

Numar inregistrare la evaluator: 31/ 21.05.2020



AVENSIS  
CAPITAL

# Raport de evaluare

ELECTROPUTERE SA



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

### Scopul evaluării

Evaluarea este cerută și efectuată în **scopul derulării operațiunii de retragere a acționarilor** din societatea **ELECTROPUTERE SA**, în conformitate cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017 ("Scopul"). Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### Identificarea activului evaluat

**Capitalul propriu** al **ELECTROPUTERE S.A.** - CRAIOVA, cod 200440, jud DOLJ, Str. Calea Bucuresti, nr 80, CRAIOVA, DOLJ, România

### Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "**valoarea de piață**", definită în SEV 100 Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea de piață estimată este exprimată în lei la data evaluării.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din mai 2020; data evaluării este 31.12.2019 (data evaluării a fost stabilită având în vedere disponibilitatea informațiilor financiare); cursul valutar valabil la această dată este 4,7793 lei/euro.

### Instrucțiunile evaluării

Conform contractului 1000/01.04.2019

### Ipoteza speciale

Evaluarea companiei s-a făcut sub premisa opririi activității, în baza deciziilor companiei de a concedia personalul pentru activitatea operațională, prin urmare s-a apelat doar la abordarea prin active (abordarea prin cost).

### Concluziile evaluării:

Valoarea de piață a unei acțiuni aparținând ELECTROPUTERE S.A., estimată în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, este de:

**0,007 lei /acțiune**

valoarea capitalului propriu al întreprinderii este de **6.766.093 lei**.

## Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR .....	1
<b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>	<b>4</b>
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	4
1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați .....	4
1.3. Scopul evaluării.....	4
1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării.....	4
1.5. Tipul valorii.....	4
1.6. Data evaluării .....	5
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	5
1.8. Natura și sursele de informații utilizate.....	5
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	7
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV .....	7
1.12. Descrierea raportului .....	8
<b>2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC .....</b>	<b>9</b>
2.1. Profilul companiei evaluate.....	9
2.2. Diagnostic juridic.....	9
2.2.1. Surse.....	9
2.2.2. Consiliul de administrație.....	9
2.2.3. Dreptul de proprietate asupra terenurilor, clădirilor și echipamentelor .....	9
2.2.4. Sechestre .....	10
2.2.5. Participații și alte imobilizări financiare.....	10
2.2.6. Licențe, brevete, mărci, proprietăți intelectuale.....	10
2.2.7. Litigii.....	10
2.2.8. Autorizații necesare desfășurării activității .....	12
2.2.9. Contracte de închiriere .....	13
2.2.10. Asigurări .....	13
2.3. Diagnostic operațional .....	13
2.3.1. Organizarea activității de exploatare .....	13
2.3.2. Analiza pieței imobiliare .....	13
2.4. Diagnostic financiar .....	16
2.4.1. Analiza poziției financiare.....	16
2.4.2. Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune.....	19
3. Metodologia de evaluare.....	21

---

3.1.	Abordarea prin piață.....	21
3.2.	Abordarea prin venit.....	21
3.3.	Abordarea prin cost/active.....	21
<b>4.</b>	<b>Concluzia asupra valorii.....</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Fotografii inspectie active.....</b>	<b>26</b>



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL, număr autorizație ANEVAR 0297 și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- Inspecția proprietății subiect și etapele procesului de evaluare au fost realizate de Gasparini Claudia – expert evaluator EPI, EBM, număr legitimație 12721 valabilă 2019 însoțită de reprezentantul ELECTROPUTERE SA - Marius Diaconu;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Oprescu Claudiu – expert evaluator expert evaluator EPI, EBM, număr legitimație 12721 valabilă 2019

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau deperspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

### 1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către **AL-ARRAB CONTRACTING COMPANY LIMITED**, în calitate de Client și Destinatar, respectiv ASF (Autoritatea de Supraveghere Financiară) și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

### 1.3. Scopul evaluării

Evaluarea este cerută și efectuată în **scopul derulării operațiunii de retragere a acționarilor** din societatea **ELECTROPUTERE SA**, în conformitate cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017 ("Scopul"). Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### 1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

Capitalul propriu al ELECTROPUTERE S.A. - CRAIOVA, cod 200440, jud DOLJ, Str. Calea București, nr 80, CRAIOVA, DOLJ, România

### 1.5. Tipul valorii

Având în vedere scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită în SEV 100 Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât,

într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”. Valoarea de piață estimată este exprimată în lei la data evaluării.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 1.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din mai 2020; data evaluării este 31.12.2019 (data evaluării a fost stabilită având în vedere disponibilitatea informațiilor financiare); cursul valutar valabil la această dată este 4,7793 lei/euro.

## 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare am utilizat informațiile primite de la conducerea societății ELECTROPUTERE SA, am întreprins interviuri cu persoane chei din management, am efectuat inspecții la locul activelor.

## 1.8. Natura și sursele de informații utilizate

### II. Informații primite de la client

- Situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 31.12.2014-31.12.2019

Informații centralizate în cadrul chestionarului transmis cu privire la:

- Activitatea operațională a companiei;
- Activitatea comercială a companiei;
- Situația juridică a companiei și a patrimoniului său;
- Situația patrimonială;
- Active în exploatare/in afara exploatarei;
- Carte funciare, schițe și planuri aferente activelor imobiliare;
- Plan de afaceri – strategia companiei;
- Lista creditelor.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral Clientului (Beneficiarului).

### III. Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri și cheltuieli previzionate aferente companiei analizate, pornind de la datele furnizate de către managementul companiei.
- Orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul abordărilor aplicate.

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențe semnificative au fost aplicate ajustări.

### IV. Informații colectate de evaluator:

- Date cu privire la evoluția jucătorilor din sectorul “Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice” și a ramurilor adiacente;
- Date cu privire la situația jucătorilor din piață (marje EBITDA, Cifra de afaceri, etc.).

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

## 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

### I. Ipoteze (privind compania):

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții ELECTROPUTERE SA prin personalul specializat referitoare la situația patrimonial-economică a companiei și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este considerat valabil și marketabil;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că amplasamentele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a companiei evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață;
- Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune că noi am efectuat un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate cu privire la integralitatea, corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața/ condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în anexă;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- Evaluatorul nu a făcut inventar al tuturor activelor din patrimoniul ELECTROPUTERE SA, astfel pentru realizarea raportului de evaluare au fost selectate active/situații care au influențat și impact asupra valorii prin cantitatea sau calitate, menționate în cadrul raportului;
- Datoriile nu au fost corectate deoarece se considera ca partenerii își reglează situația la scandenta, cu excepția creditorilor aflați în postura de debitori incerti/insolventi.

## II. Ipoteze speciale:

- Evaluarea companiei s-a făcut sub premisa opririi activității, în baza deciziilor companiei de a concedia personalul pentru activitatea operațională și a situației economico-financiare, prin urmare s-a apelat doar la abordarea prin active (abordarea prin cost).

### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarilor menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și client; evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referire în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

### 1.11. Declarația conformității evaluării cu SEV

Ținând cont de specificul misiunii de evaluare, în cadrul prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare prevederile ale Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) adoptate de ANEVAR în Standardele de evaluare ANEVAR 2018.

Raportul de evaluare s-a realizat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezentarea evaluării este întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- Obiectul evaluării fiind o companie (capitalurile proprii ale ELECTROPUTERE S.A.), procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200), GEV 600 – Evaluarea întreprinderii, SEV 210 – Imobilizări necorporale (IVS 210).

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

### 1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## 2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

### 2.1. Profilul companiei evaluate

Societatea comerciala ELECTROPUTERE SA este organizata ca o societate pe actiuni. La data evaluarii capitalul social subscris si varsat este de 103.760.291,30 lei cu valoarea nominala a unei actiuni de 0,1 lei

Nume: ELECTROPUTERE S.A.

Cod Fiscal / CUI: 6312800

Cod Registrul Comertului: J16/12/1991

Sediu social: CRAIOVA, cod 200440, jud DOLJ, Str. Calea Bucuresti, nr 80, CRAIOVA, DOLJ, România

Domeniu de activitate: Fabricarea motoarelor, generatoarelor si transformatoarelor electrice

Cod CAEN: 2711

Structura actionariat (31.12.2018):

Nume actionar	Numar actiuni	Pondere din total
<b>AL-ARRAB CONTRACTING COMPANY LIMITED</b>	991.284.640	95,5360 %
<b>Alti actionari</b>	46.318.273	4,4640 %
<b>TOTAL</b>	1.037.602.913	100 %

Numar de actiuni: 1.037.602.913 – tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti

Simbol: EPT

ISIN: ROELPUACNOR3

Tip: Actiuni

Segment: Principal

Categorie: Standard

### 2.2. Diagnostic juridic

#### 2.2.1. Surse

Prezentarea aspectelor juridice și tuturor aspectelor arătate în întregul raport au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către S.C. ELECTROPUTERE S.A prin conducerea societății, directorii de funcțiuni și persoane autorizate din compartimentele de specialitate ale societății precum si datele publicate pe site-urile bvb.ro si electroputere.ro.

#### 2.2.2. Consiliul de administratie

Componenta consiliului de administratie este urmatoarea:

- Presedinte: Hesham Ahmed Mohamed Elsayed HEIKAL;
- Membrii: Samer Azzam Abdelraheim ALSHALABI (director general); Mona Mohamed Moneeb Agha; Syed Nadeem Uddin Ahmed; Al Bassam Ahmed Ibrahim

#### 2.2.3. Dreptul de proprietate asupra terenurilor, clădirilor și echipamentelor

Societatea ELECTROPUTERE S.A. își desfășoară activitatea productivă și comercială integral pe amplasamentul din Craiova, Calea Bucuresti, nr. 80, Dolj unde detine fabrica, ateliere, depozite, magazine si alte cladiri si constructii speciale dar si echipamente.

#### 2.2.4. Sechestre

Nu s-au identificat sechestre.

#### 2.2.5. Participatii si alte imobilizari financiare

Nu este cazul.

#### 2.2.6. Licente, brevete, marci, proprietati intelectuale

Nu este cazul

#### 2.2.7. Litigii

Conform informatiilor primite din partea conducerii COMTRAM SA, la data evaluării, situația litigiilor este urmatoarea:

File no/Year	Credit Part (claimant)	Debit Part (defendant)	EPC -Win Probability		Comments
			RON		
<b>5569/97/2012</b>	S.C. ELECTROPUTERE SA (joined the list of creditors)	ICSH SA HUNEDOARA (Company entered in Insolvency)	41.230,00	0%	Company in insolvency. Unpaid technical inspections on transformers In 2013 it was written off and registered as losses from receivables and at the same time we reversed all the provisions without an impact on the 2013 P&L. In case of winning it will be registered as income. Term on 21/03/2018 in order the goods to be valorized. Term on 06/03/2019 in order to continue the procedure and submit to the case file the report on the funds obtained from the liquidation and the distribution plan.
<b>3097/89/2009</b>	S.C. ELECTROPUTERE SA (joined the list of creditors)	METALPLAST CONSTRUCT (Company entered in Insolvency)	6.053,00	0%	Unpaid metal scrap In 2013 it was written off and registered as losses from receivables and at the same time we reversed all the provisions without an impact on the 2013 P&L. In case of winning it will be



					registered as income. Term on 05/03/2019.
<b>8738/30/2012</b>	S.C. ELECTROPUTERE SA (joined the list of creditors)	N.M. CONSTRUCT(Company entered in Insolvency)	102.832,00	0%	Unpaid electrical energy for 5 months before the company entered in Insolvency - subcontractor for the construction of the Mall In 2013 it was written off and registered as losses from receivables and at the same time we reversed all the provisions without an impact on the 2013 P&L. In case of winning it will be registered as income. Term on 27/06/2019.
<b>436/3/2003</b>	S.C. ELECTROPUTERE SA (joined the list of creditors)	S.C. ELVIMEX GR.S.A(Company entered in Insolvency)	3.867.744,00	0%	Apparatus products delivered in 2000 and not cashed in. EP made provisions on stages starting with 2001 and because of the low chances to be recovered it was written of in 2013 as losses from receivables and at the same time we reversed all the provisions without an impact on the 2013 P&L. In case of winning it will be registered as income. Term on 26/03/2019.



<b>8776/30/2013</b>	S.C. ELECTROPUTERE SA (joined the list of creditors)	SERV.ENERG. BANAT S.A.(Company entered in Insolvency)	21.080,00	0%	Unpaid technical inspections on apparatus. In 2013 it was written off and registered as losses from receivables and at the same time we reversed all the provisions without an impact on the 2013 P&L. In case of winning it will be registered as income. Term on 06/10/2017 for the procedure to be continued. Term on 04/04/2019.
<b>2236/118/2017</b>	S.C. ELECTROPUTERE SA (to join the list of creditors)	ELCOMEX-I.E.A. S.A.(Company entered in Insolvency)	806.446,41	50%	1. Performance payment guarantees of 800,806.41 lei according to Subsequent Contract no. 2 at Framework contract 739/2010, retained from invoices, all due in 2017. 2. Unpaid invoice of 5,640.00 lei for insulating oil treatment, due date 28/8/2016. EP has to join the list of creditors before 22/5/2017. Term for the procedure to be continued on 05/04/2019.
<b>409/63/2019</b>	FORJA ROTEC SA	S.C. ELECTROPUTERE SA	238.450,07	50%	Request of opening of the insolvency procedure. Term on 05/03/2019.

### 2.2.8. Autorizatii necesare desfasurarii activitatii

Principalele autorizatii necesare desfasurarii sunt reprezentate de cele impuse prin legislatia de mediu si autorizarea productie, astfel societatea detine urmatoarele autorizatii:

- Autorizatie de mediu nr. 28/24.02.2020, valabila pana la data de 24.02.2020;
- Autorizatie seria AL nr. 527/2015 – Laboratorul de incercari transformatoare de putere;
- Autorizatie de furnizor feroviar seria AF nr. 7516/19.03.2018;
- Autorizatie pentru sistemul de management al calitatii in domeniul nuclear nr. 19-013/15.02.2019;
- Autorizatie pentru sistemul de management al calitatii in domeniul nuclear nr. 19-012/15.02.2019;
- Autorizatie seria AL nr. 526/2015 Laboratorul de incercaris si masini electrice rotative;
- Autorizatie seria AL nr. 526/2015 Laboratorul incercari, teste;

### 2.2.9. Contracte de inchiriere

Obiectiv inchiriat (suprafata desfasurata)	Chirias	Termen finalizare contract	Chirie contractuala/luna (Eur)
<b>Spatiu in pavilion central tehnic cu nr inventar 199.SG</b>	Electroputere Parc SRL	14.05.2019	15950,6
<b>Parcare pe teren cu nr cadastral 205684</b>	Electroputere Parc SRL	nedeterminat	12210
<b>Parcare pe teren cu nr cadastral 10493/6/1/1</b>	Electroputere Parc SRL	25.05.2022	5,88
<b>Parcare pe teren cu nr cadastral 211970 si 10493/13/1/2</b>	Electroputere Parc SRL	25.05.2022	21,52

### 2.2.10. Asigurari

Societatea are încheiate polite de asigurare pentru Stocuri materiale, semifabricate ,produse finite si Cladiri:

Nr. polita	Valabilitate	Obiect asigurat	Suma asigurata - EUR -	Prima de asigurare - EUR -
<b>2511057/14.06.2018</b>	14.03.2019	Stocuri materiale, semifabricate, produse finite	7.000.000	6.195
<b>2504781/23.03.2018</b>	24.03.2019	Cladiri	18.236.278	9.850

## 2.3. Diagnostic operational

### 2.3.1. Organizarea activitatii de exploatare

In prezent activitatea de exploatare este sistata. Pe parcursul anului 2019 s-au efectuat o serie de restructurari de personal. La finalul anului 2019 compania ELECTROPUTERE SA, a anuntat ca sisteaza activitatea de exploatare din lipsa de comenzi, si personalul a fost disponibilizat.

In concluzie evaluarea companiei s-a realizat in ipoteza ca intreprinderea nu respecta principiul continuitatii activitatii. Compania detine active imobiliare semnificative, cu potential de valorificare sau inchiriere, prin urmare aceasta va fi evaluata ca afacere imobiliara (valorificarea activelor imobiliare sau inchirierea acestora)

### 2.3.2. Analiza pietei imobiliare

#### 2.3.2.1. Analiza cererii

Cererea pentru achizitie: **medie**

Piata locală de retail este într-o etapă de maturizare și optimizare, în care atât dezvoltatorii, cât și retailerii, analizează cu foarte mare atenție orașele și zonele cu potențial de vânzări.

Din punctul de vedere al cererii potentiale pentru spatii comerciale, se disting doua categorii:

- Dezvoltatorii imobiliari care, pe fondul necesarului de stoc cladiri de birouri, identifica locatii prielnice si investesc intr-o dezvoltare de acest tip; acest demers implica si alti actori de pe piata, in primul rand furnizorii de capital;
- persoane juridice care doresc sa-si desfasoare activitatea intr-un imobil care dispune de facilitati specifice acestui tip de constructie: spatii largi, luminoase, elemente de confort: ventilare, climatizare, etc., precum si acces facil spre orice zona a orasului (proximitatea statiilor de transport in comun, apropierea centrului orasului); nivelul veniturilor trebuie sa fie mediu, astfel incat sa poata acoperi atat chiria de baza cat si serviciile conexe: paza, intretinere, curatenie, etc.

In ceea ce priveste cererea, cele mai solicitate zone sunt cele ultracentrale, spatiile aflate pe marile artere, cu vad comercial. In general, se cauta imobile cu acces facil situate si/sau in apropierea mijloacelor de transport in comun si locuri de parcare. Cele mai active companii de pe piata locala, in sensul relocarii, sunt cele ce activeaza in sectorul comerțului, domeniul financiar-bancar sau medical.

Cererea pentru segmentul spațiilor comerciale, traversează o perioadă fastă, sprijinită în principal de creșterea consumului. Creșterea componentei online are una dintre cele mai puternice influențe asupra cererii de spatii comerciale, care a impulsionat atât majorarea vânzărilor, cât și modul în care arată și funcționează magazinele. Astfel, magazinele își măresc spațiul și îl utilizează nu doar ca punct de vânzare fizică, dar și ca showroom, in incercarea de a atrage clientii. De asemenea, magazinele încearcă să ofere un mediu mai prietenos, centrat pe experiența utilizatorului, cu un accent ridicat pe serviciile oferite. O altă tendință care se manifestă de câțiva ani este numărul mare de extinderi ale centrelor sau parcurilor comerciale.

Luând în considerare aspectele analizate în capitolele precedente, referitoare la factorii care afectează atractivitatea proprietății, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică normală (sau persoană fizică cu putere economică mare) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea";
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mare din partea potențialilor cumpărători.

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă mai ales pentru închiriere. Potențialii chiriași sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale sau prestatoare de servicii. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție.

Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

### 2.3.2.2. Analiza ofertei

#### **Nivel oferta pentru vanzari: slaba**

Oferta spațiilor comerciale de vânzare în zonele cu trafic pietonal și arie comercială semnificativă este restrânsă, dar foarte bogată la închiriere.

Oferta de spatii comerciale se distinge in doua segmente concurente:

- oferta spatii comerciale din centrele comerciale moderne, caracterizate de finisaje si dotari la standardele actuale ocupate in general marile lanturi de retail;
- oferta de spatii comerciala la parter de bloc.

Oferta de proprietăți comerciale este însă în continuare limitată la vânzare, dar foarte bogată la închiriere. Pe baza faptelor de piață cunoscute, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică; predomină construcțiile vechi;
- nu există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil astfel că există posibilitatea construirii de noi "unități" (creditele pentru construcții și finanțarea fiind relativ ușor **de obținut**);
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mic;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mic; există proprietăți complet neocupate/neutilizate;
- există tendința de conversie spre utilizări alternative.

#### 2.3.2.3. *Chirii*

În general, chiriile lunare pentru spațiile industriale în **Craiova** variază între 2-4 Euro/mp în zonele.

#### 2.3.2.4. *Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta*

Analizând interacțiunea dintre cerere și oferta s-au desprins următoarele aspecte:

- Raportul cerere/oferta vânzare spații similare: relativ echilibrat (ușor în favoarea cererii);
- Raportul cerere/oferta închiriere spații industriale: relativ echilibrat (ușor în favoarea cererii);
- Raportul cerere/oferta vânzare terenuri destinate industriale: relativ echilibrat (ușor în favoarea cererii);
- Tendința prețurilor proprietăților la vânzare pe piața specifică: în ușoară creștere;
- Tendința prețurilor proprietăților la închiriere pe piața specifică: în ușoară creștere;
- Timp estimat de listare înainte de vânzare: peste 12 luni (foarte greu vandabil);

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza Cea Mai Bună Utilizare (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață bine segmentată, în stagnare.

## 2.4. Diagnostic financiar

Analiza economico – financiară a societății Societatea ELECTROPUTERE S.A. reprezintă un studiu metodologic al situației și evoluției societății comerciale, sub aspectul structurii financiare și a rentabilității, plecând de la bilanț, contul de rezultate, anexele la acestea, corespunzătoare perioadei 2016 – 2019, puse la dispoziție de conducerea societății.

La efectuarea analizei s-au avut în vedere exclusiv documentele de evidență contabilă ale Societatea ELECTROPUTERE S.A. În acest context prezenta analiză își propune să surprindă principalele aspecte ale afacerii Societatea ELECTROPUTERE S.A din punct de vedere economico-financiar, să interpreteze evoluția acestora și să sesizeze tendințele pe care se poate încadra evoluția viitoare. Analiza răspunde unor cerințe generale reclamate de contextul în care este elaborată.

Un instrument important al analizei financiare îl constituie analiza indicatorilor care reprezintă raportul dintre două posturi sau grupe fie din bilanț, fie din contul de profit și pierdere, fie unul din bilanț și altul din contul de profit și pierdere.

### 2.4.1. Analiza poziției financiare

În continuare sunt prezentate sintetic situațiile financiare aferente perioadei 2016 – 2019:

<b>BILANȚ FINANCIAR</b>				
<b>ELEMENTE DE ACTIV</b>	<b>Anul 2016</b>	<b>Anul 2017</b>	<b>Anul 2018</b>	<b>Anul 2019</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>257.903.297</b>	<b>253.849.716</b>	<b>231.160.945</b>	<b>228.888.347</b>
<b>Imobilizări necorporale</b>	<b>1.103.215</b>	<b>1.051.200</b>	<b>626.228</b>	<b>636</b>
1. Concesiuni, brevete și alte imobilizări necorporale	1.103.215	1.051.200	626.228	636
2. Fondul comercial	-	-	-	-
3. Avansuri și imobilizări necorporale în curs	-	-	-	-
<b>Imobilizări corporale</b>	<b>256.454.493</b>	<b>251.212.282</b>	<b>228.948.585</b>	<b>226.871.989</b>
1. Terenuri și construcții	250.800.546	246.437.837	225.532.337	226.871.989
2. Instalații tehnice și mașini	4.990.614	4.185.623	3.164.937	-
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	38.245	39.435	43.572	-
4. Imobilizări corporale în curs	625.088	549.387	207.739	-
<b>Imobilizări financiare</b>	<b>345.589</b>	<b>1.586.234</b>	<b>1.586.132</b>	<b>2.015.722</b>
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate	-	-	-	-
2. Imprumuturi acordate entităților afiliate	-	-	-	-

3. Interese de participare	-	-	-	-
4. Imprumuturi acordate entitatilor cu interese de participare	-	-	-	-
5. Investitii detinute ca imobilizari	-	-	-	-
6. Alte imprumuturi	345.589	1.586.234	1.586.132	2.015.722
7. Creanțe mai mari de un an	-	-	-	-
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>131.398.080</b>	<b>86.796.839</b>	<b>89.191.704</b>	<b>37.322.101</b>
<b>Stocuri</b>	<b>9.963.598</b>	<b>14.297.882</b>	<b>9.283.127</b>	<b>494.474</b>
1. Materii prime și materiale consumabile	7.331.103	10.149.841	6.417.922	-
2. Producția în curs de execuție	2.163.267	3.714.806	2.426.392	-
3. Produse finite și mărfuri	348.293	62.089	203.738	-
4. Avansuri (ct.4091)	120.935	371.146	235.075	494.474
<b>Creanțe</b>	<b>119.970.598</b>	<b>71.056.611</b>	<b>77.176.686</b>	<b>31.253.734</b>
1. Creanțe comerciale	108.755.446	62.472.592	52.366.056	6.835.595
2. Sume de încasat de la societăți din cadrul grupului	21.468	100.477	22.919	14.079
3. Sume de încasat din interese de participare	-	-	-	-
4. Alte creanțe	11.193.684	8.483.542	24.787.711	24.404.060
5. Creanțe privind capitalul subscris și nevărsat	-	-	-	-
6. Imobilizări financiare mai mici de un an	-	-	-	-
<b>Disponibilități</b>	<b>1.463.884</b>	<b>1.442.346</b>	<b>2.731.891</b>	<b>5.573.893</b>
1. Investiții financiare pe termen scurt	1.818	1.818	1.818	1.818
2. Casa și conturi la bănci	1.462.066	1.440.528	2.730.073	5.572.075
<b>ACTIVE TOTALE</b>	<b>389.301.377</b>	<b>340.646.555</b>	<b>320.352.649</b>	<b>266.210.448</b>

<b>Fond de rulment</b>	<b>-126479446</b>	<b>-155873888</b>	<b>-429326770</b>	<b>-393688681</b>
<b>Necesar de fond de rulment</b>	<b>-73604289</b>	<b>-150305507</b>	<b>-369951328</b>	<b>-500044140</b>
<b>Trezoreria netă</b>	<b>-52875157</b>	<b>-5568381</b>	<b>-59375442</b>	<b>106355459</b>

<b>ELEMENTE DE PASIV</b>	<b>Anul 2016</b>	<b>Anul 2017</b>	<b>Anul 2018</b>	<b>Anul 2019</b>
--------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>CAPITAL PERMANENT</b>	<b>131.423.851</b>	<b>97.975.828</b>	<b>(198.165.825)</b>	<b>(164.800.334)</b>
<b>Capital propriu</b>	<b>(72.195.875)</b>	<b>(110.962.352)</b>	<b>(198.165.825)</b>	<b>(164.800.334)</b>
1. Capital social	<b>103.760.291</b>	<b>103.760.291</b>	<b>103.760.291</b>	<b>103.760.291</b>
2. Prime de capital	-	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	<b>12.837.480</b>	<b>20.383.727</b>	<b>20.296.261</b>	<b>53.800.012</b>
4. Rezerve	<b>60.918.638</b>	<b>60.918.638</b>	<b>61.006.104</b>	<b>61.006.104</b>
5. Rezultatul reportat	<b>-250.960.703</b>	<b>-296.201.627</b>	<b>370.244.291</b>	<b>-383.366.741</b>
6. Rezultatul exercițiului	-	-	<b>-13.122.450</b>	-
7. Repartizarea profitului (se scade)	-	-	-	-
8. Provizioane nejustificate	-	-	-	-
9. Venituri în avans	<b>1.248.419</b>	<b>176.619</b>	<b>138.260</b>	-
10. Active fictive (se scad)	-	-	-	-
<b>Datorii pe termen mediu și lung</b>	<b>203.619.726</b>	<b>208.938.180</b>	-	-
1. Împrumuturi din emisiune de obligațiuni	-	-	-	-
2. Sume datorate instituțiilor de credit	-	-	-	-
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	-	-	-	-
4. Datorii comerciale - furnizori	-	-	-	-
5. Efecte de comerț de plătit	-	-	-	-
6. Sume datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
7. Sume datorate entitatilor cu interese de participare	-	-	-	-
8. Alte datorii inclusiv datoriile fiscale si asig. sociale	<b>203.619.726</b>	<b>208.938.180</b>	-	-
9. Provizioane mai mari de un an	-	-	-	-
<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>303.370.457</b>	<b>317.051.776</b>	<b>513.542.487</b>	<b>544.804.234</b>

<b>Datorii de exploatare pe tr scurt</b>	<b>203.538.485</b>	<b>235.660.000</b>	<b>456.411.141</b>	<b>531.792.348</b>
1. Avansuri încasate în contul comenzilor	13.841.439	11.890.499	3.612.872	467.302
2. Datorii comerciale - furnizori	24.104.497	18.936.256	16.254.754	2.201.323
3. Efecte de comerț de plătit	-	-	-	-
4. Sume datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
5. Sume datorate entitatilor cu interese de participare	-	-	-	-
8. Alte datorii inclusiv datoriile fiscale si asig. sociale	152.133.529	192.734.431	435.711.374	529.123.723
7. Provizioane mai mici de un an	13.459.020	12.098.814	832.141	-
<b>Datorii financiare curente</b>	<b>99.831.972</b>	<b>81.391.776</b>	<b>57.131.346</b>	<b>13.011.886</b>
1. Împrumuturi din emisiune de obligațiuni	-	-	-	-
2. Sume datorate instituțiilor de credit	99.831.972	81.391.776	57.131.346	13.011.886
<b>CAPITAL TOTAL</b>	<b>434.794.308</b>	<b>415.027.604</b>	<b>315.376.662</b>	<b>380.003.900</b>
<b>AT-KT</b>	<b>(45.492.931)</b>	<b>(74.381.049)</b>	<b>4.975.987</b>	<b>(113.793.452)</b>

<b>DINAMICA INDICATORILOR DE REZULTATE</b>	<b>Anul 2016</b>	<b>Anul 2017</b>	<b>Anul 2018</b>	<b>Anul 2019</b>
Cifra de afaceri	90.190.306	98.620.345	81.263.317	31.680.061
Rezultatul din exploatare	(24.902.043)	(44.978.614)	2.271.584	(93.005.303)
Rezultatul total	(45.346.757)	(75.480.044)	13.122.450	-

#### 2.4.2. Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune

Indicatorii ce reflectă lichiditatea companiei oferă informații despre bunurile la care întreprinderea poate să facă apel pentru a plăti datoriile pe termen scurt.

Lichiditatea rapidă: acest indicator ia în considerare doar acele elemente de activ disponibile imediat, ce pot fi utilizate pentru a îndeplini obligațiile pe termen scurt.

Lichiditatea curentă exclude stocurile din activele circulante, ele constituind elementul cel mai puțin lichid. Ea exprimă capacitatea firmei de a-și onora obligațiile exigibile. Un nivel asiguratoriu pentru acest indicator este 0,6. Compani Electroputere SA inregistreaza o lichiditate curenta mult sub nivelul recomandat.

Lichiditatea imediată apreciază măsura în care datoriile exigibile pot fi acoperite pe seama disponibilităților. Nivelul său obligatoriu fiind de 1/2, respectiv dacă jumătate din datoriile exigibile sunt



acoperite din disponibilități bănești, este puțin probabilă apariția unor dificultăți în onorarea lor. Firma a înregistrat un nivel ușor sub valoarea recomandată pe parcursul perioadei analizate

### RATELE DE LICHIDITATE ȘI SOLVABILITATE

<b>LICHIDITATEA</b>	<b>Anul 2016</b>	<b>Anul 2017</b>	<b>Anul 2018</b>
1. Lichiditatea generală	43,31	27,38	17,37
2. Lichiditatea curentă	0,43	0,27	0,17
3. Lichiditatea imediată	0,48	0,45	0,53

<b>SOLVABILITATEA</b>	<b>Anul 2016</b>	<b>Anul 2017</b>	<b>Anul 2018</b>
1. Solvabilitatea generală	0,77	0,65	0,62
2. Solvabilitatea patrimonială	-16,60	-26,74	-62,83

### 3. Metodologia de evaluare

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2018, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards), pentru evaluarea unei întreprinderi sunt:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin active

#### 3.1. Abordarea prin piață

Nu s-a apelat la abordarea prin piața deoarece pe piața de capital din România și din regiune nu sunt cotate întreprinderi similare din punct de vedere al domeniului de activitate și cu caracteristici financiare asemănătoare și să fie foarte active în tranzacționare.

#### 3.2. Abordarea prin venit

Presupune estimarea valorii companiei pe baza câștigurilor viitoare (free cash flow) de care ar putea dispune acționarii actuali în ipoteza continuității activității. Metoda se bazează ca și concept pe însumarea câștigurilor actualizate aferente atât perioadei de previziune explicite cât și a celei non-explicite, valori care sunt obținute prin previzionarea rezultatelor financiare având în vedere toate informațiile de care dispune managementul și acționarul majoritar al companiei la data evaluării. Prin această abordare va fi recunoscută și valoarea aportului elementelor necorporale neidentificabile distinct (brand, goodwill sau badwill) de care nu se poate ține seama în cadrul Abordării pe bază de active.

Activitatea principală a companiei nu a fost generatoare de profit și în prezent este sistată; bugetul de venituri și cheltuieli nu se axează pe așteptările managementului cu privire la evoluția viitoare a entității în raport cu actualele condiții economice. Abordarea prin venit nu a fost aplicată, fiind neadecvată în situația actuală.

#### 3.3. Abordarea prin cost/active

Această abordare oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

Abordarea prin active poate fi adecvată în evaluarea unei afaceri, și este recomandată în cazul companiilor de tip holding sau de investiții, start-up sau a celor ce nu respectă principiul continuității activității. Având în vedere situația economico-financiară și faptul că întreprinderea evaluată numai desfășoară activitate această abordare **este adecvată**.

Etapele evaluării

- Evaluarea imobilizărilor necorporale: sunt constituite în mare măsură din licențe software. Din analiza acestora rezultă că sunt greu vandabile, nu sunt de actualitate prezintă cerere potențială scăzută, prin urmare nu au fost luate în considerare în procesul de calcul.
- Evaluarea imobilizărilor corporale
- Evaluarea elementelor de pasiv

#### Evaluarea elementelor de activ

**Evaluarea terenurilor**, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției.

Aplicarea metodelor de evaluare în acest caz a presupus o serie de acțiuni preliminare:

- analizarea actelor de proprietate asupra terenului, acolo unde evaluatorul a avut la dispoziție aceste acte;
- studierea planurilor amplasamentelor și verificări referitoare la suprafața scriptică și cea existentă pe teren;
- în funcție de amplasarea terenului în zonă, se culeg informații de piață privind valorile de tranzacționare în zonă, a terenurilor libere, similare.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparare care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Zonarea este deseori criteriul de bază pentru selecție, deoarece amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețuri de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate (teren), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor directe.

Elementele de comparație de bază sunt :

*Drepturile de proprietate transmise* – corecția se face pentru a reflecta diferențele între drepturile de proprietate deplină și cele parțiale;

*Condițiile de finanțare* – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie să folosească calcule de echivalență cash;

*Condiții de vânzare* – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

*Condițiile pieței* – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

*Localizarea* – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

*Caracteristicile fizice* – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

*Caracteristicile economice* – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chirișilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

*Utilizarea* – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

*Componente non-imobiliare ale valorii* – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Pentru evaluarea terenurilor aflate în proprietatea societății, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- la baza evaluării a stat analiza **cele mai bune utilizări (C.M.B.U.)** care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;

- având în vedere utilizarea actuală a terenurilor amplasate în Municipiul Craiova și contribuția clădirilor la valoarea amplasamentului, cea mai bună utilizare a fost considerată în ipoteza terenului liber; Pentru a identifica cea mai bună utilizare pentru parcelele de teren amplasate în Municipiul Craiova s-a comparat valoarea de piață în ipoteza în care s-ar vinde ca teren liber (eliberarea terenurilor de construcții cade în sarcina viitorului cumpărător) și valoarea de piață în ipoteza în care clădirile prezente pe teren cu potențial de închiriere ar putea închiriate către diversi potențiali chiriași. În urma analizei a rezultat ca valoarea cea mai mare ar rezulta în scenariul valorificării terenurilor (cu eliberarea de construcții în sarcina potențialului cumpărător). În scenariul închirierii construcțiilor cu potențial de închiriere ar presupune utilizarea activelor imobiliare sub potențialul acestora. Rezultatul este explicabil prin prisma faptului că amplasamentul companiei din Municipiul Craiova se află într-o zonă cu potențial comercial ridicat fiind atractiv din punct de vedere al dezvoltării de spații comerciale/spații de birouri/cartiere rezidențiale (ex. Centrul Comercial Electroputere care a făcut parte din patrimoniul ELECTROPUTERE SA și a fost convertit în spațiu comercial și pe care s-au dezvoltat spații de birouri). În urma abordării prin piață pentru **terenurile amplasate în Municipiul Craiova a rezultat valoarea de piață unitară de 262 euro/mp** (parcelele de teren cu destinație alei de acces nu au fost evaluate din cauza destinației lor).

- pentru parcelele de teren arabil amplasate în Mogosoia cea mai bună utilizare a fost considerată cea curentă – teren agricol deoarece sunt amplasate în zona periferică a comunei, nu este o zonă cu potențial de dezvoltare comercial/rezidențial/industrial, destinația juridică conform Extraselor de Carte funciara este de teren arabil - în urma abordării prin piață pentru **terenurile amplasate în Comuna Mogosoia a rezultat valoarea de piață unitară de 2,70 euro/mp**;

- valoarea de piață a fost preluată din informațiile existente privind tranzacții/oferte/cereri cu terenuri libere, furnizate în publicații locale, agenții imobiliare, oferte/cereri site-uri de specialitate;

#### Evaluarea construcțiilor

Estimarea valorii construcțiilor s-a făcut pe baza: abordării prin venituri (metoda capitalizării directe) Valoarea de rentabilitate a proprietăților imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe (capitalizării profitului). Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului brut efectiv (VBE);
  2. Estimarea ratei de capitalizare (c);
  3. Convertirea VBE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare, pe baza formulei:  $V = VBE/c$
- Evaluarea Evaluarea activelor circulante și a altor elemente de activ - cheltuieli înregistrate în avans, diferențe de conversie activ, cheltuieli de repartizat pe mai multe perioade și primele de rambursare a obligațiilor nu se includ în evaluare.

### Evaluarea elementelor de pasiv

Corectarea elementelor de pasiv urmărește determinarea cât mai exactă a datoriilor întreprinderii când se corectează următoarele posturi:

- Datoriile se evaluează la valoarea lor probabilă de plată. În general obligațiile se preiau la valoarea lor de înregistrare în contabilitate;
- Creditele pe termen lung sunt evaluate la valoarea lor contabilă rămasă.

Rezultatul abordării prin active

<b>Valoare active imobiliare</b>	<b>514.657.640</b>
<b>Stocuri</b>	494.474
<b>Creante</b>	31.253.734
<b>Disponibilități</b>	5.573.893
<b>TOTAL ACTIVE</b>	551.979.741
<b>Credite totale</b>	544.804.234
<b>VALOARE COMPANIE</b>	7.175.507
<b>Valoare actiune</b>	<b>0,007</b>
<b>Numar de actiuni</b>	1.037.602.913

## 4. Concluzia asupra valorii

### Abordarea prin venit

Nu este adecvata

### Abordare prin piata

Nu este adecvata

### Abordare prin cost (active)

1 actiune = 0,007 lei (VALOARE COMPANIE 7.175.507 lei)

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare rezultatul abordării prin active este cel mai reprezentativ și credibil.

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este ca, așa cum se prezenta la 31 Decembrie 2019, valoarea de piață a capitalului propriu aferent ELECTROPUTERE SA este:

**7.175.507 lei** respectiv **0,007 lei/actiune**



## 5. Fotografii inspectie active

CF 226226/NC 11042 – Craioava , str. Henri Coanda, nr. 77A, jud. Dolj

C1 – tribuna ,cu sc. la sol de 467 mp



C2 – cabina poarta cu sc. la sol de 6 mp



C3 – tunel intrare stadion cu sc. la sol de 65 mp



C4 – vestiar camp cu sc. la sol de 260 mp







C5- atelier+magazii camp cu sc. la sol de 57 mp



C6- garaj cu sc. la sol de 115 mp



C7- grup sanitar cu sc. la sol de 50 mp



C8- tribuna sportiva fara acoperis cu sc. 148 mp





C9- tribuna sportiva fara acoperis cu sc. 88 mp



C10- tribuna oficiala sportiva fara acoperis cu sc. 240 mp



C11- tribuna sportiva fara acoperis cu sc. 354 mp



C12- tribuna sportiva cu sc. 212 mp



C13- tribuna sportiva cu sc. 195 mp





C14- tribuna sportiva cu sc. 355 mp



C15- tribuna sportiva cu sc. 267 mp



C16- amenajare sportive- teren fotbal si piste cu sc. 10.375 mp



CF 211948/NC 211948 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C1 – fost C275 – cu sc. la sol de 5.298 mp. Este lucrare speciala ( adapost antiatomic)



CF 205684/NC 205684 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C2- Pavilion central tehnic cu sc. la sol de 678 mp, regim inaltime S+P+9, an construire 1971









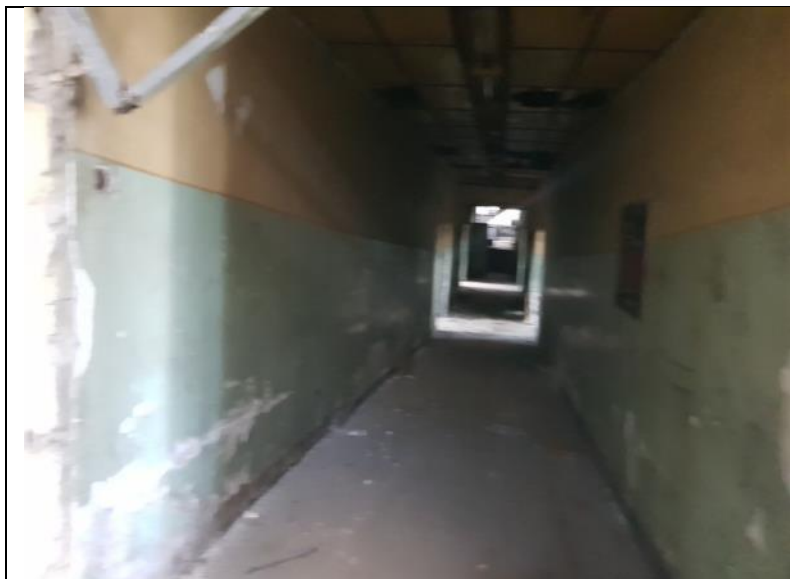
CF 206147/NC 10493/6/1/1 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C66- cabina poarta sud cu sc. 140 mp, an pif 1973



C67- Construcție și instalații LTM cu sc. 690, an pif 1971









C69- Magazie tablă cu sc. 17 mp, an pif 2017



CF 211950 / NC 211950 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C1- FOST C270 - Cabină poartă chioșc, cu sc. 4 mp, an pif 2000



C2-fost C271 - Cantina cu autoservire cu sc. la sol 1182 mp, an pif 1972



C3- fost C 272 – Magazie cu sc. 138 mp, an pif 1949





CF 211947 / NC 211947 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C1- fost C 266 – cu sc. 2 mp



C3- fost C277 – Cladire U cu stationar medical, cu sc. la sol de 820 mp, regim inaltime S+P+2







C4- fost C278 cu sc. la sol de 21 mp, an pif 2004



CF 211946 / NC 10493/12/3/1/3 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C1- fost C241- Cladire V, cu sc. la sol de 1725, regim inaltime P+1, an pif 1956





CF 211666 / NC 211666 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C1- magazine table cu sc. 6 mp





C2- hala prelucrari mecanice LDE cu sc. 11.919 mp, an pif 1988, regim inaltime P+1







C3 - turn de racier cu sc. 8 mp



C4- magazine tabla, cu sc. 41 mp



CF 211672 / NC 10493/12/3/1/2 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

Magazie tabla cu sc. 49 mp



CF 211953 / NC 10493/12/3/1/6 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C81- baraca metalica cu sc. 245 mp, an pif 1996





C83- baraca metalica nr. 1 cu sc. 243 mp, an pif 1996



C84- baraca tabla cu sc. 95 mp



C85-halele K,L,M cu sc. 9.406 mp, an pif 1972, cu regim de inaltime S + P + 2, an pif 1972







CF 213016 / NC 213016 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C1- fost C86 cu sc. 59 mp, an pif 2000





C2- fost C87, cu sc. 55 mp, an pif 1996



C3- fost C192 cu sc. la sol de 1608 mp, an pif 1949, regim inaltime D+P+2





C4- fost C247 cu sc. 12 mp, an pif 2004



C7- fost C254 cu sc. la sol de 42.980 mp, an pif 1949, regim inaltime S+P+1





C8- fost C255 cu sc. la sol de 56 mp, an pif 1996



C10- fost C258 cu sc. la sol de 35 mp, an pif 1996,





C12- fost C261 cu sc. la sol de 73 mp, an pif 1996,



C13- fost C262 cu sc. la sol de 1857 mp, an pif 2000, regim inaltime P+2





C14- fost C263 cu sc. la sol de 19 mp, an pif 1996,



C15- fost C264 cu sc. la sol de 204 mp, an pif 1987,





C16- fost C273 cu sc. la sol de 4 mp, an pif 1969,



C17- fost C274 cu sc. la sol de 292 mp, an pif 1970,



CF 211365 / NC 211365 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C3- fost C231 cu sc. la sol de 374 mp,



C6- fost C234 cu sc. la sol de 22 mp



C7-fost C235 cu sc. la sol de 15.928 mp,cu regim de inaltime S+P+2









C8- fost C236 cu sc. la sol de 16 mp



CF 228961 / NC 228961 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C1- fost C13 fost C242 cu sc. la sol de 20 mp



C2- fost C14 fost C243 cu sc. la sol de 8 mp



C3- fost C15 fost C244 cu sc. la sol de 14 mp





C4- fost C16 fost C245 cu sc. la sol de 34 mp



C5- fost C17 fost C246 cu sc. la sol de 209 mp



C6- fost C18 fost C248 cu sc. la sol de 52 mp





C7- fost C19 fost C249 cu sc. la sol de 56 mp



C8- fost C20 fost C250 cu sc. la sol de 970 mp



C9- fost C21 fost C265 cu sc. la sol de 11 mp



C10- fost C22 fost C332 cu sc. la sol de 234 mp





CF 213017 / NC 213017 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C5-fost C252 cu sc. la sol de 23 mp



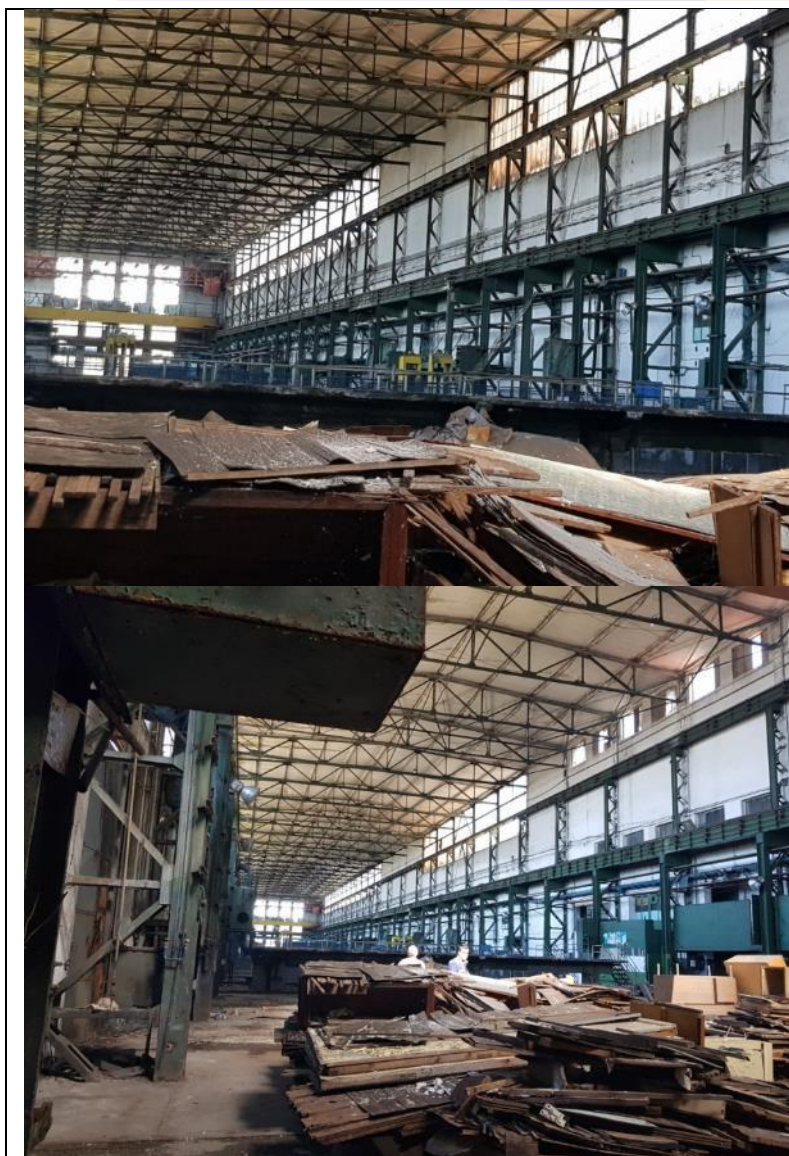
C6-fost C253 cu sc. la sol de 11 mp



C18-fost C254 cu sc. la sol de 4.369 mp, an pif 1949

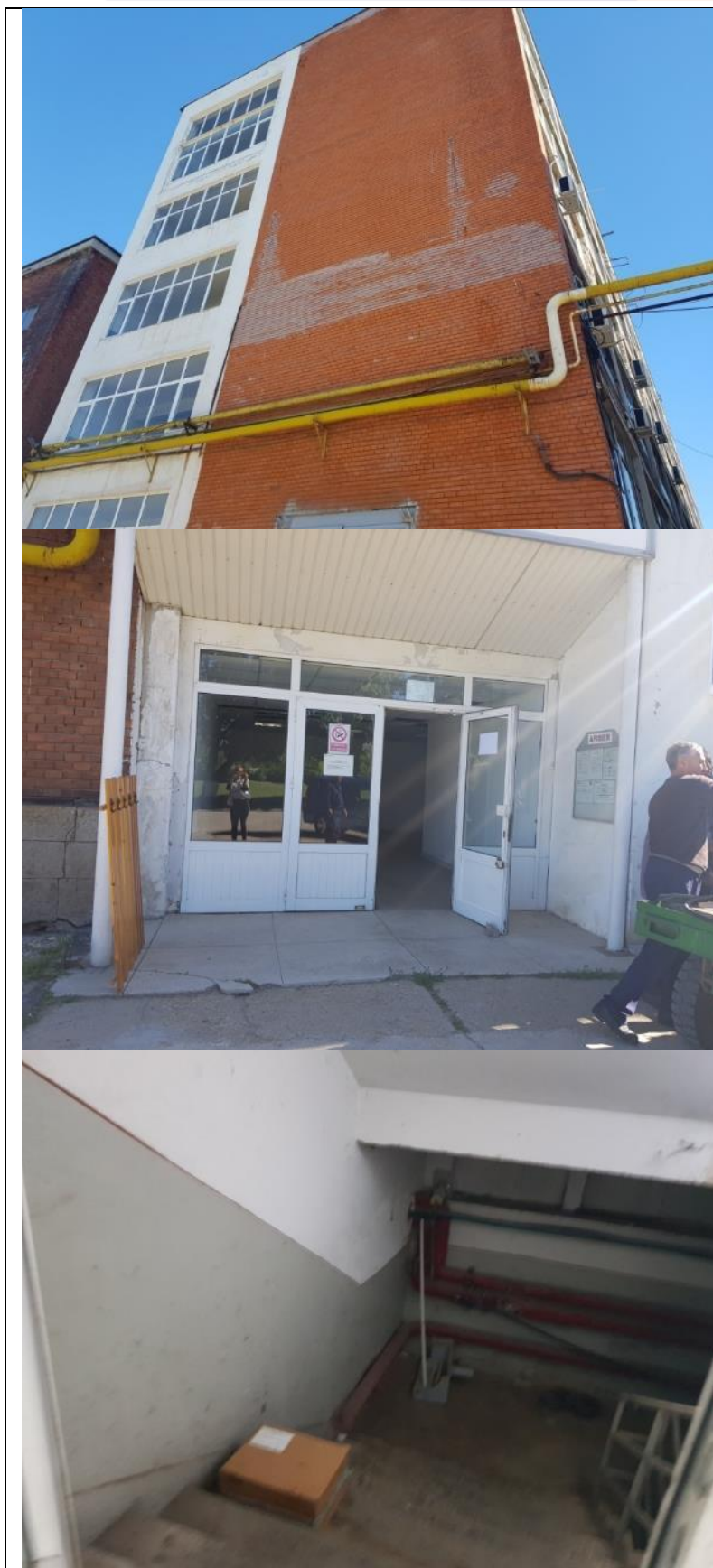






CF 211369 / NC 211369 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C9-fost C237 cu sc. la sol de 1.017 mp, an pif 1996, regim inaltime S+P+4





CF 211368 / NC 211368 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj



C10-fost C238 cu sc. la sol de 1.171 mp, an pif 1983



C11- fost C239 cu sc. la sol de 569 mp, an pif 1983





C12- fost C240 cu sc. la sol de 8 mp





CF 223464 / NC 10493/12/3/1/10 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj



C208	Platformă asfaltată depozit lubrefianți cu sc la sol de 39 mp, an pif 2004
	
C209	Platformă asfaltată depozit lubrefianți cu sc la sol de 37 mp, an pif 1973
	
C210	Clădirea depozitului de lacuri cu sc la sol de 601 mp, an pif 2004



		
C211	Baracă metalică pentru depozit materiale cu sc la sol de 59 mp, an pif 1973	
		
C212	Magazie tablă cu sc la sol de 47 mp, an pif 2004	
	INACCESIBILA	
C213	Magazie tablă cu sc la sol de 23 mp, an pif 2004	
	INACCESIBILA	
C214	Magazie tablă cu sc la sol de 96 mp, an pif 2004	



C215 Platformă asfaltată pentru lubrefianți și construcții cu sc la sol de 68 mp, an pif 2004



C216 Magazie tablă cu sc la sol de 10 mp, an pif 2004







C217 Magazie tablă cu sc la sol de 40 mp, an pif 2004





C218	<p>Magazie tablă cu sc la sol de 183 mp, an pif 2004</p> 	
C219	<p>Baracă metalică cu sc la sol de 144 mp, an pif 2000</p> 	
C220	<p>Grup social pentru atelier ambalaje, cu sc la sol de 143 mp, regim inaltime P+1, an pif 1963</p>	



C221 Hală modelărie cu cu sc la sol de 1.544 mp, an pif 1963



C222 Magazie cu cu sc la sol de 50 mp





C223 Baracă metalică pentru depozitat materiale cu sc la sol de 488 mp, an pif 1973



C225 Crematoriu de ars deșeuri cu sc la sol de 78 mp, an pif 1967





C226 Birou depozit șpan cu cu sc la sol de 61 mp, an pif 2000



C227 Clădire mașină brichetat șpan cu sc la sol de 124 mp, an pif 2000



C228 Depozit uscătorie cherestea cu sc la sol de 693 mp, an pif 2004



CF 211959 / NC 10493/4 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj

C293 Magazie de lacuri și vopsele cu sc la sol de 103 mp, an pif 1994





C294 | Birou cu sc la sol de 18 mp, an pif 2004



C295 | Casă rezervor 400mc cu cu sc la sol de 14 mp





C297 Stație de pompare rezervor 400mc cu sc la sol de 29 mp





C299 | Hală pavilion STM cu sc la sol de 611 mp, an pif 1994, regim inaltime P+3







C300 Hală montaj extindere cu sc la sol de 10.414 mp, an pif 1993





C301 | Magazie piese pentru macarale cu sc la sol de 51 mp, an pif 1995





C302 | Garaj auto cu sc la sol de 142 mp, an pif 1995



C303 | Magazie tablă cu sc la sol de 86 mp, an pif 2004



C304 Platformă depozitare diferite material cu sc la sol de 863 mp, an pif 1949



C305 Depozit general cu sc la sol de 2741 mp, an pif 1981





C307 | Magazie tablă cu sc la sol de 59 mp, an pif 2004



C308 | Magazie modelărie cu sc la sol de 32 mp, an pif 1996

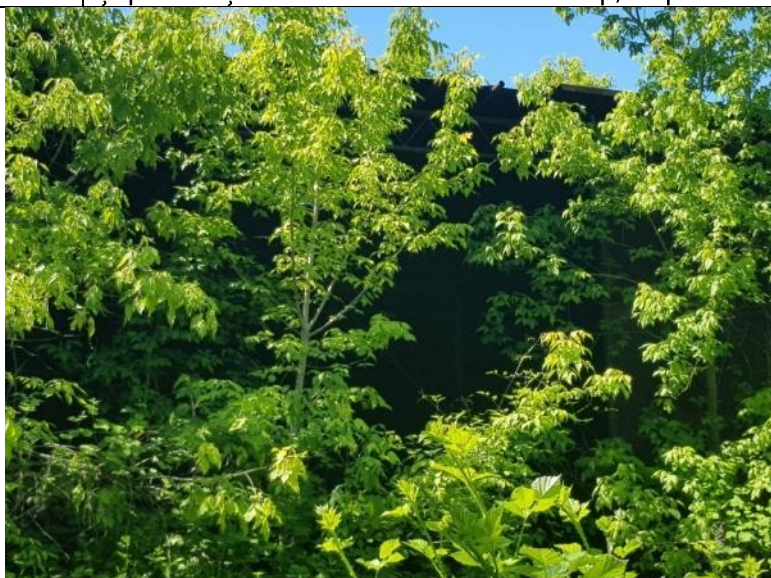




C309 | Magazie tablă cu sc la sol de 28 mp, an pif 2004



C310 | Șopron deșeu hârtie cu sc la sol de 165 mp, an pif 2000



C311	Rezervor cu sc la sol de 36 mp,	- INACCESIBILA
C312	Clădire dezafectată cu sc la sol de 14 mp, an pif 2004	- INACCESIBILA
C313	Cabina portari si paza cu sc la sol de 6 mp, an pif 1972	- INACCESIBILA
C315	Stație acetilenă cu sc la sol de 215 mp, an pif 2004	
		
C316	Lucrare constructiva depozit carbid cu sc la sol de 290 mp, an pif 1975	
		
C324	Magazie forme mulate cu sc la sol de 48 mp, an pif 1995	





C325 | Atelier întreținere STM cu sc la sol de 184 mp, an pif 1995



C327 | Atelier bobinaj întreținere cu sc la sol de 42 mp, an pif 1995





C328 Hală fabricație trafo cu sc la sol de 20.145 mp, an pif 1969





C329 | Magazie materiale cu sc la sol de 57 mp, an pif 1993





C330 | Magazie (bobine + conexiuni) exterioare cu sc la sol de 119 mp, an pif 1995



C331 | Atelier întreținere STM cu sc la sol de 106 mp, an pif 1995





C334 | Grup social STM cu sc la sol de 979 mp, an pif 1972, regim inaltime P+2





C337 | Țarc cu sc la sol de 105 mp



C338 | Magazie tablă cu sc la sol de 8 mp, an pif 2004





C339 | Șopron cu sc la sol de 349 mp, an pif 2004



C342 | Magazie accesorii expediții cu sc la sol de 44 mp, an pif 1995





C343 | Magazie anexă TRAFU cu sc la sol de 52 mp, an pif 1995



C344 | Magazie piese montaj general cu sc la sol de 71 mp, an pif 1995



C345 | Magazie tablă cu sc la sol de 54 mp, an pif 2004



C347 | Magazie materiale izolații uscate cu sc la sol de 40 mp, an pif 1995



C349 | Stand probe deservire STM cu sc la sol de 746 mp, an pif 1974, regim inaltime S+P+1







C350 | Grup răcire cu sc la sol de 45 mp, an pif 2004



CF 211954/NC 10493/12/3/1/11 – Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 144, jud. Dolj



C19 Statie incarcare cu sc la sol de 28 mp, an pif 1994



C139 Casa reglare gaze cu sc la sol de 81 mp, an pif 1967





C140	Clădire instalație de pompare și casa hidrofoarelor cu sc la sol de 192 mp, an pif 1958
	
C141	Bazin apă 2 x 1000 mc cu sc la sol de 20 mp
	
C142	Clădire stație dedurizare apă recirculată cu sc la sol de 52 mp, an pif 20000



C143 | Magazie tablă cu sc la sol de 117 mp, an pif 2004



C144 | Cabina poarta 6 cu sc la sol de 6 mp, an pif 2000





C145 | Șopron deșeu hârtie cu sc la sol de 367 mp, an pif 1978



C146 | Platforma depozitare laminate și construcții cu sc la sol de 556 mp, an pif 2004





C147 Depozit materiale electrice cu sc la sol de 251 mp, an pif 2000





C151 | Magazie tabla cu sc la sol de 123 mp, an pif 2004



C152 | Magazie tabla cu sc la sol de 81 mp, an pif 2004





C153 | Magazie tabla cu sc la sol de 37 mp, an pif 2004



C154 | Birou depozit laminate cu sc la sol de 21 mp, an pif 2000





C155 | Turn răcire cu sc la sol de 79 mp



C156 | Turn răcire cu sc la sol de 79 mp,



C157 | Platformă depozitare izolatori și construcții aferente cu sc la sol de 46 mp, an pif 1982



C159 | Centrală termică cu sc la sol de 1407 mp, an pif 1978



C160 | Depozit sare și birou CT cu sc la sol de 72 mp, an pif 2000





C161	Construcții și instalații acetilenă cu sc la sol de 83 mp, an pif 1963, REGIM INALTIME	P+1
		
C163	Clădire uzinală compresoare 1/2 cu sc la sol de 1295 mp, an pif 1967, regim inaltime	S+P







C164 Clădire grup pompe căldură cu sc la sol de 176 mp, an pif 1986



C165 Puț rezervor cu sc la sol de 110 mp, an pif 1972



INACCESIBILA

C166 Hală producție turnătorie neferoase cu sc la sol de 4909 mp, an pif 1969







C168 | Magazie tablă cu sc la sol de 7 mp, an pif 2004



C169 | Magazie piese electrice neferoase cu sc la sol de 22 mp, an pif 1996





C170 | Atelier întreținere ITS cu sc la sol de 40 mp, an pif 1996



C171 | Compresor (Atel.intret.lacatusi neferoase) cu sc la sol de 10 mp, an pif 1996





C172 | Magazie tablă cu sc la sol de 27 mp, an pif 1996



C173 | Magazie tablă cu sc la sol de 12 mp, an pif 1996



C174 | Magazie tablă cu sc la sol de 9 mp, an pif 2004





C175 | Atelier întreținere neferoase cu sc la sol de 16 mp, an pif 1996



C176 | Stație dedurizare apă cu sc la sol de 45 mp,



C177 | Magazie tablă cu sc la sol de 75 mp, an pif 1996



C179 | Magazie vopsele cu sc la sol de 13 mp, an pif 1996



C180 | Grup social la TU neferoase, cu sc la sol de 430 mp, an pif 1969 , regim inaltime P+3





C181 | Magazie piese neferoase cu sc la sol de 35 mp, an pif 1996



C182 | Garaj tractor cu sc la sol de 30 mp, an pif 1996





C183 | Hala R cu sc la sol de 7069 mp, an pif 1949



C184 | Atelier întreținere lăcătuși feroase cu sc la sol de 22 mp, an pif 1996

INACCESIBILA

C185 | Atelier întreținere electricieni feroase cu sc la sol de 8 mp, an pif 1996

INACCESIBILA

C186 | Atelier trefilare cu sc la sol de 339 mp, an pif 2000



C187 | Magazie tablă cu sc la sol de 15 mp, an pif 2004



C188 | Magazie modele cu sc la sol de 220 mp, an pif 2000





C189 Clădirea A3, cu sc la sol de 394 mp, an pif 1978, regim inaltime S+P+1



C190 Laborator prelucrare probe cu sc la sol de 539 mp, an pif 2000





C191 | Clădire AP metalurgică cu sc la sol de 172 mp, an pif 2000



C193 | Clădire laborator defectoscopie cu sc la sol de 239 mp, an pif 1964



C195 | Atelier debitare MER cu sc la sol de 229 mp, an pif 1982





C196 | Depozit descoperit de laminate și construcții cu sc la sol de 147 mp, an pif 1964

INACCESIB

C197 | Depozit descoperit de laminate și construcții cu sc la sol de 50 mp, an pif 2004

INACCESIBIL

C198 | Casa pompare benzină cu sc la sol de 22 mp, an pif 1973



C199 | Stație tratat ulei cu sc la sol de 139 mp, an pif 2004



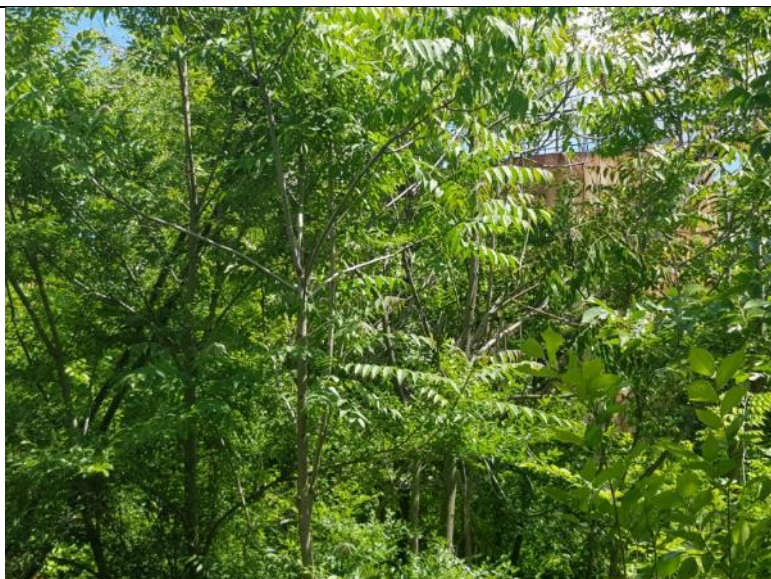


C200 | Turn cu sc la sol de 57 mp, an pif 1972



C201 | Turn cu sc la sol de 45 mp,





C202 | Turn cu sc la sol de 57 mp,



C203 | Magazie tablă cu sc la sol de 201 mp, an pif 1978



C204 | Depozit cu acizi cu sc la sol de 255 mp, an pif 1970





C205 | Magazie tablă cu sc la sol de 201 mp, an pif 1972



C206 | Depozit de chimicale și inflamabile cu sc la sol de 801 mp, an pif 1963



C207 | Magazie tablă cu sc la sol de 12 mp, an pif 2004



C259 | Clădire stație de distribuție și posturi de transformare Y 110Kv, cu sc la sol de 199 mp, an pif 1972, cu regim inaltime P+2









C352 | Vestiar stație acetilenă cu sc la sol de 13 mp, an pif 2004

