



**I R E C S O N**  
**E V A L U A R I**

---

# **RAPORT DE EVALUARE**

a activelor aparținând  
S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. - în insolvență

**2022**

Către:

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. - în insolvență

*Stimată Doamnă Administrator special,*

*Am plăcerea să vă transmit Raportul de evaluare actualizat a activelor aflate în patrimoniul S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. - în insolvență, întocmit la solicitarea Dvs., conform Contractului nr. 30/2022, în vederea vânzării în procedura de insolvență.*

*Evaluarea a fost realizată de către experții evaluatori ai S.C. IRECSON EVALUARI S.R.L. , acționând ca evaluator extern, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, valabile la data evaluării.*

*Evaluarea s-a făcut, conform instrucțiunilor evaluării, pentru a determina valoarea de piață pentru vânzarea în procedura insolvenței. Conform definiției din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, valoarea de piață reprezintă :*

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

*Activele supuse evaluării au fost inspectate de către evaluatori însoțiți de reprezentanți ai proprietarului, identificarea acestora făcându-se, pe baza documentelor care ne-au fost puse la dispoziție. În urma inspecției s-au întocmit Fișe de inspecție și fotografiile care au fost atașat la Raport.*

*In îndeplinirea sarcinilor, evaluatorul a utilizat informații cu caracter public. Nu au fost luate în considerare alte premise speciale sau abateri de la standarde.*

*Opinia noastră referitor la valoarea activelor evaluate, exprimată în lei la data evaluării, este următoarea:*

- ***Valoarea de piață, în ipoteza continuării activității:***
  - ***vânzare ordonată : 82.852.923 lei***
- ***Valoarea de piață, în ipoteza încetării activității :***
  - ***vânzare forțată : 61.327.820 lei***

*OBSERVAȚIE : Piața specifică a activelor societăților aflate în procedura insolvenței este influențată de situația specifică a acestora. Pe piața românească potențialii cumpărători, conștienți de dificultatea în care se află vânzătorii-forțați să vândă într-o perioadă de timp mai scurtă, au tendința de a oferi valori sub valoarea obișnuită de piață a acestora. Din acest motiv Raportul de evaluare a estimat o valoare de piață în situația lichidării ordonate precum și o valoare de piață în situația vânzării forțate, în faliment.*

**ing. Paul MARIANCIUC**

*Director*

## CUPRINS

Capitolul 1. DATE GENERALE .....	5
1.1 Specificația temei.....	5
1.2 Definierea valorii.....	5
1.3 Utilizarea evaluării.....	5
1.4 Misiunea evaluatorului.....	5
1.5 Ipoteze speciale și condiții limitative.....	6
1.6 Data evaluării .....	6
1.7 Clauze de nepublicare a raportului de evaluare .....	7
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	7
1.9 Declarația de certificare.....	7
Capitolul 2. PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	9
Capitolul 3. PREZENTAREA SOCIETĂȚII COMERCIALE DEȚINĂTOARE ..	11
3.1 Prezentare.....	11
3.2 Localizare .....	11
3.3 Obiectul de activitate.....	12
3.4 Structura acționariatului.....	12
Capitolul 4. DIAGNOSTIC JURIDIC.....	13
4.1 Dreptul societății.....	13
4.1 Dreptul fiscal.....	13
4.2 Dreptul de proprietate.....	13
4.3 Dreptul social.....	14
4.4 Brevete, licențe, marci .....	14
4.5 Litigii.....	14
Capitolul 5. DESCRIEREA ACTIVELOR.....	22
5.1 Situația activului contabil la data evaluării.....	22
5.2 Descrierea activelor imobilizate.....	24
5.3 Descrierea activelor circulante.....	32
Capitolul 6. EVALUAREA ACTIVELOR.....	35
6.1 Abordări în evaluare.....	35
6.2 Evaluarea imobilizărilor corporale.....	37
6.3 Evaluarea imobilizărilor financiare.....	65
6.4 Evaluarea activelor circulante.....	66
Capitolul 7. SINTEZA EVALUĂRII.....	71
ANEXE.....	74

## **CAPITOLUL 1. DATE GENERALE**

### **1.1 Specificația temei**

Tema prezentului raport de evaluare este determinarea valorii de piață a activelor aparținând S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. cu menționarea valorii separat în cazul continuării activității și în cazul opririi activității.

### **1.2 Definirea valorii**

Evaluarea societății se va face pentru determinarea “valorii de piață” în accepțiunea pe care o dau acestui concept Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, și anume:

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

### **1.3 Utilizarea evaluării**

Raportul de evaluare se va utiliza de către lichidator atât în vederea deciziei de continuare a activității cât și pentru vânzarea parțială sau totală a activelor în procedura insolvenței.

### **1.4 Misiunea evaluatorului**

Evaluatorul a desemnat pentru evaluare o echipă de experți care au atâr pregătirea profesională de specialitate necesară, cât și o practică suficientă în acest domeniu pentru a garanta calitatea lucrării în conformitate cu standardele și reglementările în domeniul evaluărilor .

Evaluatorul nu este implicat în afaceri cu societatea deținătoare și nu are alte legături cu conducerea acestei societăți, sau cu lichidatorul acesteia, cu excepția procesului de evaluare.

## 1.5 Ipoteze speciale și condiții limitative

Evaluarea s-a realizat pe baza ipotezelor speciale și condițiilor limitative prezentate mai jos, precum și a altor aspecte menționate pe parcursul lucrării. Prezentul studiu are în vedere estimarea valorii tuturor activelor societății și este valabilă atât pentru vânzarea separată a componentelor ce compun patrimoniul societății cât și în bloc.

Pe parcursul elaborării lucrării au fost folosite documente și materiale primite de la societate, înregistrări contabile, planuri ale construcțiilor, planuri de amplasament, situațiile financiare ( bilanță de verificare și bilanț provizoriu) la data de 30 apr. 2022 .

În vederea evaluării, se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este complet și proprietățile sunt executate în conformitate cu legislația în valoare și că datele furnizate sunt autentice. Se menționează că, având în vedere situația de incertitudine și risc în ceea ce privește situațiile litigioase cu privire la elemente de patrimoniu precum și cele neînscrise în evidențele contabile, au fost luate în calcul și aspectele litigioase care ar putea fi soluționate favorabil sau în defavoarea societății, prin abordarea de scenarii diferite.

Evaluarea analitică a mijloacelor fixe s-a făcut pe baza situațiilor puse la dispoziție de către S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. Față de situația care a fost prezentată în raport corespunzător datei evaluării, nu se asumă nici o responsabilitate asupra eventualelor transferuri de drept de proprietate sau alte modificări ce pot influența valoarea, survenite ulterior acestei date. Se face precizarea că estimarea valorii bunurilor evaluate reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a acestora, fundamentată pe baza informațiilor disponibile la data evaluării.

Raportul de evaluare a fost întocmit pentru utilizarea în exclusivitate de către beneficiarul acestuia și numai pentru scopul menționat.

Materialele consultate, care au fost considerate revelatoare pentru concluziile evaluatorului, au fost prezentate în copie în Anexa la prezentul Raport.

## 1.6 Data evaluării

Raportul de evaluare a fost făcută corespunzător datei de **30.04.2022**, pentru un curs valutar de **4,9480 lei/EUR.**, în perioada iulie-august 2022. Raportul a fost predat beneficiarului la data de 10.11.2022.

## **1.7 Clauze de nepublicare a raportului de evaluare**

Raportul de evaluare a fost întocmit pentru utilizarea în exclusivitate de către S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. - în insolvență și doar în vederea scopului menționat. Având în vedere că societatea se află în procedura de insolvență lichidatorul acesteia este de asemenea destinat. Nu este permisă transmiterea de informații și reproducerea Raportului de evaluare sub nici o formă, scrisă sau verbală, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, altor entități cu excepția solicitărilor legale.

## **1.8 Responsabilitatea față de terți**

Evaluatorul a desemnat pentru evaluare o echipă de experți care au atârnat pregătirea necesară de specialitate cât și o practică suficientă în acest domeniu pentru a garanta calitatea lucrării în conformitate cu standardele și reglementările interne și internaționale în domeniul evaluării.

Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilități față de alte persoane cu excepția beneficiarului studiului.

Evaluatorul se obligă să nu difuzeze unei terțe persoane nici un fel de informații privind valoarea obținută în urma evaluării și să nu le folosească în nici un alt scop decât în acela pentru care au fost solicitate.

## **1.9 Declarația de certificare**

Prin semnarea Raportului de evaluare, evaluatorul certifică faptul că analizele, opiniile și concluziile rezultate sunt imparțiale, conforme cu legislația în vigoare privind evaluarea activelor și cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, cu deontologia profesiei de evaluator și cu statutul ANEVAR.

Evaluatorul își asumă răspunderea față de opiniile exprimate în prezentul Raport, declarând că nu are nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea care face obiectul evaluării și că remunerarea lui nu se face condiționat de un preț prestabilit.

Evaluatorul certifică, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR următoarele :

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra activelor evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește categoria de active care sunt supuse evaluării;
- evaluatorul a efectuat personal inspecțiile asupra activelor de evaluat ;
- în elaborarea raportului evaluatorul nu a primit asistență profesională din partea altor experți cu excepția celor menționați în Raport.

IRECSON EVALUARI  
ing. Paul MARIANCIUC  
Expert evaluator ANEVAR  
Leg. nr. 13905/2022



## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

IRECSON EVALUARI SRL este o firmă privată care are ca obiect principal activitatea de evaluare și s-a desprins în anul 2013 din Institutul IRECSON București- un institut privat de învățământ și cercetare științifică în domeniul științelor economice și de aplicare a acestora în economia reală, înființat sub numele de „INSTITUTUL ROMÂN DE CERCETĂRI ECONOMICO-IRECSON EVALUARI – are sediul în București, B-dul Lacul Tei, sector 2 și a fost înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului din București sub nr. J40/3488/2001.

Acționarii, salariații și colaboratorii societății de evaluare au următoarea structură profesională:

- experți evaluatori de afaceri, de active imobiliare, de bunuri mobile și de active financiare.
- experți contabili și experți fiscali
- experți în domeniul juridic
- experți în domeniul comerțului internațional și marketing.

*IRECSON EVALUARI* deține Autorizația de membru corporativ al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) nr. 0362 / 2022 emisă în baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013.

ANEVAR este membru al TEGoVA începând cu anul 1994. La recomandarea TEGoVA, în anul 1995, ANEVAR devine membru asociat al IVSC (International Valuation Standards Committee).

*IRECSON EVALUARI* oferă consultanță în domenii ca:

- analize diagnostic, evaluări patrimoniale și bazate pe randament;
- elaborarea studiilor de fezabilitate și restructurare;
- expertiză contabilă și auditări de bilanț;
- expertizarea studiilor de fezabilitate și planurilor de afaceri;
- organizarea activității financiar- contabile; evidența financiar - contabilă și integrarea acesteia în sistemul internațional; consultanță fiscală și juridică;
- acordarea de asistență tehnică în conducerea acțiunilor de privatizare;

- evaluarea activelor și întreprinderilor;
- asistență pentru dezvoltarea întreprinderilor mari și mijlocii;
- organizarea de licitații pentru vânzarea de active.

## **CAPITOLUL 3. PREZENTAREA SOCIETĂȚII COMERCIALE DEȚINĂTOARE**

### **3.1 Prezentare**

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. a fost înființată în actuala formă juridică – societate cu răspundere limitată – în anul 1991 și înregistrată la Registrul Comerțului Municipiului București cu nr. J40/11438/1991.10.03.

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. este înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice sector 3 și are codul unic de înregistrare R 1565534 .

Durata societății comerciale este nelimitată, cu începere de la data înmatriculării acesteia la Registrul Comerțului.

### **3.2 Localizare**

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. este persoana juridică română cu sediul în Municipiul București, str. Parcului, nr. 77, sector 1.

Societatea poate avea sucursale, birouri, filiale, agenții, reprezentante, în orice alte localități de pe teritoriul României sau în alte țări, în conformitate cu legile române și prevederile statutului S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. .

Societatea poate fi contactată la nr. de telefon 021.326.54.28 cât și la adresa de e-mail [office@rotaryconstructii.ro](mailto:office@rotaryconstructii.ro).

### **3.3 Obiectul de activitate**

Conform actului constitutiv de înființare, obiectul principal de activitate al societății îl constituie lucrările de construcții precum și activități de prestări de servicii diverse și de comerț.

Pe domenii de lucrări obiectul de activitate poate fi : Construcții civile, industriale și edilitare, consolidări, reamenajări și modernizări, restaurări, confecții metalice, materiale în domeniul construcțiilor, diverse prestări în construcții.

### **3.4 Structura acționariatului**

La data întocmirii Raportului de evaluare capitalul social al societății este de 1.030.000 lei și asociatul unic este Mihail Leonard ROTARU.

## CAPITOLUL 4. DIAGNOSTIC JURIDIC

### 4.1 Dreptul societății

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. a fost înființată în actuala formă juridică - societate cu răspundere limitată - din data de 10.03.1991. și înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Municipiului București cu nr. J40/11438/1991.10.03

S-au verificat documentele juridice prezentate de societate:

- actele de înființare, statutul;
- cererile de înscriere de mențiuni la Registrul Comerțului;
- rapoartele de gestiune și cele ale Auditorilor;

Din documentele consultate a rezultat că societatea comercială este legal constituită și își desfășoară activitatea potrivit statutului de societate aprobat.

### 4.1 Dreptul fiscal

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. este înregistrată la Direcția Generală a Finanțelor Publice, având codul unic de înregistrare RO 1565534.

### 4.2 Dreptul de proprietate

Societatea detine drept de proprietate asupra imobilelor din patrimoniu, inclusiv drept de proprietate asupra terenurilor, obținut în condițiile legii.

Situația actuală a suprafețelor de teren deținute este prezentată în capitolul DESCRIEREA ACTIVELORE.

### **4.3 Dreptul social**

Activitatea societății este organizată și se desfășoară cu respectarea prevederilor Regulamentului de Organizare și Funcționare. Contractul colectiv de muncă se încheie anual, conform prevederilor Legii nr.130/1996 și ale celorlalte dispoziții legale în materie de drept al muncii.

Respectarea obligațiilor asumate atât de salariați cât și de conducerea societății poate contribui la menținerea unui climat social favorabil.

### **4.4 Brevete, licențe, marci**

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. nu are în patrimoniu active necorporale neamortizate de natura brevetelor, licențelor sau mărcilor.

### **4.5 Litigii**

Societatea are pe rol litigii atât în calitate de reclamant cât și în calitate de pârât la data analizei.

Se prezintă în tabelul următor lista litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată la data evaluării :

<i>Reclamant</i>	<i>Pârât</i>	<i>Nr. dosar</i>	<i>Valoare</i>	<i>Observații asupra stadiului dosarului și asupra riscului soluționării</i>
Rotary Constructii SRL	ACM 4 SRL	18458/3/2015	602568,9	
Rotary Constructii SRL	AGROS INTEX G SRL	389/2013	24980,72	
Rotary Constructii SRL	B&H&A COM 2000 SRL	387/2013	16758,28	
Rotary Constructii SRL	BETON & ROHRBAU C.F.THYMIAN GMBH&CO.KG	366IN3844/1	33805,88 Euro + 23742787,68 lei	
Rotray Constructii SRL	Ceausu Leoanrd Constantin	134/2017	3349,53 lei	
Comsa SA	Rotary Constructii SRL	18529/3/2018	3.841.987 lei	Admite în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta Comsa SA în contradictoriu cu pârâta Rotary Construcții SRL. Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 3.841.987 lei, reprezentând penalități de întârziere calculate de la 30.11.2017 până la 14.05.2018. Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 42.024,87 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. Prin decizia Civila nr. 266/07.04.2020 instanța respinge apelul principal, ca nefondat. Admite apelul incident. Schimbă în parte sentința atacată, în sensul că Obligă pârâta la plata către reclamantă și a penalităților de întârziere în quantum de 5.000 Euro/zi de întârziere, în echivalent Leila cursul BNR din data plății, calculate de la 15.05.2018 și până la data recepției finale privind execuția lucrărilor ce au făcut obiectul contractului nr. 6342/2.8.02.2013. În act că apelanta-reclamantă a solicitat cheltuieli de judecată pe cale separată. Admite recursul declarat de recurenta-pârâtă S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L., prin lichidator judiciar Maestro S.P.R.L. Filiala București, împotriva deciziei civile nr. 266/07.04.2020, pronunțată de Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă. Casează decizia civilă atacată și trimite cauza pentru o nouă judecată instanței de apel. Definitivă.
Rotary Constructii SRL	Data Incorporated SRL	782/99/2016	161200	Aprobă raportul final întocmit de lichidatorul judiciar Management Reorganizare Lichidare Iasi SPRL. În temeiul art. 175 alin.2 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, Închide procedura insolvenței debitoarei SC DATA INCORPORATED SRL și dispune radierea acesteia din registrul comerțului. În temeiul art.180 din Legea privind procedura insolvenței, descarcă lichidatorul judiciar de orice îndatoriri și responsabilități. În temeiul art.179 din Legea privind procedura insolvenței, dispune notificarea prezentei sentințe direcției teritoriale a finanțelor publice și oficiului registrului comerțului, pentru efectuarea mențiunii de radiere, precum și publicarea în Buletinul procedurilor de insolvență. Executorie.
Rotary Constructii SRL	Delta Antrepriza Constructii si Montaj 93	15563/3/2019		
Rotary Constructii SRL	Directia de Politie Locala	4122/302/2021		respinge plangerea ca neintemeiata
Rotary Constructii SRL	Eurotec Romania SRL	6257/3/2013	19765,86	am formulat declaratie de creanta, suntem inscrisi in tabelul preliminar al creantelor
Rotary Constructii SRL	Ged Oil Trading SRL	100/2019	9.126 lei	La data de 28.03.2019, instanța admite cererea. Încuviințează executarea silită. Fără cale de atac.
Ges Construct SRL	Rotary Constructii SRL	3126/299/2020	5628,32 lei + 844,24 lei	În baza art. 75 alin. 1 din Legea nr. 85/2014, suspendă judecarea cauzei privind pe reclamanta Ges Construct SRL. și pe pârâta Rotary Constructii S.R.L.

<i>Reclamant</i>	<i>Pârât</i>	<i>Nr. dosar</i>	<i>Valoare</i>	<i>Observații asupra stadiului dosarului și asupra riscului soluționării</i>
GIAR	Rotary Constructii SRL	16256/299/2020	30874,43 LEI	În temeiul art. 75 din Legea nr. 85/2014, constată suspendată de drept judecarea cauzei privind pe parata S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L., cu sediul în ..., înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. ..., Cod unic de înregistrare
GIAR	Rotary Constructii SRL	16137/3/2018	54.122,55 euro	În temeiul dispozițiilor art. 75 din Legea nr. 85/2014 suspendă judecata apelului declarat de apelanta-reclamantă SC GRUPUL INDUSTRIEI AERONAUTICE ROMANE (GIAR) SA împotriva Sentinței civile nr. 789/26.03.2019 pronunțate de Tribunalul București – Secția a VI-a Civilă în dosarul nr. 16137/3/2018. Definitivă.
Rotary Constructii SRL	ICS PRO INVEST GRUP SRL	390/2013	42656,81	
Rotary Constructii SRL	ICS PRO INVEST GRUP SRL	51/E/2012	24459,3	sume rep. cheltuieli de judecata, urmeaza a fi executate
Rotary Constructii SRL	Imo Development Center SRL	26026/3/2016	3152118,17	
INDUSTRIAL ACCESS SA	Rotary Constructii SRL	20825/301/2017	66.087,23 lei + 74299,25 penalitati	Admite acțiunea, astfel cum a fost formulată. Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 66.087,24 lei, contravaloare chirie, si reparații, si suma de 65.665,28 lei reprezentând penalități de întârziere contractuale de 0,5% pe zi de întârziere calculate de la scadentă si până la 23.08.2017, care se vor calcula în continuare până la achitarea efectivă a debitului. Obliga pe parata la plata cheltuielilor de judecata, in suma de 17600,89 lei, reprezentand taxa de timbru, onorariu de avocat si onorariu de expert. Prin Decizia Civila nr. 2242/29.04.2021 instanta Respinge apelul ca nefondat.
Rotary Constructii SRL	INSTAL TREND CONSTRUCT SRL	125/2015	332705,08	
Rotary Constructii SRL	INTELLIGENT HR INVESTMENT SRL	644/E/2010	24628,82	
Rotary Constructii SRL	ISC	8367/302/2020	10000	respinge plangerea ca neintemeiata
Rotary Constructii SRL	Isorast Technology SA	68068/3/2011	100000	
Rotary Constructii SRL	Isorast Technology-Rotary SRL	28031/3/2013	7334818,55	
KONIGPLUG	Rotary Constructii SRL	7243/306/2019	115.449,2 lei debit + 47911,43 lei penalitati	Suspendat art. 75 din Legea 85/2014
Rotary Constructii SRL	LUVCIM SRL	1600/93/2018	14.927,40 lei	
Rotary Constructii SRL	Municipiul Bucuresti, prin Primar General	285/2019	372.767,09	La data de 08.07.2019 instanta a admis cererea de incuviintare a executarii silite. La data de 01.10.2019 Sectorul 1 a achitat in contul Rotary suma de 361.634,40 lei +8.132,69 lei
Rotary Constructii SRL	Municipiul Bucuresti	88/2019	13.176.129,29	
Municipiul Bucuresti	Rotary Constructii SRL	4672/2/2022		
Nesty Auto Service SRL	Rotary Constructii SRL	12876/299/2020	15630,18 LEI	Suspendă judecata cauzei conform art. 75 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență. Cu recurs pe toată durata suspendării.
Rotary Constructii SRL	OCPI BUFTEA	5842/94/2021		



<b>Reclamant</b>	<b>Pârât</b>	<b>Nr. dosar</b>	<b>Valoare</b>	<b>Observații asupra stadiului dosarului și asupra riscului soluționării</b>
Rotary Constructii SRL	Primaria Focsani	689/2015	68945,12	
Rotary Constructii SRL	Ra-Paul Impex SRL	3037/281/2019		23.04.2021 - Admite cererea de chemare în judecată având ca obiect pretenții formulată de reclamanta RA-PAUL IMPEX S.R.L. cu sediul în mun. Ploiești, B-dul Republicii, nr.152K, camera 2, jud. Prahova, în contradictoriu cu pârâtul Ministerul Justiției, cu sediul în mun. București, str. Apolodor, nr.17, sector 5. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 184.301,38 lei reprezentând contravaloarea lucrărilor de instalații executate de reclamantă la obiectivul „Palatul de Justiție Prahova” situat în mun. Ploiești, str. Ghe. Doja, nr.42, jud. Prahova. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 6.794,03 lei cu titlu de cheltuieli de judecată din care suma de 4.794,03 lei reprezentând taxă judiciară de timbru și suma de 2.000 lei reprezentând onorariu expertiză în specialitatea instalații sanitare și termice. 10.11.2021 - Admite excepția inadmisibilității, invocată din oficiu. Respinge, ca inadmisibil, apelul. Cu drept de recurs în 30 zile de la comunicare, cererea de recurs urmând a fi depusă la Tribunalul Prahova
Rotary Constructii SRL	Recol Management SRL SRL	562/118/2014		
Rotary Constructii SRL	Rotary Mecanizare si Productie SRL	3670/118/2015	2340012,65	
Rotary Constructii SRL	Sere BB International	34689/3/2017	7.520.926,11 lei	
Rotary Constructii SRL	Sere BB International	34689/3/2017/a3		
Rotary Constructii SRL	Serv Construct Network SRL	37243/3/2016	7656,3	
Rotary Constructii SRL	SIP 93 PROD SRL	1694/2014	20829,33	
Rotary Constructii SRL	South Pacific Constructii SRL	388/2013	1680099,27	
Rotary Constructii SRL	South Pacific Constructii SRL	491/2013	14880	
Rotary Constructii SRL	South Pacific Constructii SRL	1402/93/2013	1763187	
Rotary Constructii SRL	Star Pro Center INTL	31771/3/2019	3.512.381,39	
Rotary Constructii SRL	Straco Grup SRL	29881/3/2015	299971,78	
Rotary Constructii SRL	STRADAL SA	1039/116/2013	182195	
Rotary Constructii SRL	TVT CONSTRUCT MONTAJ	746/2018	11.744,53 lei	
ZRP INSOLVENCY SPRL/ ISORAST TEHNOLOGY	Rotary Constructii SRL	21961/3/2015	22371730	La termenul de judecata din data de 19.01.2021 instanta Menține suspendarea acțiunii până la soluționarea dosarului nr. 11228/3/2020/a29 Cu recurs pe toata perioada suspendării.
Parchetul de pe langa Judecatoria Ploiesti		4825/P/2020		23.06.2020 - sesizare Imigrari, 01.07.2020 - Imigrari sesizeaza Parchetul; 10.07.2020 - ordonanta incepere urmarire penala
Asoc. de proprietari Insieme	Rotary Constructii SRL	20065/299/2020	1242,84 LEI	suspendă judecarea cererii de chemare în judecată. Cu drept de recurs pe toata durata suspendării.
Asoc. de proprietari Insieme	Rotary Constructii SRL	20067/299/2020	594,76 LEI	În temeiul art. 75 din Legea nr. 85/2014, constată suspendată de drept judecarea cauzei privind pe parata S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L.,
Asoc. de proprietari Insieme	Rotary Constructii SRL	20066/299/2020	1307,46 lei	În temeiul art. 75 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, suspendă judecarea prezentei cauze.
Asoc. de Proprietari Insieme	Rotary Constructii SRL	20063/299/2020	6382,34 lei	În temeiul art. 75 din Legea nr. 85/2014, constată suspendată de drept judecarea cauzei privind pe parata S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L.

<b>Reclamant</b>	<b>Pârât</b>	<b>Nr. dosar</b>	<b>Valoare</b>	<b>Observații asupra stadiului dosarului și asupra riscului soluționării</b>
Asoc. de Proprietari Insieme	Rotary Constructii SRL	20065/299/2020	1242,84 lei	În temeiul art. 75 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, suspendă judecarea cererii de chemare în judecată.
Rotary Constructii SRL	Civitas Systems	1392/2/2022		
Rotary Constructii SRL	Comsa SA	34601/299/2022	39865 lei	
Comsa S.A	Rotary Constructii SRL, Trezoreria	21478/299/2020		
Rotary Constructii SRL	Directia Generala de politie Locala – Directia Ordine Publica si Control	12872/299/2020		Respinge plângerea contravențională ca neîntemeiată.
Directia Generala de Politie a Municipiului Bucuresti	Rotary Constructii SRL	24539/299/2020	101.981,98 lei	În temeiul art. 75 alin. 1 din Legea nr.85/2014 constată că a intervenit suspendarea de drept a cauzei.
Rotary Constructii SRL	Directia de Politie Locala Sector 5	8046/302/2021		
Rotary Constructii SRL	Directia de Politie Locala Sector 5	10676/302/2021		
Distrigaz Sud Retele	Rotary Constructii SRL	2212/233/2021	908,47 lei	În baza art 75 alin 1 din Legea 85/2014 dispune suspendarea judecării cauzei.
Edil Construct Solutions	Rotary Constructii SRL	14094/301/2020		constata intervenită suspendarea de drept a judecării cauzei
Instal Tehnic Utilaje	Rotary Constructii SRL	13350/233/2020		In temeiul art. 412 al.1 pct. 8 C.pr.civila raportat la art. 75 al. 1 din Legea 85/2014 suspenda judecata cauzei până la soluționarea incidentului care a intervenit
Rotary Constructii SRL	IJP Buzau	6735/200/2021		respinge plângerea contravențională ca neîntemeiată
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	426/324/2021		Respinge plângerea ca nefondată. Menține procesul verbal seria PGLW nr. 143032 din 15.01.2021 întocmit de IPJ GALAȚI, POLIȚIA TECUCI, B.P.R precum și sancțiunile aplicate.
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	2698/324/2020		Admite excepția tardivității formulării plângerii contravenționale, invocată din oficiu. Respinge plângerea contravențională formulată de petenta SC ROTARY CONSTRUCȚII SRL, cu sediul în mun. București, sectorul 1, STR.PARCULUI nr. 77, et. 8 și cu sediul în mun. București, sectorul 3, LA CIA DASCĂL CĂTĂLIN ANDREI,STR LUCIAN BLAGA nr. 4, et. 8, împotriva proceselor-verbale de contravenție seriile PGLW, n.r.r. 065218, 065219, 065220, 065221, 073576, 073577, 073578, 073579 din 02.06.2020, în contradictoriu cu intimatul INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUDEȚULUI GALAȚI, cu sediul în jud. Galați, GALAȚI, STR BRĂILEI nr. 200, ca tardiv formulată. Ia act că intimatul nu a solicitat cheltuieli de judecată.
Rotary Constructii SRL	ISC	17381/302/2021		Respinge plângerea contravențională, formulată de petenta Societatea Rotary Construcții SRL, în contradictoriu cu intimatul Inspectoratul de Stat în Construcții, ca neîntemeiată.
Rotary Constructii SRL	ISC	17384/302/2021		Respinge plângerea contravențională, formulată de petenta Societatea Rotary Construcții SRL, în contradictoriu cu intimatul Inspectoratul de Stat în Construcții, ca neîntemeiată
Rotary Constructii SRL	ISC	17493/302/2021		Respinge plângerea contravențională, formulată de petenta Societatea Rotary Construcții SRL, în contradictoriu cu intimatul Inspectoratul de Stat în Construcții, ca neîntemeiată.
Rotary Constructii SRL	ISC	17420/302/2021		Respinge plângerea contravențională, ca neîntemeiată.
Rotary Constructii SRL	ISC	17389/302/2021		
Rotary Constructii SRL	ISC	17388/302/2021		Respinge plângerea ca neîntemeiată
Rotary Constructii SRL	ISC	17383/302/2021		Respinge plângerea ca neîntemeiată
Rotary Constructii SRL	ISC	17390/302/2021		

<b>Reclamant</b>	<b>Pârât</b>	<b>Nr. dosar</b>	<b>Valoare</b>	<b>Observații asupra stadiului dosarului și asupra riscului soluționării</b>
Rotary Constructii SRL	ISC	17385/302/2021		Respinge plângerea ca neintemeiata
Rotary Constructii SRL	ISC	17386/302/2021		Admite excepția tardivității, și, pe cale de consecință, respinge plângerea ca tardivă.
Rotary Constructii SRL	ISC	17387/302/2021		Respinge plângerea contravențională formulată de petenta SOCIETATEA ROTARY CONSTRUCȚII SRL în contradictoriu cu intimatul INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII, ca neintemeiată. Menține ca legal și temeinic procesul verbal seria G nr. 0001673 din data de 14.07.2021, întocmit de intimat.
Rotary Constructii SRL	ISC	17411/302/2021		Respinge cererea de restituire a amenzii contravenționale achitate, ca inadmisibilă. Respinge plângerea contravențională formulată de petenta ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L., în insolvență, în contradictoriu cu intimata INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII, împotriva procesului-verbal de contravenție seria G nr. 0001677, dresat de intimată la data de 14.07.2021, ca neintemeiată.
Rotary Constructii SRL	ISC	17391/302/2021		Admite excepția necompetenței teritoriale a instanței invocată din oficiu. Declină competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Sectorului 3 București. Fără cale de atac.
Rotary Constructii SRL	ISC	17382/302/2021		Respinge plângerea ca neintemeiata
Rotary Constructii SRL	IPJ GALAȚI - PTR B.P.R TECUCI	3692/324/2021		Respinge plângerea ca nefondata
Rotary Constructii SRL	IPJ GALAȚI - PTR B.P.R TECUCI	3691/324/2021		Respinge plângerea ca nefondata
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3158/324/2021		Respinge ca nefondata plângerea contravențională formulată de petenta Rotary Construcții SRL în contradictoriu cu intimatul I.P.J. Galați, împotriva procesului-verbal de contravenție seria PGLW nr. 112128 întocmit de intimat la data de 02.07.2021
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3157/324/2021		Respinge plângerea ca nefondata.
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3162/324/2021		Respinge ca nefondata plângerea contravențională formulată de petenta Rotary Construcții SRL în contradictoriu cu intimatul I.P.J. Galați, împotriva procesului-verbal de contravenție seria PGLW nr. 112131 întocmit de intimat la data de 02.07.2021.
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3164/324/2021		Respinge plângerea ca nefondata..Admite sesizarea din oficiu. Dispune îndreptarea erorii materiale strecurată în dispozitivul sentinței civile nr.2376/03.11.2021, în sensul că se va trece corect numărul procesului verbal seria PGLW nr. 102342 din 02.07.2021 , în loc de 112130
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3156/324/2021		Respinge plângerea ca nefondata. Menține procesul verbal seria PGLW nr. 112131 din 02.07.2021 întocmit de IPJ GALAȚI, POLIȚIA TECUCI , B.P.R. precum și sancțiunile aplicate.
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3163/324/2021		Respinge plângerea contravențională formulată de petentul SOCIETATEA ROTARY CONSTRUCȚII SRL, cu sediul în mun. București, sectorul 3, STR. LUCIAN BLAGA nr. 4, bl. M110, sc. 2, et. 8, ap. 31 în contradictoriu cu intimatul INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN GALAȚI, cu sediul în jud. Galați, GALATI, STR. BRĂILEI nr. 200 împotriva procesului-verbal de contravenție seria PGLW , nr.102345/02.07.2021, ca neintemeiată.
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3160/324/2021		Respinge plângerea ca nefondata. Admite sesizarea din oficiu. Dispune îndreptarea erorii materiale strecurată în dispozitivul sentinței civile nr.2374/03.11.2021, în sensul că se va trece corect numărul procesului verbal seria PGLW nr. 112129 din 02.07.2021 , în loc de 112130

<b>Reclamant</b>	<b>Pârât</b>	<b>Nr. dosar</b>	<b>Valoare</b>	<b>Observații asupra stadiului dosarului și asupra riscului soluționării</b>
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3161/324/2021		Respinge plângerea ca nefondată. Admite sesizarea din oficiu. Dispune îndreptarea erorii materiale strecurată în dispozitivul sentinței civile nr.2375/03.11.2021, în sensul că se va trece corect numărul procesului verbal seria PGLW nr. 112127 din 02.07.2021 , în loc de 112130
Rotary Constructii SRL	IPJ Galati	3159/324/2021		Respinge plângerea ca nefondată. Menține procesul verbal seria PGLW nr. 102344 din 02.07.2021 întocmit de IPJ GALA?I, POLI?IA TECUCI , B.P.R. precum și sancțiunile aplicate.
Rotary Constructii SRL	MINISTERUL PUBLIC /OCPI	5291/4/2022		Respinge ca neîntemeiată excepția lipsei calității procesuale pasive a Ministerului Public – Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție. Respinge ca neîntemeiată plângerea împotriva încheierii nr. 5413/21.01.2022 a registratorului-șef al OCPI – BCPI Sector 4. Ia act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.
Rotary Constructii SRL	MINISTERUL PUBLIC /OCPI	5292/4/2022		Respinge cererea de chemare în judecată, având ca obiect plângerea împotriva încheierii de reexaminare nr. 5412/21.01.2022 pronunțată de registratorul de carte funciară din cadrul OCPI București – BCPI Sector 4, formulată de petentă, ca neîntemeiată.
Rotary Constructii SRL	MINISTERUL PUBLIC /OCPI	5293/4/2022		
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotary Constructii SRL	31771/3/2019/a37		
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotary Constructii SRL	31771/3/2019/a38		
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotray Constructii	31771/3/2019/a42		
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotary Constructii	31771/3/2019/a43		
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotary Constructii	31771/3/2019/a41		
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotary Constructii			
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotary Constructii			
PDA INSOLVENCY vs. STAR PRO, SECTOR 5, ROTARY	Rotary Constructii			
Predî Trans SRL	Rotary Constructii	3919/192/2021		Admite excep?ia netimbrării contesta?iei la executare invocată din oficiu. Anulează contesta?ia la executare, ca netimbrată.
Rotary Constructii SRL	Ra-Paul Impex SRL	49/2021	2.045.454,46 lei + 426.208,89 lei	

<i>Reclamant</i>	<i>Pârât</i>	<i>Nr. dosar</i>	<i>Valoare</i>	<i>Observații asupra stadiului dosarului și asupra riscului soluționării</i>
Regia Autonomă Judeteana de Drumuri si Poduri	Rotary Constructii	3636/118/2020*		suspendă judecarea cererii de chemare în judecată.
Rotary Constructii	Romcea Toma Cristian	2597/94/2022	45.301,50 lei + 28.830,04 lei	
Sined Nova Const	Rotary Constructii	371/301/2021	41495.38 debit + 24689,61 lei penalitati	Respinge cererea de emitere ordonanță de plată, ca inadmisibilă.
Star Pro Center INTL SRL	Rotary Constructii	1928/3/2021*		În temeiul art. 242 C.proc.civ., suspendă judecarea cauzei.
Sector 5 Bucuresti, Venturo Investment	Rotary Constructii	17915/3/2021		Admite în principiu cererea de chemare în garanție formulată de Venturo Investment SRL în contradictoriu cu TPF Inginerie SRL, Drum Concept SRL și PBG Mangement & Engineering SRL. Respinge cererea de chemare în garanție formulată de Venturo Investment SRL în contradictoriu cu societățile <b>Star Pro Center INTL SRL și Rotary Construct SRL</b> , ca inadmisibilă. Cu cale de atac odată cu fondul.
Comuna Gura Vaii	Rotary Constructii	11228/3/2020/a30 (33896/3/2021)		
Comsa S.A	Rotary Constructii	11228/3/2020/a21		
Municipiul Bucuresti	Rotary Constructii	11228/3/2020/a14		În temeiul art. 413 alin. 1 pct. 1 C pr civ, suspendă judecarea cauzei până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 88/2019 aflat pe rolul Curții de Arbitraj.

## Capitolul 5. DESCRIEREA ACTIVELOR

### 5.1 Situația activului contabil la data evaluării

În baza documentelor contabile prezentate a fost întocmit bilanțul la data de 30.04.2022. Situația activului contabil la data evaluării se prezintă în tabelul următor :

- lei -

<i>Element bilanț</i>	<i>Nr. rând</i>	<i>Sold</i>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>		
<b>I. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>		
1. Cheltuieli de constituire	1	0
2. Cheltuieli de dezvoltare	2	0
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci, drepturi, alte imobilizări necorporale	3	0
4. Fondul comercial	4	0
5. Avansuri și imobilizări necorporale în curs	5	0
6. Avansuri	6	0
<b>TOTAL:</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>II. IMOBILIZARI CORPORALE</b>		
1. Terenuri și construcții	8	18.515.500
2. Instalații tehnice și mașini	9	885.455
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	5.946
4. Investiții imobiliare	11	3.511.436
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	12	0
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	13	0
7. Active corporale de exploatare și evaluare a resurselor minerale	14	0
8. Active biologice productive	15	0
9. Avansuri	16	0
<b>TOTAL:</b>	<b>17</b>	<b>22.918.337</b>
<b>III. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>		
1. Acțiuni deținute la filiale	18	0
2. Împrumuturi acordate entităților din grup	19	306.145
3. Acțiuni deținute la entități asociate și la entități controlate în comun	20	21.927
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun	21	0

## IRECSON Evaluări

5. Alte titluri imobilizate	22	0
6. Alte împrumuturi	23	9.569.297
<b>TOTAL:</b>	<b>24</b>	<b>9.897.369</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>32.815.706</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>		
<b>I. STOCURI</b>		
1. Materii prime si materiale consumabile	26	6.311.879
2. Productia în curs de executie	27	4.834.981
3. Produse finite si marfuri	28	1.401.146
4. Avansuri pentru cumparari de stocuri	29	630.222
<b>TOTAL:</b>	<b>30</b>	<b>13.178.228</b>
<b>II. CREANTE</b>		
1. Creante comerciale	31	34.404.905
2. Sume de încasat de la entitatile afiliate	31	0
3. Sume de încasat de la entitatile asociate și entitățile controlate în comun	33	0
4. Alte creante	34	24.168.402
5. Capital subscris si nevarsat	35	0
6. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar	35a	0
<b>TOTAL:</b>	<b>36</b>	<b>58.573.307</b>
<b>III. INVESTITII PE TERMEN SCURT</b>		
1. Acțiuni detinute la entități afiliate	37	0
2. Alte investitii pe termen scurt	38	14.453
<b>TOTAL:</b>	<b>39</b>	<b>14.453</b>
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI</b>	40	14.608.332
<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>86.374.320</b>
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>42</b>	<b>46.389</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>		<b>119.236.415</b>

## 5.2 Descrierea activelor imobilizate

### 5.1.1 Imobilizări necorporale

Imobilizările necorporale înregistrate reprezintă programe de calculator pentru contabilitate și pentru întocmirea devizelor de lucrări și sunt complet amortizate la data evaluării.

### 5.1.2 Imobilizări corporale

#### Situatia terenurilor

În scopul desfășurării activității S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. detine în proprietate terenuri, după cum urmează:

Nr.crt.	Localizare	SECTOR / JUDET	Suprafață (mp)	Valoare (RON)
1	DRUMUL BINELUI 30-34 LOT 1	SECTOR 4	2.606,00	998.670,15
2	DRUMUL BINELUI 6G (fost Nr. 9 – 11)	SECTOR 4	600,00	229.931,73
3	METALURGIEI 31-37	SECTOR 4	10.182,00	3.901.941,46
4	DRUMUL BINELUI 36-38	SECTOR 4	2.500,00	958.048,88
5	Mogosoia 224	SAI	9.000,00	2.299.317,30
6	Mogosoia 221	SAI	8.000,00	2.043.837,60
7	Mogosoia 225	SAI	5.000,00	1.277.398,50
8	Mogosoia 220	SAI	4.000,00	1.021.918,80
9	Mogosoia 223	SAI	5.000,00	1.277.398,50
10	Mogosoia 218	SAI	3.333,00	851.513,84
11	Mogosoia 219	SAI	8.000,00	2.043.837,60
12	LOUIS BLANK 19 A/CLADIRE	SECTOR 1	212,00	954.006,02
13	H. MACELARIU (G. MOTRU) NR.1, BL. XIII/4	SECTOR 1	83,39	130.322,06
14	STR. C. HOGAS 17	NEAMT	287,50	186.855,48
15	Sat Sarata, Com. Dobreni, Parcela UA 97	NEAMT	10.000,00	11.205,25
16	VOLUNTARI / Iancu de Hunedoara, nr. 15	LP 1	7,53	8.167,55
19	VOLUNTARI/ Iancu de Hunedoara, nr. 15	LP 13	7,53	8.167,55
23	VOLUNTARI/ Iancu de Hunedoara, nr. 15	BOXA 3	1,21	1.312,45
	<b>TOTAL</b>		<b>68.820,16</b>	<b>18.203.850,71</b>



**Situatia construcțiilor**

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. detine în proprietate, pe terenul în suprafață de 10.000 mp, următoarele clădiri și construcții speciale :

Clădiri :

- lei -

Denumire mijloc fix	Scd mp	Valoarea de intrare	Val.rămasă 30.04.2022
DEPOZIT MATERIALE	1373	95.968,69	0,00
DEPOZIT ULEIURI	431	4.837,23	0,00
POST TRANSFORMARE	49	19.349,31	9.729,48
ATELIER PREFABRICATE	46	33.524,00	0,00
BOXE MOZAIC	8	221,66	0,00
DEPOZIT PCI	33	333,76	0,00
REZERVOARE MOTORINA	16	9.674,46	0,00
CABINA STATIE POMPE	35	100,59	0,00
CABINA POARTA	5	20.855,84	8.110,48
ATELIER GEAMURI	14	14.101,31	7.090,62
ATELIER MECANIC	436	245.546,00	123.466,68
MAGAZII SI BIROURI	237	152.052,00	76.455,60
STR CALISTRAT HOGAS 17	100	36.128,58	22.881,73
<b>TOTAL</b>		<b>632.693,43</b>	<b>247.734,59</b>

Construcții speciale :

Denumire mifix	Valoare de inventar	Valoare ramasa
ATELIER TAMPLARIE	69.321,00	2.285,30
PARCAJ ACOPERIT	119.535,00	60.105,08
RAMPA SPALARE	1.222,69	0,00
PUT FORAT	10.480,98	1.526,40
PLATFORMA	98.819,00	0,00
RETELE APA-CANAL	22.710,80	0,00
GARD METALIC	648,99	0,00
PLATFORMA	2.108,48	0,00
GARD METALIC	591,43	0,00
PLATFORMA 2	2.595,22	0,00
IMPREJMUIRE	9.672,76	0,00
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
SISTEM PARCARE MECANIC	8546,22	8546,22
<b>TOTAL</b>	<b>423.168,55</b>	<b>63.916,78</b>

## **Dotarea cu mașini, utilaje și echipamente**

Principalele tipuri de mijloace fixe deținute din această categorie sunt următoarele :

- Generatoare electrice;
- Aparate de sudură;
- Utilaje pentru demolat, compactat sau finisat elemente de construcții;
- Aerpterme;
- Mașini de tăiat și frezat asfalt/beton;
- Instalații de sablat
- Vibratoare;
- Containere;
- Pompe;
- Prese

Valoarea totală a acestor echipamente este de 5.631.720 lei dar la data evaluării peste 90% din valoarea acestora este amortizată, valoarea rămasă fiind de doar 557.574 lei.

## **Situația mijloacelor de transport**

S.C. ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. deține în proprietate următoarele tipuri de mijloace de transport :

- Mijloace de ridicat și transportat de uz industrial cu sunt automacarale, autobetoniere, autocisterne, buldoexcavatoare, remorci și semiremorci, macarale și stivuitoare tate în valoare răasă de 162.434 lei și
- Autoturisme de diferite tipuri, destinate transportului de persoane, majoritatea total amortizate, în valoare rămasă de 114.056 lei.

## **Alte mijloace fixe**

Societatea mai deține aparate și instalații de măsură și control, calculatoare și echipamente periferice, aparatură birotică și mobilier dar acestea nu au valori semnificative.

**Situatia investițiilor imobiliare****- lei -**

<i>Denumire mijloc fix</i>	<i>Valoare de intrare</i>	<i>Val.rămasă la 30.04.22</i>
AP. STR. LUNTREI NR 3(4 CAM)	220.392,20	171.291,97
Ap. nr.1, Bl. C2 - Matei Basarab nr. 3(Voluntari)	255.479,70	201.694,10
Ap. nr.6 , Bl. C1- Matei Basarab nr. 3(Voluntari)	318.229,10	251.233,82
Ap. nr.10, Bl. C1- Matei Basarab nr. 3(Voluntari)	358.063,09	282.681,30
Ap. nr.13, Bl. C1- Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	488.548,90	385.696,89
Ap. nr.23, Bl. C1- Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	376.496,40	297.233,92
Ap. nr.4 Bl.C2- Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	524.405,70	414.004,42
Ap. nr.8 Bl.C1-Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	466.138,40	368.003,59
PARCARE 06-Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	32.172,79	19.645,11
PARCARE 17Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	32.172,79	19.645,11
PARCARE 27-Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	32.172,79	19.645,11
PARCARE 61-Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	32.172,79	19.645,11
PARCARE 62-Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	32.172,79	19.645,11
PARCARE12-Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	32.172,79	19.645,11
PARCARE 51-Matei Basarab nr. 3 (Voluntari)	32.172,79	19.645,11
Imobil Bdul Nicolae Balcescu 21 st. 92,72MP	808.985,52	629.211,20
Str.. Horia Măcelariu , nr.1, Bl. XIII/4	576.673,92	372.869,44
<b>TOTAL</b>	<b>4.618.622,46</b>	<b>3.511.436,42</b>

**5.1.3 Imobilizări financiare****Acțiuni deținute la alte societăți**

La data evaluării în evidența contabilă a societății sunt menționate participații la următoarele societăți comerciale :

- ROTARY CONSTRUCȚII ZAMBIA LTD- valoarea de 1.926,63 lei, reprezintă aport la capitalul social din 30.12.2015;
- S.C. SKY GARDEN DEVELOPMENT S.A. - valoarea participației fiind de 20.000 lei.

## Împrumuturi acordate altor societăți

Suma de 306.145 lei a fost acordată societății ROTARY CONSTRUCTIONS ZAMBIA LTD.

## Creanțe immobilizate

Creanțele immobilizate înregistrate reprezintă garanții reținute pentru participarea la licitații precum și garanții de bună execuție care se returnează la finalizarea lucrărilor contractate sau cauțiuni instituite:

- lei -

Denumire cont	Denumire Repartitor	Sold la 30.04.2022
Garantii licitatie	APPS RA	690,00
Garantii clienti	CONS. SEDIU UTCB	0,02
Garantii clienti	Locuinte Antiaeriana Bl. A9	1.488.100,42
Garantii clienti	Reab. T. - N.Titulescu Bl. 13	156.384,43
Garantii clienti	Reab.T.-C. Dorobantilor, Bl. 2	69.419,05
Garantii clienti	Reab.T.-N. Balcescu, Bl.Dalles	74.168,30
Garantii clienti	Reab.T.-Str.A.Leorda,Nr.5,N21	2.637,94
Garantii clienti	Reab.T.-Str.A.Postavarului,1A	-347,95
Garantii clienti	Reab.T.-Str.Patulului,Nr.2,28	-305,90
Garantii clienti	Reab.T.-Str.Abrud,Nr.140,B.12C	50.025,22
Garantii clienti	Drenuri PMB - Titan	2.387.051,98
Garantii clienti	Alimentare apa Focsani/Suraia	634.583,72
Garantii clienti	Colegiul M. Eminescu Buzau	934,61
Garantii clienti	SPITALUL UNIVERSITAR	16.214,47
Garantii clienti	Straulesti 58-60 Locuinte	19.106,97

Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.23,bl.S13	35.136,54
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.27,bl.S10,s	47.225,16
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.27,bl.S10,s	44.853,47
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.27,bl.S10,s	47.624,53
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.31,bl.S8,sc	42.186,28
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.31,bl.S8,sc	32.154,08
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.31,bl.S8,sc	37.447,27
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.31,bl.S8,sc	37.641,72
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr33,bl.S6,sc1	36.389,33
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.33,bl.S6,sc	38.853,25
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.137,bl.V79,	49.191,11
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.5,bl.S34,sc	38.838,22
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.5,bl.S34,sc	33.986,03
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.5,bl.S34,sc	37.738,39
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.11,bl.S30,s	101.838,26
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.11,bl.S30,s	59.454,42
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.15,bl.S20	27.613,75
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.17,bl.S21	60.606,33
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.21, bl.S12,	167.137,94
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.104,bl.V 89	187.224,54
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr108,blV87	69.383,32
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.110,bl.V86,	149.654,11
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.110,bl.V86,	76.325,01
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.116,bl.1/2,	81.262,36
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr112,bl.V85	38.595,79
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.133,bl.V30,	98.395,64
Garantii clienti	RS5 Vicina nr.1,bl.32	86.021,17
Garantii clienti	RS5 Zamfir Olaru nr.2 A ,bl.79	59.237,47
Garantii clienti	RS5 Zamfir Olaru nr.2A,bl.79,s	101.124,83

Garantii clienti	RS5 Zamfir Olaru nr.8,bl.87D	48.454,94
Garantii clienti	RS5 Progresul nr.53,bl.5,sc.1,	158.957,34
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.286,bl.1	908,90
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.295 ,bl.72,	8.481,36
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.326,bl.59,s	9.302,87
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.326,bl.59,s	8.353,65
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.327,bl.11,sc	7.940,39
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.332-334, bl	215.774,50
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.338,bl.37	17.408,43
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.352,bl.20A,	18.436,19
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.319,bl.30,s	9.162,98
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.330,bl.57	15.492,28
Garantii clienti	RS5 Cal.Rahovei nr.321,bl.28,s	23.602,22
Garantii clienti	RS5 S.Alexandriei 100,BI.L28	167.109,23
Garantii clienti	RS5 A.Livezilor nr.5,bl.23	15.985,43
Garantii clienti	RS5 A.Livezilor nr.33,bl.9	23.898,76
Garantii clienti	RS5 Pecineaga3,BI.28A	42.384,16
Garantii clienti	RS5 Pecineaga 4,BI.23 A	54.362,61
Garantii clienti	RS5 Pecineaga 5,BI.29 C	55.561,52
Garantii clienti	RS5 Pecineaga 7,BI.25	92.746,96
Garantii clienti	RS5 Pecineaga 9,BI.26	61.933,77
Garantii clienti	RS5 Pecineaga 10,BI.17C,Sc.2	32.329,92
Garantii clienti	RS5 Pecineaga 10,BI.17C,Sc.1	32.754,78
Garantii clienti	RS5 Pecineaga 81,BI.46	68.814,46
Garantii clienti	RS5 Petre Ispirescu nr.7,bl.41	51.529,42
Garantii clienti	RS5 Cobadin 4,bl.P24,Sc.1+2	152.570,47
Garantii clienti	RS5 Sos.Alexandriei ,80,BI.L21	186.495,48
Garantii clienti	RS5 Sos.Alexandriei 82,BI.L22	198.911,21
Garantii clienti	RS5 Aleea Bacau nr.2,BI.H2	30.517,68

## IRECSON Evaluări

Garantii clienti	RS5 Aleea Bacau,Nr.3,BI.H3	37.534,00
Garantii clienti	RS5 Aleea Bacau ,Nr.7,BI.H1	46.083,68
Garantii clienti	RS5 Aleea Bacau ,Nr.1,BI.B1	72.014,53
Garantii clienti	RS5 Sos.Alexandriei,Nr11,BI.C1	37.671,39
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.139,bl.V74	54.906,90
Garantii clienti	RS5 M.Sebastian nr.136A,bl.V91	188.139,96
Garantii clienti	RS5 C.Rahovei 325,BI.13,Sc.B	46.077,39
Garantii clienti	RS5 C.Rahovei 325,BI.13,Sc.C	45.647,21
Garantii clienti	RS5 C.Rahovei 325,BI.13,Sc.A	46.120,66
Garantii clienti	RS5 C.Rahovei 322,BI.67,Sc.1+3	223.173,00
Garantii clienti	RS5 C.Rahovei 322,BI.67,Sc.2	69.182,15
Cautiuni platite		70.760,21
<b>Total creanțe imobilizate</b>		<b>9.569.296,59</b>

## 5.3 Descrierea activelor circulante

### Situatia stocurilor

Stocurile întregistrate în evidența contabilă la data de 30.04.2022 reprezintă :

- stocurile de materii prime și materiale consumabile destinate activităților curente ;
- producția în curs de execuție
- stocul de produse finite și mărfuri – formate din construcții edificate și nevândute până la această dată și diferite mărfuri;
- avansurile pentru achiziționarea de materii și materiale.

Materiile prime și materialele consumabile sunt destinate lucrărilor curente si au o dinamică ridicată. O mică parte în proporție de 10% din total reprezintă stocurile fără mișcare sau cu mișcare lentă care se vor analiza în acipitolul de evaluare.

Situația valorică a lucrărilor în curs de execuție la data evaluării este următoarea :

- lei -

<i>Denumire</i>	<i>Denumire Repartitor</i>	<i>Valoarea contabilă</i>
Lucrari, servicii in curs de exec	CONS. SEDIU UTCB	124.560,37
Lucrari, servicii in curs de exec	Consolidare M.I. Victoriei	576.669,75
Lucrari, servicii in curs de exec	Drumul Regimentului - Stanescu	30.596,57
Lucrari, servicii in curs de exec	GREEN HOUSE - S.4 Bl.T3	34.596,31
Lucrari, servicii in curs de exec	Reab.T.-Str.Abrud,Nr.140,B.12C	65.591,18
Lucrari, servicii in curs de exec	Teatru Ion Creanga	902.396,55
Lucrari, servicii in curs de exec	Alimentare Apa si canalizare A	1.900.000,00
Lucrari, servicii in curs de exec	Beresti GLCL04-Alimentare Apa	679.945,80
Lucrari, servicii in curs de exec	ECRAN CLUB	237.837,28
Lucrari, servicii in curs de exec	IMOBIL STR. INISOR	282.787,82
<b>Total</b>		<b>4.834.981,63</b>

Stocul de produse finite este reprezentat de următoarele construcții :



Denumire mijloc fix	Valoarea la 30,04,2022
PAJURA NR2B SCARA A-AP.38 4 CAMERE	448.210,00
PAJURA NR2B SCARA B-AP.84 1 CAMERA	138.945,10
PAJURA NR2B -PARCARE-P34 - LA SUBSOL BLOC	24.129,59
PAJURA NR 2B-BOXE-B6	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B7	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B8	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B9	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B10	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B11	4.021,42
PAJURA NR2B-BOXE-B12	4.021,32
PAJURA NR 2B-BOXE-B1	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B2	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B3	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B4	4.021,60
PAJURA NR 2B-BOXE-B5	4.021,60
PAJURA NR2B SCARA A -AP10 2 CAMERE	277.890,20
IANCU DE HUNEDOARA NR15-PARCARE-P10	12.137,80
IANCU DE HUNEDOARA NR15-PARCARE-P1	23.683,53
IANCU DE HUNEDOARA NR15-PARCARE-P13	23.683,53
IANCU DE HUNEDOARA NR15-BOXA-3	3.789,36
<b>TOTAL</b>	<b>1.000.727,85</b>

Lista celorlalte mărfuri se prezintă în Anexe.

## **Situatia creanțelor**

Creanțele înregistrate la data evaluării reprezintă :

- Creanțe comerciale ;
- Debitori diverși și
- Decontări din operațiuni în curs de clarificare.

## **Investițiile pe termen scurt**

Investițiile pe termen scurt reprezintă acțiuni deținute la S.C. ARCOM S.A. respectiv 33 de acțiuni reprezentând 0,0093% din capitalul social al societății, cu valoarea de investiție de 14.453 lei.

## **Casa și conturile la bănci.**

La 30.04.2022 societatea deținea în casă și în bănci suma de 14.608.332 lei din care 128.213,39 lei reprezentau contravaloarea a 25.946,25 EUR.

## CAPITOLUL 6. EVALUAREA ACTIVELOR

### 6.1 Abordări în evaluare

Fundamentele evaluării activelor se bazează pe Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 , valabile la data evaluării, în integralitatea lor. Aceste standarde cuprind următoarele abordări în evaluarea bunurilor:

#### Abordarea prin piață

Procedura constă, în esență, în culegerea de date de tranzacționare sau de ofertă de bunuri similare, analiza comparabilității lor cu subiectul, determinarea unității de comparație adecvate, analiza și ajustarea datelor și aplicarea rezultatelor la subiect.

Abordarea comparativă se bazează pe aplicarea *Metodei comparațiilor directe*. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente (sau a unor prețuri de ofertă) de bunuri similare sau comparabile cu subiectul.

Pornind de la principiul substituției, metoda presupune că un cumpărător informat nu ar plăti mai mult pe un bun decât costul de a achiziționa un bun comparabil cu aceeași utilitate.

#### Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este aceea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului prezent (actual) al unui activ, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională, economică. Metoda aplicată este *Metoda Costului de înlocuire Net*.

Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului, potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat atunci când sunt întrunite următoarele condiții:

- bunul satisface o cerere economică prin utilitatea pe care o oferă;
- bunul are durată de utilizare rămasă;
- continuarea utilizării prezente este practică;
- o utilizare alternativă nu ar fi fezabilă.

### **Abordarea prin venit**

Valoarea unui bun poate fi estimată și prin veniturile viitoare aduse proprietarului (profit net, chirie, cash-flow net etc.).

În același timp, metodele de randament reprezintă un mijloc important de evaluare, care asigură atât calitatea, cât și credibilitatea evaluării, mai ales dacă sunt folosite împreună cu celelalte metode de evaluare.

Metodele de randament sunt metode de măsurare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate obținute din exploatarea (posesia) bunului. Conceptul principal este actualizarea legată de relația valorii banilor cu momentul apariției lor (plăți sau încasări).

Se poate aplica *Metoda capitalizării veniturilor* care se referă la utilizarea ca formă de venit supus capitalizării a chiriei anuale ipotetice, obținabile din închirierea aceluși bun sau *Metoda actualizării veniturilor* care se referă la utilizarea ca formă de venit supus actualizării a cash-flow-ului net generabil de bunul mobil pe durata de viață economică rămasă.

## 6.2 Evaluarea imobilizărilor corporale

### Evaluarea terenurilor

Estimarea valorii terenului se va face prin prin Metoda Comparațiilor Directe. Specificul metodei comparației directe este acela că estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietățile similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți, în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dimensiunile.

Valoarea se determină în urma analizei perechilor de date privind tranzacțiile cu teren, sau construcții și teren cunoscute la un moment dat pe piață. Determinarea valorii prin estimarea de piață este cu atât mai exactă cu cât se estimează mai precis corecțiile ce trebuie aduse perechilor de date obținute și cu cât gradul de încredere în sursele avute la dispoziție este mai mare.

Având în vedere informațiile de care dispunem la momentul evaluării, s-a ales ca sursă a informațiilor de piață, valoarea cerută de vânzători - persoane fizice sau agenții imobiliare, oferte de vânzare privitoare la proprietăți comparabile .

Au fost selectate, de pe internet oferte ale agențiilor imobiliare, comparabile cu terenurile de evaluat. Aceste valori au fost corectate atât pentru faptul că reprezintă oferte și nu tranzacții cât și pentru mărimea suprafeței sau diferențe de amplasare.

- Dr. Binelui, Metalurgiei, București

#### **Comparabila A**

Teren Drumul Binelui-Metalurgiei, în suprafață de 1513 mp, intravilan, toate utilitățile.

Pret :210.000 €

Ag. SMART ESTATE

Tel. 0728.198.197

#### **Comparabila B**

Vânzare 7.500 mp teren în sectorul 4, zona Berceni-Metalurgiei, cu toate utilitățile, destinație rezidențială.

Preț : 1.462.500 €

Ag. TERA IMOBILIARE

Tel. : 0722.560.930

**Comparabila C**

Teren , în suprafață de 16.340 mp, intravilan, în sect. 4, zona Berceni toate utilitățile, ideal investiție.

Preț : 1.388.900

Ag. EUGENE ESTATE

Tel.: 031.82.82.329

Procentul de corecție pentru condițiile de vânzare reflectă o diminuare de 30 % pentru comparabile, datorita faptului ca aceste comparabile sunt oferte si nu tranzacții.

Așadar valoarea comparabilelor diminuate cu 30 % va fi urmatoarea:

Comparabila A:  $139 \text{ € /mp} \times (1-30/100) = 97 \text{ € /mp}$

Comparabila B:  $195 \text{ € /mp} \times (1-30/100) = 137 \text{ € /mp}$

Comparabila C:  $85 \text{ € /mp} \times (1-30/100) = 60 \text{ € /mp}$

- €/mp -

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<b>Pret ( Euro/mp)</b>		<b>97</b>	<b>137</b>	<b>60</b>
Drepturi de proprietate transmise	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>137</b>	<b>60</b>
Condiții de finantare	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>137</b>	<b>60</b>
Conditii de vanzare		idem	idem	idem
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>137</b>	<b>60</b>
Conditii de piata		similare	similare	similare
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>137</b>	<b>60</b>
Localizare	Berceni	Dr. Binelui	Metalurgiei	Berceni
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>-34,13</i>	<i>17,85</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>102</b>	<b>77</b>
Suprafață (mp.)		1513	7500	16340
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>11,60</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>102</b>	<b>89</b>
Utilitati	<b>Toate</b>	similat	similar	similar
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>102</b>	<b>89</b>
Restrictii	<b>Nu</b>	nu	nu	nu
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>97</b>	<b>102</b>	<b>89</b>
<i>Corecție totală brută</i>		<i>0</i>	<i>34,125</i>	<i>29,45</i>
<i>Corecție totală brută procentuala</i>		<i>0,00%</i>	<i>25,00%</i>	<i>49,50%</i>
<b>Valoare estimată (EUR)</b>	<b>97</b>			

- Mogoșoaia, jud. Ilfov

**Comparabila A**

Teren agricol în Mogoșoaia, în zona Primăriei, în suprafață de 2.731 mp, cu dechidere de 22,52ml, toate utilitățile la stradă.

Pret :275.000 €

Ag. RE/MAX MAGNUM

Tel. 031.63.15.667

**Comparabila B**

Vânzare 1.000 mp teren intravilan în Mogoșoaia- județul Ilfov.

Preț : 80 €/mp

Persoană fizică

Tel. : 744.320.506

**Comparabila C**

Teren agricol intravilan, în suprafață de 745 mp, în zona Vânători - Mogoșoaia

Preț : 94.000 €

Ag. Carmen Andronic Solutions

Tel.: 0720.944.177

Procentul de corecție pentru condițiile de vânzare reflectă o diminuare de 30 % pentru comparabile, datorita faptului ca aceste comparabile sunt oferte si nu tranzacții.

Așadar valoarea comparabilelor diminuate cu 30 % va fi următoarea:

Comparabila A:  $100.70 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 70 \text{ €/mp}$

Comparabila B:  $80 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 56 \text{ €/mp}$

Comparabila C:  $126.17 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 88 \text{ €/mp}$

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<b>Pret ( Euro/mp)</b>		<b>70</b>	<b>56</b>	<b>88</b>
Drepturi de proprietate transmise	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>56</b>	<b>88</b>
Condiții de finantare	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>56</b>	<b>88</b>
Conditii de vanzare		idem	idem	idem
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>56</b>	<b>88</b>
Conditii de piata		similare	similare	similare
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>56</b>	<b>88</b>
Localizare		Primărie	N. Stănescu	Vânătorilor
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>14,00</i>	<i>-22,08</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>70</b>	<b>66</b>
Suprafață (mp.)		2731	1000	745
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>9,94</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>70</b>	<b>76</b>
Utilitati	<b>Toate</b>	similat	similar	similar
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>70</b>	<b>76</b>
Restrictii	<b>Nu</b>	nu	nu	nu
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>70</b>	<b>70</b>	<b>76</b>
<i>Corecție totală bruta</i>		<i>0</i>	<i>14</i>	<i>32,02</i>
<i>Corectie totala bruta procentuala</i>		<i>0,00%</i>	<i>25,00%</i>	<i>36,25%</i>
<b>Valoare estimată (EUR)</b>	<b>70</b>			

- Str. Louis Blanc, București

### Comparabila A

Teren secorul 1, zona Piață Vicytoriei, în suprafață de 479 mp, și front de 22 ml intravilan, toate utilitățile.

Pret :1.532.800 €

Ag. PROFESSIONAL CONSULTING

Tel. 0722.532.348

### Comparabila B

Vânzare 478 mp teren în zona Piața Victoriei, pentru construcții rezidențiale, cu toate utilitățile,

Preț : 1.280.084 €

Ag. ESOP IMOBILIARE

Tel. : 021.52.80.440

### Comparabila C



## IRECSON Evaluări

Teren , în suprafață de 456 mp, intravilan, în sect. 1, zona Piața Victoriei toate utilitățile, cu casă demolabilă

Preț : 1.100.000 €

Ag. KINGSMEN ESTATE

Tel.: 0723.259.034

Procentul de corecție pentru condițiile de vânzare reflectă o diminuare de 30 % pentru comparabile, datorita faptului ca aceste comparabile sunt oferte si nu tranzacții.

Așadar valoarea comparabilelor diminuate cu 30 % va fi urmatoarea:

Comparabila A:  $3.200 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 2.240 \text{ €/mp}$

Comparabila B:  $2.678 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 1.875 \text{ €/mp}$

Comparabila C:  $2.412 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 1.689 \text{ €/mp}$

- €/mp -

<b>Element de comparație</b>	<b>Subiect</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Preț ( Euro/mp)</b>		<b>2.240</b>	<b>1.875</b>	<b>1.689</b>
Drepturi de proprietate transmise	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
Corecție		0,00	0	0
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>1.875</b>	<b>1.689</b>
Condiții de finantare	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>1.875</b>	<b>1.689</b>
Conditii de vanzare		idem	idem	idem
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>1.875</b>	<b>1.689</b>
Conditii de piata		similare	similare	similare
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>1.875</b>	<b>1.689</b>
Localizare	str. L. Blanc	idem	P-ța Victoriei	P-ța Victoriei
Corecție		0,00	468,65	253,29
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>2.343</b>	<b>1.942</b>
Suprafață (mp.)		479	478	456
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>2.343</b>	<b>1.942</b>
Utilitati	<b>Toate</b>	similat	similar	similar
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>2.343</b>	<b>1.942</b>
Restrictii	<b>Nu</b>	nu	nu	nu
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>2.240</b>	<b>2.343</b>	<b>1.942</b>
Corecție totală bruta		0	468,65	253,29
Corectie totala bruta procentuala		0,00%	25,00%	15,00%
<b>Valoare estimată (EUR)</b>	<b>2.240</b>			

- Str. Horia Măcelariu, București

### **Comparabila A**

Teren secorul 1, zona Aviației, în suprafață de 616 mp, și front stradal de 13 ml , zonă liniștită, toate utilitățile.

Pret :239.900 €

Ag. REZIDENTA

Tel. 0769.119.119

### **Comparabila B**

Vânzare 7.389 mp teren în zona Aviației-str. Salubrității, pentru construcții rezidențiale, cu toate utilitățile, și front de 41 ml.

Preț : 4.285.620 €

Ag. PROFESSIONAL CONSULTING

Tel. : 021.52.80.440

### **Comparabila C**

Teren de vânzare , în suprafață de 671 mp, intravilan, în sect. 1, zona de nord a capitalei-cartierul Francez- Aviației, toate utilitățile.

Preț : 279.000 €

Ag. *RESIDENTIALIST BY SVN ROMÂNIA*

Tel.: 031.71.00.200

Procentul de corecție pentru condițiile de vânzare reflectă o diminuare de 30 % pentru comparabile, datorita faptului ca aceste comparabile sunt oferte si nu tranzacții.

Așadar valoarea comparabilelor diminuate cu 30 % va fi urmatoarea:

Comparabila A:  $389,45 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 273 \text{ €/mp}$

Comparabila B:  $580 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 406 \text{ €/mp}$

Comparabila C:  $415 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 291 \text{ €/mp}$

- €/mp -

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<b>Pret ( Euro/mp)</b>		<b>273</b>	<b>406</b>	<b>291</b>
Drepturi de proprietate transmise	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>273</b>	<b>406</b>	<b>291</b>
Condiții de finanțare	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>273</b>	<b>406</b>	<b>291</b>
Condiții de vânzare		idem	idem	idem
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>273</b>	<b>406</b>	<b>291</b>
Condiții de piata		similare	similare	similare
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>273</b>	<b>406</b>	<b>291</b>
Localizare	H. Măcelariu	Aviației	Salubrității	cart. Francez
<i>Corecție</i>		<i>81,78</i>	<i>-60,90</i>	<i>72,63</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>354</b>	<b>345</b>	<b>363</b>
Suprafață (mp.)		616	7389	671
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>-51,77</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>354</b>	<b>293</b>	<b>363</b>
Utilitati	<b>Toate</b>	similar	similar	similar
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>354</b>	<b>293</b>	<b>363</b>
Restricții	<b>Nu</b>	nu	nu	nu
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>354</b>	<b>293</b>	<b>363</b>
<i>Corecție totală brută</i>		<i>81,7845</i>	<i>112,665</i>	<i>72,63</i>
<i>Corecție totală brută procentuală</i>		<i>30,00%</i>	<i>27,75%</i>	<i>25,00%</i>
<b>Valoare estimată (EUR)</b>	<b>363</b>			

- Str. Calistrat Hogaș, Piatra Neamț

### Comparabila A

Teren ultracentral în Piatra Neamț, cu destinație de construcții, în suprafață de 397 mp.

Pret :26.000 €

Persoană fizică  
Tel. 0759.115.307

### Comparabila B

Vânzare 900 mp teren intravilan, central, zona Ștefan cel Mare, în Piatra Neamț, front stradal; 31 ml, cu utilități

Preț : 142.000 €

Ag. COMPASS IMOBILIAR  
Tel.: 0735.000.600

**Comparabila C**

Teren agricol intravilan, în suprafață de 745 mp, în zona Vânători - Mogoșoaia

Preț : 94.000 €

Persoană fizică

Tel. : 743.322.422

Procentul de corecție pentru condițiile de vânzare reflectă o diminuare de 30 % pentru comparabile, datorita faptului ca aceste comparabile sunt oferte si nu tranzacții.

Așadar valoarea comparabilelor diminuate cu 30 % va fi următoarea:

Comparabila A:  $65 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 46 \text{ €/mp}$

Comparabila B:  $157,78 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 110 \text{ €/mp}$

Comparabila C:  $88 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 62 \text{ €/mp}$

- €/mp -

<b>Element de comparație</b>	<b>Subiect</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Pret ( Euro/mp)</b>		<b>46</b>	<b>110</b>	<b>62</b>
Drepturi de proprietate transmise	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
Corecție		0,00	0	0
<b>Preț corectat</b>		<b>46</b>	<b>110</b>	<b>62</b>
Condiții de finantare	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>46</b>	<b>110</b>	<b>62</b>
Conditii de vanzare		idem	idem	idem
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>46</b>	<b>110</b>	<b>62</b>
Conditii de piata		similare	similare	similare
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>46</b>	<b>110</b>	<b>62</b>
Localizare	str. C. Hogaș	central	str. St. Cel Mare	str. Crișului
Corecție		13,65	0,00	12,32
<b>Preț corectat</b>		<b>59</b>	<b>110</b>	<b>74</b>
Suprafață (mp.)		397	900	250
Corecție		0,00	-27,61	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>59</b>	<b>83</b>	<b>74</b>
Utilitati	<b>Toate</b>	similar	similar	similar
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>59</b>	<b>83</b>	<b>74</b>
Restrictii	<b>Nu</b>	nu	nu	nu
Corecție		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>59</b>	<b>83</b>	<b>74</b>
Corecție totală bruta		13,65	27,6115	12,32
Corecție totală bruta procentuala		30,00%	25,00%	20,00%
<b>Valoare estimată (EUR)</b>	<b>74</b>			

- Sărata, Jud. Neamț

### **Comparabila A**

Teren intravilan, în suprafața de 2300mp, deschidere de 14ml, zona retrasă, fără utilități, .

Pret :3 €/mp

Persoană fizică  
Tel. 0755.270.041

### **Comparabila B**

Vânzare 2.700 mp teren , în Sărata – Dobreni, Județul Neamț, fin vecinătatea pădurii

Preț : 142.000 €

Persoană fizică  
Tel. 0743.613.905

### **Comparabila C**

Vând pădure în județul Neamț, comuna Ștefan cel Mare, în suprafață de 4.500 mp

Preț : 94.000 €

Persoană fizică  
Tel. : 0722.348.662

Procentul de corecție pentru condițiile de vânzare reflectă o diminuare de 30 % pentru comparabile, datorită faptului că aceste comparabile sunt oferte și nu tranzacții.

Așadar valoarea comparabilelor diminuate cu 30 % va fi următoarea:

Comparabila A:  $3 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 1 \text{ €/mp}$

Comparabila B:  $7.37 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 5 \text{ €/mp}$

Comparabila C:  $4 \text{ €/mp} \times (1-30/100) = 3 \text{ €/mp}$

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<b>Pret ( Euro/mp)</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Drepturi de proprietate transmise	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<i>Corecție</i>		0,00	0	0
<b>Preț corectat</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Condiții de finantare	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<i>Corecție</i>		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Conditii de vanzare		idem	idem	idem
<i>Corecție</i>		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Conditii de piata		similare	similare	similare
<i>Corecție</i>		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Localizare		Sărata	Dobreni	Stefan cel Mare
<i>Corecție</i>		0,00	-2,58	-0,70
<b>Preț corectat</b>		<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Suprafață (mp.)		3751	2700	4500
<i>Corecție</i>		0,00	-1,29	0,11
<b>Preț corectat</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Utilitati	<b>Toate</b>	similat	similar	similar
<i>Corecție</i>		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>0,65</b>	<b>1,29</b>	<b>2,21</b>
Restrictii	<b>Nu</b>	nu	nu	nu
<i>Corecție</i>		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat</b>		<b>0,65</b>	<b>1,29</b>	<b>2,21</b>
<i>Corecție totală bruta</i>		0	3,86925	0,81
<i>Corectie totala bruta procentuala</i>		0,00%	75,00%	28,75%
<b>Valoare estimată (EUR)</b>	<b>0,65</b>			

- Voluntari, județul Ilfov

### Comparabila A

Teren intravilan în Voluntari, în suprafață de 513 mp, cu dechidere de 19 ml, toate utilitățile la poartă.

Pret :270 €/mp

Persoană fizică

Tel. 0767.806.001

### Comparabila B

Vânzare 1.350 mp teren pe șoseaua Cânpul Pipera, Voluntari, județul Ilfov, cu dechidere 68 ml.

Preț : 397.000 €

Ag. RE/MAX MAGNUM

Tel. : 0723.361.890

### Comparabila C

## IRECSON Evaluări

Teren intravilan, în suprafață de 7.500 mp, pe str. Emil Gârleanu, la 135 ml de Balta Pipera, scos din circuitul agricol.

Preț : 94.000 €

Persoană fizică

Tel.: 0720.169.555

Procentul de corecție pentru condițiile de vânzare reflectă o diminuare de 30 % pentru comparabile, datorita faptului ca aceste comparabile sunt oferte si nu tranzacții.

Așadar valoarea comparabilelor diminuate cu 30 % va fi următoarea:

Comparabila A:  $270 \text{ € /mp} \times (1-30/100) = 189 \text{ € /mp}$

Comparabila B:  $220 \text{ € /mp} \times (1-30/100) = 154 \text{ € /mp}$

Comparabila C:  $240 \text{ € /mp} \times (1-30/100) = 168 \text{ € /mp}$

- €/mp -

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<b>Preț ( Euro/mp)</b>		<b>189</b>	<b>154</b>	<b>168</b>
Drepturi de proprietate transmise	<b>Integral</b>	Integral	Integral	Integral
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>189</b>	<b>154</b>	<b>168</b>
Condiții de finantare	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>189</b>	<b>154</b>	<b>168</b>
Conditii de vanzare		idem	idem	idem
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>189</b>	<b>154</b>	<b>168</b>
Conditii de piata		similare	similare	similare
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>189</b>	<b>154</b>	<b>168</b>
Localizare		str. Galata	Câmpul Pipera	Emil Gârleanu
<i>Corecție</i>		<i>-9,45</i>	<i>30,80</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>180</b>	<b>185</b>	<b>168</b>
Suprafață (mp.)		513	1350	7500
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-25,20</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>180</b>	<b>185</b>	<b>143</b>
Utilitati	<b>Toate</b>	similat	similar	similar
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>180</b>	<b>185</b>	<b>143</b>
Restrictii	<b>Nu</b>	nu	nu	nu
<i>Corecție</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Preț corectat</b>		<b>180</b>	<b>185</b>	<b>143</b>
<i>Corecție totală bruta</i>		<i>9,45</i>	<i>30,8</i>	<i>25,20</i>
<i>Corectie totala bruta procentuala</i>		<i>5,00%</i>	<i>20,00%</i>	<i>15,00%</i>
<b>Valoare estimată (EUR)</b>	<b>180</b>			

În urma evaluării terenurilor s-au obținut următoarele rezultate :

- lei -

NR. CRT.	LOCATIE TEREN	SECTOR /JUDET	SUPRAFATA	VALOARE CONTABILA	Valoare rămasă	Valoare evaluată
1	DRUMUL BINELUI 30-34 LOT 1	SECTOR 4	2.606,00	1.059.297,83	998.670,15	1.250.765,34
2	DRUMUL BINELUI 6G (fost Nr. 9 – 11)	SECTOR 4	600,00	267.241,74	229.931,73	287.973,60
3	METALURGIEI 31-37	SECTOR 4	10.182,00	3.786.581,94	3.901.941,46	4.886.911,99
4	DRUMUL BINELUI 36-38	SECTOR 4	2.500,00	1.016.210,50	958.048,88	1.199.890,00
5	Mogosoiaia 224	SAI	9.000,00	2.841.065,10	2.299.317,30	3.117.240,00
6	Mogosoiaia 221	SAI	8.000,00	2.525.391,20	2.043.837,60	2.770.880,00
7	Mogosoiaia 225	SAI	5.000,00	1.578.369,50	1.277.398,50	1.731.800,00
8	Mogosoiaia 220	SAI	4.000,00	1.262.695,60	1.021.918,80	1.385.440,00
9	Mogosoiaia 223	SAI	5.000,00	1.578.369,50	1.277.398,50	1.731.800,00
10	Mogosoiaia 218	SAI	3.333,00	1.052.141,11	851.513,84	1.154.417,88
11	Mogosoiaia 219	SAI	8.000,00	2.525.391,20	2.043.837,60	2.770.880,00
12	LOUIS BLANK 19 A/CLADIRE	SECTOR 1	212,00	1.109.269,44	954.006,02	2.349.706,24
13	H. MACELARIU (G. MOTRU) NR.1, BL. XIII/4	SECTOR 1	83,39	136.276,69	130.322,06	149.778,78
14	STR. C. HOGAS 17	NEAMT	287,50	196.729,70	186.855,48	105.268,70
15	Sat Sarata, Com. Dobreni, Parcela UA 97	NEAMT	10.000,00	8.648,60	11.205,25	32.211,48
16	VOLUNTARI/IANCU DE HUNEDOARA, NR. 15	LP 1	7,53	8.642,75	8.167,55	6.706,52
19	VOLUNTARI/IANCU DE HUNEDOARA, NR. 15	LP 13	7,53	8.642,75	8.167,55	6.706,52
23	VOLUNTARI/IANCU DE HUNEDOARA, NR. 15	BOXA 3	1,21	1.388,81	1.312,45	1.077,67
			813,45			
	<b>TOTAL</b>		<b>69.633,61</b>	<b>20.962.353,97</b>	<b>18.203.850,71</b>	<b>24.939.454,72</b>

Valoarea corecției la terenuri va fi de 6.735.634,01 lei.



## Evaluarea clădirilor

Evaluarea clădirilor se va face prin metoda valorii de înlocuire, sau metoda costului, care constă în stabilirea costului de înlocuire și estimarea deprecierei cumulate. Costul de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate. Astfel pentru estimarea Costului de Înlocuire Net (CIN) pentru construcții s-a utilizat programul informatic KOST PLUS 9.0.0.0 al firmei MKM CONSULT. Produsul informatic a fost evaluat și certificat din punct de vedere al calitatii în conformitate cu cerințele ISO 9001:2008 de către Global Group având numărul de înregistrare 26Q17573.

Acest program utilizează ca sursă de cost cataloagele IROVAL publicate în lucrarea “Costuri reconstrucție-costuri de înlocuire”, volumul „Clădiri industriale, comerciale și agricole” de Corneliu Șchiopu, editura IROVAL - București, 2010 și Setul de indici de actualizare valabili 2022, rezultând valorile de înlocuire unitare.

Valorile astfel obținute sunt corectate de experții evaluatori în funcție de deprecierea acumulată, respectiv:

- uzura fizică
- neadecvări funcționale
- deprecierea din cauze externe

**Deprecierea fizică** are în vedere starea tehnică a clădirii, nivelul de execuție, finisaje, dotări, grad de echipare. Valoarea gradului de uzură reală estimat, care a stat la baza determinării valorii rămase evaluate, a fost adoptat prin constatări directe privitoare la uzura subansamblelor constitutive ale construcțiilor (structura de rezistență, instalații funcționale, anvelopa de închidere, finisaje) corelativ cu costul necesarului de reparații, dacă acesta este mai mic decât sporul de valoare rezultat (uzură fizică recuperabilă) sau cu valoarea de înlocuire pentru anumite componente deteriorate ce nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice (uzură fizică nerecuperabilă).

**Neadecvarea funcțională** reprezintă pierderea de valoare rezultată din deficiențele de proiectare, schimbările în timp referitoare la materialele de construcție, aspectul construcției, etc. Deprecierile funcționale constau în deficiențe ce necesită adăugiri, înlocuiri sau modernizări sau sunt cauzate de supradimensionare.

Deprecierea funcțională poate fi cauzată de tehnologiile avansate, încorporate în activele noi, care

astfel sunt apte să producă mai eficient bunuri și servicii. Metodele moderne de producție pot transforma activele existente în active depășite integral sau parțial în ceea ce privește echivalența cu costul lor curent echivalent.

**Deprecierea din cauze externe** este cauzată de o varietate de factori: declinul vecinătății, localizare în zonă, condiții de pe piața locală (piețe cu declin temporar).

Fișele de evaluare ale clădirilor sunt prezentate în Anexe.

În urma evaluării prin Metoda Costului de Înlocuire Net a tuturor clădirilor au rezultat următoarele valori :

- lei -

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Scd mp	Nr. inv	Data PIF	DN	DC	DR	Sold initial	Amortizare	Val. Rămasă 30,04,2022	Valoarea evaluată
1	DEPOZIT MATERIALE	1373	369	31/12/2004	141	141	0	95.968,69	95.968,69	0,00	1.086.049
2	DEPOZIT ULEIURI	431	378	31/12/2004	154	154	0	4.837,23	4.837,23	0,00	80.537
3	POST TRANSFORMARE	49	381	31/12/2004	298	209	89	19.349,31	9.619,83	9.729,48	33.636
4	ATELIER PREFABRICATE	46	389	31/12/2004	177	177	0	33.524,00	33.524,00	0,00	50.901
5	BOXE MOZAIC	8	370	31/12/2004	96	96	0	221,66	221,66	0,00	3.887
6	DEPOZIT PCI	33	377	31/12/2004	96	96	0	333,76	333,76	0,00	2.065
7	REZERVOARE MOTORINA	16	379	31/12/2004	154	154	0	9.674,46	9.674,46	0,00	15.294
8	CABINA STATIE POMPE	35	380	31/12/2004	96	96	0	100,59	100,59	0,00	8.389
9	CABINA POARTA	5	368	31/12/2004	265	209	56	20.855,84	12.745,36	8.110,48	10.355
10	ATELIER GEAMURI	14	371	31/12/2004	298	209	89	14.101,31	7.010,69	7.090,62	22.215
11	ATELIER MECANIC	436	372	31/12/2004	298	209	89	245.546,00	122.079,32	123.466,68	522.707
12	MAGAZII SI BIROURI	237	373	31/12/2004	298	209	89	152.052,00	75.596,40	76.455,60	186.491
13	STR CALISTRAT HOGAS 17	100	392	01/11/2006	480	328	152	36.128,58	13.246,85	22.881,73	65.011
	<b>TOTAL</b>									<b>247.734,59</b>	<b>2.087.537</b>

Valoarea corecției în urma evaluării clădirilor va fi de 1.839.802,41 lei

## Evaluarea construcțiilor speciale

Evaluarea construcțiilor speciale este o misiune mai dificilă deoarece pentru aceste clase de mijloace fixe nu există o evidență corectă privind caracteristicile fizice ale acestora : lungimi, diametre, înălțimi, capacități, adâncimi etc.

Din această cauză pentru ca rezultatele finale ale evaluării să fie cât mai aproape de realitate, respectiv cât mai aproape de valorile corecte pe care le putem controla în procesul de evaluare, am propus următoarea abordare :

- s-au obținut indicii de creștere a preturilor construcțiilor ingineresti, publicat de Institutul Național de Statistică, între data evaluării și data ultimei evaluări anterioare. Acest indice a fost alocat valorii de intrare a construcțiilor speciale, rezultând valoarea de înlocuire a acestora.
- Pentru mijloacele fixe complet amortizate, care se mai utilizează încă în procedeele de producție, s-a stabilit o valoare reziduală de 10% din valoarea de înlocuire.

Indicii publicați de Institutul Național de Statistică sunt următorii :

Tipuri de lucrari si tipuri de constructii	Luna ianuarie 2005	Luna ianuarie 2020	Luna februarie 2020	Luna aprilie 2022
	UM: Procente			
	Procente	Procente	Procente	Procente
Constructii ingineresti	59,1	132,9	133,6	177,8

**Legenda:** '-' - date lipsa; 'e' - date confidentiale; 9999,00 - normal - date definitive; **9999,00 - ingrosat subliniat** - date semidefinite; **9999,00 - ingrosat** - date revizuite; 9999,00 - subliniat - date provizorii



© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

Valorile rezultate în urma evaluării sunt prezentate în tabelul următor :

- lei -

Nr. crt .	Denumire mifix	Nr. inv.	Data PIF	Valoare de inventar	Valoare ramasa	Indice de actualizare	Valoare de înlocuire	Valoare evaluată
1	ATELIER TAMPLARIE	386	31/12/2004	69.321,00	2.285,30	3,0084	208.545,30	6.875,10
2	PARCAJ ACOPERIT	374	31/12/2004	119.535,00	60.105,08	3,0084	359.609,09	180.820,12
3	RAMPA SPALARE	375	31/12/2004	1.222,69	0,00	3,0084	3.678,34	183,92
4	PUT FORAT	376	31/12/2004	10.480,98	1.526,40	3,0084	31.530,98	4.592,02
5	PLATFORMA	384	31/12/2004	98.819,00	0,00	3,0084	297.287,08	14.864,35
6	RETELE APA-CANAL	385	31/12/2004	22.710,80	0,00	3,0084	68.323,17	3.416,16
7	GARD METALIC	387	31/12/2004	648,99	0,00	3,0084	1.952,42	97,62
8	PLATFORMA	388	31/12/2004	2.108,48	0,00	3,0084	6.343,15	317,16
9	GARD METALIC	390	31/12/2004	591,43	0,00	3,0084	1.779,26	88,96
10	PLATFORMA 2	391	31/12/2004	2.595,22	0,00	3,0084	7.807,46	390,37
11	IMPREJMUIRE	382	31/12/2004	9.672,76	0,00	3,0084	29.099,53	1.454,98
12	SISTEM PARCARE MECANIC	22306	01.01.2020	8546,22	4700,35	1,3378	11.433,54	6.288,35
13	SISTEM PARCARE MECANIC	22307	01.01.2020	8546,22	4700,35	1,3378	11.433,54	6.288,35
14	SISTEM PARCARE MECANIC	22308	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
15	SISTEM PARCARE MECANIC	22309	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
16	SISTEM PARCARE MECANIC	22310	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
17	SISTEM PARCARE MECANIC	22311	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
18	SISTEM PARCARE MECANIC	22312	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
19	SISTEM PARCARE MECANIC	22313	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
20	SISTEM PARCARE MECANIC	22314	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
21	SISTEM PARCARE MECANIC	22315	16.02.2020	8546,22	4842,79	1,3308	11.373,64	6.444,97
	<b>TOTAL</b>				<b>63.916,78</b>			<b>277.237,23</b>

Valoarea corecție construcțiilor speciale va fi de 213.320,45 lei.

## Evaluarea mașinilor, utilajelor și echipamentelor

În această categorie au fost incluse mașinile, utilajele, aparatura de măsură și control, echipamentele de sudură, generatoare și transformatoare, alte elemente de producție

Evaluarea acestor categorii de mijloace fixe s-a făcut în funcție de valoarea lor de intrare și de valoarea rămasă la data evaluării.

Pentru că pentru majoritatea mijloacelor fixe din această categorie nu există informații de piață s-a aplicat Metoda indexării, cu indicii adecvați publicați de Institutul Național de Statistică, indexarea făcându-se din anul punerii în funcțiune până la data evaluării.

CAEN Rev.2 - (activități ale economiei naționale - clasă) 2829	Lună															
	Luna ianuarie 2005	Luna ianuarie 2006	Luna ianuarie 2007	Luna ianuarie 2008	Luna ianuarie 2009	Luna ianuarie 2010	Luna ianuarie 2011	Luna ianuarie 2012	Luna ianuarie 2013	Luna ianuarie 2014	Luna ianuarie 2015	Luna ianuarie 2016	Luna ianuarie 2017	Luna ianuarie 2018	Luna ianuarie 2019	
Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.	100,98	104,67	106,08	109,25	103,32	105,9	111,19	112,18	110,31	100,37	97,09	105,95	104,11	107,26	110,78	

Legendă: ? - date lipsă; \* - date confidentiale; 9999,00 - normal - date definitive; 9999,00 - ingrosat subliniat - date semidefinite; 9999,00 - ingrosat - date revizii date provizorii



Proiect finanțat de Uniunea Europeană

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de reglare sau formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

Valoarea rezultată în urma evaluării mașinilor utilajelor și echipamentelor este de 1.419.812 lei. Evaluarea analitică se prezintă în Anexe.

## Evaluarea mijloacelor de transport

Pentru evaluarea mijloacelor de transport se va aplica **Metoda costului de înlocuire net** care stabilește că valoarea de piață se poate determina și pe baza costului de înlocuire din care se scad deprecierea.

Pentru determinarea valorii de înlocuire s-a procedat la actualizarea valorii de intrare cu coeficientul de creștere a valorii mijloacelor de transport publicat de Institutul Național de Statistică, între anul punerii în funcțiune și data evaluării.

CAEN Rev.2 - (activități ale economiei naționale - clase)	Luna ianuarie 2005	Luna ianuarie 2006	Luna ianuarie 2007	Luna ianuarie 2008	Luna ianuarie 2009	Luna ianuarie 2011	Luna ianuarie 2013	Luna ianuarie 2014	Luna ianuarie 2015	Luna ianuarie 2018	Luna ianuarie 2019	Luna ianuarie 2022
	UM: Procente											
	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente
2910 Fabricarea autovehiculelor de transport rutier	67,47	68,28	66,62	67,64	87,13	91,46	97,7	102,26	101,39	108,07	109,24	125,34

Legenda: '-' - date lipsa; 'c' - date confidențiale; 9999,00 - normal - date definitive; 9999,00 - ingrosat subliniat - date semidefinite; 9999,00 - ingrosat - date revizuite; 9999,00 - subliniat - date provizorii



© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de reglărire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică.

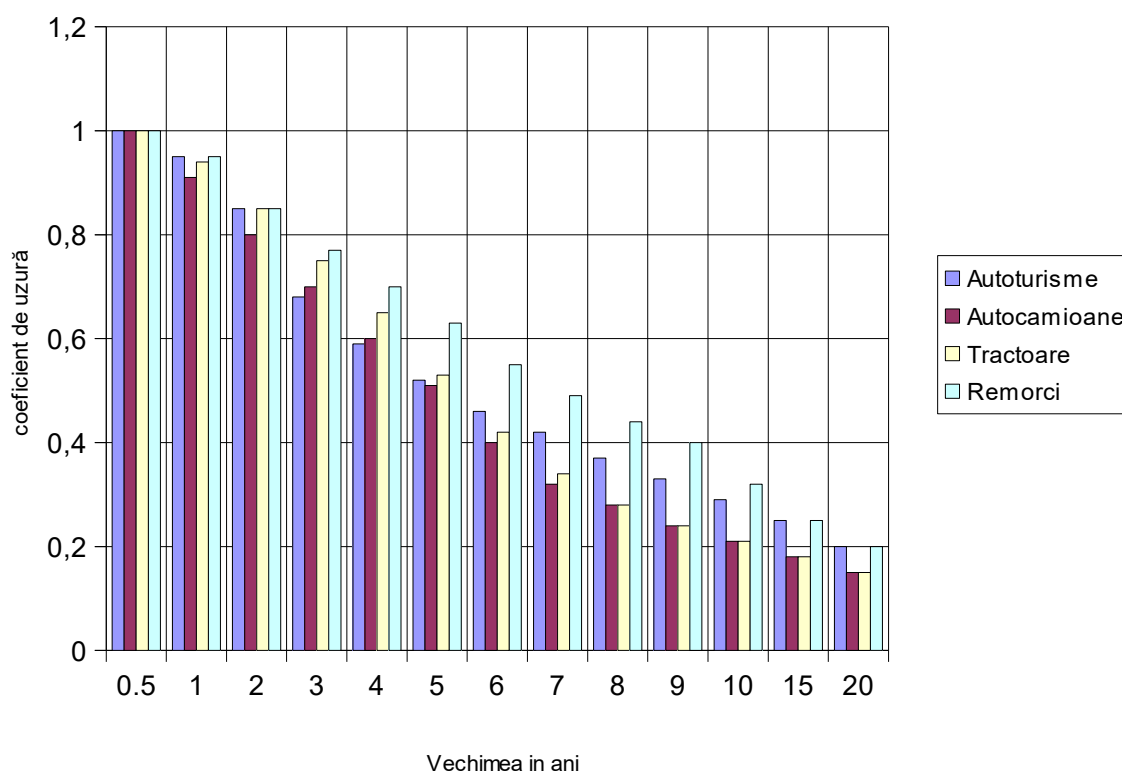
Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

Pentru autovehiculele de lucru s-a estimat deprecierea în funcție de valoarea rămasă contabilă. Pentru cele complet amortizate menținute în funcțiune s-a estimat o valoare reziduală de 5% din valoarea actualizată.

Uzura fizică pentru autoturisme s-a estimat ținând cont de coeficienții aplicați de societățile de asigurări asupra valorii asigurate a autovehiculelor în funcție de vechimea acestora. Știind anul punerii în funcțiune a tuturor vehiculelor de evaluat se vor putea aplica acești coeficienți valorii de înlocuire. Valoarea coeficienților de depreciere fizică aplicați de Societatea de asigurări OMNIASIG sunt prezentați în tabelul următor :

<i>Vechimea in ani</i>	<i>Autoturisme</i>	<i>Autocamioane</i>	<i>Tractoare</i>	<i>Remorci</i>
0,5	1	1,00	1,00	1,00
1	0,95	0,91	0,94	0,95
2	0,85	0,80	0,85	0,85
3	0,68	0,70	0,75	0,77
4	0,59	0,60	0,65	0,70
5	0,52	0,51	0,53	0,63
6	0,46	0,40	0,42	0,55
7	0,42	0,32	0,34	0,49
8	0,37	0,28	0,28	0,44
9	0,33	0,24	0,24	0,40
10	0,29	0,21	0,21	0,32
15	0,25	0,18	0,18	0,25
>15	0,2	0,15	0,15	0,20

## Coeficienții de uzură în funcție de vechime



Valoarea totală evaluată a mijloacelor de transport este de 2.575.749 lei. Evaluarea analitică se prezintă în Anexe.




## Evaluarea echipamentelor de calcul

Evaluarea acestei categorii de mijloace fixe s-a făcut în funcție de valoarea lor de intrare și de valoarea rămasă la data evaluării.

Pentru evaluare s-a aplicat Metoda indexării, cu indicii de creștere a prețurilor la fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice, publicați de Institutul Național de Statistică, indexarea făcându-se din anul punerii în funcțiune până la data evaluării.

Deoarece toate aceste mijloace fixe sunt complet amortizate la data evaluării s-a estimat o valoare reziduală de 5% din valoarea actualizată.

CAEN Rev.2 - (activități ale economiei nationale - clase)	Luna ianuarie 2010	Luna ianuarie 2011	Luna ianuarie 2012	Luna ianuarie 2013	Luna ianuarie 2014	Luna ianuarie 2015	Luna ianuarie 2018	Luna ianuarie 2019	Luna ianuarie 2020	Luna ianuarie 2022
	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente
UM: Procente										
statistici.insse.ro:8077/tema-ins/print										
1/2										
04.08.2022, 18:41	INSSE									
2620	97,73	97,2	102,71	106,92	101,31	100,14	103,95	104,71	106,67	109,32
<b>Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice</b>										
<b>Legenda:</b> '!' - date lipsa; 'c' - date confidentiale; 9999,00 - normal - date definitive; <b>9999,00 - ingrosat subliniat</b> - date semidefinite; <b>9999,00 - ingrosat</b> - date revizuite; <u>9999,00</u> - subliniat - date provizorii										
	© 1998-2018 Institutul Național de Statistică									
Proiect finanțat de Uniunea Europeană	Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică. Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.									

Valorile rezultate în urma evaluării sunt prezentate în tabelul următor :

- lei -

Denumire mijloc fix	Anul PIF	Valoarea de intrare	Valoare ramașă la 30.04.2022	Indice de actualizare	Valoare actualizată	Valoarea evaluată
CALCULATOR ATHLON X2 235	2010	2.912,61	0	1,11859	3.258,02	162,90
LAPTOP DELL1545	2010	2.050,42	0	1,11859	2.293,58	114,68
LAPTOP LENOVO SL510 T4400	2010	1.935,48	0	1,11859	2.165,01	108,25
LAPTOP SONY VAIO	2011	6.230,65	0	1,12469	7.007,56	350,38
CALCULATOR CELERON E3400 3GB	2011	1.975,81	0	1,12469	2.222,18	111,11
NOTEBOOK DELL INSPIRON 5720-1BUC	2012	2.822,57	0	1,06436	3.004,22	150,21
CALCULATOR CPU INTEL i7-3770/ 8 GB - DDR3	2013	3.225,72	0	1,02245	3.298,13	164,91
LAPTOP ASUS AMD A8-4555 M 4GB	2013	2.903,14	0	1,02245	2.968,31	148,42
SERVER HP ML350P T08	2014	9.559,38	0	1,07906	10.315,19	515,76
ULTRABOOK LENOVO 15.6" THINK PAD S540 I7 8GB 256GB	2014	4.753,17	0	1,07906	5.128,98	256,45
IMPRIMANTA KYOCERA FS-4200 A4	2015	2.741,00	0	1,09167	2.992,27	149,61
LAPTOP TOSHIBA SATELLITE INTEL CORE 2,6 GHZ, HD	2015	4.032,25	0	1,09167	4.401,89	220,09
UPS APC SMART -UPS 2200VA LCD 230V-SMT2200I	2018	3.046,01	0	1,05166	3.203,37	160,17
LAPTOP NOTEBOOK MSI GAMING 17.3" , 16 GB	2019	8.361,33	0	1,04403	8.729,45	436,47
LAPTOP LENOVO 330-17ICH INTEL I7-8750H	2019	2.890,81	0	1,04403	3.018,08	150,90
DESKTOP ASUS INTEL- UNITATE CENTRALA	2019	5.506,46	0	1,04403	5.748,89	287,44
CALCULATOR	2020	4.624,37	0	1,02484	4.739,25	236,96
<b>TOTAL</b>		<b>69.571,18</b>		<b>18,26</b>	<b>74.494,37</b>	<b>3.724,72</b>

## Evaluarea biroticii și mobilierului

Pentru evaluare s-a aplicat Metoda indexării, cu indicii de creștere a prețurilor la fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice, publicați de Institutul Național de Statistică, indexarea făcându-se din anul punerii în funcțiune până la data evaluării.

Deoarece toate aceste mijloace fixe sunt complet amortizate la data evaluării s-a estimat o valoare reziduală de 5% din valoarea actualizată.

CAEN Rev.2 - (activități ale economiei naționale - clase) 3109 Fabricarea de mobila n.c.a.	Luni											
	Luna ianuarie 2005	Luna ianuarie 2007	Luna ianuarie 2009	Luna ianuarie 2010	Luna ianuarie 2011	Luna ianuarie 2012	Luna ianuarie 2014	Luna ianuarie 2015	Luna ianuarie 2016	Luna ianuarie 2017	Luna ianuarie 2019	Luna aprilie 2022
	UM: Procente											
	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente
	64,44	70,97	84,11	87,27	88,57	90,42	97,04	98,85	102,28	104,54	110,65	142,71

Legenda: '!' - date lipsa; 'c' - date confidentiale; 9999,00 - normal - date definitive; 9999,00 - ingrosat subliniat - date semidefinite; 9999,00 - ingrosat - date revizuite; 9999,00 - subliniat - date provizorii



Proiect finanțat

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regisire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică.

- lei -

Denumire mijloc fix	Anul PIF	Valoarea de intrare	Valoare ramașă la 30.04.2022	Indice de actualizare	Valoare actualizată	Valoarea evaluată
MOBILIER BIROU -MOBEXPERT	2000	1968.6	0	2,21462	4.359,70	217,98
MASA TRIUNGHIULARA	2002	1111.5	0	2,21462	2.461,55	123,08
COMODA 3 SERTARE	2002	547.88	0	2,21462	1.213,35	60,67
BIROU DIRECTOR	2002	1672.88	0	2,21462	3.704,79	185,24
FOTOLIU PRESIDENT	2002	587.25	0	2,21462	1.300,53	65,03
EXPRESOR CAFEA FURNIZOR ALTEX IMPEX	2003	1512.52	0	2,21462	3.349,65	167,48
BIROU DIRECTORIAL	2003	1404.3	0	2,21462	3.109,99	155,50
SEIF CONTAINER CLASA B800-1-1	2005	3310	0	2,21462	7.330,39	366,52
SISTEM DE SUPRAVEGHERE	2007	9411.61	0	2,01085	18.925,33	946,27
BIROU DIRECTORIAL	2009	1983.84	0	1,69671	3.365,99	168,30
CORP BIBLIOTECA MARE	2009	2164.18	0	1,69671	3.671,98	183,60
COPIATOR SET BIZHUB 222 PLUS ADF620	2010	7800	0	1,63527	12.755,10	637,76
TELEFON MOBIL IPHONE 4 BLACK	2010	2660.48	0	1,63527	4.350,60	217,53
SISTEM DE SUPRAVEGHERE CU TRANSMISIE DIGITALA	2011	3875.9	0	1,61127	6.245,11	312,26
SISTEM DE SUPRAVEGHERE CU TRANSMISIE DIGITALA	2011	3875.9	0	1,61127	6.245,11	312,26
SISTEM DE SUPRAVEGHERE CU TRANSMISIE DIGITALA	2011	3875.9	0	1,61127	6.245,11	312,26
SISTEM DE SUPRAVEGHERE CU TRANSMISIE DIGITALA	2011	3875.9	0	1,61127	6.245,11	312,26
SISTEM DE SUPRAVEGHERE CU TRANSMISIE DIGITALA	2011	3875.9	0	1,61127	6.245,11	312,26
SISTEM DE SUPRAVEGHERE CU TRANSMISIE DIGITALA	2011	3875.9	0	1,61127	6.245,11	312,26
Copiator KONICA MINOLTA bizhub 223+DF621	2012	8275.4	0	1,57830	13.061,07	653,05
COPIATOR -INEO224E + CAPAC+ SUPORT	2014	8323	0	1,47002	12.235,02	611,75
COPIATOR KONICA MINOLTA INEO 224e	2014	8117	0	1,47002	11.932,19	596,61
COPIATOR INEO 224E	2015	8457	0	1,44370	12.209,39	610,47
COPIATOR KONICA MINOLTA INEO 215	2015	4552.47	0	1,44370	6.572,41	328,62
COPIATOR INEO 224E DF624	2015	12921.65	0	1,44370	18.655,02	932,75
CONTAINER CLASA B 800 (SEIF)	2016	5330	3248	1,39529	7.436,88	4.531,89
SONY CAMERA VIDEO PROFESIONALA FDR-AX100 CU 4K	2016	6479.03	1957.2	1,39529	9.040,11	2.730,86
ECHIPAMENT ANTIEFRACTIE	2017	4070	1399.03	1,36512	5.556,05	1.909,85
MULTIFUNCTIONALA A3 KONICA MINOLTA	2018	7250	604.18	1,32445	9.602,30	800,21
PLOTTER CANON IMAGEPROGRAF 24"	2018	3176.47	397.05	1,32445	4.207,09	525,87
COPIATOR KONICA MINOLTA BIZHUB 227+MASA SUPORT	2018	7050	1028.12	1,32445	9.337,41	1.361,70
PLOTTER CANON IMAGE PROGRAF IPF670	2018	3361.34	560.2	1,32445	4.451,94	741,96
VIDEO PROIECTOR BENQ MP 720P	2006	3487.39	0	2,09344	7.300,65	365,03
<b>TOTAL</b>		<b>150.241,19</b>	<b>9.193,78</b>		<b>238.967,18</b>	<b>22.069,11</b>

## Evaluarea investițiilor imobiliare

Determinarea valorii de piață actuale a investițiilor imobiliare se face aplicând Metoda Costului Unitar. Metoda constă în stabilirea, din piață, a valorii unitare pentru construcții similare.

Valoarea unitară se aplica suprafeței construite desfășurate a clădirii de evaluat și se obține valoarea totală evaluată a acesteia.

Se foloseșc pentru evaluare următoarele oferte comparabile :

- Apartament str. Luntrei

*„Apartament 4 camere, în Colentina, de comandat, 66 mp, etaj 1/10, 2 dormitoare, living, dinnig și baie. Finisaje: geam termopan, gresie, parchet, faianță.*

*Preț: 78.000 €*

*Sursa: Ag. HappyHome Imobiliare*

*Tel. : 0733.818.599*

Valoarea unitară a clădirii :  $78.000 / € / 66 \text{ mp} = 1181,82 \text{ €/mp}$

Deoarece valoarea reflectă ofertă și nu tranzacție, vom deprecia prețul unitar al clădirii cu 30%:

$V_u = 1182 \text{ €/mp} \times (1 - 30/100) = 827,4 \text{ €/mp}$

Valoarea totală a apartamentului de evaluat :  $64,70 \text{ mp} \times 827,40 \text{ €/mp} = 53.334 \text{ €}$

Valoarea evaluată este echivalentă pentru 263.897 lei, pentru cursul considerat la data evaluării.

- Spațiu comercial str. Horia Măcelariu

*„Vânzare, spațiu în Complex Comercial Băneasa, stradal, în suprafață utilă de 505 mp cu vitrină la strada, la parter, cu trafic pietonal intens.*

Preț: 550.000 €

Sursa: S.C.. PRIMCOM S.A.

Tel. : 0745.320.056

Valoarea unitară a clădirii :  $550.000 / \text{€} / 505 \text{ mp} = 1089,11 \text{ €/mp}$

Deoarece valoarea reflectă ofertă și nu tranzacție, vom deprecia prețul unitar al clădirii cu 30%:

$V_u = 1089 \text{ €/mp} \times (1 - 30/100) = 762,3 \text{ €/mp}$

Valoarea totală a apartamentului de evaluat :  $329,33 \text{ mp} \times 762,3 \text{ €/mp} = 251.048 \text{ €}$

Valoarea evaluată este echivalentă pentru 1.242.186 lei, pentru cursul considerat la data evaluării.

- Spațiu comercial B-dul Nicolae Bălcescu

*„Vanzare spatiu comercial situat stradal pe Bulevardul Nicolae Balcescu, Zona Universitate, vad comercial, inchiriat pe termen lung. Suprafata utila - 190 mp;*

Preț: 325.000 €

Sursa: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Valoarea unitară a clădirii :  $325.000 / \text{€} / 190 \text{ mp} = 1710,53 \text{ €/mp}$

Deoarece valoarea reflectă ofertă și nu tranzacție, vom deprecia prețul unitar al clădirii cu 30%:

$V_u = 1710,53 \text{ €/mp} \times (1 - 30/100) = 1197,37 \text{ €/mp}$

Valoarea totală a spațiului de evaluat :  $92,72 \text{ mp} \times 1197,37 \text{ €/mp} = 111.020 \text{ €}$

Valoarea evaluată este echivalentă pentru 549.327 lei, pentru cursul considerat la data evaluării.

- Apartamente, str. Matei Basarab- Voluntari

„Apartament 2 camere, în Pipera-Voluntari Vest, decomandat, suprafață construită de 96 mp, în P+5. Finisaje: geam termopan, gresie, parchet, faianță, uși din lemn.

Preț: 149.000 €

Sursa: Ag. RESIDENTIALIST BY SVN ROMÂNIA

Tel. : 0317100199

Valoarea unitară a clădirii : 149.000 € / 96 mp = 1552,08 €/mp

Deoarece apartamentele su vând complet mobilate și pentru că valoarea reflectă ofertă și nu tranzacție, vom deprecia prețul unitar al clădirii cu 60%:  $V_u = 1552 \text{ €/mp} \times (1 - 60/100) = 620,8 \text{ €/mp}$

Valoarea evaluată a apartamentelor de evaluat este prezentată în tabel :

- lei -

Apartamentul	Scd ( mp )	Valoarea evaluată	
APARTAMENT NR. 1, BL. C2	60,34	37.456,59	185.335,20
APARTAMENT NR. 6, BL. C1	73,14	45.402,83	224.653,20
APARTAMENT NR. 10, BL. C1	91,78	56.975,16	281.913,10
APARTAMENT NR. 13, BL. C1	118,35	73.471,06	363.534,80
APARTAMENT NR. 23, BL. C1	98,18	60.952,63	301.593,60
APARTAMENT NR. 4, BL. C2	126,36	78.446,15	388.151,55
APARTAMENT NR. 8, BL. C1	108,98	67.651,68	334.740,51

- Locuri de parcare , str. Matei Basarab- Voluntari

„Vând loc de parcare subteran în ansamblul rezidențial din șos. Pipera, nr. 61. Accesul cu telecomandă prin rampă cu sistem de degivrare. Pardoseala este din rășină epoxidică.

Preț: 15.000 €

Sursa: Persoană fizică

Tel. : 0752 626 686

Deoarece valoarea reflectă ofertă și nu tranzacție, vom deprecia prețul cu 30%:

$$Vu = 15\,000 \text{ €} \times (1 - 30/100) = 10\,500 \text{ €/mp}$$

Valoarea totală evaluată a investițiilor imobiliare este prezentată în tabelul următor:

- lei -

Denumire mijloc fix	Scd (mp)	Valoarea de intrare	Val. Rămasă 30.04.2022	Valoarea evaluată
AP. STR. LUNTREI NR 3(4 CAM)	64,70	220.392,20	171.291,97	263.897,00
APARTAMENT NR.1, BL. C2	60,34	255.479,70	201.694,10	185.335,20
APARTAMENT NR.6, BL.C1	73,14	318.229,10	251.233,82	224.653,20
APARTAMENT NR. 10, BL. C1	91,78	358.063,09	282.681,30	281.913,10
APARTAMENT NR.13, BL. C1	118,35	488.548,90	385.696,89	363.534,80
APARTAMENT NR. 23, BL. C1	98,18	376.496,40	297.233,92	301.593,60
APARTAMENT NR. 4, BL. C2	126,36	524.405,70	414.004,42	388.151,55
APARTAMENT NR. 8, BL. C1	108,98	466.138,40	368.003,59	334.740,51
PARCARE 06	11,50	32.172,79	19.645,11	51.954,00
PARCARE 17	11,50	32.172,79	19.645,11	51.954,00
PARCARE 27	11,50	32.172,79	19.645,11	51.954,00
PARCARE 61	11,50	32.172,79	19.645,11	51.954,00
PARCARE 62	11,50	32.172,79	19.645,11	51.954,00
PARCARE12	11,50	32.172,79	19.645,11	51.954,00
PARCARE 51	11,50	32.172,79	19.645,11	51.954,00
IMOBIL B-DUL NICOLAE BALCESCU 21	92,72	808.985,52	629.211,20	549.327,00
H MACELARIU Nr.1 BL XIII/4	329,33	576.673,92	372.869,44	1.242.186,00
		<b>4.618.622,46</b>	<b>3.511.436,42</b>	<b>4.499.009,96</b>



## 6.3 Evaluarea imobilizărilor financiare

1. În cadrul împrumuturilor acordate societăților din grup este înregistrată o sumă de 306.145 lei, reprezentând 70.000 \$, împrumut acordat societății ROTARY CONSTRUCTIONS ZAMBIA LTD, în baza unui Angajament de creditare din anul 2015, care se prezintă în Anexe. Deoarece societatea nu are activitate la data evaluării suma se va evalua la 0 lei, recomandând societății provizionarea acestei sume.

2. Acțiunile deținute la entități asociate, în valoare de 21.927 lei se vor evalua astfel :

- 1.927 lei reprezentând aport la capitalul social al societății ROTARY CONSTRUCTIONS ZAMBIA LTD, reprezentând 51 % din capitalul acestei societăți, se vor evalua la 0 lei, recomandând societății provizionarea acestei sume, deoarece aceasta nu are activitate la data evaluării.
- 20.000 lei reprezentând contravaloarea celor două acțiuni, cu valoare nominală de 10.000 lei/acțiune, deținute la S.C. SKY GARDEN DEVELOPMENT S.A. se vor evalua la valoarea de 0 lei, având în vedere că aceste acțiuni au fost cesionate către Rotaru Mihai Leonard , conform Contractului de cesiune de acțiuni din data de 28.04.2020.

3. Alte imobilizări financiare, sunt reprezentate de creanțele imobilizate de natura garanțiilor. Acestea urmează a fi returnate după finalizarea lucrărilor. Asupra acestor imobilizări se vor face următoarele corecții :

- lei -

Denumire Repartitor	Valoare contabilă	Valoare evaluată	EXPLICATII
Locuinte Antiaeriana Bl. A9	1.488.100,42	744.050,21	Beneficiarul in insolventa ISORAST TECHNOLOGY-ROTARY SRL, Inscris la masa credala
Reab. T. - N.Titulescu Bl. 13	156.384,43	0,00	Beneficiarul STRACO S.A. in insolventa In BPI nu apare ca ROTARY sa fie înscrisă la masa credala!!
Drenuri PMB - Titan	2.387.051,98	0,00	RETINERI CF CONTRACT CU CUP FOCSANI, CONTRACT REZILIAT
Straulesti 58-60 Locuinte	19.106,97	9.553,49	BENEFICIARUL IN INSOLVENTA SOUTH PACIFIC, DOSAR 1402/93/2013, INSCRIS LA MASA CREDALA
<b>TOTAL</b>	<b>4.050.643,80</b>	<b>753.603,70</b>	

Postul se va corecta cu suma de - 3.297.040,10 lei.

## 6.4 Evaluarea activelor circulante

### Evaluarea stocurilor

1.În cazul stocurilor de materii prime și materiale consumabile au fost eliminate valorile acelor materiale care reprezintă stocurile fără mișcare sau cu mișcare lentă (peste trei ani). Valoarea acestora este de 652.042 lei, care se va scădea din valoarea materiilor prime și materialelor.

2.Valorile producției în curs de execuție au fost corectate după cum urmează :

- lei -

Denumire Repartitor	Valoare contabilă	Valoare evaluată	Explicații
CONS. SEDIU UTCB	124.560,37	0,00	Valoare facturată. Se va storna.
Consolidare M.I. Victoriei	576.669,75	0,00	Contract reziliat
Drumul Regimentului - Stanescu	30.596,57	0,00	Lucrări pentru care nu s-a obținut Autorizație de construcție
GREEN HOUSE - S.4 BI.T3	34.596,31	34.596,31	Investiție stopată.
Reab.T.-Str.Abrud,Nr.140,B.12C	65.591,18	0,00	Plată neacceptată de beneficiar
Teatru Ion Creanga	902.396,55	902.396,55	FF 25722/03.22 ȘI FF 25902/06.22
Alimentare Apa si canalizare A	1.900.000,00	950.000,00	50% lucrări realizate. Contract reziliat
Beresti GLCL04-Alimentare Apa	679.945,80	339.972,90	50% lucrări realizate. Contract reziliat
ECRAN CLUB	237.837,28	0,00	Lucrări pentru care nu s-a obținut Autorizație de construcție
IMOBIL STR. INISOR	282.787,82	0,00	Lucrări suplimentare neacceptate de beneficiar.
<b>TOTAL</b>	<b>4.834.981,63</b>	<b>2.226.965,76</b>	

Corecția va fi de -2.608.015,87 lei.

3. Cea mai mare valoarea a stocurilor o reprezintă stocurile de produse finite și mărfuri și în special construcțiile finalizate și nevândute până la data evaluării. Acestea se vor evalua actualizând valoarea de intrare cu indicele de creștere a prețurilor în construcții între data finalizării construcțiilor și data evaluării. Indicii publicați de Institutul Național de Statistică sunt următorii :

Tipuri de lucrari si tipuri de constructii	Luni				
	Luna decembrie 2009	Luna mai 2013	Luna septembrie 2013	Luna decembrie 2015	Luna aprilie 2022
UM: Procente					
	Procente	Procente	Procente	Procente	Procente
Constructii noi	89,5	101,9	102,7	99,3	177,5

**Legenda:** '-' - date lipsa; 'c' - date confidentiale; 9999,00 - normal - date definitive; 9999,00 - ingrosat subliniat - date semidefinite; 9999,00 - ingrosat - date revizuite; 9999,00 - subliniat - date provizorii



Proiect finanțat  
de Uniunea  
Europeană

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

Se prezintă în tabelul următor evaluarea construcțiilor:

- lei -

Denumire	Data de intrare	Valoarea contabilă 31.04.2022	Indice de actualizare	Valoarea evaluată
PAJURA NR2B SCARA A-AP.38 4 CAMERE	31.12.2009	448.210,00	1,9832	888.908,10
PAJURA NR2B SCARA B-AP.84 1 CAMERA	31.12.2009	138.945,10	1,9832	275.561,51
PAJURA NR2B -PARCARE-P34 - LA SUBSOL	31.12.2009	24.129,59	1,9832	47.854,77
PAJURA NR 2B-BOXE-B6	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B7	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B8	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B9	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B10	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B11	31.12.2009	4.021,42	1,9832	7.975,44
PAJURA NR2B-BOXE-B12	31.12.2009	4.021,32	1,9832	7.975,24
PAJURA NR 2B-BOXE-B1	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B2	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B3	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B4	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR 2B-BOXE-B5	31.12.2009	4.021,60	1,9832	7.975,80
PAJURA NR2B SCARA A -AP10 2 CAMERE	24.05.2013	277.890,20	1,7419	484.058,00
IANCU DE HUNEDOARA NR15-PARCARE-P10	18.12.2015	12.137,80	1,7875	21.696,47
IANCU DE HUNEDOARA NR15-PARCARE-P1	12.09.2013	23.683,53	1,7283	40.933,07
IANCU DE HUNEDOARA NR15-PARCARE-P13	12.09.2013	23.683,53	1,7283	40.933,07
IANCU DE HUNEDOARA NR15-BOXA-3	12.09.2013	3.789,36	1,7283	6.549,28
<b>Total</b>		<b>1.000.727,85</b>		<b>1.902.202,96</b>

## IRECSON Evaluări

Celelalte mărfuri, în valoarea de 396.050 lei au fost evaluate, în funcție de posibilitățile de valorificare la suma de 251.704 lei. Evaluarea analitică se prezintă în Anexe.

4. În legătură cu avansurile pentru cumpărarea de mărfuri s-au făcut următoarele ajustări :

- lei -

Denumire repartitor	Valoare contabilă	Valoare evaluată	Explicații
ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE B	2.000,00	0	Sponsorizare privată
AUTOMOTIVE SERVICE POLITEHNICA	44.682,00	0	Piese de schimb montate
COMPANIA NAT.PT.CONTROLUL CAZA	2.663,65	0	Factură fiscală neprimită
MADAVI WORLD SRL	10.001,00	0	Factură fiscală neprimită
TRACTORS SPARE PARTS SRL	5.617,22	0	Plată nerecunoscută de furnizor
AQUA EURO CONSULT MC SRL	19.425,16	0	Factură fiscală neprimită
BIO TECH SRL	48.520,00	0	Avans ce trebuie returnat
HIDROSERV SRL	78.995,08	0	Litigiu
<b>Total</b>	<b>211.904,11</b>		

Postul se va corecta cu valoare de -211.904,11 lei.

### Evaluarea creanțelor

#### 1. Creanțele comerciale

Creanțele comerciale înregistrate au următoarea structură :

- lei -

<i>Denumire</i>	<i>Valoare contabilă</i>
Furnizori debitori prestări de servicii	753.367,16
Clienți interni	6.697.920,97
Clienți incerți sau în litigiu	15.704.586,90
Clienți - facturi de întocmit	30.078.233,82
Provizion pentru deprecierea creanțelor	-18.829.204,08
<b>TOTAL</b>	<b>34.404.904,77</b>

După cum se observă sumele reprezentând clienții cu risc la încasare au fost provizionate. Se propune corectarea cu suma de – 30.078.233,82 lei, reprezentând împrumutul acordat societății ROTARY CONSTRUCTION ZAMBIA Ltd, împrumut ce urma să fie returnat pe măsură ce societatea obținea venituri. Având în vedere că această societate nu este funcțională la data intrării în procedura insolvenței se estimează că suma nu mai poate fi recuperată.

## 2. Alte creanțe

Suma aferentă acestui post, de 24.168.402 lei reprezintă debitori diverși și sume aferente unor operațiuni în curs de clarificare.

În urma studierii structurii acestor creanțe se propune corectarea cu suma de -1.176.238,42 lei, reprezentând creanță a debitorului ROTARY CONSTRUCTION ZAMBIA Ltd. Restul creanțelor de la debitori diverși și din operațiuni în curs de clarificare se vor diminua, din prudență, cu 50%. Valoarea evaluată a acestor creanțe se prezintă în Tabelul următor :

- lei -

Denumire	Nr. cont	Valoarea contabilă	Valoarea evaluată
Avansuri acordate personalului	425	-74.770	-74.770
Alte creanțe sociale	438	180.405	180.405
TVA	442	683.252	683.252
Fonduri speciale	447	25.376	25.376
Debitori diverși	461	22.503.224	10.075.374
Decontări din operațiuni în curs de clarificare	473	851.215	425.608
<b>TOTAL</b>		<b>24.168.702</b>	<b>11.315.245</b>

**Evaluarea investițiilor pe termen scurt**

Investițiile pe termen scurt, în sumă de 14.453 lei, reprezintă valoarea contabilă a acțiunilor deținute de ROTARY CONSTRUCȚII S.R.L. - în insolvență la Societatea Comercială ARCOM S.A.

Conform Certificatului de acționar din data de 22.11.2021, care se prezintă în Anexe, la ceastă dată ROTARI CONSTRUCȚII deținea un număr de 33 de acțiuni cu valoare nominală de 7,21 lei/ acțiune, în valoare totală de 237,93 lei, reprezentând un procent de 0,0093% din capitalul social al S.C. ARCOM S.A..

În consecință valoarea investițiilor pe termen scurt se va diminua cu suma de 14.215,07 lei.

## **Evaluarea conturilor bancare în valută**

La data evaluării societatea deține în casă și în conturi bancare suma de 14.608.332 lei. Din această sumă 128.213,39 lei reprezintă echivalentul în lei al sumei de 25.946,25 €, pentru cursul de schimb pentru un € de 4,9415 lei.

La data de 30.04.2022 cursul de schimb considerat fiind de 4,9480 lei, valoarea sumei deținute în € va fi de 128.382,05 lei, respectiv mai mare cu 168,66 lei.

## CAPITOLUL 7. SINTEZA EVALUĂRII

Aplicând corecțiile determinate în urma evaluării se determină valoarea totală a Activului evaluat :  
- lei -

<i>Element bilanț</i>	<i>Valoare contabilă</i>	<i>Corecții</i>	<i>Valoare evaluată</i>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
<b>I. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. IMOBILIZARI CORPORALE</b>	<b>22.918.339</b>	<b>12.906.286</b>	<b>35.824.595</b>
1. Terenuri și construcții	18.515.502	8.788.757	27.304.229
2. Instalatii tehnice și mașini	885.455	3.113.832	3.999.287
3. Alte instalatii, utilaje și mobilier	5.946	16.123	22.069
4. Investiții imobiliare	3.511.436	987.574	4.499.010
<b>III. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>	<b>9.897.369</b>	<b>-3.625.112</b>	<b>6.272.257</b>
1. Împrumuturi acordate entităților din grup	306.145	-306.145	0
1. Alte titluri immobilizate	21.927	-21.927	0
3. Alte împrumuturi	9.569.297	-3.297.040	6.272.257
<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	<b>32.815.708</b>	<b>9.281.144</b>	<b>42.096.852</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
<b>I. STOCURI</b>	<b>13.178.228</b>	<b>-2.719.200</b>	<b>10.459.027</b>
1. Materii prime si materiale consumabile	6.311.879	-652.042	5.659.837
2. Productia în curs de executie	4.834.981	-2.608.015	2.226.966
3. Produse finite si marfuri	1.401.146	752.761	2.153.907
4. Avansuri pentru cumparari de stocuri	630.222	-211.904	418.318
<b>II. CREANTE</b>	<b>58.573.307</b>	<b>-42.945.437</b>	<b>15.641.916</b>
1. Creante comerciale	34.404.905	-30.078.234	4.326.671
2. Alte creante	24.168.402	-12.853.157	11.315.245
<b>III. INVESTITII PE TERMEN SCURT</b>	<b>14.453</b>	<b>-14.215</b>	<b>238</b>
1. Alte investitii pe termen scurt	14.453	-14.215	238
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI</b>	<b>14.608.332</b>	<b>169</b>	<b>14.608.501</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	<b>86.374.320</b>	<b>-45.664.638</b>	<b>40.709.682</b>
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>46.389</b>	<b>0</b>	<b>46.389</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>119.236.417</b>	<b>-36.383.494</b>	<b>82.852.923</b>

Valoarea evaluată a activelor, de **82.852.951 lei** reprezintă valoarea de piață a acestora și va sta la baza abordării scenariilor de urmat în procedura insolvenței.

În ipoteza continuării activității evaluarea va servi ca bază pentru întocmirea planului de restructurare. Acesta va prevedea recuperarea creanțelor, finalizarea lucrărilor în curs de execuție și încasarea garanțiilor, precum și vânzarea produselor finite și a acelor imobilizări care nu participă direct la procesul de producție, astfel încât din sumele obținute să fie achitată masa credală. În această fază se are în vedere o vânzare ordonată a activelor disponibile în scopul maximizării sumelor încasate.

În ipoteza încetării activității și declanșării procedurii de faliment se vor produce următoarele situații :

- încetarea activității va avea ca urmare nefinalizarea lucrărilor în curs de executare cu consecința pierderii garanțiilor aferente;
- vânzarea activelor se va face fără respectarea unei perioade de timp necesare unui marketing adecvat, respectiv o vânzare forțată, în bloc sau individual, ceea ce va conduce la obținerea unor prețuri mai reduse ale activelor;
- deși în această ipoteză cheltuielile aferente vânzării vor fi mai mici, pierderile cauzate de comportamentul speculativ al cumpărătorilor potențiali vor fi mai mari;

În aceste condiții evaluarea activelor va ține cont de următoarele corecții probabile :

- reducerea cu 30% a valorii imobilizărilor corporale și a stocurilor de materii prime, materiale, produse finite și mărfuri ;
- anularea valorii producției în curs de executare ;
- anularea valorii imobilizărilor financiare constituite de garanțiile de bună execuție;

O estimare a rezultatelor vânzării forțate în procedura falimentului se prezintă în tabelul următor :



<i>Element bilanț</i>	<i>Valoare contabilă</i>	<i>Corecții</i>	<i>Valoare evaluată</i>
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>			
<b>I. IMOBILIZARI NECORPORALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. IMOBILIZARI CORPORALE</b>	<b>22.918.339</b>	<b>2.224.498</b>	<b>25.142.837</b>
<b>III. IMOBILIZARI FINANCIARE</b>	<b>9.897.369</b>	<b>-9.897.369</b>	<b>0</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL</b>	<b>32.815.708</b>	<b>-7.672.871</b>	<b>25.142.837</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>			
<b>I. STOCURI</b>	<b>13.178.228</b>	<b>-7.290.289</b>	<b>5.887.939</b>
1. Materii prime si materiale consumabile	6.311.879	-2.349.993	3.961.886
2. Productia în curs de executie	4.834.981	-4.834.981	0
3. Produse finite si marfuri	1.401.146	106.589	1.507.735
4. Avansuri pentru cumparari de stocuri	630.222	-211.904	418.318
<b>II. CREANTE</b>	<b>58.573.307</b>	<b>-42.931.391</b>	<b>15.641.916</b>
1. Creante comerciale	34.404.905	-30.078.234	4.326.671
2. Alte creante	24.168.402	-12.853.157	11.315.245
<b>III. INVESTITII PE TERMEN SCURT</b>	<b>14.453</b>	<b>-14.215</b>	<b>238</b>
1. Alte investitii pe termen scurt	14.453	-14.215	238
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI</b>	<b>14.608.332</b>	<b>169</b>	<b>14.608.501</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL</b>	<b>86.374.320</b>	<b>-50.235.726</b>	<b>36.138.594</b>
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>46.389</b>	<b>0</b>	<b>46.389</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>119.236.417</b>	<b>-57.908.597</b>	<b>61.327.820</b>

# ANEXE

- Evaluarea analitică a clădirilor
- Evaluarea mașinilor, utilajelor și echipamentelor
- Evaluarea mijloacelor de transport
- Evaluarea stocului de mărfuri
- Lista stocurilor de materii prime și materiale fără mișcare
- Certificat de acționar la S.C. ARCOM S.A.
- Angajament de creditare a ROTARY CONSTRUCTION ZAMBIA Ltd
- Contract de cesiune de acțiuni la S.C. SKY GARDEN DEVELOPMENT S.A.
- Extras de cont FIRSTBANK – 20.04.2022
- Oferte imobiliare