ + & \quad \text{Amortizare} \\ - & \quad \text{Cheltuieli de capital} \\ + / - & \quad \text{Descresterea / cresterea FRN} \\ = & \quad \text{CFNI} \end{aligned}$$

unde s = cota de impozit pe profit

CFNI reprezintă resursele totale necesare pentru acoperirea serviciului datoriei și dividendele distribuite acționarilor.

În situația în care întreprinderea subiect deține active din afara exploatării, acestea trebuie analizate și evaluate separat la valoarea de piață, putând fi luate în considerare și costurile generate de vânzare, dacă este cazul. În această situație, evaluatorul va ajusta situațiile financiare în vederea eliminării impactului activelor din afara exploatării. Ajustările efectuate în contul de profit și pierdere trebuie să aibă în vedere eliminarea, atât a veniturilor, cât și a cheltuielilor aferente activelor din afara exploatării, inclusiv a impactului impozitării.

Estimarea ratei de capitalizare sau actualizare

Rata de actualizare este o rata a rentabilității utilizată pentru a converti o suma de bani, de platit sau de încasat în viitor, în valoarea ei prezentă.

Conform C25, SEV 200, în aplicarea metodelor de capitalizare, creșterea așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru a determina rata de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata așteptată de creștere pe termen lung a beneficiilor economice.

Conform C1 și C26, SEV 200, valoarea întreprinderii este determinată în mod uzual prin actualizarea fluxurilor nete de numerar la dispoziția întreprinderii cu costul mediu ponderat al capitalului. Valoarea capitalurilor proprii poate fi determinată fie direct, prin actualizarea fluxurilor nete de numerar la dispoziția acționarilor cu costul capitalului propriu, fie indirect, prin scăderea valorii datoriilor nete purtătoare de dobândă din valoarea întreprinderii.

În estimarea costului mediu ponderat al capitalului trebuie să se ia în calcul o structură adecvată a capitalului, care ia în considerare caracteristicile întreprinderii și ale domeniului de activitate și care este determinată pe baza valorii de piață a capitalurilor proprii și a datoriilor purtătoare de dobândă.

CAPITOLUL V**ANALIZA DATELOR, EVALUAREA SI CONCLUZIILE EVALUARII****5.1 METODOLOGIILE DE EVALUARE UTILIZATE****Alegerea metodelor de evaluare**

Alegerea metodelor de evaluare s-a realizat în așa fel încât să ia în considerare valori patrimoniale, cu evidențierea valorii materiale a societății, la data evaluării și abordarea prin venit.

5.2. ABORDAREA BAZATA PE ACTIVE

Activul net corectat determinat se obține ca diferență între activul reevaluat corectat și datoriile de orice fel. Activul reevaluat rezultă din reevaluarea tuturor elementelor de activ (cu deosebire imobilizări, stocuri, creanțe) ținând seama de deprecierea monetară, modalitățile de amortizare, evoluția unor prețuri, contabilizarea operațiilor și proceselor, utilitatea și alți factori care pot antrena distorsiuni importante între bilanțul contabil și bilanțul economic. Rezultatele evaluării activelor fixe terenuri, sunt prezente în *Anexa tehnică*.

În aplicarea metodei, am pornit de la valorile patrimoniale din balanța de verificare la data de 31 decembrie 2014. Au fost aplicate corecții asupra posturilor de activ și pasiv bilanțier, în limita informațiilor disponibile.

Lei

Specificatie	Nr. rd.	Activul net corectat		Valori ajustate la 31/12/2014
		Valori contabile la 31/12/2014	Ajustari	
Imobilizari necorporale	1	0	0	0
Imobilizari corporale	2	515.551	3.617.268	4.132.819
Imobilizari financiare	3	448.210	0	448.210
Stocuri	4	85.818	-24.394	61.424
Creante	5	50.876	0	50.876
Investitii financiare	6	0	0	0
Disponibilitati	7	1.539.247	0	1.539.247
Alte active	8	2.093	0	2.093
Total Active	9	2.641.795	3.592.874	6.234.669
Capitaluri proprii	10	2.369.011	3.592.874	5.961.885
Datorii	11	272.784	0	272.784
Alte pasive	12	0	0	0
Total Pasive	13	2.641.795	3.592.874	6.234.669
ACTIV NET CORECTAT lei	14	2.369.011	3.592.874	5.961.885
Numar de actiuni	15	247.760		247.760
Valoarea pe actiune	16	9,56		24,06
Valoare nominala	17	2,50		2,50

Ajustări

Față de valorile contabile înregistrate la data de 31 decembrie 2014, s-a procedat la ajustarea valorilor contabile pentru a reflecta valoarea activului net corectat al societății. Acestea sunt descrise în cele ce urmează :

Ajustarea valorii imobilizărilor corporale (rd2).

Față de valorile contabile înregistrate la data de 31 decembrie 2014, s-a procedat la ajustarea valorilor imobilizărilor corporale, pentru a reflecta valoarea acestora în contextul actual al desfășurării activității societății. Reevaluarea imobilizărilor s-a realizat respectând Standardele ANEVAR editia 2014 și legislația în vigoare la data evaluării. Valorile estimate nu reprezintă valori de vânzare individuală a activelor.

Evaluarea imobilizărilor a fost realizată separat, în cadrul unui memorandum tehnic, care este anexat raportului de evaluare a acțiunilor. Diferențele de 3.617.268 lei au fost calculate între valorile contabile nete din bilanț și valorile reevaluate nete.

Ajustarea stocurilor (rd4).

Pentru ajustarea stocurilor am avut în vedere rezultatele inventarului anual și constatările privind starea acestora. Astfel, au fost ajustate acele stocuri care nu mai corespund din punct de vedere calitativ, conform informațiilor primite de la managementul societății :

STOCURI	Valoare conform lista inventar	Deprecieri	Valoare estimata stoc
Materii prime	58.753	-24.394	34.360
Mat auxiliare	5.122		5.122
Piese de schimb	873		873
Mat consumabile	2.953		2.953
Produse finite	17.766		17.766
Ambalaje	1.380		1.380
	86.848	-24.394	62.454

ANC, în general, prezintă următoarele caracteristici, în ceea ce privește valoarea unei societăți:

- aceasta este măsura unor active la un anumit moment, în timp, fără a lua în calcul elementul dinamic, respectiv eficiența acestor active;
- ANC nu ia în considerare elementele intangibile atribuibile oricarei entități economice;
- ANC poate fi influențat de proceduri contabile proprii, care nu au legătură, în general, cu fluxurile reale în cadrul societății.

Avantajele metodei constau în faptul că descompun valoarea societății pe fiecare element patrimonial, fiind utilă pentru o eventuală restructurare a societății. De asemenea, este relevantă pentru societăți cu intensitate ridicată de utilizare a activelor și în cadrul afacerilor unde activele reprezintă principalul factor în realizarea veniturilor.

Considerăm că, în cazul **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA**, valoarea estimată prin această metodă poate reprezenta valoarea societății la data de 31 decembrie 2014 și este de **5.961.885 lei** (care reprezintă o valoare a acțiunii de **24,06 lei/actiune**).

5.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Metoda capitalizării veniturilor

Pentru estimarea valorii societății prin această metodă, am considerat posibilitatea realizării unor venituri viitoare, rezultate din închirierea spațiilor existente.

La data evaluării existau contracte de închiriere pentru următoarele spații:

Nr.inv.	nr clad plan 1	nr clad plan 2	Denumire mijloace fixe	Suprafata utila inchiriată	Chirie/mp/luna (EUR)
1001	8	28	AT.MECANIC	275	1,45
1008	13	7	MAGAZIE FINITE	543	1,5
1012	14	31	SOPRON METALIC	166	1.5
1021	1	12	HALA PRODUCTIE	2475	3
				350	0,9

Din analiza construcțiilor existente, am estimat posibilitatea închirierii și a altor spații, astfel:

Nr.inv.	nr clad plan 1	nr clad plan 2	Denumire mijloace fixe	Chirie potențială	Suprafata utila
1001	8	28	AT.MECANIC	1,5	410
1002	5	34	CLAD.IND.PROD.	2	352
1003	4	52	CLAD.IND.PROD.	2	311
1005	9	30	AT.INTRET.	1,5	196
1008	13	7	MAGAZIE FINITE	1,5	543
1009	27	24	GARAJ AUTO	1,5	88
1010	24	40	MAG.PREZENTARE	2	37
1012	14	31	SOPRON METALIC	1,5	887
1015	2	37+27	CLAD.ADMINISTR.	2	1496
1016			CLAD.ADMINISTR.		
1017	2a	43	CLAD.ADMINISTR.	1	351
1018			CLAD.ADMINISTR.		
1021	1	12	HALA PRODUCTIE	3	2475
				1,5	1734
Fn5	0	0	Atelier cusut	1,5	1105
Fn7	7	35	Cladire Centrala Termica	1,5	184
Fn8	0	36	Magazie Centrala Termica	0,5	84
Total					10.252

Astfel, pentru aplicarea metodei, au fost utilizate informații din piața imobiliară locală.

Ofertele de închiriere pentru spații industriale sunt cuprinse între 0,5-3,5 E/mp/lună (oferte anexate la raport).

În urma estimării venitului brut efectiv au rezultat următoarele valori:

Nr.inv.	Denumire mijloace fixe	Chirie estimata	Suprafata utila	Total Venit brut potential	Total Venit brut potential	Grad de ocupare	Total Venit brut efectiv	Total Venit brut efectiv
				EURO/luna	EURO/an		%	EURO/an
1001	AT.MECANIC	1,5	410	615	7.375	75%	5.531	24.790
1002	CLAD.IND.PROD.	2	352	704	8.446	75%	6.334	28.391
1003	CLAD.IND.PROD.	2	311	622	7.466	75%	5.600	25.099
1005	AT.INTRET.	1,5	196	293	3.519	75%	2.639	11.829
1008	MAGAZIE FINITE	1,5	543	815	9.777	75%	7.333	32.865
1009	GARAJ AUTO	1,5	88	131	1.576	75%	1.182	5.298
1010	MAG.PREZENTARE	2	37	73	877	75%	658	2.949
1012	SOPRON METALIC	1,5	887	1.331	15.973	75%	11.980	53.695
1015	CLAD.ADMINISTR.	2	1496	2.992	35.904	75%	26.928	120.694
1016	CLAD.ADMINISTR.							
1017	CLAD.ADMINISTR.	1	351	351	4.213	75%	3.159	14.161
1018	CLAD.ADMINISTR.							
1021	HALA PRODUCTIE	3	2475	7.425	89.100	75%	66.825	299.516
		1,5	1734	2.601	31.216	75%	23.412	104.934
Fn5	Atelier cusut	1,5	1105	1.658	19.890	75%	14.918	66.862
Fn7	Cladire Centrala Termica	1,5	184	275	3.305	75%	2.479	11.109
Fn8	Magazie Centrala Termica	0,5	84	42	505	75%	379	1.697
			10.252	19.928	239.141		179.355	803.889

Rata de neocupare a fost estimată la nivelul ratei de neocupare pentru spații industriale situate în orase secundare, respectiv 25%, acesta fiind estimată în funcție de informațiile de piață, calitatea spațiilor și de gradul actual de ocupare.

Având în vedere că singura activitate a societății este închirierea de spații, cât și faptul că eventuala creștere a gradului de ocupare nu presupune o creștere consistentă a cheltuielilor actuale, am considerat nivelul cheltuielilor la nivelul actual, la care am adăugat eventuale cheltuieli suplimentare estimate la 5% din venitul aferent operațiunii de închiriere.

Rata de randament a pieței, la nivelul anului 2014, este estimată la 14,72%, la nivelul costului capitalului propriu :

Nominal risk-free rate	0,54%	Rf	European risk-free rate (average yield of 10y German EUR denominated bonds)
Country risk - Romania	3,30%	Rt	Damodaran
Cost of equity	10,90%	Rm	Damodaran
Equity risk premium	10,36%	Rm-Rf	Damodaran
Beta factor	1,05	β	Damodaran
Nominal cost of equity	14,72%		$CKpr = Rf + Rt + (Rm - Rf) * \beta$
Costul capitalului propriu	14,72%		

În condițiile actuale ale pieței și neavând o perspectivă explicită și credibilă pe termen mediu și lung a pieței imobiliare din România, am ales o rată de creștere în perpetuitate de 2.5%, la nivelul estimat de creștere al PIB.

La calculul beneficiului economic, am avut în vedere următoarele estimări ale veniturilor și cheltuielilor:

Venit brut efectiv din inchiriere	803.889 lei/an
Total venituri	803.889 lei/an
Cheltuieli administrare	359.810 lei/an
Alte cheltuieli (5% din venitul din inchiriere)	40.194 lei/an
Total cheltuieli	400.004 lei/an
Profit economic mediu normal	403.884 lei/an

Astfel, calculul prin această metodă este prezentat în continuare.

Indicator	Scenariu normal (lei)
Profit economic mediu normal	403.884
Rata de capitalizare totala	14,72%
Rata de creștere estimata	2,5%
Valoare estimate prin venit (A)	3.305.650
Valoare datorie neta (B)	-1.987.457
Valoare societate (A)-(B)	5.293.107
nr. actiuni	247.760
Valoare pe actiune	21,36

Datoria neta (B)	
Datorie financiara (D)	0
Cash si echivalenet cash (C)	1.987.457
Datoria neta (D) - (C)	-1.987.457

Considerăm că, în cazul S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA, valoarea societății, estimată prin metoda capitalizării veniturilor, poate fi de 5.293.107 lei, respectiv 21,36 lei/ acțiune.

5.4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA a fost determinată o valoare care abordează aspectele patrimoniale ale societății, prin metoda activului net corectat, și o valoare bazată pe venit.

În urma aplicării metodelor de evaluare enunțate, au rezultat următoarele valori ale societății:

	Valoare societate (lei)	Valoare/actiune (lei)	Valoare societate (EUR)	Valoare/actiune (EUR)
Metoda bazata pe active (ANC)	5.961.885	24,06	1.330.150	5,37
Metoda bazata pe venituri	5.293.107	21,36	1.180.940	4,77
Valoarea estimata	5.627.496	22,71	1.255.550	5,07

Stabilirea valorii finale, ce poate fi determinată prin mai multe metode de evaluare, din care pot să rezulte valori diferite, se face prin aplicarea art. 134 al. 4 din Legea 31/1990, privind societățile comerciale.

S-a urmărit aplicarea celor mai adecvate și mai credibile metode de evaluare.

Adecvarea se referă la preferința pieței pentru anumite abordări, în împrejurări specifice și la gradul de cuprindere, asociat cu analiza și rezultatele informațiilor comparabile.

Credibilitatea unei evaluări este comensurată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor, în rezultatul calculelor din fiecare abordare, în ajustările efectuate, etc.

Evaluarea dă rezultatul unei valori teoretice și estimative. Teoretică, deoarece valoarea nu este reală decât în momentul în care tranzacția s-a realizat, și estimativă, deoarece sarcina operațiunii de evaluare este estimarea, în cadrul unor condiții de piață generale și în ipoteza unor acte previzibile ale cumpărătorului și vânzătorului, a punctului de probabilitate în care participanții la negociere au capacitatea, sunt pregătiți și au voința de a încheia tranzacția.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia noastră, valoarea estimată, în condițiile art.134 al.4 din Legea 31/1990, a acțiunilor **S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA**, la data de 31 decembrie 2014, este de **22,71 lei/acțiune**.

Conform art. 134 al. 4 din Legea 31/1990, privind societățile comerciale, «Prețul plătit de societate, pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere, va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoarea medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării »

Valorile nu conțin TVA.

ANEXE

ANEXA 1-MEMORANDUM TEHNIC

PREMISELE EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă acțiunile S.C. PANTERA S.A.

SCOPUL SI DESTINATIA EVALUARII

Scopul evaluării constă în a stabili prețul ce urmează a fi plătit de către societatea S.C. PANTERA S.A., ale cărei acțiuni sunt tranzacționate pe piața RASDAQ, pentru acțiunile deținute de acționarii care și-au exercitat dreptul de retragere din societate, în situațiile prevăzute de Legea nr. 151/2014.

IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI ACTIVELOR

Denumirea: S.C. PANTERA S.A. Jimbolia
Forma juridica: societate comercială pe acțiuni
Nr. de înmatriculare la
Oficiul Registrului Comerțului: J35/112/1991
Codul fiscal: RO 1849633
Sediul social: Localitatea Jimbolia, Calea Motilor, nr. 19, jud. Timiș

DATA EVALUĂRII. DATA REALIZĂRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data evaluării (data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator) este 31.12.2014.

Data realizării raportului de evaluare : Aprilie 2015.

MONEDA RAPORTULUI

Toate valorile și calculele din cadrul raportului sunt exprimate în RON. Valoarea finală estimată este exprimată în RON și EUR. O imagine a sumelor în alte valute se poate evidenția prin transformarea sumelor obținute în RON, la cursul de schimb al monedei străine, în vigoare la data evaluării.

CURS DE SCHIMB LA DATA EVALUĂRII

Cursul de schimb valabil la data de 31.12.2014, conform BNR este:

1 EURO= 4,4821 lei;

1 USD= 3,6868 lei.

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate este acel drept real, care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute: posesia (de a stapâni bunul) folosința (de a-l folosi și a-i culege fructele) și dispoziția (de a dispune de bun).

În prezentul raport, a fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra activelor, care compun patrimoniul evaluat. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

Nu s-a luat în calcul nici o restricție de natură juridică, care ar putea greva/limita dreptul de proprietate, cu excepția situației în care s-a menționat contrariul.

TIPUL VALORII

Valoarea estimată prin raportul de evaluare este, conform Legii 31/1990, valoarea medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare, la data evaluării.

Pentru obiectivul acestui raport, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată, pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.

Costul de înlocuire a fost utilizat ca punct de plecare pentru estimarea valorii de piață a activelor. *Costul de înlocuire brut* este definit ca suma estimată, necesară pentru a înlocui, la un moment dat, un activ fix cu o unitate modernă, la nivel tehnologic curent actual și la prețuri de cost curente.

BAZELE EVALUARII SI DEFINITIA TIPULUI DE VALOARE ESTIMAT

În vederea evaluării S.C. PANTERA S.A., au fost studiate și aplicate prevederile Standardele de evaluare ANEVAR editia 2014, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare, elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat ANEVAR, dintre care menționăm :

SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)

SEV 400 – Verificarea evaluărilor

GME 600 - Evaluarea întreprinderii

Metodologia de evaluare include abordarea prin piață a evaluării, abordarea prin venit și abordarea prin cost. În principiu, acestea se referă la:

Abordarea prin piață. Conform C15, SEV 200, abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu alte întreprinderi similare, cu participații la întreprinderi similare tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu participații ale întreprinderii subiect.

Abordarea prin venit. Prin abordarea prin venit, se estimează valoarea unei întreprinderi sau a unei participații, prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare. Cele două metode uzuale ale abordării prin venit sunt: metoda capitalizării beneficiilor economice și metoda fluxurilor de numerar actualizate.

Abordarea prin cost. Standardul SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi* include următoarele prevederi: „C14. - Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi derivată dintr-o însumare a valorii activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori *abordarea prin activul net* sau *abordarea prin active*. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV - *Cadrul general*, înainte de a fi însumate.”

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile și documentele puse la dispoziția noastră de S.C. PANTERA S.A. JIMBOLIA.

MODALITATI DE PLATA

Valoarea, exprimată ca opinie în cadrul prezentului raport, reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data evaluării, în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.)

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

În afara unei documentări din surse independente, realizată de către noi, sursele de informație, care au stat la baza evaluării, au fost datele și informațiile furnizate de societate, discuțiile cu personalul desemnat de managementul societății. Toate informațiile cu privire la aspectele juridice, comerciale, operaționale, de mediu și resurse umane, precum și financiare ale S.C. PANTERA S.A. au fost furnizate de către reprezentanții societății, aceștia fiind direct răspunzători de corectitudinea datelor și informațiilor furnizate în vederea întocmirii raportului de evaluare.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, după această dată, interval în care condițiile specifice pieței nu suferă modificări semnificative, care să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică în timp, evaluatorul nu este responsabil, decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta, la data evaluării.

Acest raport este confidențial, destinat numai utilizării scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinarului raportului. Nu acceptăm nici o responsabilitate, dacă este trimis unei alte persoane, fie pentru scop declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

IPOTEZE ALE EVALUARII

Raportul de evaluare a fost elaborat în baza următoarelor ipoteze și ipoteze speciale:

- Informațiile furnizate de client sunt considerate a fi autentice, dar evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate;
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- Pentru evaluarea proprietății imobiliare, suprafețele reținute în calcululele efectuate, în vederea estimării valorii proprietății imobiliare la data evaluării, sunt cele furnizate de către reprezentanții clientului și ai proprietarului (Plan topografic din documentatia tehnică pentru aplicarea HG 834/1991 și intabulare imobile) iar identificarea clădirilor înregistrate în contabilitate cu planul topografic s-a realizat conform informațiilor furnizate de către reprezentanții S.C. Pantera S.A.;
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația când, în raportul de evaluare, nu a fost identificată, descrisă și consolidată o non-conformitate;
- Se presupune că pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare, pe care se bazează estimarea valorii, exceptând situația când, în raportul de evaluare, nu a fost identificată, descrisă și consolidată o non-conformitate;
- Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale acestor proprietăți, dacă nu se specifică altfel;
- Evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite sau inaccesibile, fapt pentru care acestea au fost considerate funcție de starea generală a activelor și de declarațiile proprietarului;

- Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii construcțiilor ce ar avea ca efect o modificare a valorii proprietății. Nu a fost observată și nu se dețin observații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale, ce ar afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea și îndepărtarea lor;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- Previzuniile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- Mijloacele fixe mobile nu erau în funcțiune la data inspecției, neputând fi verificata astfel funcționalitatea acestora;
- Autoturismele nu au fost inspectate, deoarece nu erau în locație, la data efectuării inspecției.

CLAUZE DE NEPUBLICARE

- Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, parțial sau în întregime și nici ca referință, într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Posesia unui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
- Conținutul acestui raport, în totalitate sau în parte, nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare, fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.

DESCRIEREA ACTIVELOR

2.1. Mediul economic

După ce economia României a depășit așteptările în 2013, când a înregistrat o creștere a PIB de 3,5%, trendul pozitiv pe care țara se afla a continuat și în S1 2014, atunci când PIB a crescut cu 2,6%, față de aceeași perioadă din 2013. Totuși, în T2 2014, economia a dat primele semne de încetinire. În această perioadă, PIB-ul s-a contractat cu 1%, față de trimestrul anterior, datorită nivelului scăzut al investițiilor publice și urmând trendul crescător lent al celorlalte economii din Europa.

PIB-ul României este estimat să crească cu 2,3% în 2014, conform Oxford Economics (prognoza din octombrie 2014). În primele opt luni ale lui 2014, creșterea s-a datorat, în principal, comerțului cu amănuntul, a cărui cifră de afaceri a crescut cu 7,6% (11,3% la vânzările de produse nealimentare) în perioada similară din 2013. În consecință, în primele 8 luni din 2014, atât exporturile, cât și importurile au crescut cu 6,7%, respectiv 6,3%, în comparație cu aceeași perioadă din 2013. Sectorul construcțiilor a continuat să scadă, în principal datorită reducerii numărului de lucrări de infrastructură. Totuși, construcțiile rezidențiale și cele nerezidențiale au crescut cu 34,1% respectiv 7,7%. Conform ultimelor rapoarte ale Oxford Economics, se preconizează că PIB-ul României să accelereze la 3,5% în 2015, susținut de toate sectoarele economiei.

Rata anuală a inflației a atins, în perioada septembrie 2013 - septembrie 2014, un nivel de 1,54%. Banca Națională a României (BNR) a scăzut rata dobânzii de politică monetară de două ori pe parcursul ultimului trimestru, la 3,0%, o mișcare ce are ca scop încurajarea creditării și stimularea creșterii economice. Rata de schimb valutar a fost relativ stabilă, în T3 din 2014, cursul oscilând între 4,38 și 4,44 Ron pentru un Euro.

Datoria guvernamentală a scăzut la 38,5% din PIB și este a treia cea mai redusă la nivelul Uniunii Europene, iar noua țintă de deficit bugetar, pentru 2014, este de 2,4% din PIB.

2.2 Mediul de investiții

Volumul tranzacțiilor imobiliare, înregistrat în T3 2014, este estimat la 377 milioane de Euro, volumul investițiilor, înregistrat în primele 3 trimestre ale anului, este estimat la 809 milioane de Euro, cea mai ridicată valoare din 2008 până în prezent, un semn clar că România este din nou în lumina reflectoarelor.

În ciuda faptului că activitatea tranzacțională din prima jumătate a anului 2014 s-a axat, în principal pe sectorul de birouri, în T3, sectorul de retail a început să atragă atenția investitorilor, reprezentând 85% din întreaga activitate tranzacțională.

În trimestrul trecut, au apărut tot mai multe dovezi ale interesului în creștere pe care investitorii, atât existenți, cât și noi, îl arată pentru piața imobiliară comercială din România. Acest interes se manifestă în toate cele trei segmente ale pieței

imobiliare comerciale, iar volumele investiționale vor continua să crească până la finalul anului.

În ceea ce privește finanțarea bancară, dobânzile sunt pe un trend descendent, sub influența evoluțiilor similare din celelalte țări din regiune, ceea ce determină băncile să se uite cu mai mult interes la țara noastră. Totuși, diferența între nivelul dobânzilor în România și în celelalte țări din Europa Centrală și de Est rămâne mare. Yieldurile au coborât ușor, dar nu se așteaptă ca trendul să continue până când dobânzile bancare nu vor scădea semnificativ.

2.3. Piața imobiliară specifică

Piața terenurilor

Prețurile terenurilor pentru construcții imobiliare au scăzut în acest an cu 4%, în medie, în primele șase luni ale anului față de perioada similară a anului trecut, cu un maxim de -14% în Arad și un minim de -2% în București.

Investitorii s-au orientat către terenurile aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat de către companii care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

Deși, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 4%), față de începutul crizei (jumătatea lui 2008) terenurile au scăzut la nivel național cu aproximativ 63%.

În ultima perioadă, se poate constata că prețurile terenurilor pentru dezvoltare se apropie de stabilizare, existând, de asemenea, și situații în care putem asista la creșteri de preț, previziunile pentru perioada următoare, la nivel de medie națională, fiind de stabilizare a pieței.

Piața spațiilor industriale

Oferta

Stocul de spații industriale actual din România este estimat la aproximativ 1,8 milioane mp, cu aproximativ 1 milion de mp în huburile industriale din și de lângă București.

În T3 2014, în capitală, nu s-au înregistrat livrări noi. JLL a raportat în T2 din 2014 finalizarea construcțiilor extinderii de 3.000 mp din Otter Logistics Park.

Nu există, în acest moment, proiecte speculative în construcție. Toate dezvoltările noi sunt, fie construite în baza unui contract de pre-închiriere, fie ocupate direct de proprietar.

Cererea

În T3 din 2014, estimăm că în România s-au închiriat aproximativ 98.000 mp de spații industriale, o suprafață de 3,5 ori mai mare decât nivelul înregistrat în T2 2013. Aproximativ 60% din totalul închirierilor a fost reprezentat de cererea de spații noi, restul fiind reprezentat de renegocieri și înnoiri. Cererea a crescut pe fondul creșterii puternice a vânzărilor cu amănuntul și a performanțelor bune ale companiilor din agricultură.

Cererea s-a concretizat în contracte semnate în București, Ploiești și Timișoara. În București, în T3 2014, suprafața totală de spații industriale închiriate a fost de aproximativ 57.000 mp, 60% din întreaga suprafață totală închiriată la nivel de țară. Sub-piețele București Vest km.13 și km.23, ce cuprind aproximativ 75% din întregul stoc al Bucureștiului, au continuat să fie cele mai atractive, datorită spațiilor de calitate oferite și a infrastructurii bune (Autostrada A1, principala rută de acces către CEE și restul Europei și apropierea de centura orașului).

Cele mai mari tranzacții din T3 2014 au fost înnoirea unui spațiu de 27.000 mp de către Unilever și închirierea unui spațiu nou, de 10.900 mp, de către Lidl Ploiești West Park, dar și închirierea unui spațiu nou, de 16.000 mp, de către Geodis și închirierea pe scurtă drată a unui spațiu nou, de 16.000 mp, de către E van Wijk în Prologis București.

Chirii

Chiriile spațiilor de logistică *prime* sunt cuprinse între 3,6 și 4 Euro/mp/lună. Chiriile spațiilor destinate industriei ușoare sunt la nivelul a 3,5-4,25 Euro/mp/lună. În cazul spațiilor industriale mari, de peste 20.000 mp, chiriile sunt în jur de 3,5 Euro/mp/lună. Volumul stimulentele financiare a continuat să fie semnificativ, în special pentru suprafețe mari și durate lungi.

Previziuni

Ne așteptăm ca cererea să crească în continuare și în următorul trimestru, datorită performanțelor bune ale economiei, ceea ce ar împinge rata de neocupare în jos. Aceasta ar putea aduce un val de noi dezvoltări în 2015, în special în București.

Piața va fi influențată puternic de numărul în creștere de tranzacții imobiliare ce au avut sau vor avea loc.

Conform principalelor societati de intermediere imobiliara, urmatoarele date pot fi extrase din piata la finalul anului 2014:

Sursa	Chirie medie orase secundare (Euro/mp/luna)	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)	
CBRE	2,5-3 Euro/mp in functie de suprafata	n/a	10,5%-11,5%	
Colliers Int.	3,75-4,25	n/a	11%	
DTZ Echinox	3-3,5	n/a	11%-11,5%	
Darian DRS	1,75-3,25 in functie de suprafata	10-15%	9,25%-10,75%	
Jones Lang LaSalle	2,5-3,2 in functie de .suprafata	n/a	10,5%-11,5%	
The Advisers / Knight Frank	3,2-3,5 pt.suprafete < 3.000 mp	2,5-3,3 pt.suprafete intre 3.000 si 10.000 mp	n/a	11%-12%

Piața spațiilor logistice

- Perioada de închiriere: 3-5 ani, pentru spații logistice, 5-7 ani pentru spații de producție;
- Chiria: pentru spațiile industriale, plus serviciile de manevră;
- Metode de plată: chiriile exprimate în Euro, dar platite în moneda locală, Ron;
- Frecvența de plată: în avans, lunar;
- Depozit: echivalentul a 3 luni de chirie pentru spații logistice; 6 luni, pentru spații de producție;
- Indexare: anuală, în general cu inflația monedei europene;
- Renegocierea chiriei: rar;
- Contribuția proprietarului pentru amenajarea spațiului: pe costul chiriașilor;
- Comisionul de agenție: 12-20% din chiria anuală.

Data source:

Jones Lang, Colliers, CBRE, DTZ Equinox, The Advisers/Knight Frank, INS

2.4 Piața imobiliară locală

Am studiat piața imobiliară locală, din care am selectat câteva oferte ce au fost luate în calculul evaluării. Au fost identificate oferte de vânzare teren în zonă cuprinse între 5 euro/mp și 12 euro/mp.

Nr crt	Denumire	Localizare	Suprafata (mp)	Pret oferta EURO/mp
T1	Teren	Jimbolia - Sud Est	11.000	9,5
T2	Teren	Jimbolia - FNC	29.786	12
T3	Teren	Jimbolia - Dr.Karl Diell	2.300	8,7

Nu au fost identificate vanzari de proprietati imobiliare similare in zona orasului Jimbolia sau in localitati invecinate, dar au fost identificate oferte de inchiriere pentru spatii industriale, cuprinse între 0,5-3 E/mp/lună (oferte anexate la raport).

Nr crt	Denumire	Localizare	Suprafata (mp)	Oferta inchiriere euro/mp
1	Spatiu comercial	Jimbolia - Str. Republicii	250	4
2	Spatiu industrial	Timisoara - Buziasului	731	2,8
3	Spatiu industrial	Timisoara - Exterior Nord	6000	3,5
4	Spatiu industrial	Timisoara - Sud	170	2
5	Spatiu industrial	Carpinis	515	0,8

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Jimbolia este un oraș în județul Timiș, Banat, România.

Localizare

Orașul Jimbolia este situat în Câmpia Banatului, la contactul dintre Câmpia Timișului și Câmpia Mureșului. Se află la intersecția unor căi de comunicație ce fac legătura dintre România și Serbia, fiind și punct de frontieră feroviar și rutier la granița dintre cele două țări. Este legat de Timișoara prin DJ 59A și linia ferată Kikinda (SR) - Jimbolia - Timișoara.

Istorie

Prima atestare documentară, sub numele de *Chumbul*, în dijele papale din 1333. A fost colonizată în 1766 cu populație germană și denumită *Hatzfeld*. Din 1924 aparține de România, sub numele de Jimbolia.

Deoarece localitatea Jimbolia era de la colonizarea în 1766, mai mare (405 case) decât localitățile din împrejurime (cu numai 50-300 case) a ajuns de timpuriu loc de târg cu importanță economică în teritoriul aflat între orașele Timișoara și Kikinda. De aceea, de mai multe ori în decursul istoriei sale, a fost sediu administrativ pentru comunele din împrejurime.

Din 1766 până în 1778 este comună (între 1766-1768 comună dublă: Hatzfeld-Landestreu), în cadrul domeniului de coroană a familiei Habsburg. Între 1778-1890 aparține ca târgușor de Comitatul Torontal cu capitala la Becicherecul Mare (azi Zrenjanin în Iugoslavia). De districtul Jimbolia, (*Zsombolyai járás*) (1890-1918) au aparținut: comuna *Zsombolya* (Jimbolia), *Grabács* (Grabați) și *Vizezsdia* (Vizejdia). În perioada 1918-1924, Jimbolia a aparținut Iugoslaviei, județului Belgrad, sub numele de *Dzombolj*. După predarea Jimboliei Statului Român la 10 aprilie 1924, în urma unui schimb de teritorii cu statul vecin, s-a format o nouă plasă cu sediul la Jimbolia. De Plasa Jimbolia în județul Timiș-Torontal, în perioada interbelică (1924-1950) aparțineau următoarele 8 localități: Jimbolia, Cărpiniș, Iecea Mare, Iecea Mică, Cenei, Bobda, Checea, Beregsău Mic.

În 1950, conform noii legi de împărțire teritorială (5/1950) este declarat oraș de subordonare raională, fără reședință de raion în raionul Timișoara, regiunea Timișoara. De raionul Jimbolia (15.01.1956 - 1.01.1961) au aparținut 24 localități, organizate în 14 comune și un oraș de subordonare raională.

La 16 februarie 1968, după noua împărțire administrativă a teritoriului României, Jimbolia devine al treilea oraș ca mărime după Timișoara și Lugoj în județul Timiș.

În ultimii ani, după Revoluția din Decembrie 1989, orașul a parcurs ample transformări de ordin economic, politic și social. Prezentul orașului este marcat de perspective pozitive în privința investițiilor străine, dotărilor edilitare și a dezvoltării orașului în general.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Jimbolia se ridică la 10.808 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11.136 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (72,69%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (10,82%), romi (5,51%) și germani (2,87%). Pentru 7,29% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct

de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (62,57%), dar există și minorități de romano-catolici (22,98%) și penticostali (4,03%). Pentru 7,39% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Identificarea proprietatii. Descrierea juridică

S.C. PANTERA S.A., este situată în Jimbolia, str. Calea Moșilor, nr.19, județ Timiș.
Potrivit Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria MO3 nr. 0799 din data de 28.01.1994, Pantera S.A. deține în proprietate exclusivă terenul în suprafață de 32.804 m.p.

Potrivit Extrasului de carte funciara nr. 187816 din data de 05.12.2011, Societatea detine constructii cu numerele cadastrale C1 Top:185 si 186, având intabulat dreptul de proprietate, în baza Actului de construire și HG 834.1991, si înregistrate în Cartea Funciară Nr. 400070.

Descrierea proprietății :

Amplasamentul proprietății

Proprietatea este situată în partea de Nord a orașului Jimbolia, zona periferică, cu construcții industriale și rezidențiale.

Terenul este intravilan, este ocupat cu construcții și are o deschidere la Calea Moșilor de aproximativ 140 ml.

Calea Moșilor se sitează pe drumul județean 594, ce face legătura între orașul Jimbolia și localitatea Grabat.

Activele aflate în proprietatea societății sunt construcții, echipamente, aparatură de măsură și control, fiind specifice procesului tehnologic de obținere a încălțăminte.

Fazele principale ale procesului tehnologic de confecționare a încălțăminte sunt :

1. Pregătirea materiei prime și auxiliare pentru croire și ștanțare - alegerea și sortarea materialului pentru fețe, talpă, părți intermediare în funcție de felul încălțăminte.
2. Croirea și prelucrarea detaliilor părții de sus a încălțăminte - din materialele : elastice, rezistente, cu aspect exterior plăcut, fără defecte.

Piese componente ale părții de sus a încălțăminte:

- Vârful - acoperă partea din față a piciorului, el trebuie să fie suficient de gros și rezistent.
- Căputa - corespunde părții de îndoire a piciorului și uneori poate forma o singură piesă împreună cu vârful.
- Carâmbii - sunt piesele laterale ale încălțăminte.
- Ștaifurile - existente în regiunea călcâiului, formate din una sau două piese de înălțime mică și egală.
- Limba - ferește piciorul de presiunea șireturilor, împiedică apa și praful să pătrundă în încălțăminte.
- Burduful - este o limbă de dimensiuni mai mari fixată la căpută și carâmbi.
- Vipușca - o bentiță care întărește cusăturile din spate ale carâmbilor și ștaifurilor.

- Etichetele - piese care întăresc partea de sus a carâmbilor.
- Piese decorative - au rolul de a înfrumuseța.

Croirea pieselor părții de sus a încălțăminteii se face manual, cu un cuțit special, sau mecanic, cu un cuțit bandă.

3. Coaserea se execută cu mașini de cusut (cusături simple - pe un rând, cusături duble - pe două rânduri sau în zig-zag). Este o operație importantă care ajută la rezistența încălțăminteii.
4. Ștanțarea și prelucrarea detaliilor părții de jos a încălțăminteii - cu materiale care să asigure durabilitate, izolare termică și rigiditate.

Principalele părți de jos ale încălțăminteii sunt :

- Branțul - este partea care vine în contact cu talpa încălțăminteii, cu talpa piciorului sau cu acoperișul de branț.
- Bombeul - evită deformarea părții din față a încălțăminteii.
- Glencul - o piesă rigidă, interpusă între branț și talpă, cu rol de a susține bolta piciorului, confecționată din metal.
- Tocul - piesă care ridică partea de călcăi a încălțăminteii față de planul de sprijin.
- Talpa - componenta de sprijin în timpul mersului, preia greutatea corpului.
- Pingeaua - piesă cu lungimea aproximativ jumătate din talpă, poziționată de la vârful spre călcăi, existentă numai la anumite sortimente.
- Capacul de toc - se aplică peste toc și preia o parte din solicitările de comprimare și uzură.

5. Asamblarea părților încălțăminteii.

Din punct de vedere al felului în care se face această asamblare, cele mai importante variante sunt:

- prin lipire (cel mai des utilizat) ;
- prin coasere,- CR (cusut talpă pe ramă) CB (cusut talpă prin branț) IF (încălțăminte flexibilă, la care talpa și rama se cos pe marginea fețelor la mașina de cusut, talpă pe dinafară) etc. ;
- vulcanizare ;
- injecție ;
- coasere și lipire.

6. Finisarea - permite obținerea unor produse de calitate, cu aspect plăcut, apreciat de consumator. Se finisează separat fața, talpa și tocul încălțăminteii.

La data evaluării, societatea nu desfășura nici un fel de activitate de confecționare a încălțăminteii, o parte din clădiri fiind închiriate la terți.

Descrierea construcțiilor:

Nr. inv. 1001 - **Atelier mecanic:** clădire industrială, în suprafață construită de 482 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă necirculabilă. Zugraveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Nr. inv. 1002 - Clădire producție: clădire industrială, în suprafață construită de 414 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică. Zugraveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Nr. inv. 1003 - Clădire atelier creație: clădire industrială, în suprafață construită desfașurată de 366 mp, având regim de înălțime P+1, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă. Zugraveli simple, tâmplărie metalică și lemn. Dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Nr. inv. 1004 - Clădire depozit: clădire industrială, în suprafață construită de 150 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tabla. Zugraveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Nr. inv. 1005 - Atelier întreținere (Atelier electric): clădire industrială, în suprafață construită de 230 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip șarpantă, cu învelitoare din tabla. Zugraveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Nr. inv. 1007 - Clădire depozit: Baracă metalică. Clădire industrială, în suprafață construită de 817 mp, având regim de înălțime P.

Nr. inv. 1008 - Magazie finite: clădire industrială, în suprafață construită de 639 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tablă.

Nr. inv. 1009 - Garaj: clădire industrială, în suprafață construită de 103 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă necirculabilă. Zugraveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalație electrică.

Nr. inv. 1010 - Magazin prezentare: clădire comercială, în suprafață construită de 43 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tablă. Zugraveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalații electrice.

Nr. inv. 1011 - Sopron biciclete: clădire tip șopron, în suprafață construită de 418 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, fără închideri, acoperișul tip șarpantă lemn, cu învelitoare din țiglă.

Nr. inv. 1012 - Sopron metalic (magazii): clădire industrială, în suprafață construită de 1.044 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tablă. Zugraveli simple, tâmplărie metalică.

Nr. inv. 1015; 1016 - Clădire administrativă I: clădire de birouri, în suprafață construită desfașurată de 1.760 mp, având regim de înălțime P+1, fundația este din

beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică. Zugrăveli simple, tâmplărie din lemn. Pardoseli cu parchet și mochetă în zona de birouri și din ciment în zona atelierelor. Dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire (zona de birouri utilizate de la etaj dispune de centrală termică proprie).

Nr. inv. 1017; 1018 - Clădire administrativă II: clădire de birouri, în suprafață construită de 413 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică. Zugrăveli simple, tâmplărie din lemn. Pardoseli cu parchet și gresie. Instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Nr. inv. 1021 - Hală producție: clădire industrială, în suprafață construită desfășurată de 4.952 mp având regim de înălțime P+1 parțial, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă necirculabilă. Zugrăveli simple, tâmplărie PVC și metalică. Pardoseli epoxidice, mozaic și ciment. Instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Nr. inv. 1024 - Baracă metalică: clădire industrială, în suprafață construită de 405 mp, având regim de înălțime P.

Nr. inv. 1022 - Depozit combustibili: clădire industrială, în suprafață construită de 131 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, , închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tablă. Zugrăveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalație electrică.

Fn1 - Cabină poartă 1: clădire în suprafață construită de 102 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tablă. Zugrăveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalație electrică și încălzire cu sobă de teracotă.

Fn2 - Post trafo: clădire în suprafață construită de 56 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tablă.

Fn3 - Cabină poartă 2: clădire în suprafață construită de 9 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă necirculabilă. Zugrăveli simple, tâmplărie lemn. Dispune de instalație electrică.

Fn4 - Wc: clădire în suprafață construită de 4 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă necirculabilă.

Fn5 - Atelier cusut: clădire industrială, în suprafață construită desfășurată de 1.300 mp, având regim de înălțime P+1, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică. Zugrăveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalație electrică, sanitară și de încălzire.

Fn6 - Sopron metalic: clădire industrială, în suprafață construită de 174 mp, , având regim de înălțime P, fundația este din beton, fără închideri, acoperișul din tablă.

Fn7 - Clădire centrală termică: clădire industrială, în suprafață construită de 216 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă necirculabilă. Zugraveli simple, tâmplarie metalică. Dispune de instalație electrică, sanitară și de încălzire. Cladirea nu mai are destinația de centrală termică.

Fn8 - Magazie centrală termică: clădire industrială, în suprafață construită de 99 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul din tablă. Zugraveli simple.

Fn9 - Statie compresor clădire industrială, în suprafață construită de 72 mp, având regim de înălțime P, fundația este din beton, închiderile din zidărie cărămidă, acoperișul tip terasă necirculabilă. Zugraveli simple, tâmplărie metalică. Dispune de instalație electrică.

Fn10 - Sera: în suprafață construită de 136 mp, structură metalică, variantă de acoperire și izolare din sticlă.

Fn11 - Platformă betonată: în suprafață construită de 10.429 mp.

Descrierea mijloacelor fixe

Autoturisme:

1. Nr.inv. 6479 Autoturism Matiz

Marca : Daewoo
Model: Matiz
Fabricație: 2003
Nr. de omologare: ABWD1K0012T31X4/2003
Nr. de identificare: UU6MF48413DD38482
Rulaj: 147.000 km
Combustibil: benzina
Motor: 796 cm³/37 kW
Transmisie: manuala
Culoare: Gri metalizat
Număr de uși: 4+1
Tracțiune: Fata
Tara înmatriculării: România

2. Nr.inv. 6485 Autoturism Hyundai

Marca : Hyundai
Model: IX35
Fabricație: 2013
Nr. de omologare: AFHY1V1611W91E5
Nr. de identificare: TMAJU81VCDJ389590
Rulaj (aprox.): 100.000 km
Combustibil: diesel
Motor: 1995 cm³/135kW
Norma Euro: euro5
Culoare: Alb
Număr de uși: 4/5
Tracțiune: integrala
Tara înmatriculării: România

La data efectuării inspecției cele două autoturisme nu se aflau la sediul societății, neputând fi vizionate, informațiile privind starea tehnică a acestora fiind furnizate de reprezentantul societății.

Lista de mijloace fixe mai conține următoarele active :

Nr. inv.3115 - Inst. solara
Nr. inv.3143 - Calculator Pentium
Nr. inv.3144 - Calculator Pentium
Nr. inv.41315 - Masina cusut col.1 ac
Nr. inv.41316 - Masina cusut col.1 ac
Nr. inv.41318 - Masina cusut col.1 ac
Nr. inv.41320 - Masina cusut col.2 ace
Nr. inv.41323 - Masina cusut col.2 ace
Nr. inv.41325 - Masina cusut col.2 ace
Nr. inv.41329 - Masina subtiat margini
Nr. inv.41330 - Masina subtiat margini
Nr. inv.41363 - Presa Opanka
Nr. inv.41364 - Echipament centrala termica
Nr. inv.41365 - Echipament centrala termica
Nr. inv.41366 - Compresor cu piston
Nr. inv.41367 - Masina de stantat
Nr. inv.41372 - Instalatie de incalzire cu gaz
Nr. inv.41374 - Masina de croit atom
Nr. inv.3141 - Vas tampon
Nr. inv.41375 - Banda transport

La data efectuării inspecției activele au fost identificate fizic conform informațiilor furnizate de reprezentantul societății, acestea neputând fi identificate după numărul de inventar. Echipamentele nu erau în funcțiune la data inspecției și nu a putut fi verificată funcționalitatea acestora.

Masinele de cusut industriale au fost utilizate pentru prelucrarea fetelor de încălțăminte.

Dezavantaje:

- fac un singur tip de cusătură.
- funcționează la 380 V
- sunt foarte mari și grele.

Avantaje:

- se întretin foarte ușor;
- sunt foarte rezistente;
- au o masă mare încorporată ce oferă suport pentru material și va face lucrul mai ușor.

METODOLOGIA DE EVALUARE

MODALITATI DE ABORDARE A EVALUARII

În vederea evaluării imobilizarilor corporale, au fost parcurse următoarele etape:

Au fost studiate și aplicate următoarele referințe, care sunt acceptate pentru evaluarea în România:

- Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2014, standarde de evaluare obligatorii pentru membri ANEVAR: SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 200, SEV 400, precum și ghidurile metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR strict necesare evaluării activelor, Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat ANEVAR.
- Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS).

A fost realizată inspecția activelor prin:

- Observarea directă;
- Examinarea documentațiilor tehnice;
- Discuții cu proprietarul;
- Identificarea fizică și localizarea obiectivului.

Pentru luarea în considerație a situației reale existente în teren, evaluatorii au verificat la fața locului activele. În urma inspecției, s-a estimat deprecierea acestora, având în vedere constatările evaluatorului privind starea fizică, vârsta precum și informațiile primite de la reprezentanții societății privind funcționalitatea activelor.

Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale activelor ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus că acele părți sunt în stare bună.

Nu a fost verificată funcționarea echipamentelor și utilajelor, inspecția acestora constând în identificarea lor pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții societății.

Abordarea evaluării constă din sondarea pieței, utilizând informații publice ca:

- site-uri specializate privind tranzacții cu active similare;
- mass-media, de specialitate sau nu, cum ar fi: ziare, reviste, etc.

METODOLOGIA DE CALCUL

I. EVALUAREA IMOBILIZARILOR CORPORALE

A. ABORDAREA PRIN PIATA - Metoda comparației de piata

A.1. Evaluarea terenului

Abordarea prin comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Abordarea prin comparația vânzărilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren pentru care există informații disponibile asupra tranzacțiilor de piață recente. Deși vânzările sunt cele mai importante și analiza ofertelor de preț pentru loturi similare poate aduce informații relevante privind piața.

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului, atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. În aplicarea acestei metode, sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi, stabilite pe baza anumitor elemente de comparație.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.

Metoda comparațiilor de piață, în domeniul evaluării terenurilor, pornește de la comparații reduse la metru pătrat de teren.

Elementele de comparație aplicate în cazul terenurilor sunt următoarele:

- Tipul tranzacției
- Dreptul de proprietate transmis
- Condiții vânzare
- Restricții legale de utilizare
- Localizare-orientare
- Suprafață
- Deschiderea la stradă
- Utilitățile
- Accesul
- Utilizarea

În evaluare, este necesar a avea în vedere loturi comparabile și oferte sau tranzacții ce au avut loc la o dată cât mai apropiată de data evaluării.

Pentru terenul amplasat in Calea Motilor nr. 19, orasul Jimbolia, din analiza pietei imobiliare a terenurilor industriale din zona, nu au fost identificate tranzactii pentru terenuri cu suprafete comparabile cu cea supusa evaluarii.

Pentru evaluarea terenului, au fost analizate ofertele pentru terenuri avand principalele caracteristici asemanatoare terenului subiect al evaluarii, ofertele incluse in analiza comparatiilor de piata fiind verificate prin discutii directe cu proprietarii/reprezentantii proprietarilor.

Totodata, au mai fost identificate si alte oferte cu caracteristici asemanatoare in zona, intervalul de valori pentru terenuri asemanatoare fiind de 5-12 Euro/mp.

Toate ipotezele si calculele necesare estimarii valorii prin metoda descrise mai sus se gasesc in *Anexă*.

A.2. Evaluarea construcțiilor

Metoda comparațiilor de piață este, în principiu, o metodă simplă: pentru evaluarea unui bun, evaluatorul a căutat bunuri imobiliare similare tranzacționate recent (cât mai aproape de data efectuării evaluării).

Această cercetare, însă, s-a realizat pe baza unor criterii de comparație, făcând corecțiile necesare:

- capacitatea imobilului de a genera profit;
- piața pe care se operează tranzacția;
- momentul tranzacției;
- gradul și riscul previzibil de uzură (fizică, funcțională, tehnologică, economică).

Pe lângă faptul că nu se poate încă vorbi de o piață lichida a bunurilor imobiliare (terenuri, clădiri, construcții), astfel încât credibilitatea este influențată de factori obiectivi și conjuncturali ai negocierii, în practică există o probabilitate scăzută de identificare a unui bun (clădire) cu caracteristici exacte cu cele ale bunului evaluat și care să fi fost tranzacționat recent. Din aceste motive, evaluatorul a căutat o metodă comună de măsurare a valorii, o reducere a termenilor astfel încât să obțină o unitate omogenă pentru o comparație credibilă și o descompunere a elementului comparat.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară (siturile specializate-www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, agentii imobiliare) publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe au fost analizate cu atenție.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează preturile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare a fost exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt:

- Drepturile de proprietate transmise;
- Condițiile de finanțare ;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile pieței;
- Localizarea;
- Caracteristicile fizice ;
- Caracteristicile economice ;
- Utilizarea .

În cazul tratării proprietății ca un tot integral, nu am identificat informații suficiente privind tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți similare și, ca urmare, nu am aplicat această metodă.

A.3. Evaluarea mijloacelor fixe

Abordarea prin compararea vanzarilor este utilizata pentru a indica valoarea prin analiza vanzarilor recente (sau a preturilor de ofertare) ale mijloacelor fixe asemanatoare (comparabile) cu mijlocul fix de evaluat. Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile mijloacelor fixe evaluate. Procedura de bază este colectarea de date asupra vanzarilor și ofertelor de mijloace fixe asemanatoare, determinarea comparabilității lor cu mijloacele fixe în cauză, stabilirea elementelor adecvate de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analiza și ajustarea informațiilor precum și aplicarea rezultatelor subiectului. Asemenea abordărilor prin cost și venit, comparația vanzarilor presupune ca un cumparator informat nu va plăti mai mult pentru un mijloc fix decât costul achiziționării unui mijloc fix comparabil, cu aceeași utilitate.

Acesta abordare se concentreaza pe actiunile cumparatorilor si vanzatorilor actuali. Teoretic, abordarea cuantifica pierderea in valoare datorata tuturor cauzelor deprecierii in evaluare care sunt intrinseci in activul individual, considerand ca sunt facute ajustari adecvate comparabilelor, pentru a reflecta diferentele dintre acestea si subiect.

Piata de echipamente folosite reprezinta un mijloc uzual de cumparare si vanzare pentru echipamente. Acesta piata se compune din comercianti de masini folosite, licitatii, vanzari publice si private si este adesea cea mai credibila metoda de determinare a anumitor tipuri de valoare pentru anumite tipuri de proprietati.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai credibila abordare, atunci cand exista o piata activa, care furnizeaza un numar suficient de vanzari de mijloace fixe comparabile, care pot fi verificate independent, prin intermediul unor surse credibile.

O piata activa este aceea in care au loc tranzactii independente efective, conform conditiilor de piata libera. Atunci cand se realizeaza vanzari pe piata, evaluatorul trebuie sa verifice daca acestea sunt nepartinitoare si nu sint cele determinate de un anumit vanzator sau comparator.

Abordarea prin comparatia vânzării nu este aplicabilă când mijloacele fixe în cauză sunt unice. Si în situația în care mijloacele fixe nu sunt unice, abordarea nu este aplicabilă dacă nu există o piață activă pentru acele mijloace fixe. O piață inactivă sau una unde există un număr limitat de vânzări comparabile cu mijloacele fixe în cauză, adesea indică o lipsă a cererii și existența deprecierii externe: acolo unde piața este limitată, mijloacele fixe ar putea fi analizate mai bine prin abordările prin venit sau cost.

Vanzarile recente de active identice cu mijloacele fixe în cauză adesea nu pot fi întâlnite. În acest caz, este necesară căutarea vânzării de active care pot furniza o utilitate echivalentă. În cazul în care mijloacele fixe comparabile nu sunt identice cu subiectul, prețul de vânzare trebuie ajustat pentru a arăta care ar fi fost prețul de vânzare al comparabilei, dacă acesta ar fi fost identic cu subiectul.

Când se face evaluarea pe baza premiselor utilizării în continuare sau ca instalat, evaluatorul va corecta prețul comparabilelor pentru a include costurile directe și indirecte de instalare. Vânzările de mijloace fixe comparabile nu sunt singurii indicatori. Ofertele curente de vânzare sau cotațiile pot reprezenta indicatori pertinenti de valoare.

Analiza de piață scoate la iveală vânzări de active care sunt asemănătoare, însă nu identice, iar acesta reprezintă analiza pe care evaluatorul își bazează opinia asupra valorii. Unele dintre elementele comparabile sunt:

- **Originea și starea efectivă:** vârsta efectivă a comparabilei.
- **Starea:** Diferențele de stare ale activului afectează prețul de vânzare. Dacă este posibil, trebuie să se facă o investigație asupra stării.

- **Capacitatea:** in mod normal, comparabila ar trebui sa aiba aceeasi capacitate. corectarea pretului in functie de diferente de capacitate
- **Accesorii:** ajustari in functie de accesorii
- **Locatia:** locatia poate afecta pretul de vânzare
- **Producator:** ajustari in functie de producator
- **Motivatia partilor:** pretul poate fi diferit in functie de metodele de comercializare.
- **Finantare:** in multe cazuri, pretul tranzactiei trebuie exprimat in termeni monetari.
- **Calitatea:** calitatea comparabilei trebuie sa fie asemanatoare sau sa se efectueze ajustari corespunzatoare.
- **Cantitatea:** preturile pot varia in functie de cantitatea vânduta.
- **Data vânzării/ofertei:** Datele vanzarilor sau ofertelor comparabilelor trebuie sa fie intr-un interval de timp rezonabil. Daca vânzările sunt in afara perioadei de timp, trebuiesc efectuate ajustari.
- **Tipul de vânzare:** tipul si termenii vânzării indica diferite niveluri de preturi.

Aceasta metoda a fost aplicata doar in cazul mijloacelor fixe pentru care a putut fi identificata o piata activa, si anume: mijloacele de transport.

Calcululele efectuate pentru estimarea valorii de piata a mijloacelor fixe prin aceasta metoda se regasesc in anexele la memorandumul tehnic.

B. ABORDAREA PRIN VENITURI - Metoda capitalizării veniturilor

Metoda capitalizării veniturilor are ca fundament faptul că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu (vis-à-vis de alte imobile) constituie un potențial de venit pe un termen îndelugat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă, etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Calculul valorii de randament presupune, însă, existența unei piețe a chiriilor lichide, bine structurată în zone și pe feluri de funcționalități ale imobilelor. În lipsa acesteia, valoarea de randament nu poate fi decât o referință teoretică fără nici un fundament practic.

Elementele necesare calculului valorii de randament sunt:

- chiria anuală pe metru pătrat de suprafață utilă – furnizată de piață, prin similitudine în poziția în teritoriu, caracteristici constructive, dotări; reducerea la unitate de suprafață se realizează în scopul asigurării unei comparabilități între diversele imobile analizate;
- o rată de capitalizare, care reprezintă "prețul" cuantificat pentru determinarea veniturilor constante din "n" ani în viitor în ziua de astăzi. Practic reprezintă

prețul de renunțare la realizarea unor venituri în prezent pentru încasarea acestora în viitor.

Rata de capitalizare (*sau a castigului anual total*) reprezintă așteptările investitorilor în ceea ce privește beneficiile anuale obținute, care să depășească investiția inițial făcută.

Modalitatea de estimare a ratei de capitalizare, în domeniul imobiliar, este raportarea veniturilor din chirii la valoarea venală a imobilului analizat. Estimarea ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) cu proprietati imobiliare comparabile. Semnificația constă în randamentul sperat, de către participanții la piața imobiliară, a fi obținut în urma deținerii unui imobil.

Rata de capitalizare, indiferent de scopul aplicării ei, este unanim acceptată ca având o componentă de risc minim de realizare a veniturilor în viitor, dată de regulă de anumiți factori economico-financiari existenți în economie la un moment dat.

Am studiat piața închirierilor din zona în care este amplasata proprietatea pentru a identifica oferte in zonă pentru proprietati similare cu cea supusa evaluarii.

C. ABORDAREA PRIN COST

C.1. Evaluarea constructiilor si mijloacelor fixe

Metoda constă în stabilirea costului de înlocuire brut si estimarea deprecierilor pentru obtinerea costului de înlocuire net.

Costul de înlocuire (de nou) a fost determinat pe baza informatiilor de piata privind costul de nou la data evaluarii pentru active comparabile cu cele evaluate.

In cazul cladirilor, costul de înlocuire brut s-a determinat cu ajutorul programului KOST, care opereaza cu Baza de date conține informațiile din Cataloagele COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENTIALE - Editura IROVAL 2009, Autor Corneliu Șchiopu și COSTURIDE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE, CONSTRUCTII SPECIALE - Editura IROVAL 2010, Autor Corneliu Schiopu. Baza de date conține, de asemenea, toate seturile de indici de actualizare a costurilor.

In cazul celorlalte mijloace fixe, unele din modalitațile de estimare a valorii de înlocuire (costului de înlocuire brut) sunt :

- *metoda identificării*, fiind cea mai recomandată metodă; ea presupune identificarea prețului de livrare a utilajului la producător și estimarea cheltuielilor de transport, montaj și punere în funcțiune;
- *metoda indicială*, care constă în aducerea în actualitate (la data evaluării) a valorii inițiale înregistrate în contabilitate la cursul istoric, pe baza unui indice global

sau a unui tren de indici de actualizare, stabiliți pe baza evoluției prețurilor, în intervalul de timp de actualizare, pentru produse, familii de produse, pe sectoare, ramuri sau activități.

Metoda identificării

Această metodă constă în culegerea informațiilor de la producători / vânzători despre prețurile actuale pentru tipurile de echipamente ce urmează a fi evaluate. În condițiile în care s-au regăsit prețuri diferite pentru un produs cu aceleași performanțe, evaluatorul l-a ales pe cel mai mic. Acesta a fost trecut ca valoare de înlocuire pentru mijloacele fixe evaluate prin această metodă.

Din punct de vedere al preciziei, metoda este recunoscută ca fiind cea mai precisă, dar prezintă dezavantajul că nu poate fi aplicată decât pentru un număr redus de mijloace fixe, datorită perioadei de timp relativ mare de care evaluatorul are nevoie pentru culegerea informațiilor de la producători.

Metoda indicială

Metoda constă în aducerea la zi, la data evaluării, a valorilor (valoarea inițială, valoarea rămasă) înregistrate în contabilitate la cursul istoric, pe baza unui indice global sau a unui tren de indici de actualizare, stabiliți pe baza evoluției prețurilor, în intervalul de timp de actualizare, pentru mărfuri nealimentare, comunicat de INSSE.

Metoda în discuție este relativ sigură, practică, cu două condiții esențiale:

- valoarea inițială supusă actualizării să reflecte corect costurile care au determinat-o la data înregistrării în evidența contabilă;
- indicele/indicii cu care se operează să exprime corect evoluția de preț pe perioada de actualizare a valorilor.

Această metoda a fost aplicată doar pentru acele active în cazul cărora nu s-a putut aplica niciuna dintre celelalte metode.

Costul de înlocuire net este determinat prin deducerea succesivă din costul de înlocuire brut a deprecierei fizice, deprecierei funcționale și deprecierei externe.

Costul de înlocuire net:

$$CIN = CIB \times (1 - D_1) \times (1 - D_2) \times (1 - D_3)$$

unde,

"D₁", "D₂" și "D₃" sunt deprecierea estimată (fizică, funcțională și externă)

CIN = Costul de înlocuire net

CIB = Costul de înlocuire brut

Deprecierea este definită ca pierderea de valoare a unui mijloc fix rezultată din utilizare, din trecerea timpului (depreciere fizică) sau din neadecvarea datorată schimbărilor tehnologice (depreciere funcțională) sau ale pieței (depreciere externă).

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

- **depreciere fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- **depreciere funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea activului din punct de vedere a dimensiunilor/capacitatilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- **depreciere externă** - se datorează unor factori externi activelor, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, factorii de mediu etc. Deprecierea externă a fost estimată pentru construcții la 35 %. Am avut în vedere deprecierea construcțiilor calculată prin raportarea valorii totale a construcțiilor (fără teren) estimată în abordarea prin costuri cu valoarea totală a construcțiilor (fără teren) rezultată în abordarea prin venituri (Metoda capitalizării veniturilor).

Metoda capitalizării veniturilor

Pentru estimarea valorii societății prin această metodă, am considerat posibilitatea realizării unor venituri viitoare, rezultate din închirierea spațiilor existente.

La data evaluării existau contracte de închiriere pentru următoarele spații:

Nr.inv.	nr clad plan 1	nr clad plan 2	Denumire mijloace fixe	Suprafata utila inchiriată	Chirie/mp/luna (EUR)
1001	8	28	AT.MECANIC	275	1,45
1008	13	7	MAGAZIE FINITE	709	1,5
1021	1	12	HALA PRODUCTIE	2475	3
				350	0,9

Astfel, pentru aplicarea metodei, au fost utilizate informații din piața imobiliară locală.

Ofertele de închiriere pentru spații industriale sunt cuprinse între 0,5-3 E/mp/lună (oferte anexate la raport).

Au rezultat urmatoarele valori :

Nr. inv.	Denumire mijloace fixe	Supraf. inchiria bila (supraf. utila)	Chiria lunara	Total Venit brut potential	Grad de ocupare	Total Venit brut efectiv	Cheltuieli aferente proprietarului	Total Venit net efectiv	Rata de capitalizare	Valoarea estimata a proprietatii
		mp	EURO /luna/ mp	EURO/an	%	EURO/an	Euro/an	EURO/an		EURO
1001	AT.MECANIC	410	1,5	7.375	75%	5.531	2.162	3.369	11,5%	29.297
1002	CLAD.IND.PROD.	352	2	8.446	75%	6.334	2.036	4.298	11,5%	37.376
1003	CLAD.IND.PROD.	311	2	7.466	75%	5.600	3.060	2.540	11,5%	22.089
1005	AT.INTRET.	196	1,5	3.519	75%	2.639	1.226	1.414	11,5%	12.293
1008	MAGAZIE FINITE	543	1,5	9.777	75%	7.333	2.227	5.105	11,5%	44.396
1009	GARAJ AUTO	88	1,5	1.576	75%	1.182	1.044	138	11,5%	1.202
1010	MAG.PREZENTARE	37	2	877	75%	658	461	197	11,5%	1.716
1012	SOPRON METALIC	887	1,5	15.973	75%	11.980	2.256	9.724	11,5%	84.553
1015	CLAD.ADMINISTR.	1496	2	35.904	75%	26.928	6.727	20.201	11,5%	175.658
1017	CLAD.ADMINISTR.	351	1	4.213	75%	3.159	747	2.413	11,5%	20.981
1021	HALA PRODUCTIE	2475	3	89.100	75%	66.825	37.388	29.437	11,5%	255.971
		1734	1,5	31.216	75%	23.412	12.041	11.371	11,5%	98.875
Fn5	Atelier cusut	1105	1,5	19.890	75%	14.918	1.011	13.906	11,5%	120.925
Fn7	Cladire Centrala Termica	184	1,5	3.305	75%	2.479	477	2.001	11,5%	17.401
Fn8	Magazie Centrala Termica	84	0,5	505	75%	379	179	199	11,5%	1.734
		10.252		239.141		179.355	73.042	106.313		924.465

Rata de neocupare de 25% a fost estimată la nivelul ratei de neocupare pentru spații industriale situate în orase secundare, ajustata pentru conditiile actuale de piata la nivelul orasului Jimbolia.

Cheltuielile aferente proprietarului au fost estimate la nivelul de 7% din valoarea constructiilor, cuprinzand cheltuielile cu taxele si impozitele locale, asigurarea, cheltuieli de administrare si intretinere, etc.

Rata de capitalizare publicata de agentiile de specialitate, pentru pentru spatiile industriale din orasele secundare este de 10,5-11,5%. Consideram prudent ca pentru proprietatea evaluata sa alegem rata de capitalizare de 11,5% .

Pentru a determina valoarea cladirilor, din valoarea proprietatii astfel determinate am sczut valoarea terenului de 252.591 Euro, rezultand o valoare de 671.874 Euro.

Raportand aceasta valoare la costul de inlocuire net al acestor constructii de 1.043.456 Euro, a rezultat o diferenta de 35% intre acestea, procent ce a fost considerat ca putand reprezenta deprecierea externa, ce a fost aplicata costului de inlocuire brut al constructiilor.

Toate ipotezele si calculele necesare estimarii valorii prin metoda descrise mai sus se gasesc în Anexă.

CONCLUZII ASUPRA VALORII. OPINIA EVALUATORULUI

Rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor descrise mai sus, sunt prezentate în calculul de evaluare din anexă.

O valoare estimată semnificativă poate fi susținută prin analizarea întregului proces al evaluării prin prisma a trei criterii:

- adecvarea;
- cantitatea și calitatea informațiilor;
- precizia.

Adecvarea se referă la preferința pieței pentru anumite abordări în împrejurări specifice și la gradul de cuprindere, asociat cu analiza și rezultatele informațiilor comparabile.

Cantitatea și calitatea informațiilor este analizată pentru a determina dacă rezultatul la care s-a ajuns este suficient de veridic pentru piață. Informațiile pieței reflectă, în mod necesar, fenomene trecute. Un evaluator trebuie să se refere la asemenea date atunci când estimează valoarea ce reprezintă, în fapt, valoarea prezentă a profiturilor viitoare ale proprietății.

Precizia unei evaluări este comensurată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor în rezultatul calculelor din fiecare abordare, în ajustările efectuate la prețurile de vânzare ale fiecărei proprietăți comparabile, etc.

Având în vedere criteriile de mai sus s-a concluzionat că:

Abordarea prin piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. Am studiat piața activă a activelor, sursa de informații fiind, în principal, internetul, respectiv site-urile specializate.

Abordarea a fost aplicată în cazul activelor pentru care am dispus de suficiente informații de piață (terenul și mijloacele de transport) pentru aceste categorii de active considerând această abordare ca fiind cea mai potrivită pentru alegerea valorii finale.

Abordarea prin venit se bazează pe previzionarea unor venituri brute anuale și cheltuielilor, în consecință a venitului net din exploatarea activului.

Abordarea prin cost a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire a activelor, din care s-au scăzut deprecierile, s-a bazat pe metoda costurilor segregate (în cazul clădirilor) sau metoda indicială. Am considerat această abordare cea mai potrivită, în cazul activelor supuse evaluării, pentru care nu am avut la dispoziție un număr suficient de informații de tranzacționare pe piață.

În opinia noastră, valoarea de piață, la data 31.12.2014, a imobilizărilor corporale înregistrate în situațiile financiare ale S.C. PANTERA S.A. Jimbolia, este estimată la :

4.132.819 lei, reprezentând 922.072 Euro

SC PANTERA SA

Centralizator Imobilizari corporale

31.12.2014

Nr crt	Denumire	Situatia la data evaluarii			Concluzii asupra valorii	
		Valoarea de inventar la data evaluarii	Amortizarea cumulata la data evaluarii	Valoarea ramasa la data evaluarii	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		Lei	Lei	Lei	Lei	EURO
211	Teren	99.414,92	0,00	99.415	1.132.138	252.591
	Total teren	99.414,92	0,00	99.415	1.132.138	252.591
2121	Constructii	385.381,01	35.881,01	349.500	2.744.222	612.263
2131	Echipeamente	251.716,99	229.838,44	21.879	186.937	41.708
2132	Aparate de masura si control	8.905,57	8.140,07	766	7.235	1.614
2133	Mijloace de transport	107.597,29	63.607,02	43.990	62.287	13.897
214	Mobilier si aparatura de birou				0	0
	Total mijloace fixe	753.600,95	337.466,54	418.134	3.000.681	669.481
231	Imobilizari in curs	0,00	0,00	0	0	0
	Total imobilizari in curs	0	0	0	0	0
	Total Imobilizari corporale	853.015,87	337.466,54	515.549	4.132.819	922.072



SC PANTERA SA

Lista mijloace fixe
31.12.2014

Nr. inv.	grupa sau cont plan 1	nr. clad. plan 2	Denumire mijloc fixe	Data PIF	Valoarea de inventar la data evaluarii		Amortizarea cumulata la data evaluarii		Valoarea ramasa la data evaluarii	Abotarea prin costuri				Concluzii asupra valorii				
					Lei	Est.	Lei	Est.		M	%	Depreciere functionala	Depreciere externa	Costul de inlocuire brut	Costul de inlocuire net	Valoarea actualizata	Valoarea actualizata ramasa	Valoarea de piata
1001	2121	8	28 IAT.MECANIC	1-ian.-00	5.871,10	5.871,10	0,00	0,00	0,00	76%	0%	35%	586.528	89.973	11.264	1.728	89.973	20.074
1002	2121	5	34 CLAD.IND.PROD.	1-ian.-00	4.826,39	4.826,39	0,00	0,00	0,00	76%	0%	35%	552.396	84.738	9.280	1.420	84.738	16.906
1003	2121	4	52 CLAD.IND.PROD.	1-ian.-67	20.600,00	0,00	20.600,00	0,00	0,00	46%	0%	35%	364.547	127.340	9.187	3.209	127.340	28.411
1004	2121	6	34 CLADIRE DE DEPOZ.	1-ian.-80	11.200,00	0,00	11.200,00	0,00	0,00	74%	0%	35%	195.133	33.104	1.489	253	33.104	7.386
1005	2121	9	30 IAT.INTRET.	1-ian.-00	288,03	288,03	0,00	0,00	0,00	76%	0%	35%	332.523	51.009	514	79	51.009	11.381
1007	2121	18	2 CLAD.DEPOZIT	1-ian.-00	222,40	222,40	0,00	0,00	0,00	98%	0%	35%	430.237	5.593	427	6	5.593	1.248
1008	2121	13	7 MAGAZIE FINITE	1-ian.-80	40.300,00	0,00	40.300,00	0,00	0,00	76%	0%	35%	601.673	92.688	893	138	92.688	20.680
1009	2121	27	24 GARAJ AUTO	1-ian.-80	11.200,00	0,00	11.200,00	0,00	0,00	48%	0%	35%	128.022	43.438	1.278	434	43.438	9.691
1010	2121	24	40 MAG.PREZENTARE	1-ian.-80	130,16	130,16	0,00	0,00	0,00	44%	0%	35%	52.571	19.170	250	91	19.170	4.277
1011	2121	0	53 SOPRON BICICLETE	1-ian.-00	440,10	440,10	0,00	0,00	0,00	95%	0%	35%	134.257	4.363	844	27	4.363	974
1012	2121	14	31 SOPRON METALIC	1-ian.-67	788,64	788,64	0,00	0,00	0,00	86%	0%	35%	1.062.289	93.906	1.513	134	93.906	20.951
1015	2121	2 37*27	CLAD.ADMINISTR.	1-ian.-00	827,04	827,04	0,00	0,00	0,00	82%	0%	35%	2.413.176	279.989	1.587	184	279.989	62.468
1016	2121	0	0 CLAD.ADMINISTR.	1-ian.-00	2.127,57	2.127,57	0,00	0,00	0,00							4.082	4.082	
1017	2121	26	43 CLAD.ADMINISTR.	1-ian.-00	841,45	841,45	0,00	0,00	0,00	93%	0%	35%	682.956	31.074	1.614	73	31.074	6.933
1018	2121	0	0 CLAD.ADMINISTR.	1-ian.-00	2.631,49	2.631,49	0,00	0,00	0,00							5.049	5.049	
1020	2121	0	0 PLATF.GARAJ EXT.	1-ian.-60	806,00	806,00	0,00	0,00	0,00	70%	0%	35%	0	0	1.546	302	302	67
1021	2121	1	12 HALA PRODUCTIE	1-ian.-71	266.200,00	0,00	266.200,00	0,00	0,00	38%	0%	35%	3.728.937	1.556.085	200.888	83.747	1.556.085	347.178
1024	2121	19	3 BARACA METALICA	1-ian.-71	6.035,07	6.035,07	0,00	0,00	0,00	64%	0%	35%	2.123.933	501.142	0	0	501.142	111.810
2001	2121	25	32 DEP. MAT.INFLAM.	1-ian.-64	155,79	155,79	0,00	0,00	0,00	91%	0%	35%	213.276	6.931	11.579	376	6.931	1.546
2022	2121	0	0 RETEA ELECTR.	1-ian.-71	3.785,82	3.785,82	0,00	0,00	0,00	85%	0%	35%	0	0	299	17	17	4
2025	2121	0	0 DEP.COMBUSTIBIL	1-ian.-71	1.283,82	1.283,82	0,00	0,00	0,00	61%	0%	35%	154.852	39.658	2.463	681	39.658	8.848
3115	2131	0	0 RETEA CANALIZ.	1-ian.-71	4.830,14	4.830,14	0,00	0,00	0,00	85%	0%	35%	0	0	9.267	904	904	202
3143	2131	0	0 INST.SOLARA	1-ian.-88	336,60	321,00	15,60	15,60	0,00	75%	0%	35%	0	0	663	166	166	37
3144	2131	0	0 CALC.PENTIUM	20-mai.-02	2.296,15	2.296,15	0,00	0,00	0,00	95%	0%	35%	1.000	50	4.526	226	226	50
41316	2131	0	0 CALC.PENTIUM	20-mai.-15	2.296,15	2.296,15	0,00	0,00	0,00	95%	0%	35%	1.000	50	4.526	228	228	50
41317	2131	0	0 MAS.CUS. COL.1 AC	15-sep.-09	2.120,29	2.120,29	0,00	0,00	1.500	65%	0%	35%	0	0	4.179	1.463	1.463	326
41318	2131	0	0 MAS.CUS. COL.1 AC	15-sep.-07	2.120,29	2.120,29	0,00	0,00	1.500	65%	0%	35%	0	0	4.179	1.463	1.463	326
41320	2131	0	0 MAS.CUS. COL.2 ACE	15-sep.-07	2.120,29	2.120,29	0,00	0,00	1.500	65%	0%	35%	0	0	4.179	1.463	1.463	326
41325	2131	0	0 MAS.CUS. COL.2 ACE	15-sep.-07	2.417,13	2.417,13	0,00	0,00	1.500	65%	0%	35%	0	0	4.764	1.668	1.668	372
41329	2131	0	0 MAS.CUS. COL.2 ACE	15-sep.-07	2.417,13	2.417,13	0,00	0,00	1.500	65%	0%	35%	0	0	4.764	1.668	1.668	372
41330	2131	0	0 MAS.SUBTIAT MARG	15-sep.-07	2.077,88	2.077,88	0,00	0,00	1.500	65%	0%	35%	0	0	4.096	1.433	1.433	320
41363	2131	0	0 PRESA OPANIK	15-sep.-07	2.203,22	2.203,22	0,00	0,00	0,00	65%	0%	35%	0	0	4.343	1.520	1.520	339
41364	2131	0	0 ECHIP.CENTR. TERM	14-mai.-99	3.937,02	3.937,02	0,00	0,00	0,00	65%	0%	35%	0	0	7.780	2.716	2.716	606
41365	2131	0	0 ECHIP.CENTR. TERM	31-dec.-99	66.755,44	66.755,44	0,00	0,00	0,00	60%	0%	35%	0	0	131.580	52.632	52.632	11.743
41366	2131	0	0 COMPRES. CU PIST	31-dec.-99	42.834,56	42.834,56	0,00	0,00	0,00	65%	0%	35%	0	0	84.430	29.550	29.550	6.583
41367	2131	0	0 MASINA DE STANTAT	12-mai.-00	13.910,40	13.910,40	0,00	0,00	0,00	65%	0%	35%	0	0	27.418	12.338	12.338	2.753
41372	2131	0	0 INST. DE INCALZ.GAZ	1-ian.-01	2.500,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	82%	0%	35%	0	0	4.928	887	887	198
41374	2131	0	0 MAS.DE CROIT ATOM	16-feb.-04	86.372,31	86.372,31	19.888,49	19.888,49	0,00	60%	0%	35%	0	0	170.257	68.103	68.103	15.194
				18-mai.-08	10.585,00	8.710,54	1.874,46	1.874,46	0,00	45%	0%	35%	0	0	14.729	8.101	8.101	1.807



SC PANTERA SA

Lista mijloace fixe

31.12.2014

Nr. inv.	grup. sau cont.	nr. clad.	nr. clad. plan 1	nr. clad. plan 2	Denumire mijloc fixe	Data PIF	Situatia la data evaluarii		Abortarea prin costuri				Completul asupra evaluarii					
							Valoarea de inventar la data evaluarii - data evaluarii		Abortarea prin amortizari		Deprecierea fizica		Deprecierea functionala		Valoarea de plata		Valoarea de plata	
							Lei	Lei	Lei	Lei	%	%	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	EURO
3141	2132				VAS TAMPON	1-aug.-01	5.405,57	0,00		57%	0%	0	0	10.655	4.582	4.582	1.022	
41375	2132				BANDA TRANSPORT.	23-sep.-08	2.734,50	765,50		44%	0%	0	0	4.738	2.653	2.653	592	
6479	2133				AUTOT.MATIZ	20-Jan.-03	14.318,19	0,00	2.555	85%	0%	32.815	4.922	28.222	4.233	2.555	570	
6485	2133				AOTOT.HYUNDAI	28-mai.-13	93.279,10	43.990,27	59.732	40%	0%	99.556	59.734	95.585	57.321	59.732	13.327	
Fn1	2121	21			54 Cabina poarta 1	1-Jan.-00				79%	0%	123.052	17.116			17.116	3.819	
Fn2	2121	21			49 Post Trefo	1-Jan.-00				88%	0%	108.131	8.786			8.786	1.960	
Fn3	2121	23			39 Cabina poarta 2	1-Jan.-00				84%	0%	10.304	1.048			1.048	234	
Fn4	2121	0			38 WC	1-Jan.-00				98%	0%	4.383	57			57	13	
Fn5	2121	0			0 Atelier cusut	1-Jan.-00				95%	0%	1.294.847	42.083			42.083	9.389	
Fn6	2121	26	13+14		Sopron metalic	1-Jan.-00				35%	0%	58.577	761			761	170	
Fn7	2121	7			35 Cladir Centrala Termica	1-Jan.-00				90%	0%	305.711	19.871			19.871	4.433	
Fn8	2121	0			36 Megazie Centrala Termica	1-Jan.-00				35%	0%	114.782	7.461			7.461	1.665	
Fn9	2121	12			20 Statie compresor	1-Jan.-00				95%	0%	86.531	2.812			2.812	627	
Fn10	2121	15			6 Sera	1-Jan.-00				98%	0%	26.225	341			341	76	
Fn11	2121				Platforma betonata					90%	0%	1.275.274	82.893			82.893	18.494	



FISA DE EVALUARE TEREN

Teren

Identificare:

Adresa: Jimbolia, Calea Motilor nr. 19, Judetul Timis
 Amplasare (zona, cartier, sosea principala in apropiere, etc): Periferie
 Obiective de interes general aflate in apropiere: Gara Jimbolia

Informatii privind dreptul de proprietate

Modalitate de intrare in patrimoniul: Cumparare: _____ Investitie proprie: _____ Transfer: Alte cai: _____
 Temei contractual: Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seri m03 nr. 0799 / _____
 Incheiere de Carte Funciara: _____ / _____ ANCPJ sector/judet _____
 Cartea Funciara nr. **400070** localitatea **Jimbolia** judet **Timis**
 Numar cadastral: **185,186**
 Mentii speciale in Cartea Funciara: _____
 Extras de Cartea Funciara: nr. **187816** / **05.12.2011** ANCPJ judet **Timis**

Informatii privind suprafata

Suprafata Totala(mp) **ST** **32.804**
 din care: Exclusiva **32.804**
 Cota indiviza(mp) _____

Detalii privind suprafata

ST=SC+SR+ST+SL

SC suprafata construita _____
SR suprafata retele _____
ST suprafata cai transport _____
SL suprafata libera _____

Alte informatii

POT (procent de ocupare al terenului) _____
 CUT (coeficient de utilizare al terenului) _____

Amplasare:

intravilan(extravilan) intravilan
 localizare-artera principala sau secundara principala
 distanta fata de centrul orasului _____
 acces la proprietate strada asfaltata
 perspectiva zonei _____
 dezvoltare, declin, stationare _____
 constructii si institutii existente _____
 probleme de urbanism _____
 reglementari locale _____
 proiecte importante _____
 gradul seismic al zonei _____

Utilitati:

Retele de apa-canal da
 Retele de energie electrica da
 Retele de energie termica -
 Retele de gaze naturale -
 Retele de telefonie da
 Retele de transport urban _____

Caracteristici:

fizice **topografie(plat, panta,etc)** plat
raportul laturilor si forma, aprox 140 ml
deschiderea la strada principala ocupat cu constructii
stare (liber, ocupat cu constructii) la nivelul mediu de poluare a localitatii Jimbolia
poluare gard
imprejuriri proprietati industriale
vecinatati da
posibilitati extindere _____
caracteristici geotehnice _____

economice

utilizare rezidential _____
 comercial _____
 industrial **x**
 birouri, sedii administrative _____
 depozite _____

Informatii generale

Data evaluarii **31.12.2014** Data inspectiei **24.03.2014** 1EURO= **4,4821**
 Scopul evaluarii _____



Evaluarea
Metoda comparatiei directe

Abordarea prin comparația vânzărilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren pentru care există informații disponibile asupra tranzacțiilor de piață recente. Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor (sau ofertelor) care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. S-au folosit prețuri pentru loturi comparabile și s-au avut în vedere ofertele la o dată mai apropiată de data evaluării.

Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Comparabilia		
		Teren1	Teren 3	Teren4
Suprafata	32804	11000	29786	2300
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9,5	12,0	8,7
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
corectie pentru tipul tranzactiei		-15%	-20%	-15%
Pret corectat		8,1	9,6	7,4
Dreptul de proprietate transmis	liber	liber	liber	liber
corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		8,1	9,6	7,4
Conditii vanzare	independent	independent	independent	independent
corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		8,1	9,6	7,4
Restrictii legale de utilizare	nu	nu	nu	nu
corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		8,1	9,6	7,4
Localizare-orientare	Calea Motilor	Jimbolia Sud Est	Jimbolia - FNC	str Karl Diel
corectie		0%	0%	-5%
Pret corectat		8,1	9,6	7,0
Suprafata	32.804	11000	29786	2300
Corectie procentuala		0%	0%	-5%
Pret corectat		8,1	9,6	6,7
Deschiderea la strada	140	60	70	20
corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		8,1	9,6	6,7
Utilitatile	apa, curent	apa, curent	apa, curent	apa, curent
Valoarea corectiei (eur/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		8,1	9,6	6,7
Accesul	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		8,1	9,6	6,7
Utilizarea	industriala	mixta	mixta	mixta
Corectie procentuala		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		7,7	9,1	6,3
Corectie totala bruta	Valoare absoluta totala	2	3	2
Numar corectii	% din pret vanzare	19%	24%	27%
		2	2	4

Valoarea estimata a terenului

1.132.138 lei

252.591 EURO

7,7 Euro/mp



RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 1 1001 Atelier mecanic

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Capacitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D8H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	482,00	141	68.072	54.897	246.057	100,00	246.057	0
2	TERASANE	Terasa necirculabila cu termoizolatie din vata min	mp acop.	FB	482,00	55	26.876	21.674	97.146	100,00	97.146	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.in.lext.geam	mp perete	FB	462,00	75	34.816	28.077	125.846	100,00	125.846	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	482,00	31	14.946	12.053	54.026	100,00	54.026	0
5	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	482,00	13	6.478	5.224	23.415	100,00	23.415	0
6	SAHALAC	Instalatii sanitare	mp Ad hala	FB	482,00	15	7.649	6.168	27.648	100,00	27.648	0
7	IEPZNIID	Instalatii de incalzire cu aeroterme de perete	mp Ad	FB	482,00	7	3.427	2.763	12.388	100,00	12.388	0

TOTAL FISA :**162.266****130.860****586.529****586.529****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoSt - www.mtkmconsult.ro/kost



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industriala cu stilpi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 2 1002 Cladire productie

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	414,00	141	58.469	47.152	211.343	100,00	211.343	0
2	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica	mp acoperis	FB	414,00	90	37.458	30.208	135.398	100,00	135.398	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	286,00	75	21.552	17.381	77.905	100,00	77.905	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	414,00	31	12.838	10.363	46.404	100,00	46.404	0
5	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	414,00	13	5.564	4.487	20.112	100,00	20.112	0
6	SAHALAC	Instalatii sanitare	mp Ad hala	FB	414,00	15	6.570	5.298	23.748	100,00	23.748	0
7	INCHALAC	Instalatii de incalzire cu registre din teava	mp Ad	FB	414,00	25	10.370	8.363	37.487	100,00	37.487	0

TOTAL FISA :**152.824****123.245****552.399****552.399****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicatia KoSt - www.mtkmconsult.ro/kost



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industriala cu stilpi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 3 1003 Cladire creatie

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7SCLDP1	Str.cladire P+1E	mp Ad	FB	366,00	176	64.514	52.028	233.195	100,00	233.195	0
2	FINSCLDP1	Fin.int.cladire P+1E (hala+dep.)	mp Ad	FB	366,00	63	23.061	18.598	83.359	100,00	83.359	0
3	ELSCLDP1	Instalatiile electrice	mp Ad	FB	366,00	14	5.376	4.335	19.433	100,00	19.433	0
4	SASCLDP1	Instalatiile sanitare	mp Ad	FB	366,00	4	1.811	1.461	6.549	100,00	6.549	0
5	ISCLDP1	Instalatiile incalzire	mp Ad	FB	366,00	16	6.090	4.911	22.013	100,00	22.013	0

TOTAL FISA :**100.854****81.334****364.550****364.550****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicatia KoSt - www.mtkmconsult.ro/kost



Subgrupa : CLADIRE VECHIE INDUSTRIALA CU 3 TRONSOANE, CU VARIANTE CONSTRUCTIVE DIFERITE

Tip subgrupa: Cladire P+1E(Hala de productie + depozite)

Tip constructie: Cladire P+1E(Hala de productie + depozite)

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 4 1004 Cladire depozit

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industrială b.a.	mp Ad	FB	150,00	141	21.184	17.084	76.573	100,00	76.573	0
2	INVTZ	Invelitoare tabla zincata	mp acoperis	FB	150,00	57	8.691	7.008	31.414	100,00	31.414	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	150,00	75	11.304	9.116	40.859	100,00	40.859	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	150,00	31	4.651	3.751	16.813	100,00	16.813	0
5	INCHALAC	Instalatii de incalzire cu registre din teava	mp Ad	FB	150,00	25	3.757	3.030	13.582	100,00	13.582	0
6	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	150,00	13	2.016	1.625	7.287	100,00	7.287	0
7	SAHALAC	Instalatii sanitare	mp Ad hala	FB	150,00	15	2.380	1.919	8.604	100,00	8.604	0

TOTAL FISA :**53.985****43.536****195.134****195.134****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoSt - www.mkmconsult.ro/koSt



Tip constructie: Hala industrială cu stâlpi prefabricați din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 5 1005 Atelier intretinere (Atelier electric)

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	230,00	141	32.482	26.195	117.413	100,00	117.413	0
2	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica	mp acoperis	FB	230,00	90	20.810	16.782	75.221	100,00	75.221	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	253,00	75	19.066	15.375	68.915	100,00	68.915	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	230,00	31	7.132	5.751	25.780	100,00	25.780	0
5	SAHALAC	Instalatii sanitare	mp Ad hala	FB	230,00	15	3.650	2.943	13.193	100,00	13.193	0
6	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	230,00	13	3.091	2.492	11.173	100,00	11.173	0
7	INCHALAC	Instalatii de incalzire cu registre din teava	mp Ad	FB	230,00	25	5.761	4.646	20.826	100,00	20.826	0

TOTAL FISA :**91.994****74.189****332.523****332.523****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completari din Metodica costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicatia KoSt - www.mkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa : Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie : Hala industriala cu stilpi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 6 1007 Cladire depozit

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	BMZN350	Str.baracă met.tablă zincată	mp Ad	FB	817,00	145	119.028	95.990	430.242	100,00	430.242	0

TOTAL FISA :**119.028****95.990****430.242****430.242****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoSt - www.mkmconsult.ro/kost



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : BARACA METALICA

Tip subgrupa: Baraca metalica din tabla zincata cutata/ondulata

Tip constructie: Baraca metalica din tabla zincata cutata/ondulata

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 7 1008 Magazine finite

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	639,00	141	90.245	72.779	326.204	100,00	326.204	0
2	INVTZ	Invelitoare tabla zincata	mp acoperis	FB	639,00	57	37.023	29.857	133.824	100,00	133.824	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	520,00	75	39.187	31.602	141.645	100,00	141.645	0

TOTAL FISA :**166.456****134.239****601.673****601.673****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor agregate, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KcSt - www.mtkmconsult.ro/kost



Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industriala cu stilpi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietății evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanța: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 8 1009 Garaj

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	103,00	141	14.546	11.731	52.580	100,00	52.580	0
2	TERASANE	Terasa necirculabila cu termoizolatie din vata min	mp acop.	FB	103,00	55	5.743	4.631	20.759	100,00	20.759	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.in.txt. geam	mp perete	FB	140,00	75	10.550	8.508	38.135	100,00	38.135	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	103,00	31	3.194	2.575	11.545	100,00	11.545	0
5	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	103,00	13	1.384	1.116	5.003	100,00	5.003	0

TOTAL FISA :**35.418****128.024****28.563****128.024****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip construcție: Hala industrială cu stâlpi prefabricați din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 9 1010 Magazin prezentare

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industrială b.a.	mp Ad	FB	43,00	141	6.072	4.897	21.951	100,00	21.951	0
2	INVTZ	Învelitoare tablă zincată	mp acoperis	FB	43,00	57	2.491	2.009	9.005	100,00	9.005	0
3	ICARA24GH10	Înc. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	54,00	75	4.069	3.281	14.709	100,00	14.709	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	43,00	31	1.333	1.075	4.819	100,00	4.819	0
5	ELHALAC	Instalații electrice (220 V)	mp Ad	FB	43,00	13	577	466	2.088	100,00	2.088	0

TOTAL FISA :**14.545****11.729****52.574****52.574****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI COMERCIALE

Subgrupa : MAGAZINE

Tip subgrupa: Clădire comercială independentă cu destinația magazin

Tip construcție: Clădire parter fara subsol

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 10 1011 Sopron biciclete

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	SLIAFZL	Sopron lemn+azbo.ondulat+ferme lemn	mp Ad	FB	418,00	88	37.143	29.954	134.258	100,00	134.258	0

TOTAL FISA :**37.143****29.954****134.258****134.258****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicatia KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI AGRICOLE

Subgrupa : CLADIRI DESTINATE DEPOZITARII PRODUSELOR AGRICOLE

Tip subgrupa: Sopron cu structura din lemn

Tip constructie: Sopron cu structura din lemn

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 11 1012 Sopron metalic

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	1044,00	141	147.444	118.906	532.953	100,00	532.953	0
2	INV7Z	Invelitoare tabla zincata	mp acoperis	FB	1044,00	57	60.489	48.781	218.642	100,00	218.642	0
3	ICARA24GH10	inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	711,00	75	53.580	43.210	193.672	100,00	193.672	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	1044,00	31	32.374	26.108	117.020	100,00	117.020	0

TOTAL FISA :**293.888****237.007****1.062.289****1.062.289****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicatia KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industriala cu stilpi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 12 1015;1016 Cladire administrativa 1

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7CLVEST	Str.cladire P+2E vestiare+birouri	mp Ad	FB	1760,00	170	299.516	241.545	1.082.627	100,00	1.082.627	0
2	FINCLVEST	Fin.inl.cladire P+2E vestiare+birouri	mp Ad	FB	1760,00	172	304.251	245.363	1.099.744	100,00	1.099.744	0
3	ELCLVEST	Instalatii electrice	mp Ad	FB	1760,00	14	25.854	20.850	93.450	100,00	93.450	0
4	SACLVEST	Instalatii sanitare	mp Ad	FB	1760,00	4	8.712	7.025	31.495	100,00	31.495	0
5	ICLVEST	Instalatii incalzire	mp Ad	FB	1760,00	16	29.286	23.618	105.855	100,00	105.855	0

TOTAL FISA :**667.620****538.403****2.413.172****2.413.172****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicatia KoSt - www.mkmconsult.ro/kost



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : CLADIRE VECHIE INDUSTRIALA CU 3 TRONSOANE, CU VARIANTE CONSTRUCTIVE DIFERITE

Tip subgrupa: Cladire P + 2E vestiare + birouri

Tip constructie: Cladire P + 2E vestiare + birouri

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 13 1017;1018 Cladire administrativa 2

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Capacitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STRMAGP	Str.cladire parter fara subsol	mp Ad	FB	413,00	179	73.960	59.645	267.334	100,00	267.334	0
2	INVTIG	Invelit.tigla profilata	mp acoperis	FB	413,00	90	37.368	30.135	135.070	100,00	135.070	0
3	FINIEMAGP	Fin.int.cladire parter fara subsol	mp Ad	FB	413,00	114	47.457	38.272	171.541	100,00	171.541	0
4	ELCLVEST	Instalatiile electrice	mp Ad	FB	413,00	14	6.066	4.892	21.928	100,00	21.928	0
5	SACLVEST	Instalatiile sanitare	mp Ad	FB	413,00	4	2.044	1.648	7.390	100,00	7.390	0
6	ICLVEST	Instalatiile incalzire	mp Ad	FB	413,00	16	6.872	5.542	24.839	100,00	24.839	0
7	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom	mp fatada	FB	476,00	31	15.174	12.237	54.851	100,00	54.851	0

TOTAL FISA :**188.944****152.374****682.957****682.957****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



Subgrupa : CLADIRI DE BIROURI

Tip subgrupa: Cladire de birouri cu structura de zidarie portanta(parter+mansarda) - clasa B

Tip constructie: Cladire de birouri cu structura de zidarie portanta(parter+mansarda) - clasa B

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLJIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 14 1021 Hala productie-zona1

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D24H8	Structura hala industrială b.a.	mp Ad	FB	2912,00	168	489.536	394.787	1.769.486	100,00	1.769.486	0
2	TERASANE	Terasa necirculabila cu termoizolatie din vata min	mp acop.	FB	2912,00	55	162.373	130.946	586.908	100,00	586.908	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	1740,00	75	131.126	105.747	473.967	100,00	473.967	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	2912,00	31	90.301	72.823	326.402	100,00	326.402	0
5	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	2912,00	13	39.137	31.562	141.466	100,00	141.466	0
6	SAHALAC	Instalatii sanitare	mp Ad hala	FB	2912,00	15	46.213	37.268	167.040	100,00	167.040	0
7	INCHALAC	Instalatii de incalzire cu registre din teava	mp Ad	FB	2912,00	25	72.945	58.827	263.676	100,00	263.676	0

TOTAL FISA :**1.031.633****831.962****3.728.949****3.728.949****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliiu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliiu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliiu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoSt - www.mtkmconsult.ro/kost



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industrială cu stîpi prefabricați din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : **JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19**Beneficiar raport : **SC PANTERA SA**Data evaluării : **31-12-2014**Curs la data evaluării : **4,4621 lei/Euro**Grad seismic: **7** Coef.distanța: **1,000** Coef.manopera: **1,000****FISA nr : 28 1021 Hala productie-zona 2**

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industrială b.a.	mp Ad	FB	2040,00	141	288.109	232.346	1.041.403	100,00	1.041.403	0
2	TERASANE	Terasa necirculabilă cu termoizolație din vată min	mp acop.	FB	2040,00	55	113.750	91.734	411.158	100,00	411.158	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	1380,00	75	103.996	83.868	375.905	100,00	375.905	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hală	mp Ad hala	FB	2040,00	31	63.260	51.016	228.660	100,00	228.660	0
5	ELEPZM1D	Instalații electrice	mp Ad	FB	2040,00	7	14.688	11.845	53.089	100,00	53.089	0
6	SEPZM1D	Instalații sanitare	mp Ad	FB	2040,00	1	3.794	3.060	13.720	100,00	13.720	0

TOTAL FISA :**587.599****473.870****2.123.938****2.123.938****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metodă costurilor segregate, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoSt - www.mkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industrială cu stîpi prefabricați din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 16 1022 Depozit combustibili

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	131,00	141	18.501	14.920	66.874	100,00	66.874	0
2	INV TZ	Invelitoare tabla zincata	mp acoperis	FB	131,00	57	7.590	6.121	27.434	100,00	27.434	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.intext. geam	mp perete	FB	145,00	75	10.927	8.812	39.497	100,00	39.497	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	131,00	31	4.062	3.276	14.683	100,00	14.683	0
5	ELHALAC	Instalati electrice (220 V)	mp Ad	FB	131,00	13	1.760	1.419	6.364	100,00	6.364	0

TOTAL FISA :**42.841****34.549****154.854****154.854****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicatia KoSt - www.mtrmconsult.ro/koost

GRUPA: CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa: HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industriala cu stilpi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLJIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 15 1024 Baraca metalica

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	BMZN350	Str.baracă met.tablă zincată	mp Ad	FB	405,00	145	59.004	47.584	213.278	100,00	213.278	0

TOTAL FISA :**59.004****47.584****213.278****213.278****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Comeliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoST - www.mtkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : BARACA METALICA

Tip subgrupa: Baraca metalica din tabla zincata cutata/ondulata

Tip constructie: Baraca metalica din tabla zincata cutata/ondulata

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 17 Fn1 Cabina poarta 1

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Capacitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industrială b.a.	mp Ad	FB	102,00	141	14.405	11.617	52.070	100,00	52.070	0
2	INVTZ	Învelitoare tablă zincată	mp acoperis	FB	102,00	57	5.909	4.766	21.361	100,00	21.361	0
3	ICARA24GH10	Înc. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	122,00	75	9.193	7.414	33.232	100,00	33.232	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	102,00	31	3.163	2.550	11.433	100,00	11.433	0
5	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	102,00	13	1.370	1.105	4.955	100,00	4.955	0

TOTAL FISA :**34.043****27.454****123.052****123.052****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoSt - www.mkrconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industrială cu stîpi prefabricați din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 18 Fn2 Post trafo

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D8H6	Structura hala industrială b.a.	mp Ad	FB	56,00	141	7.908	6.378	28.587	100,00	28.587	0
2	INVTZ	Invelitoare tabla zincata	mp acoperis	FB	56,00	57	3.244	2.616	11.727	100,00	11.727	0
3	ICARA24P	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. fără geam	mp perete	FB	120,00	150	18.009	14.523	65.097	100,00	65.097	0
4	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	56,00	13	752	606	2.720	100,00	2.720	0

TOTAL FISA :**29.915****24.125****108.133****108.133****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa : Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie : Hala industrială cu stîpi prefabricați din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 19 Fn3 Cabina poarta 2

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Capacitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	9,00	141	1.271	1.025	4.594	100,00	4.594	0
2	TERASANE	Terasa necirculabila cu termoizolatie din vata min	mp acop.	FB	9,00	55	501	404	1.813	100,00	1.813	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.in.ext. geam	mp perete	FB	9,00	75	678	546	2.451	100,00	2.451	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	9,00	31	279	225	1.008	100,00	1.008	0
5	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	9,00	13	120	97	437	100,00	437	0

TOTAL FISA :**2.851****2.299****10.305****10.305****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoS1 - www.nhkmconsult.ro/kost



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industriala cu stilpi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 20 Fn4 WC

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	4,00	141	564	455	2.041	100,00	2.041	0
2	TERASANE	Terasa necirculabila cu termoizolatie din vata min	mp acop.	FB	4,00	55	223	179	806	100,00	806	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	4,00	75	301	243	1.089	100,00	1.089	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	4,00	31	124	100	448	100,00	448	0

TOTAL FISA :**1.213****4.386****4.386****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



Tip constructie: Hala industriala cu stipi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 21 Fn5 Atelier cusut

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Canititate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7SCLDP1	Str.clădire P+1E	mp Ad	FB	1300,00	176	229.151	184.799	828.288	100,00	828.288	0
2	FINSCLDP1	Fin.int.clădire P+1E (hala+dep.)	mp Ad	FB	1300,00	63	81.913	66.058	296.085	100,00	296.085	0
3	EL-SCLDP1	Instalații electrice	mp Ad	FB	1300,00	14	19.097	15.400	69.025	100,00	69.025	0
4	SASCLDP1	Instalații sanitare	mp Ad	FB	1300,00	4	6.435	5.189	23.263	100,00	23.263	0
5	ISCLDP1	Instalații încălzire	mp Ad	FB	1300,00	16	21.632	17.445	78.188	100,00	78.188	0

TOTAL FISA :**358.228****288.893****1.294.852****1.294.852****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoSt - www.nikmconsult.ro/koSt



GRUPA: CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa: CLADIRE VECHЕ INDUSTRIALA CU 3 TRONSOANE, CU VARIANTE CONSTRUCTIVE DIFERITE

Tip subgrupa: Clădire P+1E(Hala de producție + depozite)

Tip construcție: Clădire P+1E(Hala de producție + depozite)

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4621 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 22 Fn6 Sopron metalic

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	SMAZFM	Sopron teava neagra+azb.ond.+ferme metalice	mp Ad	FB	174,00	93	16.206	13.069	58.579	100,00	58.579	0

TOTAL FISA :**16.206****13.069****58.579****58.579****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicatia KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 23 Fn7 Cladire centrala termica

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CiB lucrari executate (LEI)	CiB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industrială b.a.	mp Ad	FB	216,00	141	30.505	24.601	110.266	100,00	110.266	0
2	TERASANE	Terasa necirculabilă cu termoizolație din vată min	mp acop.	FB	216,00	55	12.044	9.713	43.534	100,00	43.534	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geom	mp perete	FB	313,00	75	23.587	19.022	85.259	100,00	85.259	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	216,00	31	6.698	5.401	24.211	100,00	24.211	0
5	ELHALAC	Instalati electrice (220 V)	mp Ad	FB	216,00	13	2.903	2.341	10.493	100,00	10.493	0
6	SAHALAC	Instalati sanitare	mp Ad hala	FB	216,00	15	3.427	2.764	12.390	100,00	12.390	0
7	INCHALAC	Instalati de incalzire cu registre din teava	mp Ad	FB	216,00	25	5.410	4.363	19.558	100,00	19.558	0

TOTAL FISA :**84.577****305.713****68.207****305.713****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliiu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri rezidențiale, Autor Corneliiu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliiu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoSt - www.mkmcconsult.ro/koSt



RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLJIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 24 Fn8 Magazine centrala termica

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D8H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	99,00	141	13.981	11.275	50.538	100,00	50.538	0
2	INVTZ	Invelitoare tabla zincata	mp acoperis	FB	99,00	57	5.736	4.625	20.733	100,00	20.733	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	119,00	75	8.967	7.232	32.415	100,00	32.415	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	99,00	31	3.069	2.475	11.096	100,00	11.096	0

TOTAL FISA :**31.755****25.609****114.783****114.783****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicatia KoSt - www.mkmconsult.ro/koSt



RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietății evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 25 Fn9 Statie compresor

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	7STR3D6H6	Structura hala industriala b.a.	mp Ad	FB	72,00	141	10.168	8.200	36.755	100,00	36.755	0
2	TERASANE	Terasa necirculabila cu termoizolatie din vata min	mp acop.	FB	72,00	55	4.014	3.237	14.511	100,00	14.511	0
3	ICARA24GH10	Inch. perim. caramida 24cm, fin.int.ext. geam	mp perete	FB	87,00	75	6.556	5.287	23.698	100,00	23.698	0
4	FINIHALA	Finisaj interior hala	mp Ad hala	FB	72,00	31	2.232	1.800	8.070	100,00	8.070	0
5	ELHALAC	Instalatii electrice (220 V)	mp Ad	FB	72,00	13	967	780	3.497	100,00	3.497	0

TOTAL FISA :**23.940****19.306****86.533****86.533****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicația KoST - www.mkmconsult.ro/kost



GRUPA : CLADIRI INDUSTRIALE

Subgrupa : HALE INDUSTRIALE CU STRUCTURA DIN BETON ARMAT

Tip subgrupa: Hala industriale cu structura din beton armat

Tip constructie: Hala industriala cu stipi prefabricati din beton armat

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietatii evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluarii : 31-12-2014

Curs la data evaluarii : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanta: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 26 Fn10 Sera

Nr.crt	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	STRSERA	Structura sera	mp Ad	FB	136,00	53	7.255	5.851	26.226	100,00	26.226	0

TOTAL FISA :**7.255****5.851****26.226****26.226****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstructie - costuri de Inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstructie - costuri de Inlocuire - Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009
Cu eventuale completari din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011
Creat cu aplicatia KoSt - www.mtkmconsult.ro/koSt



Tip constructie: Sera incalzita

RAPORT DE EVALUARE nr : 1130

Denumirea raportului :

Adresa proprietății evaluate : JIMBOLIA, Calea Motilor nr.19

Beneficiar raport : SC PANTERA SA

Data evaluării : 31-12-2014

Curs la data evaluării : 4,4821 lei/Euro

Grad seismic: 7 Coef.distanța: 1,000 Coef.manopera: 1,000

FISA nr : 27 Fn11 Platforma betonata

Nr.crt)	SIMBOL	DENUMIRE ARTICOL	UM	Stare fizica	Capacitate	Cost unitar catalog actualizat si corectat inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total inclusiv TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (EURO)	Cost de inloc. brut total fara TVA (LEI)	Grad de realizare %	CIB lucrari executate (LEI)	CIB lucrari ramase de executat (LEI)
1	ALEIASF	Alei asfalt	mp	FB	10429,00	33	352.813	284.526	1.275.281	100,00	1.275.281	0

TOTAL FISA :**352.813****284.526****1.275.281****1.275.281****0**

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 sau Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2009

Cu eventuale completări din Metoda costurilor segregate, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2011

Creat cu aplicația KoSt - www.mkmconsult.ro/kost

GRUPA : CONSTRUCTII SPECIALE

Subgrupa : CONSTRUCTII SPECIALE SUPRATERANE

Tip subgrupa: DRUMURI, PLATFORME, ALEI SI CALE FERATA INDUSTRIALA

Tip constructie: Drumuri, platforme, alei si cale ferata industrială

Calculul de evaluare

Procesul de evaluare este aplicat pentru a se ajunge pe baza analizei datelor generale si particulare la o opinie bine documentata asupra valorii, folosind proceduri specifice, care se incadreaza in trei abordari distincte de analiza a datelor: comparatie directa, venit si cost.

ABORDAREA PRIN PIATA**Metoda comparatiilor directe**

Metoda comparatiilor de piatã este, în principiu, o metodã simplã: pentru evaluarea unei proprietati, evaluatorul a cãutat bunuri similare tranzacționate recent (cãt mai aproape de data efectuãrii evaluãrii) sau oferte de vanzare bunuri similare. Calculul este prezentat in tabelul urmator:

Elemente de comparatie	De evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		Matiz	Matiz	Matiz
		800	800	850
<i>Tipul tranzactiei</i>		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		570	570	618
Drepturi de proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	618
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	618
Conditii de vanzare	independent	independent	Independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	618
Locatie	Jimbolia	Cluj	Timisoara	Blhor
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	618
Caracteristici fizice				
<i>data fabricatiei</i>	2003	2003	2003	2003
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	618
Inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	618
Kilometri efectuati	147.000	135.000	115.000	84.000
Corectie (%)		0%	0%	-5%
Pret corectat		570	570	587
Capacitate cilindrica	796	796	796	796
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	587
Culoare	gri	aurie	rosu	albastru
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	587
Cutie de viteze	manuala	manuala	manuala	manuala
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	587
Stare tehnica	satisfacatoare	satisfacatoare	satisfacatoare	satisfacatoare
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	587
Dotari suplimentare		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		570	570	587
Numar corectii		1	1	2
Corectie totala neta		-30	-30	-63
Corectie totala neta procentuala		-5%	-5%	-10%
Corectie totala bruta		60	60	96
Corectie totala bruta procentuala		10%	10%	15%

Explicatii corectii:

pentru pretul de oferta/vanzare: s-a aplicat o corectie negativa de 5% a preturilor comparabilelor, ca marja de negociere observata de evaluator din analiza ofertelor comparabile

pentru kilometri efectuati s-a aplicat o corectie negativa de 5% a pretului comparabilei 3 pentru numarul inferior de kilometri efectuati.

Valoarea activului estimata prin metoda comparatiilor

2.555 lei

respectiv

570 Euro



Calculul de evaluare

Procesul de evaluare este aplicat pentru a se ajunge pe baza analizei datelor generale si particulare la o opinie bine documentata asupra valorii, folosind proceduri specifice, care se incadreaza in trei abordari distincte de analiza a datelor: comparatie directa, venit si cost.

ABORDAREA PRIN PIATA**Metoda comparatiilor directe**

Metoda comparatiilor de piata este, in principiu, o metoda simpla: pentru evaluarea unei proprietati, evaluatorul a cautat bunuri similare tranzactionate recent (cat mai aproape de data efectuării evaluării) sau oferte de vanzare bunuri similare. Calculul este prezentat in tabelul urmatoar:

Elemente de comparatie	De evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		ix35	ix35	ix35
		14.490	14.280	14.811
	Tipul tranzactiei	oferta	oferta	oferta
	Corectie (%)	-5%	-5%	-5%
	Pret corectat	13.728	13.490	14.811
Drepturi de proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.728	13.490	14.811
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.728	13.490	14.811
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.728	13.490	14.811
Locatie	Bucuresti	Bucuresti	Bucuresti	Arges
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.728	13.490	14.811
Caracteristici fizice				
data fabricatiei	2013	2013	2013	2013
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.728	13.490	14.811
Inmatriculata	inmatriculata	neinmatriculata	neinmatriculata	neinmatriculata
	Corectie (%)	1,2%	-1%	1%
	Pret corectat	13.894	13.327	14.973
Kilometri efectuati	aprox. 100.000	97.200	96.000	58.300
	Corectie (%)	0%	0%	-10%
	Pret corectat	13.894	13.327	13.476
Capacitate cilindrica	1995	1995	1995	1998
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.894	13.327	13.476
Culoare	alb	albastru metalizat	gri metalizat	maro metalizat
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.894	13.327	13.476
Cutie de viteze		manuala	manuala	manuala
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.894	13.327	13.476
Stare tehnica	buna	buna	buna	buna
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.894	13.327	13.476
Dotari suplimentare		similar	similar	similar
	Corectie (%)	0%	0%	0%
	Pret corectat	13.894	13.327	13.476
	Numar corectii	2	2	3
	Corectie totala neta	-556	-873	-2.114
	Corectie totala neta procentuala	-4%	-6%	-14%
	Corectie totala bruta	1.611	1.583	3.219
	Corectie totala bruta procentuala	11%	11%	21%

Explicatii corectii:

pentru pretul de oferta/vanzare: s-a aplicat o corectie negativa de 5% a preturilor comparabilelor, ca marja de negociere observata de evaluator din analiza ofertelor comparabile

pentru inmatriculare: s-au aplicat corectii pozitive preturilor comparabilelor, reprezentand valoarea taxei de mediu ce ar trebui achitata in vederea inmatricularii autoturismului

pentru kilometri efectuati s-a aplicat o corectie negativa de 5% a pretului comparabilei 3 pentru numarul inferior de kilometri efectuati.

Valoarea activului estimata prin metoda comparatiilor

59.732 lei

respectiv

13.327 Euro



Nr. cerere	187816
Ziua	05
Luna	12
Anul	2011

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 400070
Comuna/Oras/Municipiu: Jimbolia
Nr. CF vechi: Nr. 4015
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4015)

TEREN intravilan

Adresa: Jimbolia, Calea Motilor, nr. 19

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 185,186	32804	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 185,186	Jimbolia, Calea Motilor, nr. 19	8 magazii, 1 sera, 1 bazin epurare, 3 rampe, 2 hale fabricatie, 3 soproane, 2 case pompe, 1 statie compresor, 1 garaj, 1 hala depozit-bufet, 4 ateliere, 1 rezervor subteran, 1 depozit materiale, 1 centrala termica, 2 case portar, 1 magazin, 1 post TRAFU, 1 corp administrativ, 1 WC

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 400070
Comuna/Oras/Municipiu: Jimbolia

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
3747 / 15.02.1994	
Act construire, si HG 834.1991	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1 , A1.1
1 SOCIETATEA COMERCIALA "PANTERA SA" JIMBOLIA	(provenita din conversia CF 4015)

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 400070
Comuna/Oras/Municipiu: Jimbolia

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Szomszad Insif
sistem administrator



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 400070
Comuna/Oras/Municipiu: Jimbolia
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4015)

TEREN intravilan

Adresa: Jimbolia, Calea Motilor, nr. 19

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 185,186	32804	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela Topografic	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	32804	-	-	185,186	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 185,186	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	8 magazii, 1 sera, 1 bazin epurare, 3 rampe, 2 hale fabricatie, 3 soproane, 2 case pompe, 1 statie compresor, 1 gara, 1 hala depozit-bufet, 4 ateliere, 1 rezervor subteran, 1 depozit materiale, 1 centrala termica, 2 case portar, 1 magazin, 1 post TRAFU, 1 corp administrativ, 1 WC

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. 1951000/05-12-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
06/12/2011

Data eliberării,
07-12-2011

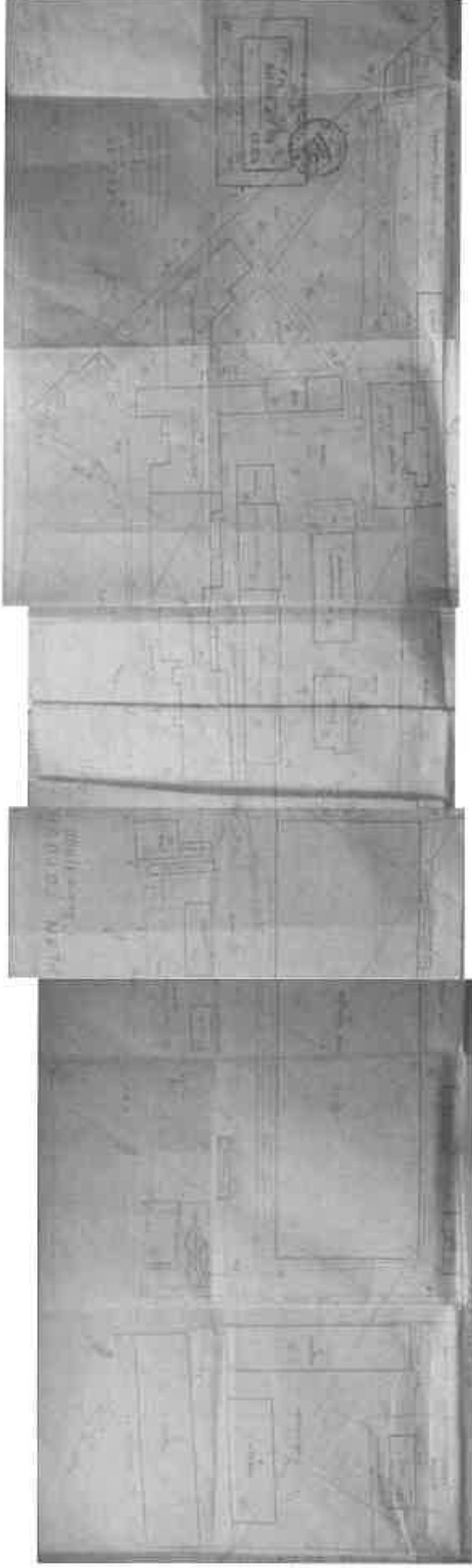
Asistent registru
IOSIF SZOMSZED
Secretar Administrativ
(semnatura)

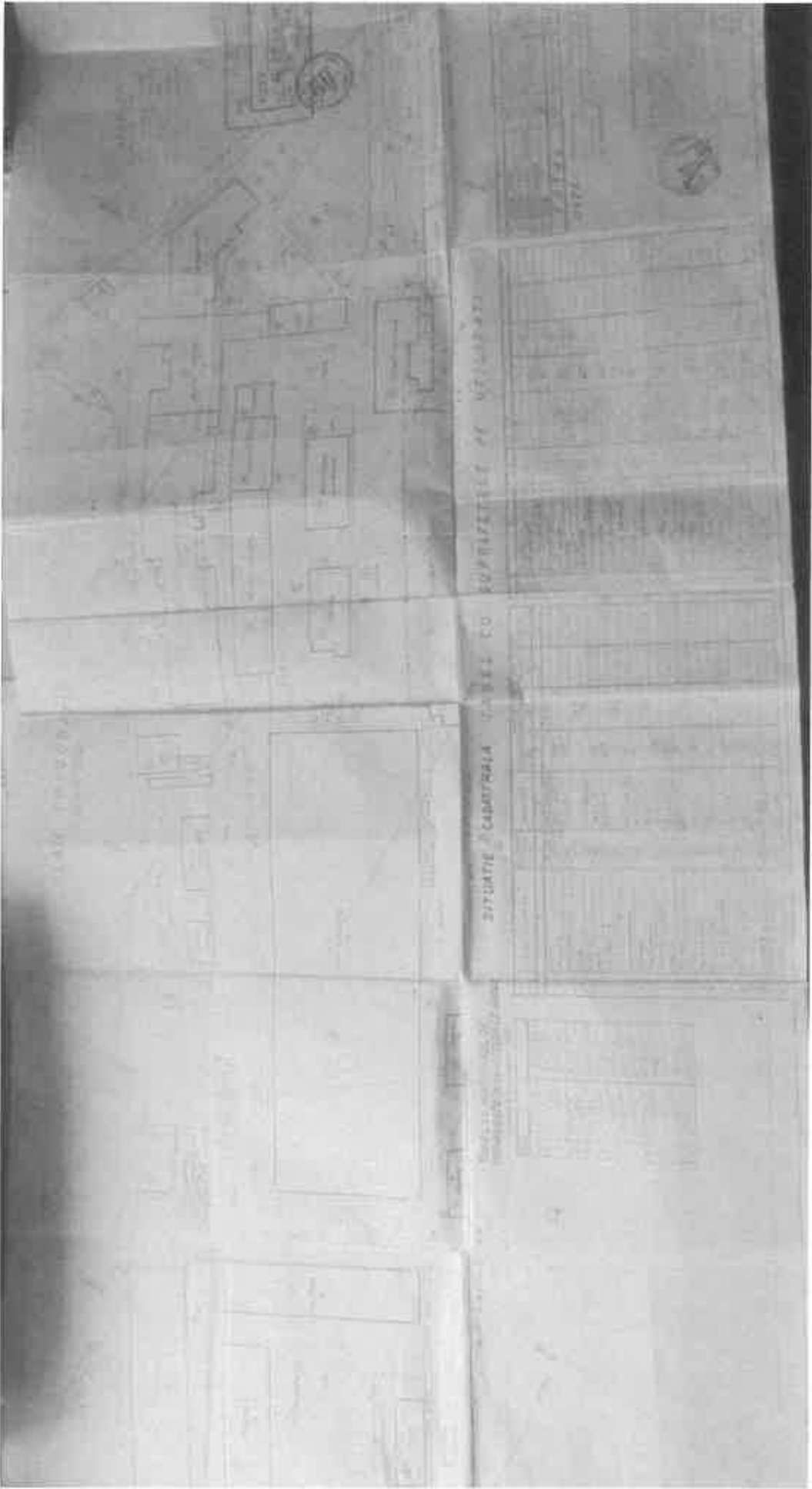
Referent,
BERLOVAN MALVIN
REFERENT
(parafa și semnatura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 și nu este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Plan 2





Oferte vanzari terenuri



Nr crt	Denumire	Localizare	Suprafata (mp)	Pret oferta EURO/mp
T1	Teren	Jimbolia - Sud Est	11.000	9,5
T2	Teren	Jimbolia - FNC	29.786	12
T3	Teren	Jimbolia - Dr.Karl Diell	2.300	8,7

Anunturi imobiliare particulare Adauga anunt Contact



Alege locuinta

 Vanzare Inchiriere
Teren Timis

Pret Min: € Pret Max: €



Anunturi imobiliare » Imobiliare Timis » Imobiliare Jimbolia » Vanzare Terenul Jimbolia Timis



Anunturi Imobiliare

Alba
Arad
Arges
Bacau
Bihor
Bistrita-Nasaud
Botosani
Braila

Vanzare Teren Jimbolia , 9.5 € / m²

28 Ianuarie 2015

Pret Vanzare: 9.5 € / m²Suprafata Teren 11000 m²

Telefon: 0744591799

Teren 11000mp, sud- est teren intravilan, cu front la doua strazi.utilitati:apa, gaz, canalizare si curent.pret negociabil

Vanzare Teren Jimbolia , 9.5 € / m²

28 Ianuarie 2015

- o Pret Vanzare:9.5 € / m²
- o Suprafata Teren 11000 m²
- o Telefon: 0744591799

Teren 11000mp, sud- est teren intravilan, cu front la doua strazi.utilitati:apa, gaz, canalizare si curent.pret negociabil

Teren intravilan 29786 mp

 Jimbolia, judet Timis Adaugat La 15:03, 8 Martie 2015, Numar anunt: 15542701


12 €

Negociabil


Contacteaza vanzatorul:

 Trimite mesaj

 0747 126 390

 Jimbolia, judet Timis
Vezi pe harta

 **Mircea Toader**
Pe site din oct 2013
Anunturile utilizatorului

 Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza



Oferit de:
Proprietar

Extravilan / intravilan:
Intravilan

Suprafata:
29 786 m²

Teren intravilan ideal pentru constructii civile sau industriale, situat in apropierea drumului national Jimbolia-Cenad. Retelele de apa, canalizare, energie electrica etc se afla la frontul stradal al terenului.

 Inapoi

Urmatorul anunt 

 Trimite

Vizualizari:283

Contacteaza vanzatorul

 0747 126 390



Pentru siguranta ta!
Afla mai multe »



Teren intravilan 29786 mp

Jimbolia, judet Timis Aduagat La 15:03, 8 Martie 2015, Numar anunt: 15542701

Oferit de: **Proprietar** Extravilan/intravilan:IntravilanSuprafata: **29 786 m²**

Teren intravilan ideal pentru constructii civile sau industriale, situat in apropierea drumului national Jimbolia-Cenad. Retelele de apa, canalizare, energie electrica etc se afla la frontul stradal al terenului.

12 €Negociabil

Contacteaza vanzatorul

Mircea Toader 0747 126 390

Jimbolia, judet Timis

Oferta 3

<http://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-casa/7b0e66747f606a53.html>

Vand teren casa

Pret: 20.000 EUR

Valabil din: 09.01.2015 - 14:55
Vizualizari: 247



Teren casa situat pe Str. Dr. Karl Diell nr.68 in suprafata de 2300 mp, front stradal 20 ml,CF nou,curent si apa in curte., suprafata totala 2.30

Judet: Timis

Localitate: Jimbolia

Anunturi Timis

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vand teren casa

Pret: 20.000 EUR



Teren casa situat pe Str, Dr. Karl Diell nr.68 in suprafata de 2300 mp, front stradal 20 ml,CF nou,curent si apa in curte., suprafata totala: 2.30

Judet: Timis

Localitate: Jimbolia

Anunturi Timis

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Contacteaza utilizatorul

0769444488

jimile.mesa



electrice jimbolia

Inregistrat din data de: 09.01.2015

[Vezi toate anunturile](#)

Distribuite pe:



★ Adauga la favorite

🔄 Reposteaza

🖨 Listeaza la imprimanta

✍ Sterge / Modifica

⚠ Raporteaza



Valabil din: 09.01.2015 - 14:55

Oferte inchiriere spatii industriale/comerciale

Nr crt.	Denumire	Localizare	Suprafata (mp)	Oferta inchiriere euro/mp
1	Spatiu comercial	Jimbolia - Str. Republicii	250	4
2	Spatiu industrial	Timisoara - Buziasului	731	2,8
3	Spatiu industrial	Timisoara - Exterior Nord	6000	3,5
4	Spatiu industrial	Timisoara - Sud	170	2
5	Spatiu industrial	Carpinis	515	0,8

Oferta

<http://olx.ro/oferta/spatiul-comercial-IDBN7J.html#1583104c48>

Web Slice Gallery

Spatiu comercial

4 €

Jimbolia, judet Timis Adaugat La 09:39, 20 Martie 2015, Numar anunt: 9006971

Contacteaza vanzatorul:



Trimite mesaj

0744 610 805

Jimbolia, judet Timis
Vezi pe harta

costei
Pe site din mar 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Reintra

Oferit de: Proprietar
Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
Suprafata: 250 m²

spatiul comercial aflat in jimbolia str.republicii ,zona gari in suprafata de 250 m2
pret negociabil in functie de suprafata si de timp.vitrina la strada 20m.

Spatiu comercial

Jimbolia, judet Timis Adaugat La 09:39, 20 Martie 2015, Numar anunt: 9006971

Salveaza ca favorit



Oferit de: **Proprietar**

Vanzare/Inchiriere:
Inchiriere

Suprafata: 250 m²

spatiul comercial aflat in jimbolia str.republicii ,zona garii in suprafata de 250 m2 pret negociabil in functie de suprafata si de timp.vitrina la strada 20m.



Contacteaza vanzatorul

- 0744 610 805

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/timisoara/buziasului/spatiu-industrial-de-inchiriat-X3TR1400O?lista=12506674#xharta>

Inchiriere hala depozitare/productie.731 mp

Timisoara, zona Buziasului [vezi harta](#)

Ca inchiriere: **Spatii industriale**

2,8 EUR + TVA / mp / lună
2.046,8 EUR + TVA / lună

Suprafata totala disponibila	731 mp
Suprafata totala caldura	731 mp
Tip imobila	Logistica
Stadiu constructie	exista
Structura rezistenta	Beton
Suprafata teren	2 500 mp
Modificat la	30/03/2015



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafata inchiriată	731 mp
Chirie / mp / lună	2,8 EUR/mp (total. 2.046,8 EUR/lună) + TVA, Comision: 50% din chiria aferenta unei luni de inchiriere
Disponibil	imediat
Inaltime spatiu	5 m

Alte detalii despre proprietate

De inchiriat hala depozitare/productie situata pe calea Buziasului din Timisoara
 Caracteristici :
 Suprafata totala : 731 mp
 Birouri : 200 mp
 Inaltimea pana la grinda : 5 m
 Acces TIR
 Hala incalzita
 Toate utilitatile
 Vici cunoscute: Nu exista
 Nr incaperi: 3
 Destinatie recomandata: Depozitare/productie
 Compartimentare pe nivel: Da (in cadrul unei hane depozitare si fara incaperi pentru birouri)



Anunț publicat de
THE HOUSE

Cere detalii despre această proprietate



Sorin Traian Bratu (Consultant Imobiliar)

0735.444.408

Alte telefoane:
0735.444.408
0256.444.499 (fax)

Pentru o identificare rapida comunică în adresa: X3TR1400O - Strada Tislati-Cornestea nr.

Numele tău:

Telefon:

Email:

Ve rog sa ma contactati, sunt interesat de aceasta proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unu prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Inchiriere hala depozitare/productie.731 mp Timisoara, zona Buziasului





De închiriat Spațiu industrial

2,8 EUR+ TVA / mp / lună

2.046,8 EUR+ TVA / lună

- Suprafață totală disponibilă: 731 mp
- Suprafață totală clădiri: 731 mp
- Tip imobil: Logistica
- Stadiu construcție: exista
- Structură rezistență: Beton
- Suprafață teren: 2.500 mp
- Modificat la: 30/03/2015

Spații disponibile1

- Suprafață închiriabilă: 731 mp
- Chirie / mp / lună: 2,8 EUR/mp (total: 2.046,8 EUR/lună) + TVA, Comision: 50% din chiria aferenta unei luni de inchiriere
- Disponibil: imediat
- Înălțime spațiu: 5 m

Alte detalii despre proprietate

De inchiriat hala depozitare/productie situata pe calea Buziasului din Timisoara.

Caracteristici :

Suprafata totala : 731 mp

Birouri : 200 mp

Inaltimea pana la grinda : 5 m

Acces TIR

Hala incalzita

Toate utilitatile

Vicii cunoscute: Nu exista

Nr incaperi: 3

Destinatie recomandata: Depozitare/productie

Compartimentare pe nivel: Pe un singur nivel,hapla depozitare si doua incaperi pentru birouri

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)

Finisaje - Podele (Beton); Stare interior (Buna); Iluminat (Lampi,Exterior cladire,Lumina naturala)

Dotari - Contorizare (Apometre,Contor gaz); Dotari imobil (Acoperis,Curte,Curte comuna)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Locatie imprejmuita cu gard,Posibilitate compartimentare); Alte spatii utile (Parcare proprie); Acces (Auto,Auto in interiorul cladirii,TIR)

An constructie: inainte de 1990

Destinație anterioară: Depozitare
preț închiriere: 2046
monedă închiriere: EUR
preț închiriere unitar: 2.8
monedă închiriere unitar: EUR
Disponibilitate proprietate: Imediată
Alte detalii preț: Perioada minimă contractuală: 1 an
Termen reziliere contract: 60 zile
Garantie solicitată de proprietar : Contravaloarea unei luni de închiriere
Autorizații și avize: Depozitare/ producție

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/timisoara/exterior-nord/spatiu-industrial-de-inchiriat-X1BR14132?lista=12506674>

De inchiriat hala industrială destinată depozitării sau producției

Timișoara, zona Exterior Nord [vezi harta](#)

De inchiriat Spațiu industrial

3,5 EUR + TVA / mp / lună

21.000 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă:	6.000 mp
Suprafață totală clădire:	6.000 mp
Tip mobil:	Logistica
An construcție:	2013
Structură rezistență:	Prefabricate
Suprafață teren:	4.500 mp
Modificat la:	18/02/2015



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață închirabilă:	6.000 mp
Chirie / mp / lună	3,5 EUR/mp (total: 21.000 EUR/lună) + TVA, Comision: 60 % + TVA din valoarea primei chirii lunare
Disponibil:	Imediat
Înălțime spațiu:	10,5 m

Alte detalii despre proprietate

Situat într-un parc industrial de aproximativ 110.000 mp de hale, spațiul disponibil are suprafața utilă de 6.000 mp și înălțime utilă de 10,5 m la traversele secundare și aproximativ 13 m înălțime generată. Destinația spațiului este de depozitare sau producție. Clădirea se află într-un stadiu foarte avansat de construcție și poate fi personalizată și compartimentată în funcție de solicitările chirieșului sau domeniului de activitate. Spațiul poate fi compartimentat astfel:
- hala cu suprafața de 3.000 mp



Anunț publicat de:
HITCH&MOSHER

Cere detalii despre această proprietate



Viorel COTIGA (Consultant Imobiliar)

0741.240.404

Alte telefoane:
0256.430.221
0758.013.884

Pentru o identificare ușoară comunicați-vă cu anunțul X1BR14132, de pe SpatiuComerciale.ro

✉ Numele tău:

Telefon:

Email:

Ve rog sa ma contactati, sunt interesat de aceasta proprietate.

[Trimite email](#)

✉ [Trimite unui prieten](#) +

🚩 [Raportează oferta incorectă](#) +

De inchiriat hala industrială destinată depozitării sau producției Timișoara, zona Exterior Nord



De închiriat Spațiu industrial

3,5 EUR+ TVA / mp / lună

21.000 EUR+ TVA / lună

- Suprafață totală disponibilă: 6.000 mp
- Suprafață totală clădiri: 6.000 mp
- Tip imobil: Logistica
- An construcție: 2013
- Structură rezistență: Prefabricate
- Suprafață teren: 4.500 mp
- Modificat la: 18/02/2015

Spații disponibile

- Suprafață închiriabilă: 6.000 mp
- Chirie / mp / lună: 3,5 EUR/mp (total: 21.000 EUR/lună) + TVA, Comision: 60 % + TVA din valoarea primei chirii lunare
- Disponibil: imediat
- Înălțime spațiu: 10,5 m

Alte detalii despre proprietate

Situat într-un parc industrial de aproximativ 110.000 mp de hale, spațiul disponibil are suprafața utilă de 6.000 mp și înălțime utilă de 10,5 m la travele secundare și aproximativ 13 m înălțime generală. Destinația spațiului este de depozitare sau producție. Clădirea se află într-un stadiu foarte avansat de construcție și poate fi personalizată și compartimentată în funcție de solicitările chiriasului sau domeniului de activitate.

Spațiul poate fi compartimentat astfel:

- hala cu suprafața de 3.000 mp
- hala cu suprafața de 2.000 mp
- hala cu suprafața de 1.500 mp

Dimesiunea clădirii este 104 m x 60 m și este realizată pe structura de beton cu panouri izolante tip sandwich de 80 mm din poliuretanic. Spațiul dintre stalpi este de 30 m x 12,5 m. Putere instalată energie electrică: 1 megawatt.

Accesul auto în locație este disponibil pentru orice tip de autovehicul. Hala dispune pe fiecare parte de patru rampe de încărcare dintre care două sunt cu acces în interiorul spațiului.

În zona există disponibilitate pentru acces internet prin fibră optică.

Pretul de închiriere este de 21.000 euro + TVA / luna (3,5 euro + TVA / mp / luna calendaristică).

Suprafața construită: 6040 mp

Suprafața curte: 4000 mp

Vicii cunoscute: Nu există.

Destinație recomandată: Spațiu depozitare, producție.

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate, Betonate)

Utilități - Acces internet (Fibră optică); Utilități generale (Curent trifazic, Apa, Fosa septică)

Finisaje - Podele (Beton); Stare interior (Renovat)

Dotari - Dotari imobil (Curte, Curte comuna)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Alte spatii utile (Spatiu depozitare, Parcare proprie, Spatiu verde amenajat); Acces (Auto, Auto in interiorul cladirii, TIR, Rampa TIR, Marfa, Persoane)

prtinchiriere: 21000

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 3.5

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Conform intelegerii dintre parti.

Alte detalii pret: Propietarul solicita o garantie de buna executie contractuala.

Autorizații și avize: De obtinut.

☆ - Soare - Detaliu oferta

Spatiu depozitare, mica productie 170mp

DISPONIBILITATE: Imediat

Timisoara, Sud [vezi harta](#)



[Trimite email](#)

Pret: 2 EUR + TVA / mp / luna Comision Negociat

Livia CIOCAN - Consultant imobiliar

Mobile: 0728729977 Fax: 0356113333

Detalii

Suprafata utila:	170 mp
Nr. incaperi:	1
Nr. grupuri sanitare:	---
Nr. terase:	---
Nr. locuri parcare:	---
Nr. garaje:	---
Tip imobil:	Logistica
Denumire imobil:	---
Clasa birouri:	---
- minimizat	

Utilitati

Utilitati generale: Curent, Curent trifazic

Finisaje

Podurile: Beton, Stare interior: Buna

Alte detalii zona

Amenajare strazi (Asfaltate): Mijloace de transport; Iluminat strazi

ID: 34773126

Data introducerii: 05/01/2015

Actualizare: acum 54 zile

Spatiu depozitare, mica productie 170mp
DISPONIBILITATE: Imediat
Timisoara, Sud ([vezi harta](#))



D: X47N1410B

Data introducerii: 06/01/2015

Actualizare: acum 84 zile

Pret: 2 EUR + TVA / mp / luna

Comision Negociabil

Livia CIOCAN- Consultant imobiliar

Mobil: 0728779977

Fix: 0356113333

_Detalii

Suprafata utila:170 mp

Nr. incaperi:1

Nr. grupuri sanitare:—

Nr. terase:---

Nr. locuri parcare:—

Nr. garaje:---

Tip imobil:Logistica

Utilitati generale: Curent,Curent trifazic

finisajePodele: Beton; Stare interior: Buna

Alte detalii zona

Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Alte caracteristici (Locatie imprejmuita cu gard); Acces (Auto,TIR,Marfa,Persoane)

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-hala-inalta-pe-structura-de-beton-ID3fquX.html#fe7b33d18c>

Inchiriez hala inalta pe structura de beton

Carpinis, judet Timis Adaugat La 11:48, 6 Aprilie 2015, Numar anunt: 48005791

[Imi place](#) [Distribui](#)



Ofert de:
Proprietar

Suprafata:
515 m²

Inchiriez hala 515 mp, H= 4.7 - 6.8 m, cu structura pe cadre de beton, si platforma betonata aferenta de 4.000 mp, in com. Carpinis, la 25 km de Timisoara si 15 km de Jimbolia, acces tir, trifazic separat, posibilitate si birouri, pretabil productie sau depozit, pret 400 euro/ luna.

400 €

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

[0731 169 677](#)

Carpinis, judet Timis
[Vezi pe harta](#)

Dan
Pe site din mai 2012

[Salveaza ca favorit](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)

Inchiriez hala inalta pe structura de beton

Carpinis, judet Timis Adaugat La 11:48, 6 Aprilie 2015, Numar anunt: 48005791

[Salveaza ca favorit](#)



Ofert de: Proprietar

Suprafata: 515 m²

Inchiriez hala 515 mp, H= 4.7 - 6.8 m, cu structura pe cadre de beton, si platforma betonata aferenta de 4.000 mp, in com. Carpinis, la 25 km de Timisoara si 15 km de Jimbolia, acces tir, trifazic separat, posibilitate si birouri, pretabil productie sau depozit, pret 400 euro/ luna.

400 €

Contacteaza vanzatorul:

0731 169 677

Carpinis, judet Timis

Dan

Chevrolet Spark: 2.940 euro cu TVA



Cel mai ieftin autoturism prin Rabla cu 3 tichete incluse costa 2.940 euro cu TVA, fiind un Chevrolet Spark fara prea multe dotari.

Spark are un motor de 800 cc 52 CP. Viteza maxima este de 145 km/h. Acceleratia de la 0 la 100 km/h are loc in 18 secunde.

Modelul cu dotari Chevrolet Spark 0.8 SOHC S este echipat cu aer conditionat, ABS, airbag sofer, geamuri electrice fata, servodirectie, inchidere centralizata si bare de protectie in culoarea caroseriei, iar pretul este de la 3.575 euro cu TVA inclus.

"Ne asteptam ca programul Remat sa aduca vanzari noi. Pentru aceasta, ne-am pregatit cu oferte foarte competitive, pentru multe din modele, avand cea mai buna oferta din clasa. Ne bazam si pe noile modele care cu siguranta vor aduce o crestere a vanzarilor. Dupa noul Cruze, anul acesta am lansat noul Spark, in contextul in care, pana in 2012 vom schimba intreaga gama Chevrolet. Programul REMAT va ajuta cu siguranta vanzarile, dar nu va putea influenta decisiv contextul economic negativ (somaj, criza creditelor)", au declarat reprezentantii marcii in Romania.

Toate modelele Chevrolet beneficiaza de garantie de 3 ani sau 100.000 km si asistenta rutiera pe o perioada de 3 ani. Optional, garantia poate fi extinsa.

Noul Chevrolet Spark cu motorizari Euro 5 cu taxa de poluare zero, ABS si 6 airbaguri standard costa de la 4.299 euro cu TVA si primele de casare incluse.

Pretul fara Rabla pentru un Spark model 2009 este de 6.275 euro cu TVA, iar pentru noul Spark 2010 este de 6.999 euro cu TVA.

Citeste mai mult: <http://www.wall-street.ro/top/Auto/81745/Top-10-autoturisme-noi-cu-pret-de-criza.html?full#ixzz3WE2Kt5wO>

Follow us: @WallStreetRo on Twitter | WallStreetRo on Facebook



Vand Daewoo Matiz 2003

Cluj-Napoca, judet Cluj | Adaugat La 14:23, 27 Martie 2015, Numar anunt: 39495037



Vand Daewoo Matiz:

- data fabricatiei 11-Decembrie-2002,
- culoare Aurie,
- putere 38 kW,
- ITP valabil pana in 24-03-2016,
- stare buna de functionare.

Model	Matiz
Combustibil	Benzina
Pret	600 € (Negociabil)
An de fabricatie	2003
Rulaj	135 000 km
Caroserie	Hatchback
Capacitate motor	796 cm ³

Contact data

Persoana de contact: **Catalin Popovici**

Locul de intalnire: **Cluj-Napoca, judet Cluj**

Telefon: **0763 697 766**









vand matiz

Timisoara, judet Timis | Adaugat La 19:35, 30 Martie 2015, Numar anunt: 42444783



vand matiz,an 2003,stare buna,115000 km,aer conditionat,anvelope de iarna\vara,putin zgariat.

Model	Matiz
Combustibil	Benzina
Pret	600 €
An de fabricatie	2003
Rulaj	115 000 km
Caroserie	Hatchback
Capacitate motor	800 cm ³
Stare	Utilizat

Contact data

Persoana de contact: **radu**

Locul de intalnire: **Timisoara, judet Timis**

Telefon: **0722 214 877**



Daewoo Matiz

650 EUR (650 EUR) TVA inclus pret negociabil



Bihor

0745579113

Taxa de mediu: **475.00 €** considerand norma de poluare **euro3** prima inmatriculare **06/2003** - detalii.

Pentru masini cu provenienta NON-UE se adauga 10% din pretul in vama.

Model, Caroserie:	Daewoo Matiz, Hatchback
Fabricatie:	2003
Rulaj:	84 000 km
Combustibil:	Benzină
Motor:	796 cm ³ (Putere 48 CP / 35 kW)
Transmisie:	manuala
Emisii CO2:	161
Norma Euro:	euro3
Culoare:	Albastru metalizata
Numar de usi:	4/5
Data primei inmatriculari:	06/2003
Tara de origine:	Romania
Tara inmatricularii:	Romania

Valoarea timbrului de mediu afisata pe site este calculata conform OUG 9/2013 si are un caracter strict informativ. Valoarea reala este stabilita de catre Administratia Financiara pe baza actelor eliberate de RAR. Norma de poluare este garantata doar de cartea de identitate emisa de RAR.

Informatii suplimentare

Confort:
radio/CD

Istoric:
fara accident, rulat (utilizat), Neavariat

Descrierea vehiculului

Daewoo Matiz 2003, 650 euro
Vand Daewoo Matiz:

FARA ACCIDENT

emisiilor de CO2 de 161 g/km.

- Anul fabricatiei 2003,
 - culoare Albastru,
 - putere 38 kW,
 - stare buna de functionare.
- Pentru detalii la nr. de telefon 0745579113

CONTACT*

România, oradea (jud. Bihor)

0745579113 0746245284

*Autovit nu stocheaza informatii aditionale despre vanzator in afara de cele continute in anunt.
Vanzatorul isi asuma in intregime raspunderea pentru continutul anuntului si pentru veridicitatea informatiilor publicate in anunt.

ID Anunt **C36484232**



ix35
DE LA 18.306,00 €

PRETURI | SPECIFICATII

PRETURI

Motorizare	Echipe	Pret	Pret oferta
1.6 GDI 135 CP Benzina, Manual	Comfort	20.786 €	18.306 €
1.7 CRDI 115 CP 2WD 6MT	Comfort	23.886 €	21.406 €
2.0 GDI 166 CP 4WD 6MT	Style Heat	24.692 €	22.212 €
2.0 184 CP Diesel, Manual	Style Heat	28.040 €	24.246 €
2.0 GDI 166 CP 4WD 6MT	Premium	26.986 €	24.506 €
2.0 184 CP Diesel, Automat	Style Heat	29.032 €	25.362 €
2.0 184 CP Diesel, Manual	Premium	30.334 €	26.354 €
2.0 184 CP Diesel, Automat	Premium	31.326 €	27.470 €
2.0 184 CP Diesel, Automat	Luxury	34.550 €	30.322 €

Preturile sunt exprimate in euro si contin TVA

SPECIFICATII

Detalii tehnice

Motorizari

Caracteristici	1.6 GDI 135 CP Benzina, Manual	2.0 GDI 166 CP 4WD 6MT
Norma poluare	Euro V	Euro V
Combustibil	Benzina	Motorina
Tractiune	fata	4WD
Transmise	6 MT	6MT
Tip	4 cilindri DOHC	4 cilindri DOHC



Hyundai ix35

14 450 EUR (14 450 EUR) TVA inclus



Taxa de mediu: **166.00 €** considerand norma de poluare **euro5** prima inmatriculare **01/2013** - detalii.

Pentru masini cu provenienta NON-UE se adauga 10% din pretul in vama.

Model, Caroserie:	Hyundai ix35, SUV
Fabricatie:	2013
VIN:	TMAJU81VCDJ347415
Rulaj:	97 200 km
Combustibil:	Diesel
Motor:	1995 cm ³
Transmisie:	manuala
Emisii CO2:	148
Norma Euro:	euro5
Culoare:	Albastru metalizata
Numar de usi:	4/5
Volan:	Pe stanga (normal)
Data primei inmatriculari:	01/2013
Tara de origine:	Germania
Tara inmatricularii:	neinmatriculata

BUCURESTI

0722372460

Valoarea timbrului de mediu afisata pe site este calculata conform OUG 9/2013 si are un caracter strict informativ. Valoarea reala este stabilita de catre Administratia Financiara pe baza actelor eliberate de RAR. Norma de poluare este garantata doar de cartea de identitate emisa de RAR.

Informatii suplimentare

Dotari:

jante aliaj, proiectoare ceata, geamuri colorate, carlig de remorcare

Alti parametri:

carte service

Securitate:

ABS, airbag-uri, alarma, diferential blocabil, EDS, ESP, controlul tractiunii

Confort:

aer conditionat, 4x4, comenzi volan, inchidere centralizata, computer bord, oglinzi electrice, geamuri electrice, scaune incalzite, parbriz incalzit, tapiterie piele, senzori parcare, servo directie, radio/CD, senzori ploaie, pilot automat

Istoric:

fara accident, rulat (utilizat), Neavariat

Descrierea vehiculului

**** Hyundai IX35 2.0 CRDi 4X4 ** Style PLUS Paket ****

****GARANTIE INTERNATIONALA 5 ANI !!!****

****CARTE SERVICE****

****IMPORT GERMANIA****

****EURO 5****

****R.A.R EFECTUAT**

4X4

KEY LESS GO

SCAUNE INCALZITE FATA+SPATE

COMPUTER BORD

DUBLU CLIMATRONIC

VOLAN PIELE

COMENZI VOLAN

PILOT AUTOMAT

BLUETOOTH + COMENZI VOCALE

SCAUNE PARTIAL PIELE

GEAMURI ELECTRICE

OGLINZI ELECTRICE + PLIABILE ELECTRIC

INCHIDERE CENTRALIZATA

AMPRENTA USA

2 CHEI TIP TELECOMANDA

RADIO CD/MP3

AUX / USB/ IPOD

MAI AVEM 2 HYUNDAI IX35 2015 0 KM EXTRA FULL SI NOUL SANTA FE 2013 2.2 CRDI

CONTACT*

România, 4x4 2013 (jud. BUCURESTI)

0722372460 0760305590

*Autovit nu stocheaza informatii aditionale despre vanzator in afara de cele continute in anunt.
Vanzatorul isi asuma in intregime raspunderea pentru continutul anuntului si pentru veridicitatea informatiilor publicate in anunt.

ID Anunt **C35731962**



Hyundai ix35

14 200 EUR (14 200 EUR) TVA inclus pret negociabil



Taxa de mediu: **163.00 €** considerand norma de poluare **euro5** prima inmatriculare **01/2013** - detalii.

Pentru masini cu provenienta NON-UE se adauga 10% din pretul in vama.

Model, Caroserie:	Hyundai ix35, SUV
Fabricatie:	2013
VIN:	TMAJU81VCDJ347757
Rulaj:	96 000 km
Combustibil:	Diesel
Motor:	1995 cm ³ (Putere 136 CP / 100 kW)
Transmisie:	manuala
Emisii CO2:	145
Norma Euro:	euro5
Culoare:	Gri metalizata
Numar de usi:	4/5
Volan:	Pe stanga (normal)
Data primei inmatriculari:	01/2013
Tara de origine:	Germania
Tara inmatricularii:	Germania

BUCURESTI

0722733524

Valoarea timbrului de mediu afisata pe site este calculata conform OUG 9/2013 si are un caracter strict informativ. Valoarea reala este stabilita de catre Administratia Financiara pe baza actelor eliberate de RAR. Norma de poluare este garantata doar de cartea de identitate emisa de RAR.

Informatii suplimentare

Dotari:

jante aliaj, proiectoare ceata, carlig de remorcare

Alti parametri:

carte service, TVA deductibil

Securitate:

ABS, airbag-uri, alarma, immobilizator, ESP, controlul tractiunii

Confort:

aer conditionat, 4x4, comenzi volan, inchidere centralizata, computer bord, oglinzi electrice, geamuri electrice, scaune incalzite, parbriz incalzit, incalzire auxiliara, senzori parcare, servo directie, radio/CD, pilot automat

Istoric:

fara accident, rulat (utilizat), Neavariat

Descrierea vehiculului

** Hyundai IX35 2.0 CRDi 4X4 ** Style PLUS Paket **

GARANTIE INTERNATIONALA 5 ANI !!

CARTE SERVICE

IMPORT GERMANIA

EURO 5

**R.A.R EFECTUAT

4X4

KEY LESS GO

SCAUNE INCALZITE FATA+SPATE

COMPUTER BORD

DUBLU CLIMATRONIC

VOLAN PIELE

COMENZI VOLAN

PILOT AUTOMAT

BLUETOOTH + COMENZI VOCALE

SCAUNE PARTIAL PIELE

GEAMURI ELECTRICE

OGLINZI ELECTRICE + PLIABILE ELECTRIC

INCHIDERE CENTRALIZATA

AMPRENTA USA

2 CHEI TIP TELECOMANDA

RADIO CD/MP3

AUX / USB/ IPOD

MAI AVEM 2 HYUNDAI IX35 2015 0 KM EXTRA FULL SI NOUL SANTA FE 2013 2.2 CRD

CONTACT*

România, sector 2 (jud. BUCURESTI)

0722733524 0723813526

*Autovit nu stocheaza informatii aditionale despre vanzator in afara de cele continute in anunt.

Vanzatorul isi asuma in intregime raspunderea pentru continutul anuntului si pentru veridicitatea informatiilor publicate in anunt.

ID Anunt **C36193356**



Hyundai ix35

15 590 EUR (15 590 EUR) TVA inclus pret negociabil



Arges

0729691311

Se poate ca pentru aceasta masina sa fie nevoie sa se plateasca Timbru de mediu. Intrebati vanzatorul despre aceasta.

Model, Caroserie:	Hyundai ix35, SUV
Fabricatie:	2013
Rulaj:	58 300 km
Combustibil:	Diesel
Motor:	1998 cm³ (Putere 136 CP / 100 kW)
Transmisie:	manuala
Norma Euro:	euro5
Culoare:	Maro metalizata
Numar de usi:	4/5
Volan:	Pe stanga (normal)
Data primei inmatriculari:	02/2013
Tara de origine:	Germania
Tara inmatricularii:	neinmatriculata

Valoarea timbrului de mediu afisata pe site este calculata conform OUG 9/2013 si are un caracter strict informativ. Valoarea reala este stabilita de catre Administratia Financiara pe baza actelor eliberate de RAR. Norma de poluare este garantata doar de cartea de identitate emisa de RAR.

Informatii suplimentare

Dotari:

jante aliaj, proiectoare ceata, bare portbagaj, geamuri colorate, carlig de remorcare

Alti parametri:

carte service

Securitate:

ABS, airbag-uri, alarma, diferential blocabil, EDS, imobilizator, ESP, antifurt, cadru de protectie, controlul tractiunii

Confort:

aer conditionat, 4x4, comenzi volan, inchidere centralizata, computer bord, oglinzi electrice, geamuri electrice, scaune incalzite, parbriz incalzit, incalzire auxiliara, tapiterie piele, senzori parcare, servo directie, radio/CD, senzori ploaie, pilot automat

Istoric:

primul proprietar, fara accident, rulat (utilizat), Neavariat

Descrierea vehiculului

HYUNDAI ix35 ,2013 , 2.0 Diesel, 4WD

TRACTIUNE 4X4 !!!

Culoare capucino maro metalizat

GARANTIE internationala 5 ANI

Ultima revizie efectuata recent in reseaua Hyundai Romania

RAR efectuat, Euro 5, Taxa mediu 150 E

Dotari:

ASISTENTA LA COBORARE PANTA

Diferential blocabil

DISTRIBUTIE PE LANT

KEYLESS GO + ENTRY

TAPISERIE PIELE + STOFA

SCAUNE INCALZITE FATA + SPATE

Volan piele +comenzi

Dublu climatronic + sistem clean air

Oglinzi electrice incalzite ,rabatabile

Semnalizare led

Radio cd Mp3 +AUX+ USB IPOD

Senzori ploaie + lumini

SENZORI PARCARE

Carlin de remorcare

Jante originale R 18 cu anvelope de vara

Bonus jante aliaj R 16 cu anvelope iarna

2-chei, CARTE SERVICE

Consum + impozit redus

Pret catalog 27000 E

Variante schimb cu auto ieftin ,cu motor pana in 2.0 la preturi reale, in special cutie automata

CONTACT*

România, 4x4 2013 (jud. Arges)

0729691311

*Autovit nu stocheaza informatii aditionale despre vanzator in afara de cele continute in anunt.

Vanzatorul isi asuma in intregime raspunderea pentru continutul anuntului si pentru veridicitatea informatiilor publicate in anunt.

ID Anunt **C36307213**

1001 Atelier mecanic



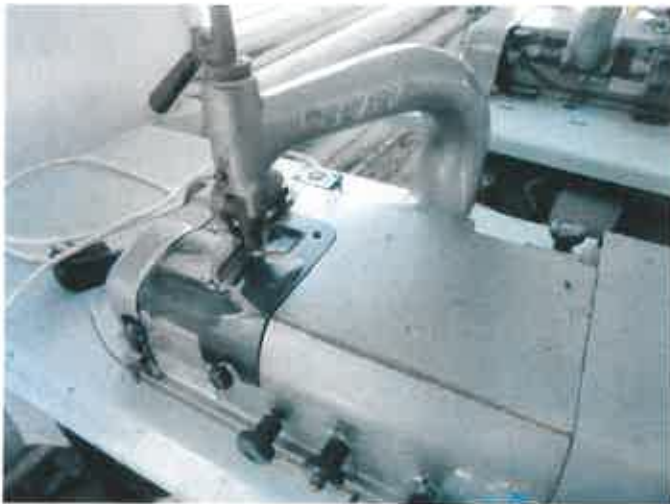


1002 Cladire productie











1003 Cladire creatie





1004 Cladire depozit





1005 Atelier intretinere





1011 Sopron biciclete



1012 Sopron metalic (Magazie diverse)



1007 Cladire depozitare





1008 Magazine finite





1009 Garaj





1010 Magazin prezentare



1015;1016 Cladire Administrativa I







1018; 1017 Cladire administrativa II











1021 Hala productie-zona 1







1021 Hala productie-zona 2









1024 Baraca metalica





2022 Depozit combustibili



Fn2 Post trafo



Fn1 Punct control I





Fn5 Atelier cusut

















Fn9 Statie compresor



Fn10 Sera



Fn7 Centrala termica / Fn8 Magazie centrala termica







Fn3 Punct control 2



WC



Statie epurare decantare clorinator

