

# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliara

Teren "Balastiera Crovu I" com.Odobesti, jud.Dambovita,  
Numarul Cadastral 731, Cartea Funciara nr.324 Odobesti

**Beneficiar:**

**SC XENER IMPORT-EXPORT SRL**

**SC Blitz Business Services SRL**  
**Director executiv**  
**Cezar Onea**

**MARTIE 2013**

# ELABORATOR LUCRARE

**ec. Danciu Cristian George**  
membru titular ANEVAR / UNEAR  
**expert evaluator**  
proprietati imobiliare  
intreprinderi  
bunuri mobile



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Ca urmare a solicitării Dumneavoastră, vă prezentăm rezultatele raportului de evaluare elaborat în vederea estimării **valorii de piață a terenului din extravilanul com.Odobesti, jud.Dambovită** ce aparține **SC XENER IMPORT-EXPORT SRL**. Această sinteză însoțește Raportul de evaluare complet.

### **Obiectul evaluării:**

Obiectul evaluării este terenul “balastiera Crovu I” situat în extravilanul com. Odobesti, jud.Dambovită, teren ce are Numarul Cadastral 731 și este înscris în Cartea Funciara a localității Odobesti sub nr. 324. Terenul aparține SC Xener Import-Export SRL.

**Beneficiarul lucrării:**                      **SC Xener Import-Export SRL**

### **Dreptul evaluat:**

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține SC Xener Import-Export SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1597 din 25.09.2006 de BNP Dan Oliviu Vasilica.

### **Scopul evaluării:**

Scopul acestui raport este estimarea valorii de piață.

### **Bazele evaluării:**

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (EVS) precum și cu respectarea prevederilor ANEVAR/UNEAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului, cât și pe rezultatele investigațiilor făcute de către evaluator.

Pentru estimarea **valorii de piață** a terenului supus evaluării s-a aplicat **abordarea prin venit**.

### **Tipul de valoare și definirea acesteia:**

Valoarea estimată în acest raport de evaluare este **valoarea de piață**.

Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare 2011, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – IVSC este:

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

**Data evaluării:** **15.03.2013**

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de:  
**4,3940 RON/EURO**

**Data elaborării raportului de evaluare:** **18.03.2013**

**Autorul Raportului de Evaluare:**

**S.C. BLITZ BUSINESS SERVICES S.R.L.**

Sediu social : Bucuresti, Calea Mosilor nr.135, sc.A, et.1, ap.2

CIF: RO 16456225

Nr. ORC : J40/8538/2004

Evaluator:

**Danciu Cristian George – expert evaluator  
membru titular ANEVAR**

Legitimatie 6039

**membru titular UNEAR**

Legitimatie 11970

Evaluatorul are pozitia de consultant, conform normelor europene.

Evaluatorul se obliga sa nu divulge datele aferente lucrarii si sa respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

**Concluziile evaluării**

**Valoarea de piata a terenului situat in extravilanul com.Odobesti, jud.Dambovita, avand Numarul Cadastral 731 in Cartea Funciara nr.324 a localitatii Odobesti, aflat in proprietatea SC Xener Import-Export SRL, este de 753.336 RON, echivalent a 171.446 EURO, la cursul euro de 4,3940 RON/EURO in data de 15.03.2013.**

**Danciu Cristian-George  
expert evaluator  
membru titular ANEVAR / UNEAR**



# **RAPORT EVALUARE**

**Proprietate imobiliara**  
**Teren “Balastiera Crovu I” com.Odobesti, jud.Dambovita,**  
**Numarul Cadastral 731, Cartea Funciara nr.324 Odobesti**

## CUPRINS

<b>CAP. 1. PREZENTARE GENERALA .....</b>	<b>25</b>
1.1 DATE GENERALE .....	25
1.2 PREZENTAREA BENEFICIARULUI.....	26
1.3 PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	26
1.4 SURSE DE INFORMARE .....	27
1.5. IPOTEZE SI CLAUZE LIMITATIVE.....	27
1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE .....	28
1.7. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERȚI .....	28
<b>CAP. 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....</b>	<b>30</b>
2.1. AMPLASAMENT .....	30
2.2. SITUATIE JURIDICA .....	30
2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....	30
<b>CAP. 3. EVALUARE.....</b>	<b>37</b>
3.1 ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE .....	37
3.2 EVALUARE – ABORDAREA PRIN VENIT .....	37
3.2.1. <i>Metoda fluxurilor financiare actualizate</i> .....	37
<b>CAP.4. CONCLUZII .....</b>	<b>42</b>
4.1 VALORI REZULTATE SI VALOARE PROPUASA .....	42
4.2. OPINIA EVALUATORULUI.....	42
<b>CERTIFICARE .....</b>	<b>44</b>
<b>ANEXE .....</b>	<b>45</b>

# **CAPITOLUL 1**

## **PREZENTARE GENERALA**

## CAP. 1. PREZENTARE GENERALA

### 1.1 DATE GENERALE

#### Obiectul evaluării:

Obiectul evaluării este terenul “balastiera Crovu I” situat în extravilanul com.Odobesti, jud.Dambovită, teren ce are Numarul Cadastral 731 și este înscris în Cartea Funciara a localității Odobesti sub nr.324. Terenul aparține SC Xener Import-Export SRL.

**Beneficiarul lucrării: SC Xener Import-Export SRL**

#### Dreptul evaluat:

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține SC Xener Import-Export SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1597 din 25.09.2006 de BNP Dan Oliviu Vasilica.

#### Scopul evaluării:

Scopul acestui raport este estimarea valorii de piață.

#### Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (EVS) precum și cu respectarea prevederilor ANEVAR/UNEAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului, cât și pe rezultatele investigațiilor făcute de către evaluator.

Pentru estimarea **valorii de piață** a terenului supus evaluării s-a aplicat **abordarea prin comparații**.

#### Tipul de valoare și definirea acesteia:

Valoarea estimată în acest raport de evaluare este **valoarea de piață**.

Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare 2011, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – IVSC este:

*“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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

**Data evaluării: 15.03.2013**

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de:  
**4,3940 RON/EURO**

**Data elaborării raportului de evaluare: 18.03.2013**

## **1.2 PREZENTAREA BENEFICIARULUI**

**Denumire:** SC Xener Import-Export SRL

- cod unic de inregistrare: 16252799;
- atribut fiscal: R;
- număr de ordine in Registrul Comerțului: J40/4413/18.03.2004
- sediu: Aleea Vlahita nr.4, bl.PM21, sc.A, et.7, ap.43, sector 3, Bucuresti.

## **1.3 PREZENTAREA EVALUATORULUI**

### **Autorul Raportului de Evaluare:**

#### **S.C. BLITZ BUSINESS SERVICES S.R.L.**

Sediu social : Bucuresti, Calea Mosilor nr.135, sc.A, et.1, ap.2

CIF: RO 16456225

Nr. ORC : J40/8538/2004

Evaluator:

#### **Danciu Cristian-George**

Expert Evaluator - Intreprinderi

Expert Evaluator - Bunuri mobile

Expert Evaluator - Proprietati imobiliare

#### **membru titular ANEVAR**

Legitimatie 6039

#### **membru titular UNEAR**

Legitimatie 11970

Evaluatorul are pozitia de consultant, conform normelor europene.

Evaluatorul se obliga sa nu divulge datele aferente lucrarii si sa respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Echipa de evaluatori ai Blitz Business Services SRL cuprinde experti evaluatori formati si perfectionati de **ANEVAR/UNEAR**, ingineri, economişti și alți specialiști.

**ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) este membru in organizatiile internationale de profil:

- membru al Consiliului director al International Valuation Standards Committee – IVSC;
- membru al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori – TEGoVA (organism consultativ al Comunitatii europene);
- membru al WAVO (Asociatia Mondiala a Organizatiilor de Evaluatori).

Evaluatorul are pozitia de consultant, conform normelor europene.

Evaluatorul se obliga sa nu divulge datele aferente lucrarii si sa respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

### **UNEAR - Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania**

UNEAR a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de O.G. 24/2011.

Apariția sa încununează cei 20 de ani în care profesia de evaluator a evoluat și s-a maturizat odată cu consolidarea mediului economic românesc, Uniunea fiind continuatoarea Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR.

Uniunea are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale și a unui înalt nivel de calificare profesională, precum și promovarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.

### **1.4 SURSE DE INFORMARE**

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia proprietatii imobiliare, în martie 2013, ocazie în care au fost puse la dispoziție diverse informații referitoare la proprietate.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Alte surse de informare: publicații de specialitate; oferte ale agenților imobiliare; site-uri de specialitate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de prevederile cuprinse în standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

### **1.5. IPOTEZE ȘI CLAUZE LIMITATIVE**

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspectiei directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietatii.

Nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile si evaluarea s-a facut considerand ca acestea sunt in conditii normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substantelor nocive existente in unele materiale de constructii, in absenta unor informatii privind acest aspect, evaluarea s-a facut considerand ca nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Proprietatea a fost inspectata integral, interior si exterior.

Calculul suprafetelor a fost facut dupa documentele puse la dispozitie de proprietar.

### **1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE**

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

### **1.7. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERȚI**

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

## **CAPITOLUL 2**

# **DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

## **CAP. 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **2.1. AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasata in comuna Odobesti, extravilan, punct **BALASTIERA CROVU I**. Terenul are Numarul Cadastral 731 si este inregistrat in Cartea Funciara nr.324 a localitatii Odobesti.

Vecinatati:

**Nord** - ROMSILVA - **353.11 m**  
**Est** - DF 256 - **750.14m**  
**Sud** - pădure proprietăți particulari - **286.63 m**  
**Vest** - pădure proprietăți particulare - **450.17 m.**  
- RÂUL ARGES - **586.40 m**

### **2.2. SITUATIE JURIDICA**

Dreptul de proprietate asupra terenului apartine SC Xener Import-Export SRL conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.1597 din 25.09.2006 de BNP Dan Oliviu Vasilica.

### **2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

Suprafata corpului de proprietate, rezultata în urma măsurătorilor, este **S total = 250.000 mp** din care : **S1 = 185.004 mp Npr (teren neproductiv)**, **S2 = 50.443mp HB** (balta naturala) si **S3 = 14.553 mp HB** (balta naturala).

Conform Studiului Geotehnic prezentat echipei de evaluare, din punct de vedere geomorfologic, zona com Odobești sat.Miulești aparține Câmpiei Române, câmpie cu caracter tabular, cu o slabă înclinare NW - SE, fără forme pozitive de relief.

Caracteristica dominantă a acestui sector al Câmpiei Române au fost intensele mișcări de subsidență, ce s-au manifestat la nivelul cuaternarului, fapt care a determinat o coborâre accentuată în raport cu zona colinară și Câmpiile piemontane de la nord. Aceasta a permis acumularea unei stive groase de 250-300 m a depozitelor cuaternare.

Astfel, s-a format subunitatea geomorfologică distinctă, cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Câmpia de divagare Titu - Potlogi. Mișcările de subsidență au determinat, pe lângă sedimentarea intensă a depozitelor cuaternare, o schimbare de curs a rețelei hidrografice majore spre est (de unde și numele de divagare, precum și formarea unui relief monoton, dat de înecarea teraselor formate în diferite etape în depozitele cuaternare), fenomen manifestat spre sfârșitul

Pleistocenului superior și până în Holocenul superior.

Geologic, zona se caracterizează în suprafață prin prezența depozitelor Holocen superioare, ce se extind până la adâncimi de 15 - 20 m, dezvoltate în facies aluvionar grosier în bază și depozite aluvial - proluviale, argiloase - prăfoase în suprafață.

În continuare, în adâncime se dezvoltă Pleistocenul în succesiune completă:

- Pleistocenul inferior, reprezentate printr-o alternanță de depozite aluvionare și depozite argiloase;
- Pleistocenul mediu argilos;
- Pleistocenul superior, constituit dintr-o alternanță de aluviuni grosiere și depozite argiloase.

Tectonic, zona aparține Platformei Valahe, în sectorul de monoclin general de coborâre spre nord, spre catena muntoasă. Această zonă s-a comportat ca o zonă stabilă, afectată numai de mișcări epirogenice în decursul ciclului alpin.

Hidrologic, zona studiată este situată în interfluviul Dâmbovița - Argeș, care au avut rol major în definitivarea structurii geologice și geomorfologice a zonei.

Climatic, localitatea Odobești, sat Miulești, se caracterizează prin următorii parametri:

- temperatura medie anuală + 10° C;
- temperatura maximă absolută + 39,5° C;
- temperatura minimă absolută - 29,5°C;
- precipitații medii anuale: 600 mm.
- adâncimea maximă de îngheț - 0,90 m, conform STAS 6054/77.

Din punct de vedere seismic, zona se încadrează gradului 7 (șapte), conform STAS 11100/I -77.

Conform normativului P100/1992, zona se caracterizează prin următorii parametri seismici:

- zonă seismică C
- coeficient seismic  $k_s = 0,20$  g
- perioada de colț  $T_c = 1,00$  s

Concluziile și recomandările care se regăsesc în studiul geotehnic pus la dispoziția evaluatorilor sunt următoarele:

- Terenul este plan, stabil, mobilat în parte la data executării lucrărilor, cu construcții care vor fi demolate.
- Stratificația este specifică zonei Câmpiei de divagare, cu depozite aluvial - proluviale argiloase în suprafață și depozite aluvionare grosiere, în bază.
- Fundarea pe stratul de pietriș cu nisip se poate face începând cu h=-1,50m, pe strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.
- Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, este  $P_{conv.} = 360$  KPa și corespunde la adâncimea de fundare h=-2,00m de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor b= 1,00m.
- Pentru adâncimi de fundare diferite de h=-2,00m, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS.
- Orizontul acvifer freatic este situat la cca.-5,00m de la cota terenului natural.
- Având în vedere grosimea stratului de pietriș străbătută de forajele executate, precum și suprafața de 250.000mp studiată, se poate estima un volum de 4.750.000 mc. Din observațiile făcute precum și din ridicarea topo, se estimează că este exploatat cca.jumătate din volumul estimat. Deci rămâne în continuare

- un volum de exploatat de 2.375.000 mc
- Riscul geotehnic este redus.

Deși criza economică a determinat o scădere dramatică a activității în construcții, în prezent piața a început să dea semne de revigorare, motiv pentru care cererea pe piața agregatelor minerale de rău poate înregistra și ea creșteri semnificative.

În prezent, terenul necesită investiții în vederea utilizării sale inițiale: exploatarea balastieră.









## **CAPITOLUL 3 EVALUARE**

## CAP. 3. EVALUARE

### 3.1 ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Practica evaluarii imobiliare utilizeaza trei abordari si anume:

- abordarea prin costuri.
- abordarea prin comparatii directe.
- abordarea prin capitalizarea veniturilor.

**Abordarea prin costuri** este una dintre abordările valorii cel mai frecvent aplicate pentru estimarea valorii de piață. Aceasta estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fara costuri legate de timpul de construcție. Costul de înlocuire net (CIN) este considerat ca o metodă acceptabilă pentru ajungerea la valoarea de piață a proprietăților pentru care informațiile relevante sunt rare.

**Abordarea prin comparatii** utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin studierea preturilor de pe piață pentru a gasi proprietati similare comparandu-le apoi cu proprietatea de evaluat.

**Abordarea prin venit** se bazeaza pe principiul care defineste faptul ca proprietatile imobiliare generatoare de venituri se pot achizitiona ca investitii, motiv pentru care investitorul considera ca element esential ce influenteaza valoarea capacitatea de a produce profit. Premisa de baza a abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea proprietatii imobiliare.

Pentru estimarea **valorii de piata a terenului** supus evaluarii s-a utilizat **abordarea prin comparatii si abordarea prin randament.**

### 3.2 EVALUARE – ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este o parte a procesului sistematic de evaluare, dar diferitele metode, tehnic si proceduri utilizate in abordare reprezinta instrumente de scop general, aplicabile in evaluarea proprietatilor generatoare de venit.

In abordarea prin venit, un evaluator analizeaza capacitatea proprietatii de a genera beneficii viitoare si capitalizeaza venitul pentru a determina o valoare actualizata.

#### 3.2.1. Metoda fluxurilor financiare actualizate

Metoda de evaluare **prin actualizarea fluxurilor financiare** viitoare se bazează pe capacitatea activului de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

Analiza cash-flow-ului consta in tehnica modelarii financiare bazate pe ipoteze explicite referitoare la previziunea profitului unei proprietati generatoare de venit.

Analiza fluxurilor financiare se bazeaza pe ipoteze asupra conditiilor viitoare ale pietei care vor afecta oferta, cererea, cheltuielile precum si riscul potential. Pe baza acestor ipoteze se previzioneaza capacitatea proprietatii de a genera venit, pe baza evolutiei posibile a veniturilor si cheltuielilor.

Fiind o metodă de randament și având în vedere particularitățile aplicării, argumentul care susține aplicarea metodei este capacitatea activului de a genera profit și în perioada următoare, într-un orizont de timp rezonabil.

Premisele aplicării metodei sunt:

- definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare;
- deducerea din profitul net degajat din exploatare a cheltuielilor de investiții (ca imobilizări sau fond de rulment) necesare susținerii capacității beneficiare considerate;
- valoarea rezultată exprimă rezultatul utilizării acelor elemente de patrimoniu care participă la desfășurarea activității.

Metoda se aplică sub rezerva certitudinii informațiilor și estimărilor facute și anume:

- estimările privind evoluția capacității de absorbție a pieței;
- estimările veniturilor în perioada de previziune;
- estimările privind structura costurilor și a programului de investiții pentru a susține evoluția vânzărilor și a cheltuielilor.

### **Durata previziunii**

Alegerea duratei de 5 ani pentru scenariul de previziune are în vedere posibilitatea de a face estimări credibile privind activitatea viitoare. La alegerea duratei de de previzionare s-a avut in vedere:

- perioada normală de recuperare a unei investiții în sector;
- volumul maxim de pietris ce poate fi exploatat.

### **Investitii**

Veniturile previzionate pentru proprietatea evaluata au luat in calcul existenta unei investitii initiale de aproximativ 1.000.000 euro. Aceasta investitie se traduce prin achizitionarea unei statii de sortare si spălare, un concasor, un utilaj de excavare, benzi transportoare, un incarcator frontal, autobasculante pentru transport agregate.

### **Venituri si cheltuieli**

Veniturile estimate pentru perioada previzionata se bazeaza pe urmatoarele premise:

- cresterea cu 5% pe an a volumului mediu de pietris exploatat zilnic: de la 1.500 mc in 2013 la 1.823 mc in 2017;

- volumul mediu de agregate de balastiera sortate s-a estimat la 90% din volumul de pietris exploatat;
  - pretul mediu de valorificare a metrului cub de agregat de balastiera s-a estimat la 2 euro pentru 2013, considerandu-se o crestere anuala a acestuia cu 6%.
- Cheltuielile s-au estimat ca fiind 80% din veniturile din exploatare in primul an.

Capitalul de lucru necesar s-a estimat procentual din cifra de afaceri, fiind estimat la 5% din CA.

### **Fluxul de numerar (cash-flow)**

Cash-flowul reprezintă sumele nete la dispoziția proprietarului degajate din ansamblul operațiunilor generatoare de venit, după ce din intrările totale de fonduri s-au dedus totalitatea ieșirilor de fonduri generate de activitățile de exploatare, financiare sau investitionale.

Amortizarea constituie si o sursa disponibila la dispoziția societății.

### **Cash-flow net actualizat**

Actualizarea asigura comparabilitatea cash-flow-lui realizat in perioade diferite de timp (2013-2017), stabilindu-se valoarea actuala a sumelor nete disponibile in viitor.

Actualizare fluxurilor s-a realizat la o rata de actualizare de 18%, rata ce conține in structura sa:

	18,0%
	-----
-rata de baza	10,5
-coeficient de risc	7,5
din care:	
-riscul concurential	3,0
-riscul dependentei fata de clientela	3,5
-risc legislativ	1,0

Valoarea reziduala s-a calculat prin capitalizarea profitului net estimat in primul an care urmeaza dupa perioada de previziune explicita.

S-au actualizat fiecare din agregatele fluxului de numerar rezultând:

**CASH FLOW**

	An	1	2	3	4	5	TOTAL	
		2013	2014	2015	2016	2017		
<b>CASH FLOW OPERATIONAL</b>								
Volum de pietris exploatat zilnic	mc	1.500	1.575	1.654	1.736	1.823	Volum de pietris exploatat  1.989.227	
Volum de pietris exploatat anual	mc	360.000	378.000	396.900	416.745	437.582		
Volum de agregate de balastiera sortate zilnic	mc	1.350	1.418	1.488	1.563	1.641		
Volum de agregate de balastiera sortate anual	mc	324.000	340.200	357.210	375.071	393.824		
Pret mediu de valorificare	euro/mc	2,00	2,12	2,23	2,32	2,38		
Venituri anuale din exploatare		648.000	721.224	795.149	868.303	939.070		
<b>TOTAL VENITURI</b>		<b>648.000</b>	<b>721.224</b>	<b>795.149</b>	<b>868.303</b>	<b>939.070</b>		
Procent cheltuieli		80%	80%	80%	80%	80%		
Cheltuieli de exploatare		518.400	576.979	636.120	694.643	751.256		
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>		<b>518.400</b>	<b>576.979</b>	<b>636.120</b>	<b>694.643</b>	<b>751.256</b>		
Profit brut		129.600	144.245	159.030	173.661	187.814		
Impozit pe profit		20.736	23.079	25.445	27.786	30.050		
<b>PROFIT NET</b>		<b>108.864</b>	<b>121.166</b>	<b>133.585</b>	<b>145.875</b>	<b>157.764</b>		
<b>Capital de lucru</b>	<b>5%</b>	<b>32.400</b>	<b>36.061</b>	<b>39.757</b>	<b>43.415</b>	<b>46.953</b>		
<b>Variatia capitalului de lucru</b>		<b>32.400</b>	<b>3.661</b>	<b>3.696</b>	<b>3.658</b>	<b>3.538</b>		
<b>Cash flow net operational</b>		<b>76.464</b>	<b>117.504</b>	<b>129.889</b>	<b>142.217</b>	<b>154.225</b>		
rata de actualizare		18	18	18	18	18		
factor de actualizare		0,847	0,718	0,609	0,516	0,437	Valoare actualizata neta	
<b>Valori actualizate</b>		<b>64.800</b>	<b>84.390</b>	<b>79.054</b>	<b>73.354</b>	<b>67.413</b>	<b>369.012</b>	
<b>CASH FLOW INVESTITIONAL</b>								
Vanzari de active		0	0	0	0	0		
Investitii		1.000.000	0	0	0	0		
Amortizarea		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000		
Achizitii de active		0	0	0	0	0		
<b>TOTAL</b>		<b>-800.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>Valori actualizate</b>		<b>-677.966</b>	<b>143.637</b>	<b>121.726</b>	<b>103.158</b>	<b>87.422</b>	<b>-222.023</b>	
Valoare reziduala							<b>66.026</b>	
Valoare reziduala actualizata							24.458	<b>24.458</b>
<b>Valoare totala prin metoda actualizarii fluxurilor financiare</b>							<b>171.446</b>	

**Valoare de piata teren prin aceasta metoda: 171.446 EURO.**

## **CAPITOLUL 4 CONCLUZII**

## CAP.4. CONCLUZII

### 4.1 VALORI REZULTATE SI VALOARE PROPUSA

Valoarea de piata reprezinta valoarea proprietatii ce se poate obtine, in conditiile vanzarii conform definitiei, cu plata in numerar la data tranzactiei.

In concluzie,

**Valoarea de piata a terenului situat in extravilanul com.Odobesti, jud.Dambovita, avand Numarul Cadastral 731 in Cartea Funciara nr.324 a localitatii Odobesti, aflat in proprietatea SC Xener Import-Export SRL, este de 753.336 RON, echivalent a 171.446 EURO, la cursul euro de 4,3940 RON/EURO in data de 15.03.2013.**

### 4.2. OPINIA EVALUATORULUI

Definitia **valorii de piata** este cea agreata si stabilita de Comitetul International pentru Standarde de Evaluare.

**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

**Pretul** rezultat din tranzactia efectiva poate fi diferit de valoarea determinata de evaluator, deoarece in cursul negocierii pot fi introdusi factorii necuantificabili (capacitatea financiara a partenerilor, dorinta de cumparare si de vanzare, climatul negocierii, interesele speciale si abilitatea protagonistilor, precum si alte consideratii obiective si subiective avansate de cumparator si de vanzator in cursul negocierii).

Astfel, conceptul valoarea de piata nu este dependent de tranzactia actuala care are loc la data evaluarii. Mai degraba, valoarea de piata este o estimare a pretului care ar trebui realizat la o vanzare la data evaluarii in conditiile definitiei valorii de piata.

Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la data evaluarii.

Orice modificari aduse dupa aceasta data, influenteaza rezultatele prezentate in lucrare.

**Mentionam ca orice imprecizii sesizate ca urmare a analizei raportului trebuie transmise evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.**

Evaluatorul declara pe propria raspundere ca nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, in legatura cu obiectul si scopul evaluarii sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

## CERTIFICARE

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunostințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și Codul Deontologic al evaluatorului ;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională ;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată ;
- Evaluatorul a efectuat inspecția personală a proprietății ;
- Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului ;
- Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare;
- Evaluatorul este membru ANEVAR.

**Danciu Cristian-George**  
**expert evaluator**  
**membru titular ANEVAR / UNEAR**



## **ANEXE**

## CONTRACT DE VANZĂRE-CUMPĂRARE

### **Intre subscrisele:**

1. **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ODOBESTI**, cu sediul în com. Odobesti, jud. Dimbovita, având cod fiscal 4402698, reprezentată prin d-l primar al Comunei Odobesti **ALECU NICOLAE**, domiciliat în com. Odobesti, nr. 347, jud. Dimbovita, identificat cu CI seria DD, nr. 289176/ 17 octombrie 2005 SPCLEP Titu, CNP 1570201154202 și d-l consilier **ANGHEL VASILE**, domiciliat în or. Titu, str. I.C. Visarion, bl. B2, et. 4, ap. 19, jud. Dimbovita, identificat cu CI seria DD, nr. 028779/ 27 aprilie 2000, CNP 1630228154206 imputernicit în baza Hotararii Consiliului Local al comunei Odobesti nr. 27 din 30 iunie 2006, având în vedere Hotărârea Consiliului Local al comunei Odobesti, județul Dâmbovița nr. 27 din 30 iunie 2006, prin care s-a aprobat scoaterea la licitație publică în vederea vânzării a terenului în suprafață de 250.000 mp, teren aparținând domeniului privat, situat în extravilanul com. Odobesti, jud. Dimbovita, **în calitate de vânzător pe de o parte și**-----

2. **Societatea Comerciala XENER IMPORT – EXPORT SRL**, cu sediul mun. Bucuresti, Aleea Vlahita, nr. 4, bl. PM 21, sc. A, et. 7, ap. 43, sector 3, cod unic de înregistrare 16252799, înregistrata la O.R.C. Bucuresti, sub nr. J40/4413/2004 reprezentat de d-l **RAJPROHIT PARWIN CHANDRA**, cetatean britanic, identificat cu pasaport nr. 500264572 eliberat la 31 martie 1998 de autoritatile britanice, administrator și asociat, imputernicit cu delegatia din 22 septembrie 2006 și Hotararea Adunarii Generale A Asociatilor, nr. 7/2006, **în calitate de cumpărătoare pe de altă parte**, a intervenit următorul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:-----

Subscrisa **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ODOBESTI**, reprezentată prin d-l primar al Comunei Odobesti **ALECU NICOLAE** și d-l consilier **ANGHEL VASILE**, în baza Hotararii și a procesului verbal, vindem **Societatii Comerciale XENER IMPORT – EXPORT SRL**, suprafața de 250.000(douasute-cincizecidemii) mp, teren neproductiv și balta, aparținând domeniului privat, situat în extravilanul com. Odobesti, jud. Dimbovita, nr. Cadastral 731, înscris în cartea funciara a localitatii Odobesti sub nr. 324, identificat prin următoarele vecinatati: nord, pe o latura de 353,11 m, ROMSILVA, sud, pe o latura de 286,63 m, padure proprietati particulare, est, pe o latura de 750,14 m, DF 256 și vest, pe o latura de 450,17 m, padure proprietati particulare și pe o latura de 586,40 m, Raul Arges.-----

Terenul ce se vinde, potrivit procesului verbal nr. 1805 din 26 iulie 2006, aparține domeniului privat al com. Odobesti, cum rezulta din Hotărârea Consiliului Local al com. Odobesti, județul Dâmbovița nr. 26 din 30 iunie 2006 și inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al com. Odobesti, reactualizat și verbal nr. 1805 din 26 iulie 2006.-----

Pretul acestei vânzări este 276.264(douasutesaptezecisasedemiidouasutesaizecisi patru) RON, care urmeaza a fi platit prin banca, pana la data de 27 septembrie 2006.-----

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, declară că terenul ce face obiectul prezentului act este liber de orice sarcini și servituți, cum rezulta din extrasul de carte funciara nr. 40719 din 25 septembrie 2006, eliberat de O.C.P.I. Dimbovita, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este supus nici unui proces care să poarte asupra fondului proprietății, subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, garantând pe cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale.-----

Impozitele și taxele privind terenul pe care îl vindem sunt în sarcina mea vanzatoarea, până astazi, data autentificării prezentului înscris, de când vor fi suportate de catre cumpărătoare, precum și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului.-----

Eu subscrisa vanzatoare consimt la intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei asupra terenului pe care l-am vândut prin prezentul act.-----

Subscrisa **Societatea comerciala XENER IMPORT – EXPORT SRL** am cumparat de la subscrisa **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ODOBESTI** terenul descris mai sus, cu pretul de

de 276.264(douasutesaptezecisasedemiidouasutesaizecisipatru) RON care urmeaza a fi platit prin banca, pana la data de 27 septembrie 2006.-----

Cunosc situația de drept și de fapt a terenului și știu că nu este grevat de sarcini sau servituti, ceea ce nu o scutește pe subscrisa vanzatoare de răspunderea pentru evicțiune. -----

Am luat la cunoștință de prevederile art. 6 din Ordonanța de Guvern nr. 12/1998 și ale Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și ale Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 237/2005 și declarăm pe proprie răspundere că nu am procedat la încheierea nici unui înscris ascuns care să aibă ca obiect constatarea prezentei convenții.-----

Redactat in 7 exemplare astăzi, data autentificării, la Biroul Notarului Public DAN OLIVIU VASILICA, din or. Titu, jud. Dimbovita, din care 6 exemplare au fost eliberate părților.-----

**VÂNZĂTOR,  
CONSILIUL LOCAL  
AL COMUNEI ODOBESTI**

Prin reprezentant,  
Primar,  
ALECU NICOLAE



**CUMPĂRĂTOR,  
S.C. XENER IMPORT-EXPORT SRL**

Prin reprezentant,  
RAJPROHIT PARWIN CHANDRA



ROMANIA  
BIROUL NOTARULUI PUBLIC DAN OLIVIU VASILICA  
Sediul : or. Titu, str. Garii, nr. 21, jud. Dimbovita  
Tel/fax: 0245/651086

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1597**

Data: 25 septembrie 2006.

In fata mea DAN OLIVIU VASILICA, notar public, la sediul biroului din or. Titu, jud. Dimbovita, s-au prezentat:

1. ALECU NICOLAE, domiciliat in com. Odobesti, nr. 347, jud. Dimbovita, identificat cu CI seria DD, nr. 289176/ 17 octombrie 2005 SPCLEP Titu, CNP 1570201154202, primar al com. Odobesti,

2. ANGHEL VASILE, domiciliat in or. Titu, str. I.C. Visarion, bl. B2, et. 4, ap. 19, jud. Dimbovita, identificat cu CI seria DD, nr. 028779/ 27 aprilie 2000, CNP 1630228154206, consilier, in calitate de reprezentanti ai Consiliului Local al Comunei Odobesti, în baza Hotararii Consiliului Local al comunei Odobesti nr. 27 din 30 iunie 2006

3. RAJPROHIT PARWIN CHANDRA, cetatean britanic, identificat cu pasaport nr. 500264572 eliberat la 31 martie 1998 de autoritatile britanice, administrator si asociat al Societatii Comerciale XENER IMPORT – EXPORT SRL, cu sediul mun. Bucuresti, Aleea Vlahita, nr. 4, bl. PM 21, sc. A, et. 7, ap. 43, sector 3, cod unic de inregistrare 16252799, inregistrata la O.R.C. Bucuresti, sub nr. J40/4413/2004, care, dupa citirea actului au consimtit la autentificarea lui, semnand toate exemplarele.

D-I RAJPROHIT PARWIN CHANDRA cunoaste suficient limba romana incat a luat la cunostinta de continutul actului.

In temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36 din 1995,  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

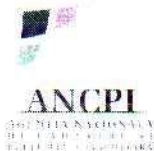
Taxa autentificare 1672 lei, din care 1170 lei venit Consiliul local Odobesti achitat in contul consiliului, prin OP nr. 337 din 25 septembrie 2006, si 502 lei, venit Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dimbovita, achitat prin OP nr. 338 din 25 septembrie 2006

S-a perceput onorariul de 3300 lei, achitat prin OP 339 din 25 septembrie 2006.

S-a aplicat timbru judiciar in valoare de 5 lei.

**NOTAR PUBLIC,**





Nr. cerere 41389  
Ziua 04  
Luna 10  
Anul 2006

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DÂMBOVIȚA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciară cu nr. **324**

Comuna/ Oraș/ Municipiu **ODOBEȘTI**

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1	731	<b>TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV SI BALTA</b> , situat în punctul "BALASTIERA CROVU I", din care : <ul style="list-style-type: none"><li>- S1- NEPRODUCTIV</li><li>- S2- BALTĂ</li><li>- S3- BALTĂ</li></ul>	<b>250.000</b> <b>185.004</b> <b>50.443</b> <b>14.533</b>	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
2	Prezent la data de 27,09,2006 sub nr. 41389. În baza CONTRACTULUI DE VÂNZARE CUMPĂRARE autentificat sub nr. 1597/25.09.2006 de BNP DAN OLIVIU VASILICĂ, asupra imobilului de la A+1 se întabulează dreptul de proprietate cu titlul de cumparare în favoarea : S.C. XENER IMPORT-EXPORT S.R.L.	

**C. Partea a III- a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	FARA SARCINI	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.

**Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la**

**și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.**

S-a achitat tariful de lei prin chitanța nr. , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.PI02



Asistent - registrator,  
**VEAD FLOAREA**

## STUDIU GEOTEHNIC

### I. GENERALITATI SI AMPLASAMENT

Se întocmește prezentul studiu geotehnic pentru o zonă de cca.25 Ha situată pe malul stâng al râului Argeș, în com.Odobești sat Miulești..

Beneficiar XENER IMPORT- EXPORT București.

Prezentul studiu geotehnic cuprinde date cu privire la :

- grosimea utilului și sterilului pe zona studiată
- natura terenului de fundare
- adâncimea de fundare.

-caracteristicile geotehnice ale stratului de fundare.

La baza elaborării studiului au stat următoarele:

-lucrări de cartare geologo - tehnică pentru delimitarea formațiunilor geologice și fenomenelor fizico - geologice ;

-date privind structura litologică și caracteristicile fizico - mecanice ale stratelor de fundare.

-date privind regimul climatologic,

-date privind regimul hidrologic

-date privind regimul seismic al zonei.

### II. CONSIDERAȚII ASUPRA CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, zona com Odobești sat.Miulești aparține Câmpiei Române, câmpie cu caracter tabular, cu o slabă înclinare NW - SE, fără forme pozitive de relief.

Caracteristica dominantă a acestui sector al Câmpiei Române au fost intensele mișcări de subsidență, ce s-au manifestat la nivelul cuaternarului, fapt care a determinat o coborâre accentuată în raport cu zona colinară și Câmpiile piemontane de la nord.Aceasta a permis acumularea unei stive groase de 250 - 300 m a depozitelor cuaternare.

Conform normativului P 100/ 1992, zona se caracterizează prin următorii parametri seismici:

- zonă seismică C
- coeficient seismic  $k_s = 0,20 g$
- perioada de colț  $T_c = 1,00 s$

### III.CERCETAREA TERENULUI

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice și de stabilitate ale terenului afectat viitorului obiectiv, a fost executată o cartare geologică de suprafață și s-au executat 17(șaptesprezece ) foraje geotehnice.

Lucrările de cartare geotehnică stabilesc că pe aria studiată, ca de altfel, în toată Câmpia de divagare, nu apar fenomene fizico-geologice de instabilitate a terenului, datorită caracterului său tabular.

La data efectuării cartării de suprafață, terenul prezintă denivelări datorate excavărilor efectuate înainte pe această suprafață , De asemenea este stația de sortare și o zonă excavată pentru depozit agregate.

Forajele executate au indicat în suprafață strate fine nisipoase- prăfoase, ce stau pe strate grosiere, pietrișuri cu nisip. depozite specifice terasei.

-Forajul F1:

-0,00-0,70m -strat de nisip fin prăfos, slab argilos

-0,70-1,90m -strat de nisip fin cafeniu cu rar pietriș mărunț de 10- 15cm.

1,90- 19,00m- Pietriș cu bolovăniș și nisip

-Forajul F2.

-0,00-0,80m -strat de nisip fin slab argilos

-0,80-1,80m -strat de nisip fin cafeniu cu rar pietriș mărunț

-1,80- 20,00- strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.

-Forajul F3.

-0,00-2,20m -strat de umplutură de pietriș și bolovăniș

-2,20-20,00m -strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.

-Forajul F4.

-0,00-0,70m -strat de argilă prăfoasă cafenie nisipoasă

-0,70-2,00m -strat de cu rar pietriș.

-2,00-20,00m- strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.

-Forajele F5-F6-F7

-0,00-0,90m -strat de argilă cafenie nisipoasă

- 0,90-2,30m -strat de nisip fin cu rar pietriș mărunț
- 2,30- 20,00m- strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.
- Forajul F8-F9-F10.
- 0,00-0,50m -strat de argilă prăfoasă nisipoasă
- 0,50-1,50m -strat de nisip fin cu rar pietriș mărunț
- 1,50- 20,00- strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.
- Forajul F11
- 0,00-0,70m -strat de argilă prăfoasă nisipoasă
- 0,70-2,00m -strat de nisip fin cu rar pietriș mărunț în lentile de cca.10,00 cm.
- 2,00- 19,00- strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.
- Forajele F12 ,F13, F14, F15, F16, F17.
- 0,00-0,40m -strat de nisip fin argilos
- 0,40-1,50m -strat de nisip fin cu rar pietriș mărunț
- 1,50- 19,00- strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.

Cotele stratelor interceptate sunt raportate la cota terenului natural.

Din stratul de pietriș a fost recoltată o probă tulburată, care analizată în laborator a stabilit următoarea granulometrie:

- pietriș- 59%
- nisip 35%
- praf- 6%

#### IV.CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo - tehnică de suprafață cu datele obținute din forajele geotehnice executate , se concluzionează următoarele:

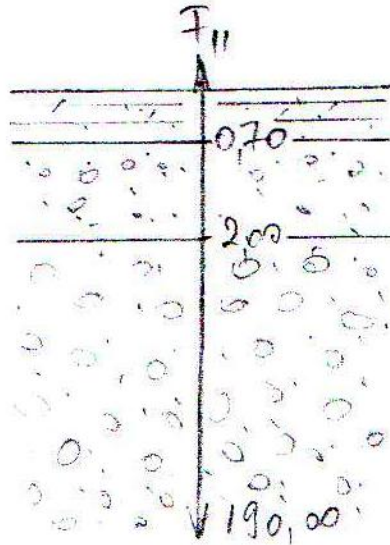
1.Terenul destinat viitorului obiectiv este plan, stabil, mobilat în parte la data executării lucrărilor, cu construcții care vor fi demolate.

2.Stratificația este specifică zonei Câmpiei de divagare, cu depozite aluvial - proluviale argiloase în suprafață și depozite aluvionare grosiere, în bază;

3.Funcție de condițiile geotehnice ale amplasamentului se recomandă fundarea viitorului obiectiv pe stratul de pietriș cu nisip, începând cu  $h=-1,50m$ , pe strat de pietriș cu bolovăniș și nisip.

# PROFIL GEOTEHNIC

Scara 1:100 / 1/100



## LEGENDA



Nisip fin cu rar pietriș mărunț



Pietriș cu bolovăniș și nisip

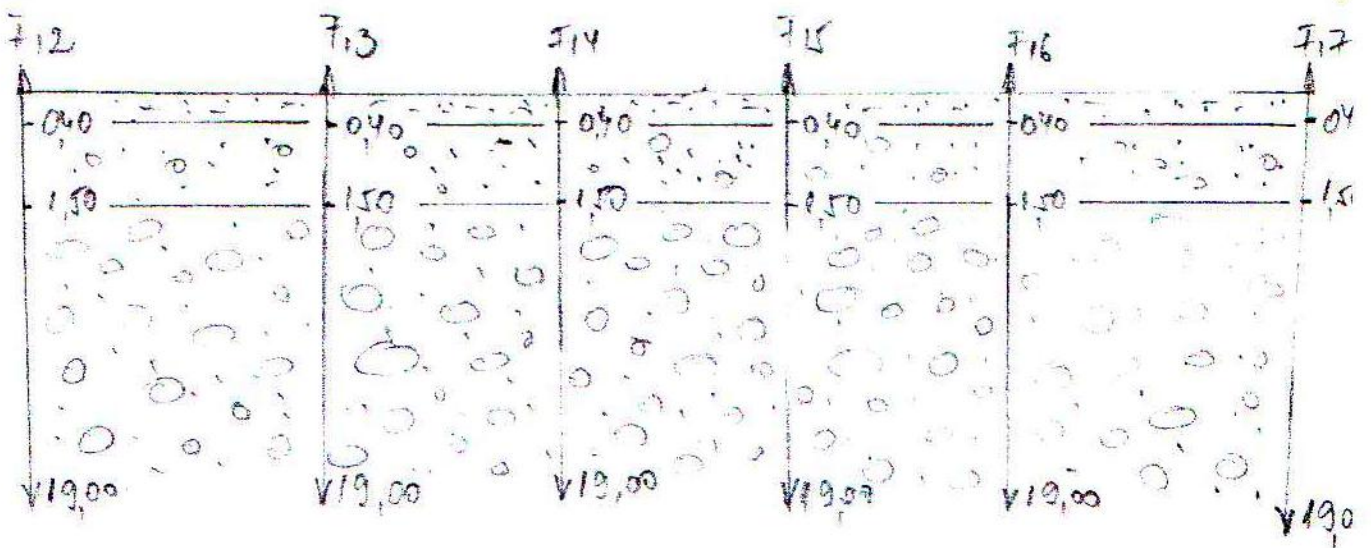


Argilă prăfoasă nisipoasă



# PROFIL GEOTEHNIC

Scara 1:100/1:50



## LEGENDA



Nisip argilos



Nisip fin cu rar pietriș mărunț



Pietriș cu bolovăniș și nisip

