

RAPORT DE EVALUARE

**ROMERICA
INTERNATIONAL S.R.L.**

la 30.09.2023

Director General:

Dana Ababei, MRICS, REV, MAA



SINTEZĂ

Subiectul raportului:	Evaluarea a 100% din capitalul propriu al Romerica International S.R.L.
Data evaluării:	30.09.2023
Data raportului:	21.03.2024
Scopul evaluării:	determinarea raportului de schimb pentru fuziune
Client:	Prefab S.A.
Alți utilizatori desemnați:	asociații societății subiect
Contract nr.:	23099/2023
Tipul Valorii:	Valoare de piață
Premisa valorii:	Continuitatea activității curente

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezenta la data evaluării, valoarea de piață a 100% din capitalul propriu al Romerica International S.R.L. este:

VP_{100%} capital propriu ROMERICA INTERNATIONAL S.R.L. = 109.028.432 lei

(167.736,0492 lei/parte socială)

CUPRINS

SINTEZĂ	1
ECHIPA	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	6
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
1.7. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.	6
1.8. DATA EVALUĂRII.....	6
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11.i. IPOTEZE SEMNIFICATIVE	7
1.11.ii. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
1.12. TIPUL RAPORTULUI	8
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.14. RISCUL EVALUĂRII.....	9
1.15. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	9
1.16. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	10
2. PREZENTAREA COMPANIEI	11
2.1. SCURTĂ PREZENTARE.....	11
2.2. ANALIZA COMERCIALĂ.....	12
2.3. SITUAȚIILE FINANCIARE ALE COMPANIEI	13
2.3.i. BILANȚUL CONTABIL	13
2.3.i.a. Active	14
2.3.i.b. Capitaluri proprii și datorii	15
2.3.ii. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE.....	17
3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE	19
4. EVALUAREA SOCIETĂȚII	20
4.1. METODOLOGIE DE EVALUARE	20
4.1.i. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	21
4.1.ii. ABORDAREA PRIN VENIT	22
4.1.iii. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)	22
4.2. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)	24
4.2.i. ACTIVUL NET CONTABIL (ANC).....	24
4.2.ii. ACTIVUL NET AJUSTAT (ANA).....	25
4.2.ii.a. Evaluarea imobilizărilor necorporale.....	25

4.2.ii.b.	<i>Evaluarea imobilizărilor corporale</i>	26
4.2.ii.c.	<i>Evaluarea imobilizărilor financiare</i>	26
4.2.ii.d.	<i>Evaluarea activelor circulante</i>	26
4.2.ii.a.	<i>Evaluarea datoriilor</i>	27
4.2.ii.b.	<i>Rezultate obținute</i>	27
5.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28
ANEXE	29

ECHIPA

Coordonator echipă: ALEXANDRU DIMA



- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea "Evaluarea întreprinderii"
- ✓ Analist financiar

MIHAI SÎRB MAA



- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea "Evaluarea întreprinderii"
- ✓ Evaluator autorizat, membru Acreditat ANEVAR pentru secțiunea "Evaluarea proprietăților imobiliare"
- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea "Evaluarea bunurilor mobile"
- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea "Verificarea evaluării"

GABI-MIHAI VOINCIUC



- ✓ Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea proprietăților imobiliare”
- ✓ Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea bunurilor mobile”

ANDREEA SION

- ✓ Asistent evaluări, membru stagiar ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea întreprinderii”

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport se referă la evaluarea a 100% din capitalurile proprii ale Romerica International S.R.L. (CIF: RO 5205481).

Drepturile de proprietate evaluate: a fost evaluat dreptul de proprietate a 100% din capitalurile proprii ale societății subiect, drept considerat deplin și neafectat de niciun fel de sarcini.

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CMF CONSULTING S.A. București a fost înființată în anul 1992, având drept obiect de activitate consultanța în probleme de management, analiza financiară și dezvoltare. De la înființare și până în prezent, activitatea societății s-a concretizat în principal, în elaborarea de rapoarte de evaluare, studii de fezabilitate, studii de restructurare, studii de alocare a prețului de achiziție și altele asemenea. Echipa de experți a societății, împreună cu colaboratorii săi - firme specializate și experți persoane fizice, a elaborat peste 5.700 rapoarte de evaluare (pentru garantarea creditelor, raportare financiară, asociere, fuziune, divizare, majorare de capital, oferte publice de listare sau de delistare). CMF CONSULTING S.A. are competente de evaluare pentru toate secțiunile precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile, d) evaluări de acțiuni și alte instrumente financiare, e) evaluări de fond de comerț și alte active necorporale și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa CMF CONSULTING S.A. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Datele de identificare ale CMF CONSULTING S.A.:

Sediul social	Str. Traian Popovici 91, bloc B7, sc. A, ap. 4, sector 3, București
Telefon	+4021 326 08 92
E-mail	office@cmfconsulting.ro
Nr. Registrul Comerțului	J40/31542/1992
Cod Fiscal	RO 3023351
Autorizație ANEVAR	0001

1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Clientul este Prefab S.A.

1.4. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Asociații societății subiect.

1.5. MONEDA EVALUĂRII

Moneda în care se exprimă concluzia prezentului raport este leul românesc (RON).

1.6. SCOPUL EVALUĂRII

Determinarea raportului de schimb pentru fuziune.

CMF CONSULTING S.A. nu permite utilizarea prezentului raport în alte scopuri.

1.7. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.

Tipul valorii: De piață

Definiția: “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.” (Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, SEV104 – Tipuri ale valorii)

Premisa valorii: continuitatea activității curente

1.8. DATA EVALUĂRII

Data evaluării: 30.09.2023

Data raportului de evaluare: 21.03.2024

1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și societăți comparabile. De asemenea, a fost analizat și contextul

economic și social la nivel național, la nivelul ramurii economice din care face parte subiectul evaluării.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a activelor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea ar corespunde cu cele din documentele/informațiile puse la dispoziția evaluatorului.

Evaluarea este de tip desktop (fără inspecție) și se bazează în principal pe datele și informațiile puse la dispoziție de către client.

Orice neconcordanță între situația faptică și cea din documentele/informațiile furnizate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și activele atestate de documentele/informațiile avute la dispoziție, dar păstrează validă valoarea estimată pentru subiectul evaluării identificat în raport.

1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitatea, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor atunci când sunt necesar a fi evidențiate.

Conform SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi:

100.1. Evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la aceasta se bazează frecvent pe informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți. Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 10.7, evaluatorul trebuie să estimeze măsura în care informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți sunt rezonabile și dacă este adecvat ca, având în vedere scopul evaluării, să se bazeze pe aceste informații.

Concluzia evaluatorului este că datele și informațiile puse la dispoziție de către client coroborat cu cele colectate de către evaluator au fost suficiente pentru întocmirea unei evaluări fundamentată adecvat.

1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

1.11.i. IPOTEZE SEMNIFICATIVE

✓ Acest raport a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a

fi folosite în vederea stabilirii valorii de piață a capitalului propriu, respectiv a unei părți sociale pentru stabilirea raportului de schimb pentru o eventuală fuziune;

- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra parametrilor economico-financiari ai societății, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Evaluatorul a presupus că societatea analizată se conformează restricțiilor specifice, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare funcționării și acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar;
- ✓ Previziunile și estimările privind evoluția activității se bazează pe bugetele de venituri și cheltuieli furnizate de conducerea societății, fără a fi realizate investigații suplimentare;
- ✓ Compania și reprezentanții săi au garantat (nu în scris) evaluatorului că informațiile furnizate au fost complete și exacte. Informațiile furnizate de conducere au fost acceptate fără alte verificări ca reflectând corect rezultatele anterioare ale companiei și starea actuală în conformitate cu principiile contabile general acceptate, cu excepția cazului în care se menționează altfel;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind activele și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- ✓ Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesită expertiză în alte domenii. Acești factori includ, dar fără a limita valabilitatea drepturilor de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismică, impact asupra mediului înconjurător. Concluziile acestui raport depind de aceste ipoteze și ipoteze speciale sau de altele descrise în raport care nu se regăsesc în acest capitol;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în subiectul evaluării sau în părțile implicate în eventuala fuziune;
- ✓ Diferitele estimări ale valorii prezentate în acest raport se aplică numai acestei evaluări și nu pot fi utilizate în afara contextului prezentat aici. Această evaluare este valabilă numai pentru data sau datele de evaluare specificate în acest raport și numai pentru scopul specificat;
- ✓ În cazul în care oricare dintre ipotezele prezentate anterior sau în raport se dovedesc a fi altfel decât starea reală/faptică, valoarea estimată ar putea fi afectată.

1.11.ii. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- ✓ Nu există

1.12. TIPUL RAPORTULUI

Raportul este unul descriptiv (narativ), întocmit în conformitate cu SEV 103 – *Raportare (IVS 103)*.

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia finală asupra valorii.

1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al CMF CONSULTING S.A., al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Deținerea acestui raport, sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de publicare integral sau parțial al acestuia și nici nu poate fi utilizat în niciun scop de către altcineva, cu excepția clientului, fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Nicio informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior dreptul de proprietate evaluat poate avea o valoare diferită.

1.14. RISCUL EVALUĂRII

Crizele neprevăzute de natură macroeconomică, politică, socială sau ca rezultat al unor pandemii și / sau conflicte armate, pot avea un efect brusc și dramatic asupra pieței. Acesta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu neintrare în tranzacție până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este în această perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, neluând în calcul evenimente ulterioare de natura celor menționate anterior și care nu erau cunoscute la acea dată (deci, neprevăzute).

Întrucât data evaluării este într-o perioadă cu incertitudini macroeconomice semnificative, se recomandă ca valoarea activului subiect să fie analizată frecvent.

În contextul riscurilor existente la nivel general și al incertitudinilor ce caracterizează situația economică actuală, pentru subiectul evaluării, ar putea exista sau apărea riscuri mai mari în funcție de evoluția pieței specifice.

1.15. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din

România (ANEVAR).

1.16. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.6. și numai pentru uzul clientului și utilizatorilor desemnați menționați la pct. 1.3, respectiv 1.4.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la prezentul raport, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila consultantului/coordonatorului echipei care l-a întocmit. Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare.

2. PREZENTAREA COMPANIEI

2.1. SCURTĂ PREZENTARE

Numele companiei:	ROMERICA INTERNATIONAL S.R.L.
Sediul social:	Str. Dr. Iacob Felix, nr.17-19, Sector 1, București
Nr. Reg. Comerțului:	J40/2294/1994
Cod unic de înregistrare:	5205481
Atribut fiscal:	RO
Capital social:	6.500 lei
Număr părți sociale:	650
Valoare nominală:	10 lei

Structura de asociere la data de 30.09.2023:

Asociat	Nr. Părți Sociale	Aport la capitalul social	Cota deținere
MILUT PETRE MARIAN	520	5.200	80%
STIEBER ANDREI CAROL	130	1.300	20%
TOTAL	650	6.500	100%

Obiect de activitate: Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice (CAEN 2620)

Compania a activat inițial în sectorul presei publicitare și a ziarelor, activitate la care a renunțat aproximativ în anul 2021. La data evaluării activitatea societății este similară cu cea a unui holding fiind prestate și unele servicii IT pentru societățile controlate direct sau indirect (Prefab S.A. și Prefab Invest S.A.), însă această activitate nu generează rezultate pozitive.

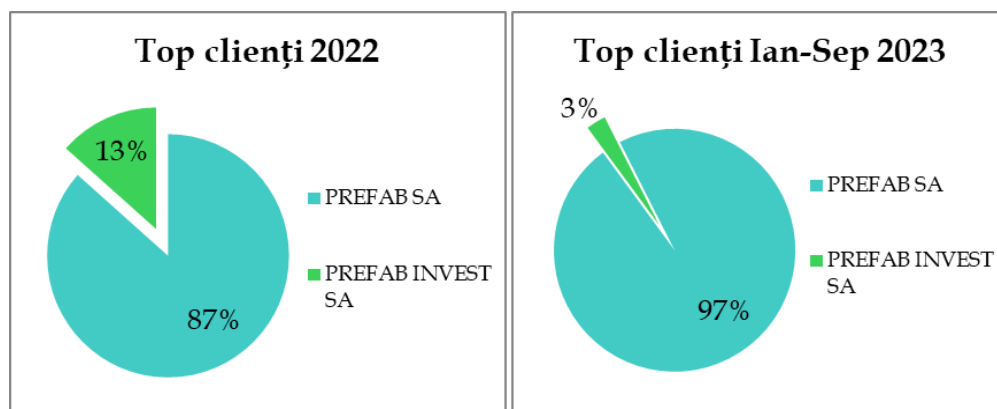
La data evaluării societatea avea un număr efectiv de 8 angajați. Organigrama societății este prezentată mai jos:



Conducerea societății este asigurată de dl. Miluț Petre-Marian în calitate de Director General. Din datele și informațiile furnizate de reprezentanții clientului s-a constatat că, la data evaluării, nu există litigii cu personalul.

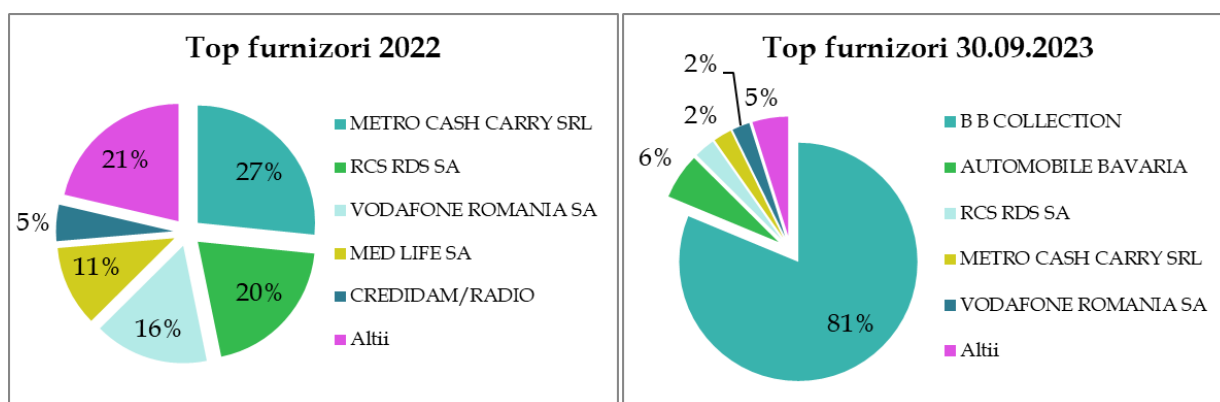
2.2. ANALIZA COMERCIALĂ

Începând cu 2022, societatea și-a restrâns activitatea la nivelul grupului, prestând exclusiv doar servicii de suport IT pentru companiile pe care le deține direct sau indirect (Prefab S.A și Prefab Invest S.A):



Sursa principală de venit o reprezintă veniturile de natură financiară respectiv dividendele primite de la Prefab S.A.

În ceea ce privește furnizorii companiei și evoluția structurii acestora, în perioada 2022-30.09.2023, situația se prezintă după cum urmează:



2.3. SITUAȚIILE FINANCIARE ALE COMPANIEI

2.3.i. BILANȚUL CONTABIL

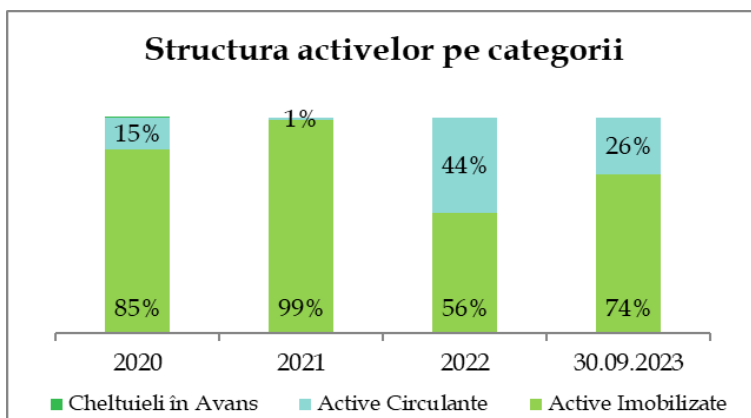
Valoarea totală a activelor și respectiv a capitalurilor și datoriilor a înregistrat în perioada 2019 – 30.09.2023 următoarea evoluție:

RON	2020	2021	2022	30.09.2023
Active Imobilizate	34.393.275	35.176.958	29.128.210	28.766.019
Imobilizări Necorporale	242	-	-	-
Imobilizări Corporale	223.777	1.102.703	551.351	137.838
Imobilizări Financiare	34.169.256	34.074.256	28.576.859	28.628.182
Active Circulante	5.977.947	391.378	23.126.362	10.186.243
Stocuri	2.238.841	109	-	8.403
Creanțe	3.710.979	40.759	15.701.324	2.990.399
Investiții Financiare pe Termen Scurt	-	-	-	7.000.000
Casă și conturi la bănci	28.126	350.510	7.425.038	187.440
Cheltuieli în Avans	5.075	0	0	0
TOTAL ACTIVE	40.376.296	35.568.336	52.254.572	38.952.262
Capitaluri Proprii	3.283.251	(901.098)	15.768.661	2.436.208
Capital Subscris	6.500	6.500	6.500	6.500
Rezerve din reevaluare	125.441	-	-	-
Rezerve	232.994	232.994	232.994	232.994
Rezultatul Reportat	62.870	188.311	(1.140.592)	2.841.189
Profit / (Pierdere) a Perioadei	2.855.446	(1.328.903)	16.669.759	(644.475)
Repartizarea profitului	-	-	-	-
Datorii	37.093.045	36.469.434	36.485.911	36.516.054
<i>Credite bancare</i>	-	-	-	-
<i>Avansuri încasate în contul comenzilor</i>	490	1.295	-	-
<i>Datorii furnizori</i>	36.423.467	36.420.790	36.418.345	36.418.353
<i>Datorii față de entități afiliate</i>	-	-	-	-
<i>Alte datorii</i>	669.088	47.348	67.566	97.701
Venituri în Avans	-	-	-	-
Provizioane	-	-	-	-
TOTAL CAPITALURI ȘI DATORII	40.376.296	35.568.336	52.254.572	38.952.262

2.3.i.a. ACTIVE

Ponderea semnificativă în total active este reprezentată de activele imobilizate, cu precădere de imobilizările financiare.

Ponderea activelor circulante a fluctuat de la 1% în 2021, la 44% în 2022, iar la data evaluării reprezentau 26% din activele totale.



Activele imobilizate

Așa cum am precizat, activele imobilizate sunt reprezentate în principal de imobilizările financiare ce au reprezentat istoric peste 98% din activele imobilizate:

Structură Imobilizări	2020	2021	2022	30.09.2023
Imobilizări Necorporale	242	-	-	-
Imobilizări Corporale	223.777	1.102.703	551.351	137.838
Imobilizări Financiare	34.169.256	34.074.256	28.576.859	28.628.182

În cadrul imobilizărilor corporale principalele categorii ca și pondere sunt reprezentate de mijloacele de transport, de aparatura birotică și de mobilierul necesar în desfășurarea activității.

În cadrul imobilizărilor financiare se regăsește exclusiv participația financiară de 69,66% la capitalul social al societății PREFAB S.A.

Activele circulante

În ultimele două perioade analizate, ponderea majoritară a fost deținută de către creanțele societății și de disponibilități / investiții financiare pe termen scurt (depozite bancare).

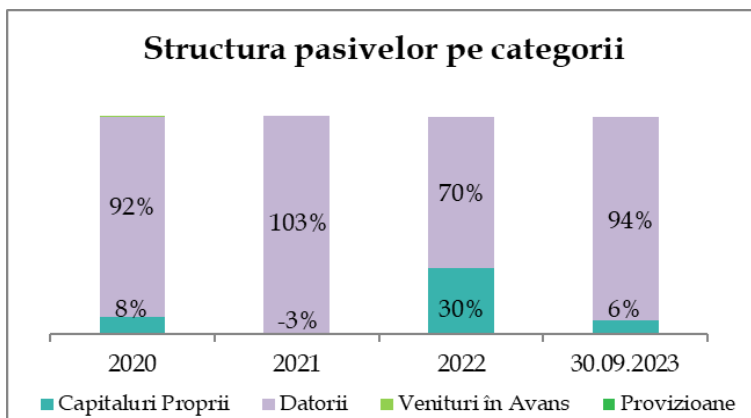
Structură Active Circulante	2020	2021	2022	30.09.2023
Stocuri	2.238.841	109	-	8.403
Creanțe	3.710.979	40.759	15.701.324	2.990.399
Creanțe clienți	2%	37%	2%	9%
Sume de încasat de la entități afiliate	0%	0%	0%	0%
Alte creanțe	98%	63%	22%	91%
Creanțe - divid. repartiz. în cursul ex. fin.	0%	0%	76%	0%
Investiții Financiare pe Termen Scurt	-	-	-	7.000.000
Casă și conturi la bănci	28.126	350.510	7.425.038	187.440

Creanțele companiei sunt predominant reprezentate de debitori diverși, urmate de creanțe comerciale în relația cu clienții.

La 30.09.2023, societatea a constituit două depozite bancare unde au fost transferate disponibilitățile din anul precedent.

2.3.i.b. CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Structura pasivelor în perioada analizată este următoarea:



Capitalurile proprii reprezintă ponderea minoritară, cu doar 6% la 30.09.2023. Structura acestora în dinamică este prezentată în următorul tabel:

Structură Capitaluri Proprii	2020	2021	2022	30.09.2023
Capitaluri Proprii (Activ Net)	3.283.251	(901.098)	15.768.661	2.436.208
Capital Subscris	0%	-1%	0%	0%
Rezerve din reevaluare	4%	0%	0%	0%
Rezerve	7%	-26%	1%	10%
Rezultatul Reportat	2%	-21%	-7%	117%
Profit / (Pierdere) a Perioadei	87%	147%	106%	-26%

Datoriile sunt reprezentate în principal de datoriile față de furnizori:

Structură Datorii	2020	2021	2022	30.09.2023
Datorii	37.093.045	36.469.434	36.485.911	36.516.054
Credite bancare	0%	0%	0%	0%
Avansuri încasate în contul comenzilor	0%	0%	0%	0%
Datorii furnizori	98%	100%	100%	100%
Datorii față de entități afiliate	0%	0%	0%	0%
Alte datorii	2%	0%	0%	0%

Datoriile față de furnizori sunt în special în relația cu societatea din cadrul grupului, Prefab Invest S.A., fiind vorba de o datorie mai veche de anul 2020.

În categoria „Alte datorii” se regăsesc în principal datoriile față de personal și sumele asimilate (contribuții), alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate dar și TVA-ul de plată.

2.3.ii. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

Contul de profit și pierdere pentru perioada 2020-30.09.2023 este prezentat în tabelul de mai jos:

RON	2020	2021	2022	30.09.2023
Cifra de Afaceri	1.009.389	863.711	492.517	367.227
Alte Venituri Operaționale	3.687	200.995	2.453	-
Venituri Operaționale - Total	1.013.076	1.064.706	494.970	367.227
Cheltuieli cu materii prime și materiale	(5.251)	(3.635)	-	-
Alte cheltuieli materiale	(11.344)	(9.874)	(639)	-
Cheltuieli cu utilitățile	(5.673)	(7.062)	(17)	-
Cheltuieli cu mărfurile	(406.985)	(33.298)	-	-
Reduceri comerciale primite	-	-	-	-
Cheltuieli cu personalul	(590.351)	(673.983)	(326.593)	(346.983)
Alte cheltuieli operaționale	(413.268)	(403.323)	(79.869)	(251.217)
Deprecieri, amortizări și provizioane	(295.134)	(1.156.809)	(564.218)	(413.514)
Cheltuieli Operaționale - Total	(1.728.005)	(2.287.983)	(971.336)	(1.011.713)
EBITDA	(419.796)	(66.468)	87.852	(230.972)
Marja EBITDA	-41,4%	-6,2%	17,7%	-62,9%
Rezultatul Operațional (EBIT)	(714.929)	(1.223.277)	(476.366)	(644.486)
Marja Operațională (EBIT)	-70,6%	-114,9%	-96,2%	-175,5%
Venituri din imobilizări fin. cedate	-	-	14.950.011	-
Venituri din dobânzi	2	3	1	-
Alte venituri financiare	3.625.991	20	9.180.428	71
Venituri Financiare - Total	3.625.993	23	24.130.440	71
Cheltuieli cu imobilizări fin. cedate	-	-	-	-
Cheltuieli cu dobânzile	-	-	-	-
Alte cheltuieli financiare	(42.169)	(95.007)	(5.497.481)	(60)
Cheltuieli Financiare - Total	(42.169)	(95.007)	(5.497.481)	(60)
Rezultatul Financiar	3.583.824	(94.984)	18.632.960	11
Profit Brut (EBT)	2.868.895	(1.318.261)	18.156.594	(644.475)
Impozit pe profit/venit	(13.449)	(10.642)	(1.486.835)	-
Profit / (Pierdere) net(a)	2.855.446	(1.328.903)	16.669.759	(644.475)
Marja Profit Net	281,9%	-124,8%	3367,8%	-175,5%

În perioada analizată cifra de afaceri s-a situat pe un trend crescător, având în vedere că

începând cu 2022 au fost prestate doar servicii IT suport către societățile deținute majoritar direct sau indirect.

După cum se poate vedea, principalele venituri în 2020 și 2022 au fost de natură financiară fiind reprezentate de venituri din dividende. În 2022 au fost înregistrate venituri semnificative din cedarea unui procent de aproximativ 13% din participația în Prefab S.A. către Celco Constanța S.A.

În ceea ce privește cheltuielile operaționale, acestea au înregistrat scăderi semnificative începând cu 2022 de când societatea nu a mai desfășurat decât activități de suport IT pentru Prefab și Prefab Invest.

Drept urmare, principalele cheltuieli în 2022 și în primele 9 luni din 2023 au fost înregistrate de cheltuielile cu personalul, cheltuielile cu amortizări (acestea se vor diminua semnificativ având în vedere că imobilizările corporale sunt aproape complet amortizate) și alte cheltuieli operaționale.

Referitor la marjele operaționale și nivelurile înregistrate de acestea în perioada analizată, se poate constata o evoluție în general nefavorabilă, cu diferențe mari de la un an la altul influențate semnificativ de quantumul veniturilor financiare. La 30.09.2023 societatea înregistrează pierdere.

3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

Societatea nu are o activitate specifică propriu-zisă, prestând în special servicii de asistență și suport IT pentru entitățile din grup. În consecință, analiza de piață nu prezintă o relevanță semnificativă pentru evaluare având în vedere și abordarea utilizată în evaluare.

4. EVALUAREA SOCIETĂȚII

4.1. METODOLOGIE DE EVALUARE

În conformitate cu Ordonanța 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării aprobată prin Legea 99/2013:

Art. 2. -(1) Activitatea de evaluare poate fi desfășurată de orice persoană care are calitatea de evaluator autorizat.

(2) Prin evaluare, în sensul prezentei ordonanțe, se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională de un evaluator autorizat.

Art. 5. -(1) Asociația (ANEVAR) are următoarele atribuții:

- a)*
- b)*
- c) adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;*

Așadar rapoartele de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați trebuie să fie în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

La data evaluării sunt în vigoare Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

În conformitate cu standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare:

10.1 *Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt:*

- (a) abordarea prin piață,*
- (b) abordarea prin venit și*
- (c) abordarea prin cost.*

10.2 Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate.

10.3 **Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date.** Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

-
- (a) tipul (tipurile) *valorii* și premisa (premisele) *valorii* adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
 - (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate,
 - (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura *activului* și de abordările sau metodele utilizate de către *participanții* de pe piața relevantă, și
 - (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

10.4 ***Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare.*** Cu toate acestea, *evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă. Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.*

4.1.i. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin comparație/piață are la bază compararea societății de evaluat cu alte întreprinderi similare, cu participații la întreprinderi similare și cu acțiuni / părți sociale care au fost vândute pe piața liberă.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 20.1 Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* subiect cu *active* identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.
- 20.2 Abordarea prin piață *ar trebui* aplicată și ***ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă*** în următoarele situații:
 - (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul *valorii* stabilit,
 - (b) *activul* subiect sau alte *active* foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ, și/sau
 - (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu *active* foarte asemănătoare.

În cadrul acestei abordări sursele uzuale de piață sunt:

- ✓ piețele financiare de valori mobiliare, unde sunt tranzacționate participații pentru întreprinderi similare;
- ✓ piața achizițiilor de întreprinderi în ansamblul lor;
- ✓ tranzacțiile anterioare ale proprietății subiect al evaluării.

Având în vedere faptul că:

- (a) nu există tranzacții recente cu activul subiect,
- (b) nu există informații cu privire la tranzacții de active asemănătoare vândute pe piața specifică în mod activ,
- (c) nu există informații cu privire la vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.

Evaluatorul consideră că abordarea prin piață nu este adecvată.

4.1.ii. ABORDAREA PRIN VENIT

În **abordarea bazată pe venit** evaluatorul estimează valoarea unei întreprinderi, a unei participații sau a unei acțiuni / părți sociale prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 40.1 Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.
- 40.2 Abordarea prin venit *ar trebui* să fie aplicată și ***ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă*** în următoarele situații:
 - (a) capacitatea *activului* de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează *valoarea*, din perspectiva unui *participant pe piață*, și/sau,
 - (b) pentru *activul* subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Având în vedere faptul că aceste criterii nu sunt îndeplinite și ținând cont de datele disponibile, evaluatorul consideră că abordarea prin venit nu este relevantă. Abordarea prin venit a fost însă utilizată în scopul estimării valorii de piață a participației deținute.

4.1.iii. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)

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

Abordarea bazată pe active poate fi adecvată în evaluarea unei afaceri, care este de tip holding sau de investiții.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 60.1 Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.
- 60.2 Abordarea prin cost *ar trebui* să fie utilizată și *ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă* în următoarele situații:
- (a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca *participantul* să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,
 - (b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau
 - (c) tipul *valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

În plus, standardul de evaluare SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi aduce următoarele completări:

- 70.1. În mod normal, abordarea prin cost nu poate fi aplicată la evaluările de întreprinderi și participații la întreprinderi, deoarece acest tip de active îndeplinesc rareori criteriile stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 70.2 sau 70.3. Cu toate acestea, abordarea prin cost se aplică uneori la evaluarea întreprinderilor, mai ales atunci când:
- (a) întreprinderea se află în faza inițială sau de demarare a activității, fază în care profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil, iar comparația cu alte întreprinderi în cadrul abordării prin piață nu este posibilă sau credibilă,
 - (b) întreprinderea este o întreprindere de investiții sau de tip holding, situație în care se aplică metoda însumării, prezentată în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragrafele 70.8-70.9 și/sau
 - (c) întreprinderea nu reprezintă o entitate care își continuă activitatea de exploatare și/sau valoarea de lichidare a activelor sale poate depăși valoarea întreprinderii pe premisa continuării activității.

Deoarece criteriile de mai sus sunt îndeplinite, evaluatorul consideră că abordarea prin cost – metoda însumării este cea mai adecvată abordare de evaluare pentru activul subiect.

4.2. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)

Abordarea pe bază de active se fundamentează în mod esențial pe principiul substituției: un activ nu valorează mai mult decât costul de înlocuire al tuturor părților sale componente. Astfel ideea principală ce stă la baza acestei abordări este aceea că un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Metoda însumării, cunoscută și sub numele de metoda activelor este, de regulă, utilizată pentru societăți de investiții sau alte tipuri de active sau entități a căror valoare este determinată în primul rând în funcție de valoarea portofoliilor pe care le dețin.

70.9 Etapele principale ale metodei însumării sunt:

- (a) estimarea valorii fiecărui activ component care face parte din activul subiect, utilizând abordări și metode de evaluare adecvate și
- (b) însumarea valorilor activelor componente pentru a obține *valoarea activului* subiect.

Având în vedere că activitatea desfășurată este bazată în principal pe activele financiare deținute considerăm că această abordare poate oferi o indicație relevantă a valorii de piață a capitalurilor proprii ale societății utilizând metoda însumării, fiind totodată și singura abordare adecvată.

4.2.i. ACTIVUL NET CONTABIL (ANC)

Valoarea activului net contabil, cunoscută și sub numele de capital propriu, se bazează pe următoarele elemente:

- ✓ Valorile contabile ale activelor și pasivelor companiei,
- ✓ Registrul mijloacelor fixe,
- ✓ Legea în vigoare privind reevaluarea mijloacelor fixe,
- ✓ Politicile contabile utilizate de companie.

Aceasta se calculează pe baza bilanțului, luând în considerare activele imobilizate (A_i), activele circulante (A_c) și Datoriile (D), folosind următoarea formulă:

$$ANC = A_i + A_c - D$$

Valoarea activului net contabil constă în valori contabile nete exprimate în aceeași monedă la diferite date și este mai puțin reprezentativă atunci când elementele au un istoric foarte lung și sunt influențate de inflație, caz în care nu va reflecta valoarea de piață a companiei.

Valoarea activului net contabil al companiei la data evaluării este prezentată în tabelul de mai jos:

RON	30.09.2023
Active Imobilizate	28.766.019
Imobilizări Necorporale	-
Imobilizări Corporale	137.838
Imobilizări Financiare	28.628.182
Active Circulante	10.186.243
Stocuri	8.403
Creanțe	2.990.399
Investiții Financiare pe Termen Scurt	7.000.000
Casă și conturi la bănci	187.440
Cheltuieli în Avans	0
TOTAL ACTIVE	38.952.262
<i>Capitaluri Proprii (Activ Net)</i>	2.436.208
Datorii	36.516.054
Venituri în Avans	-
Provizioane	-
TOTAL CAPITALURI ȘI DATORII	38.952.262

4.2.ii. ACTIVUL NET AJUSTAT (ANA)

Valoarea activului net ajustat se bazează pe valoarea de piață sau altă valoare adecvată a elementelor patrimoniale. În procesul de ajustare (evaluare), valorile activelor și pasivelor sunt rezultatul mai multor abordări principale ale evaluării descrise în Cadrul SEV 100. Numai activele care sunt supuse deprecierei în timp (imobilizări corporale, stocuri imobiliare în perioada analizată etc.) sunt ajustate, în timp ce elementele patrimoniale rămase nu sunt supuse ajustărilor (numerar, unele investiții financiare pe termen scurt etc.).

Valoarea ANA rezultă din luarea în considerare a tuturor elementelor din bilanț la valorile lor de piață (sau altă valoare adecvată) ca diferență între active și pasive. Prin urmare, valoarea de piață a tuturor activelor și pasivelor este estimată folosind principalele metode de evaluare adecvate.

4.2.ii.a. EVALUAREA IMOBILIZĂRILOR NECORPORALE

Compania nu deține la data evaluării imobilizări necorporale.

4.2.ii.b. EVALUAREA IMOBILIZĂRILOR CORPORALE

Imobilizările corporale ale societății cuprind conturile 213 (mijloace de transport amortizate complet) și 214, unde principalele valori sunt reprezentate de obiecte de mobilier.

Valoarea de piață a acestor imobilizări corporale a fost estimată la nivelul de 220.426 lei (ajustare față de valoarea contabilă de +82.588 lei) conform Anexei 1.

4.2.ii.c. EVALUAREA IMOBILIZĂRILOR FINANCIARE

La 30.09.2023 societatea înregistrează imobilizări financiare în situațiile financiare reprezentate de 69,66% din acțiunile companiei Prefab S.A.

Valoarea justă a participației deținute a fost determinată prin abordarea prin venit, ținând cont de asemenea de procentul de deținere, calculul detaliat fiind regăsit în cadrul raportului de evaluare individual (Anexa 6 – valoare de piață pentru 100% din capitalurile proprii ale Prefab S.A., valoarea participației s-a estimat direct proporțional ținând cont de procentul deținut de societatea subiect).

Valoarea de piață a participației în Prefab S.A. la data evaluării: **135.137.817 lei**, astfel s-a aplicat o ajustare de **+106.509.636 lei**.

4.2.ii.d. EVALUAREA ACTIVELOR CIRCULANTE

Activele circulante, la data alocării, sunt compuse din:

Categorie	lei
Stocuri	8.403
Clienți	262.401
Alte creanțe	2.727.999
Casa și conturi la bănci	187.440
Investiții financiare pe termen scurt	7.000.000
Cheltuieli în avans	0

În cazul categoriei “Stocuri” este regăsit soldul contului 4091, avans către furnizori pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor pentru care, în baza informațiilor disponibile, valoarea contabilă a fost asimilată valorii de piață.

În cazul categoriei “Clienți” conform informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, soldul este integral în relația cu Prefab S.A astfel că valoarea contabilă a fost asimilată valorii de piață.

Pentru categoria “Alte creanțe”, valoarea contabilă a fost asimilată valorii de piață fiind vorba de soldul contului 461, debitori diverși.

Investițiile financiare pe termen scurt sunt reprezentate de două depozite bancare, valoarea contabilă fiind de asemenea asimilată valorii de piață.

4.2.ii.a. EVALUAREA DATORIILOR

În urma analizei efectuate, s-a concluzionat că nu este necesară ajustarea valorii contabile a datoriilor deja înregistrate. Drept urmare, valoarea contabilă a acestora este asimilată valorii de piață:

Categorie	lei
Credite bancare și leasing	0
Furnizori	36.418.353
Alte datorii	97.701
Venituri în avans	0

4.2.ii.b. REZULTATE OBTINUTE

Pe baza analizei efectuate și a ajustărilor prezentate în capitolele precedente, valoarea activului net ajustat este:

RON	30.09.2023	Ajustări valoare de piață	30.09.2023 ajustat
Active Imobilizate	28.766.019	106.592.224	135.358.243
Imobilizări Necorporale	-	-	-
Imobilizări Corporale	137.838	82.588	220.426
Imobilizări Financiare	28.628.182	106.509.636	135.137.817
Active Circulante	10.186.243	-	10.186.243
Stocuri	8.403	-	8.403
Creanțe	2.990.399	-	2.990.399
Investiții Financiare pe Termen Scurt	7.000.000	-	7.000.000
Casă și conturi la bănci	187.440	-	187.440
Cheltuieli în Avans	0	-	0
TOTAL ACTIVE	38.952.262	106.592.224	145.544.486
Capitaluri Proprii (Activ Net)	2.436.208	106.592.224	109.028.432
Datorii	36.516.054	-	36.516.054
Venituri în Avans	-	-	-
Provizioane	-	-	-
TOTAL CAPITALURI ȘI DATORII	38.952.262	106.592.224	145.544.486

VP Activ net ajustat = 109.028.432 lei

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

➤ ABORDAREA PRIN VENIT

Nu este adecvată.

➤ ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Nu este adecvată.

➤ ABORDAREA PRIN ACTIVE (COST)

Metoda însumării

$V_{100\% \text{ capital propriu}} = 109.028.432 \text{ lei}$

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezenta la data evaluării, valoarea de piață a 100% din capitalul propriu al Romerica International S.R.L. este:

$VP_{100\% \text{ capital propriu ROMERICA INTERNATIONAL S.R.L.}} = 109.028.432 \text{ lei}$

ANEXE

1. Evaluarea imobilizărilor corporale
2. Estimarea valorii de piață a 100% din capitalurile proprii ale PREFAB S.A.

1. PREZENTAREA DATELOR

1.1. IDENTIFICAREA BUNURILOR SUBIECT

Obiectul evaluării este reprezentat de bunuri mobile ce fac parte din categoria autoturismelor mobilier și birotică.

Descriere juridică

- **Proprietar:** ROMERICA S.A:
- **Mod de achiziție:** potrivit datelor furnizate de către client, bunurile au fost achiziționate în stare de nou, cu excepția celor de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Valoare achiziție	Nr. inmatriculare	Mod de achiziție
1	2133 - DAEWOO CIELO	1.564	B-55-RSA	Second hand
2	2133 - DAEWOO CIELO	1.564	B-25-RIV	Second hand
3	2133 - RENAULT SCENIC	52.023	B-79-RIP	Second hand
4	2133 - HYUNDAI ACCENT	39.258	B-112-RIP	Second hand

1.2. DESCRIERE TEHNICĂ (MICROIDENTIFICARE)

Nr. crt.	Denumire	Valoare achiziție	Nr. inmatriculare	An fabricatie	Nr. locuri	Capacitate cilindrica (cc)	Putere (CP)	Tip combustibil	Transmisie
1	2133 - DAEWOO CIELO	1.564	B-55-RSA	1995	5	1498	57,4	benzina	manuala
2	2133 - DAEWOO CIELO	1.564	B-25-RIV	1995	5	1498	57,4	benzina	manuala
3	2133 - RENAULT SCENIC	52.023	B-79-RIP	2001	5	1998	102	benzina	manuala
4	2133 - HYUNDAI ACCENT	39.258	B-112-RIP	2008	5	1600	95	benzina	manuala

Nr. crt.	Denumire	Valoare achiziție	Data PIF	Stare tehnica
1	LCD TV FULL HD SONY 52V5500	5.882	9/1/2009	normala
2	MOBILIER	1.654.054	2007	normala

2. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

2.1. TIPUL PROPRIETĂȚII, DEFINIREA PIETEI

Obiectul evaluării este reprezentat de bunuri mobile ce fac parte din categoria autoturismelor mobilier și birotică. Astel, aria de piață analizată este una națională cât și internațională.

2.2. PIAȚA MAȘINILOR, ECHIPAMENTELOR ȘI INSTALAȚIILOR

Piața auto

Anul 2024 începe cu o serie de premiere pentru piața auto locală. Pe o piață segmentată de noile motori-zări „eco“, în top zece mărci cu cele mai multe mașini noi înmatriculate a intrat în pre-mieră Tesla, cu 564 de mașini noi înregistrate. Boomul pentru Tesla vine și în condițiile în care în decembrie Administrația Fondului pentru Mediu a avut o nouă sesiune pentru solicitanți, iar Tesla deja venea pe piață cu Model 3 facelift. În plus, constructorul american este cunoscut în piață pentru faptul că lucrează cu stocuri de mașini, pentru a reduce timpul de livrare.

Mai mult, după Dacia, în top trei este Toyota, care cu aproape 1.000 de mașini a marcat o creștere de 37% a numărului de autoturisme noi înregistrate. În total, în ianuarie 2024 înmatriculările de mașini noi au urcat cu 4% la un total la 12.733 de unități. În ceea ce privește piața de second-hand, aceasta s-a apreciat cu 17%, la 27.176 de unități.

Din top zece, Skoda și KIA au avut cele mai mari creșteri, de 54%, respectiv 75%, în afară de Tesla, unde înmatriculările au explodat cu 541%, de la 88 la 564 de mașini.¹

Estimările pentru piața auto din România sunt rezervate, având în vedere modificările legislative privind Programul Rabla. Dacă pentru Rabla Clasic asociațiile industriei auto (ACAROM și APIA) au reușit să obțină de la Guvernul României o menținere a sumelor din anul anterior, pentru Rabla Plus, care include mașinile electrice și cele plug-in hybrid, sumele au rămas înjumătățite și vor afecta cu siguranță vânzările pe aceste două segmente. Primele prognoze pentru anul 2024 vorbesc despre o creștere foarte ușoară, cu ținte între 0 și 5 procente, la finalul anului.²

¹ Bogdan Alecu, *Ianuarie 2024 aduce o nouă creștere pe piața auto, dar cu surprize: Tesla intră în premieră în top 10, iar pe locul secund este Toyota*, februarie 2024, disponibil la: <https://www.zf.ro/companii/ianuarie-2024-duce-o-noua-crestere-pe-piata-auto-dar-cu-surprize-22251155>

² Gabriel Dogaru, *Piața auto din România începe anul cu creștere. Top 20 cele mai vândute mașini*, februarie 2024, disponibil la: <https://www.profit.ro/povesti-cu-profit/auto-transporturi/piata-auto-din-romania-incepe-anul-cu-crestere-top-20-cele-mai-vandute-masini-21481580>

Piața IT și birotică

Pentru piața locală de electro-IT, anul 2023 a adus evoluții contrastante, unele categorii reușind să se mențină pe plus, în pofida scăderii puterii de cumpărare ca urmare a inflației în continuare ridicată și a dobânzilor mari, în timp ce în alte segmente cererea a scăzut.

În primele nouă luni din anul 2023, vânzările de camere de supraveghere și de camere foto digitale au crescut comparativ cu aceeași perioadă din 2022, în timp ce echipamentele de birou au avut de suferit, e vorba de multifuncționale și imprimante. Mai mult, după doi ani de creșteri susținute (în pandemie - n.red.) vânzările de laptopuri și desktopuri au intrat pe un trend descendent, nevoile consumatorilor fiind deja acoperite de achizițiile din timpul crizei sanitare. Spre exemplu, vânzările de friteuze s-au dublat, în timp ce în cazul laptopurilor și PC-uri există un declin de 15-20%.³

Este interesant de remarcat că produsele de valoare mai mare, precum laptopuri, desktopuri sau aspiratoare robot, sunt toate pe minus. Și în cazul articolelor pentru birou există un declin, fapt ce poate fi un semn că firmele investesc mai puțin. La polul opus, pe plus sunt articolele mai ieftine. Aceste evoluții pot fi un semn că oamenii sunt în continuare dispuși să cumpere bunuri care le fac viața mai ușoară, cum e cazul articolelor de gătit, dar sunt prudenți când vine vorba de achiziții de valoare mai mare.⁴

În ciuda climatului economic dificil, 45% dintre consumatorii globali continuă să ia în calcul protecția mediului în deciziile de cumpărare. În România, 75% dintre volumele electrocasnicelor mari (aragaz, plită, mașini de spălat, frigidere, uscătoare de haine) vândute în 2023 au avut clase energetice A, B și C, cererea pentru aceste produse crescând cu 15% față de anul precedent. Astfel, interesul consumatorilor pentru produse și mărci durabile creează oportunități de creștere pentru comercianții din piața Electro-IT. Piața din Romania nu este departe de trendul global și reacțiile consumatorilor sunt similare. Dacă privim ca și referință 2022, în primul trimestru remarcăm o tendință valorică pozitivă pentru categoriile de telecom (23%) și electrocasnice mici (12%) alături de echipamente foto (23%) și echipamente de birou (4%).⁵

³ Cristina Roșca, *Cum a evoluat piața de electro-IT în 2023: Vânzările de friteuze s-au dublat, iar cele de aspiratoare verticale au crescut cu o treime, în timp ce cererea pentru laptopuri și PC-uri a scăzut puternic. Românii cheltuie anual circa 5 mld. euro pe produse electro-IT, adică pe frigidere, espressoare, laptopuri, camere foto ori imprimante*, decembrie 2023, disponibil la: <https://www.zf.ro/companii/retail-agrobusiness/evoluat-piata-electro-it-2023-vanzarile-friteuze-s-au-dublat-iar-22212207>

⁴ Cristina Roșca, *Piața de electro-IT în 2023, la poli: aparatele de ajutor în bucătărie sunt pe plus, dar bunurile IT scad puternic. Românii cheltuie anual circa 5 mld. euro pe produse electro-IT, adică pe frigidere, espressoare, laptopuri, camere foto ori imprimante*, decembrie 2023, disponibil la: <https://www.zf.ro/companii/piata-electro-it-2023-poli-aparatele-ajutor-bucatarie-plus-bunurile-22212317>

⁵ Fundeanu Madalina, *Românii cheltuie anual 5 mld. euro pe produse electro-IT. Aparatele de ajutor în bucătărie sunt pe plus, dar bunurile IT scad puternic*, decembrie 2023, disponibil la: <https://www.dailybusiness.ro/stiri-interne/romanii-cheltuie-anual-5-mld-euro-pe-produse-electro-it-aparatele-de-ajutor-in-bucatarie-sunt-pe-plus-dar-bunurile-it-scad-puternic-386888/>

3. EVALUARE

În conformitate cu SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut. Tehnicile de comparație uzuale folosite în cadrul abordării prin piață sunt:
 - ✓ tehnica identificării (potrivirii) directe;
 - ✓ tehnica asimilării;
 - ✓ tehnica procentajului din cost

În cazul de față, pentru bunurile din categoria auto s-a aplicat tehnica identificării.

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv

Această abordare nu se aplică, de regulă, echipamentelor individuale, cu excepția situației în care acest tip de bunuri sunt angrenate în contracte de închiriere. Bunuri de tipul celor evaluate sunt destul de rar deținute spre a fi închiriate iar piața specifică are caracteristici neomogene; astfel, intervalele de chirie, neocupări, precum și cuantumul cheltuielilor nu reflectă în mod necesar calitatea mărcii vehiculului/utilajului, vechimea lui, starea lui tehnică, etc. Fiind dificil de selectat din piață date de intrare credibile, necesitând prea multe ipoteze și ajustări, rezultatul abordării va avea relevanță și adecvare reduse; abordarea nu va fi aplicată.

- Abordarea prin cost – evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecieri

La baza abordării prin cost sta principiul substituției; un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. În cazul de față s-a utilizat metoda indexării pentru bunurile din categoria mobilier și birotică.

3.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea își are baza în analiza pieței, respectiv estimarea valorii în acest caz se face prin analiza pieței pentru a găsi active similare, apoi comparate cu cele de evaluat. Premisa majoră a abordării este că valoarea de piață a unui activ este direct legată de prețurile de tranzacționare ale activelor

competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele dintre active și condițiile de tranzacționare.

Legat de abordarea prin piață, ținând cont de faptul că informațiile despre caracteristicile tehnice ale bunurilor comparabile nu sunt întotdeauna cunoscute cu suficienta acuratețe, nu este posibilă aplicarea unei analize pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative ceea ce va conduce la estimarea unei valori pentru fiecare mijloc fix. În acest context, abordarea pieței oferă o indicație asupra nivelului și intervalelor valorilor minime și maxime pentru anumite grupe de active fixe în contextul valorizării acestora pe o piață second-hand.

Tehnicile de comparație uzuale folosite în cadrul abordării prin piață sunt:

- ✓ tehnica identificării (potrivirii) directe;
- ✓ tehnica asimilării;
- ✓ tehnica procentajului din cost

În cazul de față, pentru bunurile din categoria auto s-a aplicat tehnica identificării directe deoarece au putut fi găsite oferte cu mașini cu caracteristici principale identice (marca, modelul, capacitate cilindrică, putere, etc.), diferind doar caracteristici secundare (kilometrajul) pentru care s-a putut determina cu o bună precizie ajustarea necesară.

Nr. crt.	Denumire	Valoare achiziție	Valoare rămasă	Abordarea prin piață	Valoare de piață	
					euro	lei
1	2133 - DAEWOO CIELO	1.564	0	propus spre casare	175	871
2	2133 - DAEWOO CIELO	1.564	0	propus spre casare	175	871
3	2133 - RENAULT SCENIC	52.023	0	tehnica identificării directe	360	1.791
4	2133 - HYUNDAI ACCENT	39.258	0	tehnica identificării directe	1.080	5.373
Total		94.410	0	Total	1.790	8.906

Mențiuni:

- ✓ În cazul bunurilor propuse spre casare, ținând cont de starea tehnică, de vechime și de informațiile transmise de client considerăm că bunurile nu pot fi utilizate în continuare, iar cea mai probabilă variantă de valorificare este vânzarea ca deșeu reciclabil, pe piața “de fier vechi”. Astfel, în procesul de evaluare pentru aceste bunuri s-au estimat valorile aferente materialului reciclabil recuperabil-deșeu (valoare de “fier vechi”).

Aplicând calculele, valoarea de piață a bunurilor – la data evaluării – este:

1.790 EURO echivalent a 8.906 LEI

3.2. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător informat este suma necesară pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitatea echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul de nou trebuie deduse (scazute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Identificarea costului de nou

Există mai multe metode de determinare a costului curent (de nou). Cele mai importante sunt:

- ✓ metoda devizului, cunoscuta drept metoda însumării, consta în cuantificarea costului tuturor componentelor individuale ale unui activ. Activul este descompus pe componente astfel încât suma componentelor sa reflecte costul (de nou) al activului întreg.
- ✓ indexarea este o metoda de estimare a costului de reconstruire (de nou) al unei proprietăți (nu a celui de înlocuire) în cadrul căreia asupra costului istoric al unui activ se aplica un indice cronologic (ce reflecta relația cost/preț curent) pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Mai simplu spus, indexarea reflecta modificarea costului în timp.
- ✓ metoda cost-capacitate. Costurile MEI variaza în exponențial în functie de dimensiunea acestora.

Alegerea metodei

- În cazul de față, având în vedere:
 - ✓ datele tehnice avute la dispoziție,
 - ✓ și ținând cont și de faptul că bunurile au fost achiziționate relativ recent, costul de nou a fost determinat astfel:
 - în cazul echipamentelor achiziționate de noi, s-a aplicat metoda indexării, cu mențiunea că ori de câte ori a fost posibil, rezultatele au fost verificate pentru încadrare în plaja de cotații de piață cunoscute (cost de nou de la producător sau intermediar specializat), concluzia fiind de confirmare. Așadar, pornind de la costul istoric (preț de achiziție în stare de nou) s-a aplicat un indice de actualizare (sursa: www.insee.fr/en/statistiques/serie/010534350#Telechargement), acești indici fiind considerați relevanți raportat la vechimea bunurilor subiect.

Determinarea depreciierilor

- **Deprecierea fizică** reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Tehnica utilizata în cazul de față este analiza varșă/durată de viață, după formula:

$$\% \text{ de depreciere fizică} = \frac{\text{vârșta efectivă (VEf)}}{\text{durata de viață utilă (DVU)}} \times 100$$

- Mențiuni aferente calculelor:
 - ✓ În estimarea vârștei efective s-au avut în vedere:
 - vârștele cronologice;
 - informații cu privire la regimul istoric de utilizare și programul de întreținere și reparații:
 - duratele de viață utilă normală - sunt prezentate în grila de calcul, acestea fiind uzuale pentru tipul bunurilor evaluate; În cazul bunurilor care au depășit durata de viață, deprecierea fizică a fost limitată la 90%, acestea fiind functionale.
- **Deprecierea funcțională și economică**
 - Deprecierea funcțională reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
 - Deprecierea economică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deoarece deprecierea economică și/sau funcțională este dificil de estimat în mod credibil, atunci când există informații suficiente se poate calcula deprecierea funcțională cumulată cu deprecierea economică (și nu fiecare separat).

Metoda care permite o astfel de estimare globală a deprecierei funcționale și economice se numește metoda factorului deprecierei rămase.

Procesul de cuantificare a deprecierei funcționale și economice cumulate, s-a realizat utilizând date preluate de pe piață, rezultatele fiind extrapolate bunurilor subiect. Pașii urmăți sunt prezentați în cele ce urmează:

- Identificarea unor active similare și determinarea costului de înlocuire de nou și a prețurilor curente de vânzare/de ofertare pe piața second hand.
- Ajustarea prețurilor de vânzare ale activelor similare, preluate de pe piața second hand, dacă este cazul.
- Se aplică principiile abordării prin cost activelor similare, respectiv, din costul de nou se scade deprecierea fizică.
- Din rezultatul etapei anterioare (cost de nou minus deprecierea fizică), se scade prețul de vânzare (ajustat sau nu, după caz) al activelor similare. Rezultatul

reprezintă deprecierea rămasă (funcțională și economică, cumulată) pentru activul respectiv, exprimată valoric.

- Se împarte deprecierea rămasă la costul de nou minus deprecierea fizică a activului respectiv, rezultând factorul deprecierei rămase (procentual).

Factorul deprecierei rămase a fost determinat pentru acele repere pentru care au fost extrase date credibile din piață și, odată calculat, a fost utilizat (prin extrapolare) pentru bunurile subiect. Plecând de la analiza și rezultatele obținute au rezultat următoarele valori pentru factorul deprecierei rămase:

Categorie	An fabricatie	Factorul deprecierei insumate (deprecierea functionala + economica)
Birotică	2008-2009	45%
Mobilier	2006-2008	40%

Aplicând calculele, valoarea de piață a bunurilor – la data evaluării – este:

42.520 EURO echivalent a 211.520 LEI

4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca urmare a analizelor efectuate, luând în considerare ipotezele semnificative expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea de piață a MEI subiect, este:

44.310 EURO echivalent a 220.426 LEI

5. Anexe

5.1. GRILA DE CALCUL – ABORDAREA PRIN COST

Nr. crt.	Denumire	Valoare achizitie	Cost istoric, euro	Indice	Cost istoric actualizat, euro	Cost de nou euro	Depreciere fizică			Depreciere ramasă		Valoare de piata			
							varsta cron.	varsta ef.	DVT	%	absolut	factor %	absolut	euro	lei
1	LCD TV FULL HD SONY 52V5500	5.882	1.388	1,33	1.841	1.841	14	7,2	8	90%	1.657	45%	83	100	497
2	MOBILIER	1.654.054	512.662	1,38	706.929	706.929	16	13,5	15	90%	636.236	40%	28.277	42.420	211.023
Total		1.659.936	Total											42.520	211.520


5.2. DATE DE PIAȚĂ





RENAULT SCENIC:

- oferta second hand:

https://www.mobile.de/ro/Automobil/Renault-Renault-Scenic/vhc:car,msl:20700_34_,frn:2001,frx:2001,mln:200000/pg:vipcar/385601576.html

Renault Renault Scenic **500 EUR (brut)**



1 / 9

Vanzător privat
DE-39387 Oschersleben (Bode) Germania

✉ Contactați vânzătorul


📍 Parcați vehiculul

Preis

500 EUR (brut)	2.487 RON (brut)
TVA nedeductibil	1 EUR = 4.9744 RON ⓘ
	Romanian leu ▾

Date tehnice


Condiție	Vehicul second-hand
Categorie	Limousine
Prima înregistrare	01/2001
Cutie de viteze	Cutie de viteze manuală
Combustibil	Benzină
Kilometraj	351.058 km
Putere	79 kW (107 CP)
ITP	09/2024
Nume culoare producător	GREEN
Categorie	Berlină



Descriere vehicul

Hallo, ich biete hier mein Auto an, Motor, Getriebe, in sehr gutem Zustand, sehen Sie sich die Fotos 015236448998


Vânzător privat - mențiuni legale





 DE-39387 Oschersleben (Bode) Germania

Locație automobil

https://www.mobile.de/ro/Automobil/Renault-Scenic-1.4i-Authentique/vhc:car.ms1:20700_34_fm:2003,frx:2003,mln:200000/pg:vipcar/384484971.html

Renault Scenic 1.4i Authentique 699 EUR (brut)



1 / 15

Dealer

Autohändlerwelt GmbH - NL Brehna

★★★★☆ (159 Evaluări) >

Otto-Hahn-Str. 4
DE-06796 Brehna Germania

+49 (0)34954 28011444

[Contactați vânzătorul](#)


[Parcați vehiculul](#)

Preis

699 EUR (brut)	3.477 RON (brut)
TVA nedeductibil	1 EUR = 4.9744 RON ⓘ
	Romanian leu ▾

Date tehnice

Condiție	Vehicul second-hand
Categorie	Van
Prima înregistrare	06/2003
Cutie de viteze	Cutie de viteze manuală
Combustibil	Benzină
Kilometraj	351.642 km
Putere	70 kW (95 CP)
Capacitate cilindrică	1.390 cc
Număr de locuri	5
Număr de uși	Patru sau cinci
Numărul proprietarilor vehiculului	2



Numărul propriilor remorci:

ITP

Culoare

Nume culoare producător

Categorie

Consum

CO₂ Emissions

Design interior

07/2024

**Argintiu Metalic
silber met.**

Furgonetă / Microbuz

ca. 7,3 l/100km (mixt)

ca. 9,9 l/100km (urban)

ca. 5,9 l/100km (extraurban)

ca. 173 g/km (mixt)

Pânză, Negru

Seturi de caracteristici


- ✓ ABS
- ✓ Airbag-uri față, lateral și altele
- ✓ All season tyres
- ✓ CD player
- ✓ Dispozitiv antidemaraaj electric
- ✓ Faruri de ceață
- ✓ Intrare fără cheie
- ✓ Închidere centralizată
- ✓ Lumbar support
- ✓ Servodirecție
- ✓ Smoker's package
- ✓ Spare tyre
- ✓ Trailer coupling fix
- ✓ Vehicul pentru nefumători
- ✓ Aer condiționat manual
- ✓ Alarm system
- ✓ Cargo barrier
- ✓ Computer de bord
- ✓ ESP
- ✓ Geamuri electrice
- ✓ Isofix (puncte de prindere a scaunului pentru copii)
- ✓ Leather steering wheel
- ✓ Oglindă laterală electrică
- ✓ Sistem de control al tracțiunii
- ✓ Sound system
- ✓ Steel wheels
- ✓ Tuner/radio
- ✓ Volan multifuncțional

Dealer - mențiuni legale

Autohändlerwelt GmbH - NL Brehna

★★★★☆ (159 Evaluări) >

Otto-Hahn-Str. 4

 DE-06796 Brehna Germania

Nr. telefon: +49 (0)34954 28011444

Cu mobile.de din 14 feb. 2013

Limbi vorbite:

Deutsch, English

https://www.mobile.de/ro/Automobil/Renault-Scenic-1.6-16V-Expression/vhc:car.ms1:20700_34_frn:2002_fr:2002_mln:200000/pg:vipcar/385373442.html

Renault Scenic 1.6 16V Expression

950 EUR (brut)



1 / 17

Dealer

ES Automobile Nürnberg

★★★★★ (159 Evaluări) >

Rothenburgerstr. 303
DE-90431 Nürnberg Germania

+49 (0)911 4777059267

Contactați vânzătorul

Parcați vehiculul

Preis

950 EUR (brut)

4.726 RON (brut)

TVA nedeductibil

1 EUR = 4.9744 RON ⓘ

Romanian leu ▾

Date tehnice

Condiție	Vehicul second-hand
Categorie	Van
Prima înregistrare	12/2002
Cutie de viteze	Cutie de viteze manuală
Combustibil	Benzină
Kilometraj	295.000 km
Putere	79 kW (107 CP)
Capacitate cilindrică	1.598 cc
Număr de locuri	5
Număr de uși	Patru sau cinci
Clasă de poluare	Euro 4
Numărul proprietarilor vehiculului	2

ITP	11/2023
Culoare	Negru Metalic
Categorie	Furgonă / Microbuz
Origine	Ediția pentru Germania
Consum	ca. 7,5 l/100km (mixt) ca. 10,0 l/100km (urban) ca. 6,0 l/100km (extraurban)
CO ₂ Emissions	ca. 178 g/km (mixt)
Design interior	Pânză, Negru

Seturi de caracteristici

✓ ABS	✓ Aer condiționat automat
✓ Airbag-uri față, lateral și altele	✓ Arm rest
✓ CD player	✓ Computer de bord
✓ Dispozitiv antidemaraj electric	✓ ESP
✓ Faruri de ceață	✓ Filtru de particule
✓ Geamuri electrice	✓ Închidere centralizată
✓ Jante de aliaj	✓ Manual de service
✓ Oglindă laterală electrică	✓ Servodirecție
✓ Sistem de control al tracțiunii	✓ Smoker's package
✓ Spare tyre	✓ Steel wheels
✓ Tuner/radio	✓ Vehicul pentru nefumători
✓ Winter tyres	

Descriere vehicul

Sonderausstattung:

Audiosystem Radiosat 6000 CD, Metallic-Lackierung

Weitere Ausstattung:

Airbag Beifahrerseite, Airbag Fahrerseite, Außenspiegel elektr. verstell- und heizbar, Außenspiegel Wagenfarbe, Außentemperaturanzeige, Bordcomputer, Drehzahlmesser, Heckscheibe aufstellbar, Heckscheibe heizbar, Heckscheibenwischer, Heizung mit Umluftschtaltung, Karosserie: 5-türig, Kopf-Airbag-System (Windowbag), Kopfstützen hinten, Lenksäule (Lenkrad) höhenverstellbar, Motor 1,6 Ltr. - 79 kW 16V, Multifunktionssitze hinten, Scheibenbremse hinten, Seitenairbag vorn, Sitz vorn links höhenverstellbar, Sitzbezug / Polsterung: Velours, Stoßfänger Wagenfarbe, Wärmeschutzverglasung grün getönt

Wir freuen uns, Ihr Interesse geweckt zu haben. Ihren Gebrauchtwagen nehmen wir gerne in Zahlung und machen Ihnen bei Bedarf ein passendes Finanzierungsangebot.

Unsere Öffnungszeiten: Montags - Freitags 8:00 Uhr-18:00 Uhr

Samstags 8:00Uhr-14:00 Uhr

Ausserhalb der Geschäftszeiten erreichen Sie uns unter 0171 62 00 101.

Dealer - mențiuni legale

ES Automobile Nürnberg

★★★★★ (159 Evaluări) >

Rothenburgerstr. 303

DE-90431 Nürnberg Germania

Nr. telefon: +49 (0)911 4777059267

Cu mobile.de din 19 apr. 2016

Limbi vorbite:

Deutsch

Locație automobil

<https://www.bestauto.ro/anunturi/auto-moto/masini-second-hand/renault/scenic/anunt/vand-renault-scenic-1-9-dissel/169482i349927842d1i5hi773h3097h3.html>

Vand renault scenic 1.9 dissel

Galati, Galati

1 050 EUR

Valabil din 17.02.2024 13:59:16



4 / 10



0744261236

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 656

Reportează



Marius

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Alibaba.com

Specificații

Marca	Renault	Model	Scenic
Categoria	Monovolum	Motorizare	Diesel
Data fabricatiei	2001	Kilometraj	269000 Verifica km!
Avariata	neavariata	Stare	inmatriculata
Capacitate cilindrica	1900	Putere maxima	131
Stare produs	second hand		

[Vezi raport auto](#)

Partener
CARVERTICAL

Descriere

Masina foarte bine ingrijita atat estetic cat si mecanic km. reali se pot verifica dupa serie VF1JA0505072990. Totul este functional pe ea. cei interesati sunati la

HYUNDAI ACCENT:

- oferta second hand:

<https://www.olx.ro/d/oferta/hyundai-accent-1-4-IDi01ih.html>



Postat 08 februarie 2024



Hyundai accent 1.4

1 200 € Prețul e negociabil

Publicitate

[CALCULEAZA RATA](#)

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Activ pe 23 februarie 2024

? Vanzătorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

Trimite mesaj

☎ 073 467 7624

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Ilfov, Popesti-Leordeni
Bucuresti - Ilfov

la 376km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

[Aveți mai multe](#) ✓

Publicitate

**Trimite-ne
Wishlist-ul tău**

În cea mai bună decizie când vine vorba de amenajarea spațiului tău.




DESCRIERE

Hyundai accent 2008 proprietar 1.4 benzina .instalație tomasetto . 281 000 km întreținută. Acte la zi .itp noiembrie 2024 ..camera masarier...2 airbag ...volan reglabil ...proiectoare...închidere centralizata ...deschidere portbagaj telecomanda...radio cd ...abs ...servodirectiemotorul și cutia funcționează destul de bine ...negociabil la fața locului .ofer fiscal ...


ID: 265979025

 [Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/hyundai-accent-2010-IDi1bMX.html>




Pe OLX din **martie 2023**
Activ pe 15 februarie 2024

 Vanzatorul nu a primit încă evaluări


Cum funcționează rating-urile?


Trimite mesaj


 074 470 0229

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Ifov, Voluntari**
Bucuresti - Ifov
la 364km de tine






Postat 14 februarie 2024 

Hyundai accent 2010

1 600 € Prețul e negociabil

Publicitate

 [CALCULEAZA RATA](#)

 [PROMOVEAZĂ](#)  [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Model: Accent

Capacitate motor: 1 500 cm³

Putere: 110 CP

Combustibil: Diesel

Caroserie: Berlina

Rulaj: 330 000 km

Culoare: Albastru

An de fabricatie: 2010

Numar de usi: 5

Stare: Utilizat


Cutie de viteze: Manuala

Volan: Partea stanga

Inmatriculat/Neimatriculat: Inmatriculat

Publicitate

Descoperă colecțiile anului

Descoperă colecțiile de plăci ceramice lansate în 2023, în catalogul interactiv 

DESCRIERE

Hyundai accent 1.5 crdi
Închidere centralizată
4 geamuri electrice
Distribuția și tot ce trebuie schimbat acum 2000 de km

ID: 266257695

Vizualizări: 641

[Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/hyundai-accent-benzina-gpl-IDhZwKf.html>



Activ pe 06 februarie 2024

? Vanzatorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

Trimite mesaj

073 368 2668

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Popesti-Leordeni,
Bucuresti - Ilfov

la 377km de tine



Postat 06 februarie 2024



Hyundai Accent benzina,gpl

1 100 €

Publicitate

CALCULEAZA RATA

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Model: Accent Putere: 86 CP Combustibil: GPL Caroserie: Berlina

Rulaj: 440 000 km Culoare: Verde An de fabricatie: 2007 Numar de usi: 5 Stare: Utilizat

Cutie de viteze: Manuala Volan: Partea stanga Inmatriculat/Neimaticulat: Inmatriculat

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Descoperă
colecțiile anului

Peste 300 de noi colecții te așteaptă
în catalogul Interactiv de la
CESAROM



DESCRIERE

Auto este in stare de functionare, se poate circula fara probleme. Estetic se prezinta conform varstei.

ID: 265857751





Vizualizări: 691

[Raportează](#)

Oferte material recuperabil:

<https://www.pajurca.ro/scrap.php>

Listă de Preț DEȘEU FIER = ORADEA = Actualizat la data: 2024-02-26 ora: 07:44

Sortiment	Kg	Poză
<p>DEȘEU FIER E3 (pregătit) Fier Greu peste 6mm grosime, Fontă, max 1,5m x 0,5m</p>	1.30 RON/kg	
<p>DEȘEU FIER E1 (pregătit) Tablă Amestec, max 1,5m x 0,5m</p>	1.20 RON/kg	
<p>DEȘEU Tablă din caroserii Exclusiv bucăți de caroserie curățate</p>	1.00 RON/kg	
<p>DEȘEU FIER ȘPAN</p>	0.50 RON/kg	

<https://www.fiervechibuzau.ro/colectare-deseuri-pret-fier-vechi/>

PRET FIER VECHI		Pret ALUMINIU	
*cu predare la centrul de colectare din Buzau. Pret fier vechi Buzau:		*cu predare la centrul de colectare din Buzau. Pret aluminiu Buzau:	
1.20 Lei / kg Fier greu (pregatit)	1.10 Lei / kg Fier mediu-usor/amestec	3 Lei / kg Aluminiu – Piese/Carcase	3.0 Lei / kg Aluminiu – Lamine/Tamplarie
1.00 Lei / kg Fier usor voluminos (sarma, tabla)	300 Lei / Buc Caroserii auto – VSU (-25% Impuritati)	5.00 Lei / kg Aluminiu – Jante auto	6.00 Lei / kg Aluminiu – Sarma

Date de piață – Factorul deprecierei rămase:

Un extras al analizei efectuate pentru obținerea factorului deprecierei rămase, este prezentat în cele ce urmează, datele de piață aferente regasindu-se în dosarul de evaluare, și pot fi puse la dispoziție oricând, la cerere:

Categorie	Denumire	An fabricatie	Cost de nou	Depreciere fizica			CIN	Pret de oferta		Depreciere		
			euro	Varsta	DVT	%	absolut	euro	euro fara TVA	ajustat cu marja de negociere	absolut	factor %
Birotica	TV Sony	2008	625	16	8	90%	562	62	40	36	26	42%
	TV LG	2009	1608	15	8	90%	1447	161	101	90	70	44%
Mobilier	Biblioteca lemn masiv	2006	3122	18	15	90%	2810	312	201	181	131	42%
	Set 2 canapele + 1 fotoliu	2008	3963	16	15	90%	3567	396	271	244	152	38%

ANEXA 2

**ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A
100% DIN CAPITALURILE PROPRII
ALE PREFAB SA**



RAPORT DE EVALUARE

PREFAB S.A
la 30.09.2023

Director General:

Dana Ababei, MRICS, REV, MAA



SINTEZĂ

Subiectul raportului:	Evaluarea a 100% din capitalul propriu al Prefab S.A. ¹
Data evaluării:	30.09.2023
Data raportului:	21.03.2024
Scopul evaluării:	determinarea raportului de schimb pentru fuziune
Client:	Prefab S.A.
Alți utilizatori desemnați:	acționarii societății subiect
Contract nr.:	23099/2023
Tipul Valorii:	Valoare de piață
Premisa valorii:	Continuitatea activității curente

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezenta la data evaluării, valoarea de piață a 100% din capitalul propriu al Prefab S.A. este:

VP_{100%} capital propriu PREFAB S.A. = 194.010.000 lei (3,9975 lei/acțiune)

¹ Inclusiv participația de 99,9% deținută în Prefab Invest S.A.

CUPRINS

SINTEZĂ	1
ECHIPA	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	6
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
1.7. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.	6
1.8. DATA EVALUĂRII.....	6
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11.i. IPOTEZE SEMNIFICATIVE	7
1.11.ii. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
1.12. TIPUL RAPORTULUI	8
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.14. RISCUL EVALUĂRII.....	9
1.15. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	9
1.16. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	10
2. PREZENTAREA COMPANIEI	11
2.1. SCURTĂ PREZENTARE.....	11
2.2. ANALIZA COMERCIALĂ.....	13
2.3. SITUAȚIILE FINANCIARE ALE COMPANIEI	15
2.3.i. BILANȚUL CONTABIL	15
2.3.i.a. Active	16
2.3.i.b. Capitaluri proprii și datorii	18
2.3.ii. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE.....	19
3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE	21
3.1. PIAȚA PRODUCȚIEI DE CIMENT ȘI BETON	21
3.2. PIAȚA CONSTRUCȚIILOR.....	24
3.2.i. CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI NEREZIDENȚIALE	26
3.2.ii. CONSTRUCȚII INGINEREȘTI.....	30
3.3. COTE DE PIAȚĂ ȘI CONCURENȚĂ.....	33
4. EVALUAREA SOCIETĂȚII	34
4.1. METODOLOGIE DE EVALUARE	34
4.1.i. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	35
4.1.ii. ABORDAREA PRIN VENIT	36

4.1.iii. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)	36
4.2. ABORDAREA PRIN VENIT	37
4.2.i. PREMISE GENERALE	38
4.2.ii. RATA DE ACTUALIZARE	39
4.2.iii. DURATA PREVIZIUNII	40
4.2.iv. VALOAREA TERMINALĂ	40
4.2.v. DETERMINAREA VALORII FLUXURILOR FINANCIARE DE DISPONIBILITĂȚI	42
4.2.vi. REZULTATE – ABORDAREA PRIN VENIT	46
4.3. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	47
4.3.i. ANALIZA MULTIPLICATORILOR DE SECTOR	47
4.3.i.a. <i>Selectarea companiilor comparabile</i>	48
4.3.i.b. <i>Rezultate obținute</i>	57
5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	60
ANEXE.....	61

ECHIPA

Coordonator echipă: ALEXANDRU DIMA

- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea “Evaluarea întreprinderii”
- ✓ Analist financiar



MIHAI SÎRB MAA

- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea “Evaluarea întreprinderii”
- ✓ Evaluator autorizat, membru Acreditat ANEVAR pentru secțiunea “Evaluarea proprietăților imobiliare”
- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea “Evaluarea bunurilor mobile”
- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea “Verificarea evaluării”



GABI-MIHAI VOINICIUC

- ✓ Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea proprietăților imobiliare”
- ✓ Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea bunurilor mobile”



ANDREI JITCA

- ✓ Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea proprietăților imobiliare”

ANDREEA SION

- ✓ Asistent evaluări, membru stagiar ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea întreprinderii”



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport se referă la evaluarea a 100% din capitalurile proprii ale Prefab S.A. (CIF: RO 1916198).

Drepturile de proprietate evaluate: a fost evaluat dreptul de proprietate a 100% din capitalurile proprii ale societății subiect, drept considerat deplin și neafectat de niciun fel de sarcini.

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CMF CONSULTING S.A. București a fost înființată în anul 1992, având drept obiect de activitate consultanța în probleme de management, analiza financiară și dezvoltare. De la înființare și până în prezent, activitatea societății s-a concretizat în principal, în elaborarea de rapoarte de evaluare, studii de fezabilitate, studii de restructurare, studii de alocare a prețului de achiziție și altele asemenea. Echipa de experți a societății, împreună cu colaboratorii săi - firme specializate și experți persoane fizice, a elaborat peste 5.700 rapoarte de evaluare (pentru garantarea creditelor, raportare financiară, asociere, fuziune, divizare, majorare de capital, oferte publice de listare sau de delistare). CMF CONSULTING S.A. are competente de evaluare pentru toate secțiunile precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile, d) evaluări de acțiuni și alte instrumente financiare, e) evaluări de fond de comerț și alte active necorporale și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa CMF CONSULTING S.A. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Datele de identificare ale CMF CONSULTING S.A.:

Sediul social	Str. Traian Popovici 91, bloc B7, sc. A, ap. 4, sector 3, București
Telefon	+4021 326 08 92
E-mail	office@cmfconsulting.ro
Nr. Registrul Comerțului	J40/31542/1992
Cod Fiscal	RO 3023351
Autorizație ANEVAR	0001

1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Clientul este Prefab S.A.

1.4. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Acționarii societății.

1.5. MONEDA EVALUĂRII

Moneda în care se exprimă concluzia prezentului raport este leul românesc (RON).

1.6. SCOPUL EVALUĂRII

Determinarea raportului de schimb pentru fuziune.

CMF CONSULTING S.A. nu permite utilizarea prezentului raport în alte scopuri.

1.7. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.

Tipul valorii: De piață

Definiția: “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.” (Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, SEV104 – Tipuri ale valorii)

Premisa valorii: continuitatea activității curente

1.8. DATA EVALUĂRII

Data evaluării: 30.09.2023

Data raportului de evaluare: 21.03.2024

1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și societăți comparabile. De asemenea, a fost analizat și contextul

economic și social la nivel național, la nivelul ramurii economice din care face parte subiectul evaluării.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a activelor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea ar corespunde cu cele din documentele/informațiile puse la dispoziția evaluatorului.

Orice neconcordanță între situația faptică și cea din documentele/informațiile furnizate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și activele atestate de documentele/informațiile avute la dispoziție, dar păstrează validă valoarea estimată pentru subiectul evaluării identificat în raport.

1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitatea, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor atunci când sunt necesar a fi evidențiate.

Conform SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi:

100.1. Evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la aceasta se bazează frecvent pe informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți. Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 10.7, evaluatorul trebuie să estimeze măsura în care informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți sunt rezonabile și dacă este adecvat ca, având în vedere scopul evaluării, să se bazeze pe aceste informații.

Concluzia evaluatorului este că datele și informațiile puse la dispoziție de către client coroborat cu cele colectate de către evaluator au fost suficiente pentru întocmirea unei evaluări fundamentată adecvat.

1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

1.11.i. IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosite în vederea stabilirii valorii de piață a capitalului propriu, respectiv a unei acțiuni pentru stabilirea raportului de schimb pentru o eventuală fuziune;
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra

parametrilor economico-financiari ai societății, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă;

- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Evaluatorul a presupus că societatea analizată se conformează restricțiilor specifice, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare funcționării și acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar;
- ✓ Previziunile și estimările privind evoluția activității se bazează pe bugetele de venituri și cheltuieli furnizate de conducerea societății, fără a fi realizate investigații suplimentare;
- ✓ Compania și reprezentanții săi au garantat (nu în scris) evaluatorului că informațiile furnizate au fost complete și exacte. Informațiile furnizate de conducere au fost acceptate fără alte verificări ca reflectând corect rezultatele anterioare ale companiei și starea actuală în conformitate cu principiile contabile general acceptate, cu excepția cazului în care se menționează altfel;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind activele și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- ✓ Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesită expertiză în alte domenii. Acești factori includ, dar fără a limita valabilitatea drepturilor de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismică, impact asupra mediului înconjurător. Concluziile acestui raport depind de aceste ipoteze și ipoteze speciale sau de altele descrise în raport care nu se regăsesc în acest capitol;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în subiectul evaluării sau în părțile implicate în eventuala fuziune;
- ✓ Diferitele estimări ale valorii prezentate în acest raport se aplică numai acestei evaluări și nu pot fi utilizate în afara contextului prezentat aici. Această evaluare este valabilă numai pentru data sau datele de evaluare specificate în acest raport și numai pentru scopul specificat;
- ✓ În cazul în care oricare dintre ipotezele prezentate anterior sau în raport se dovedesc a fi altfel decât starea reală/faptică, valoarea estimată ar putea fi afectată.

1.11.ii. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- ✓ Nu există

1.12. TIPUL RAPORTULUI

Raportul este unul descriptiv (narativ), întocmit în conformitate cu SEV 103 – *Raportare (IVS 103)*.

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia finală asupra valorii.

1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al CMF CONSULTING S.A., al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Deținerea acestui raport, sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de publicare integral sau parțial al acestuia și nici nu poate fi utilizat în niciun scop de către altcineva, cu excepția clientului, fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Nicio informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior dreptul de proprietate evaluat poate avea o valoare diferită.

1.14. RISCUL EVALUĂRII

Crizele neprevăzute de natură macroeconomică, politică, socială sau ca rezultat al unor pandemii și / sau conflicte armate, pot avea un efect brusc și dramatic asupra pieței. Acesta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu neintrare în tranzacție până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este în această perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, neluând în calcul evenimente ulterioare de natura celor menționate anterior și care nu erau cunoscute la acea dată (deci, neprevăzute).

Întrucât data evaluării este într-o perioadă cu incertitudini macroeconomice semnificative, se recomandă ca valoarea activului subiect să fie analizată frecvent.

În contextul riscurilor existente la nivel general și al incertitudinilor ce caracterizează situația economică actuală, pentru subiectul evaluării, ar putea exista sau apărea riscuri mai mari în funcție de evoluția pieței specifice.

1.15. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

1.16. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.6. și numai pentru uzul clientului și utilizatorilor desemnați menționați la pct. 1.3, respectiv 1.4.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la prezentul raport, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila consultantului/coordonatorului echipei care l-a întocmit. Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare.

2. PREZENTAREA COMPANIEI

2.1. SCURTĂ PREZENTARE

Numele companiei:	PREFAB S.A.
Sediul social:	Str. Dr. Iacob Felix, nr.17-19, Sector 1, București
Nr. Reg. Comerțului:	J40/9212/2003
Cod unic de înregistrare:	1916198
Atribut fiscal:	RO
Capital social:	24.266.709,5 lei
Număr acțiuni:	48.533.419
Valoare nominală:	0,50 lei

Structura acționarilor la data de 30.09.2023:

Acționar	Nr. Acțiuni	Cota deținere
Romeric International SRL	33.805.991	69,66%
Celco SA Constanta	12.795.000	26,36%
Alți acționari - Persoane juridice	134.697	0,28%
Alți acționari - Persoane fizice	1.797.731	3,70%
TOTAL	48.533.419	100%

Obiect de activitate: Fabricarea produselor din beton pentru construcții (CAEN 2361)

PREFAB SA este unul dintre principalii producători naționali de materiale pentru construcții, cu un portofoliu variat de produse comercializate.

Principalele piețe de desfacere sunt: România și ocazional Bulgaria și Republica Moldova.

Printre produsele PREFAB SA se numără următoarele:

- BCA (Beton Celular Autoclavizat) cu o capacitate de aproximativ 500.000 mc/an
- Prefabricate Tipizate cu o capacitate de 20.000 mc/an
- Tuburi din beton pentru rețele de apă și canalizare (tehnologie Premo și Sentab)
- Prefabricate netipizate

Este și unul din furnizorii importanți din piața locală de:

- Beton Marfă
- Energie electrică (din aprilie 2013)

În România structura pieței de desfacere este:

- ✓ pentru BCA: Muntenia, Transilvania, Moldova
- ✓ pentru Prefabricate: toată România
- ✓ pentru Agregate, Beton Marfă: piața locală

Societatea lucrează diferențiat ca politica de desfacere, în funcție de specificitatea fiecărui produs:

- ✓ BCA se comercializează prin Distribuitori sau lanțuri DIY (Do It Yourself)
- ✓ Prefabricatele se comercializează prin metoda de licitație sau negociere pe proiect.

Prin specificul activității Prefab SA are în permanență noi produse pe linia de fabricație, în funcție de structură cererii în piața produselor prefabricate, produse care se execută la comandă, conform proiectelor tehnice.

Pentru produsul BCA, tehnologia de fabricație de tip Hebel este strictă și nu permite modificarea produselor care sunt produse conform unor Standarde de produs internaționale, dar în cadrul sucursalei BCA, au loc permanent îmbunătățiri pe liniile tehnologice de fabricație, actualizări ale sistemelor informatice de control procese, revizii și actualizări tehnologice periodice ale echipamentelor (poduri rulante, mașină de tăiat automată, controlul autoclavizării, etc.).

În cadrul sucursalei Prefabricate se realizează și comercializează următoarele tipuri de produse: tipizate-standard, stâlpi electrici, structuri prefabricate și beton marfă.

Prefabricatele tipizate sunt cele standardizate, pentru diferite tipuri de lucrări. Stâlpii centrifugați din beton armat pentru liniile electrice aeriene sunt produse standardizate cu regim special.

Pe de altă parte proiectele industriale și comerciale (Hale industriale sau comerciale de tip Hipermarketuri) presupun urmărirea dimensiunilor prefabricatelor din proiect, ceea ce practic înseamnă introducerea în fabricație de noi produse și tipare, fără un volum substanțial de active noi pentru linia de fabricație.

Începând cu anul 2013, noile produse obținute sunt energia electrică și energia termică, produse în cogenerare de înaltă eficiență, destinate acoperirii consumului intern necesar procesului de producție dar și livrării de energie electrică în SEN.

Începând cu data de 23.06.2021, conform Hotărârii A.G.O.A. nr. 3 /27.04.2021 și până la data de 23.06.2025, Consiliul de Administrație al PREFAB S.A. are următoarea componență:

Nr.crt.	Nume și prenume	Funcția	Profesia
1.	Miluț Petre Marian	Președinte CA	Inginer
2.	Ionescu Marian Valentin	membru	Jurist
3.	Milut Anca Teodora	membru	Arhitect

Conducerea executivă este asigurată de către:

Nr.crt.	Nume și prenume	Funcția	Profesia
1.	Miluț Petre Marian	Director general	Inginer
2.	Boitan Daniela	Director economic, cu atribuții de director general adjunct	Economist
3.	Buta Adrian	Director Energetic și Logistica	Inginer

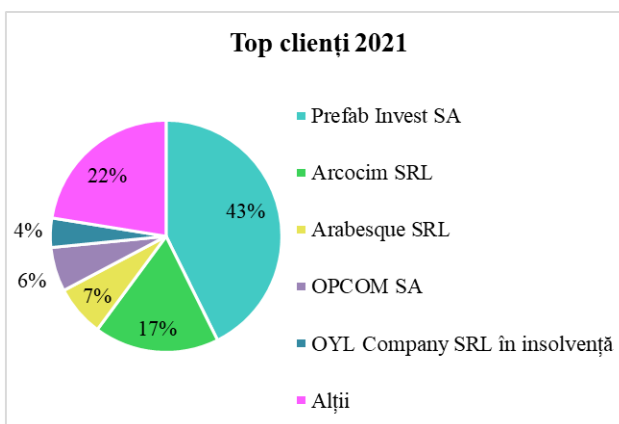
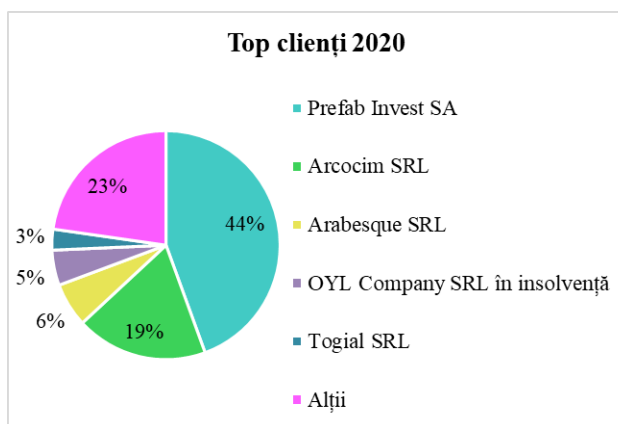
La data evaluării societatea avea un număr efectiv de 429 de angajați. Din datele și informațiile furnizate de reprezentanții clientului s-a constatat că, la data evaluării, nu există litigii cu personalul.

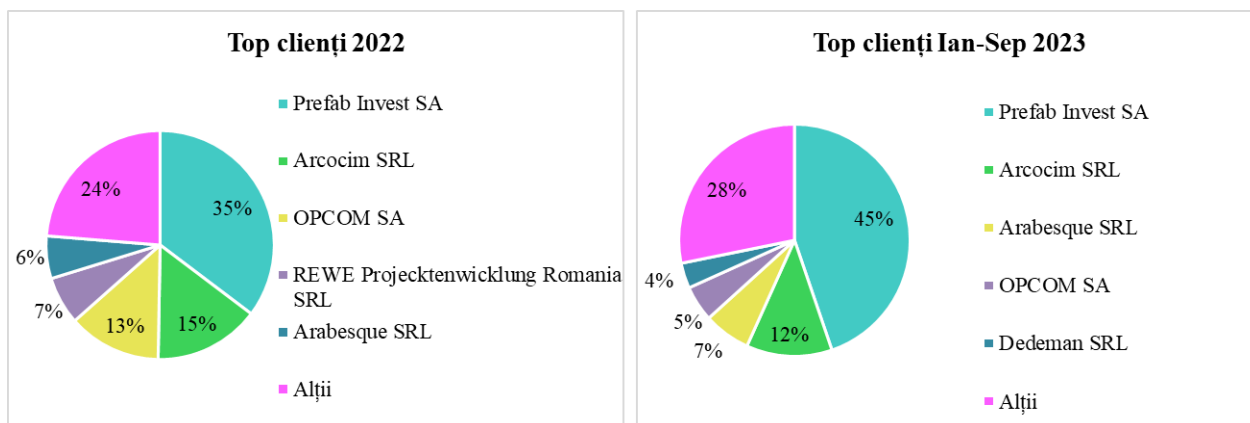
2.2. ANALIZA COMERCIALĂ

Produsele comercializate de companie sunt reprezentate în principal de BCA și de produse prefabricate din beton, stâlpi electrici, structuri prefabricate și beton marfă.

În ceea ce privește structura clienților, majoritatea acestora sunt societăți care se ocupă cu distribuția și comercializarea materialelor de construcție, prin lanțuri de magazine sau prin depozite proprii. De asemenea, din 2021 compania a început să furnizeze și energie electrică pentru Operatorul Pieței De Energie Electrică Și De Gaze Naturale, pentru energia cogenerată excedentară consumului intern (necesar în procesul tehnologic).

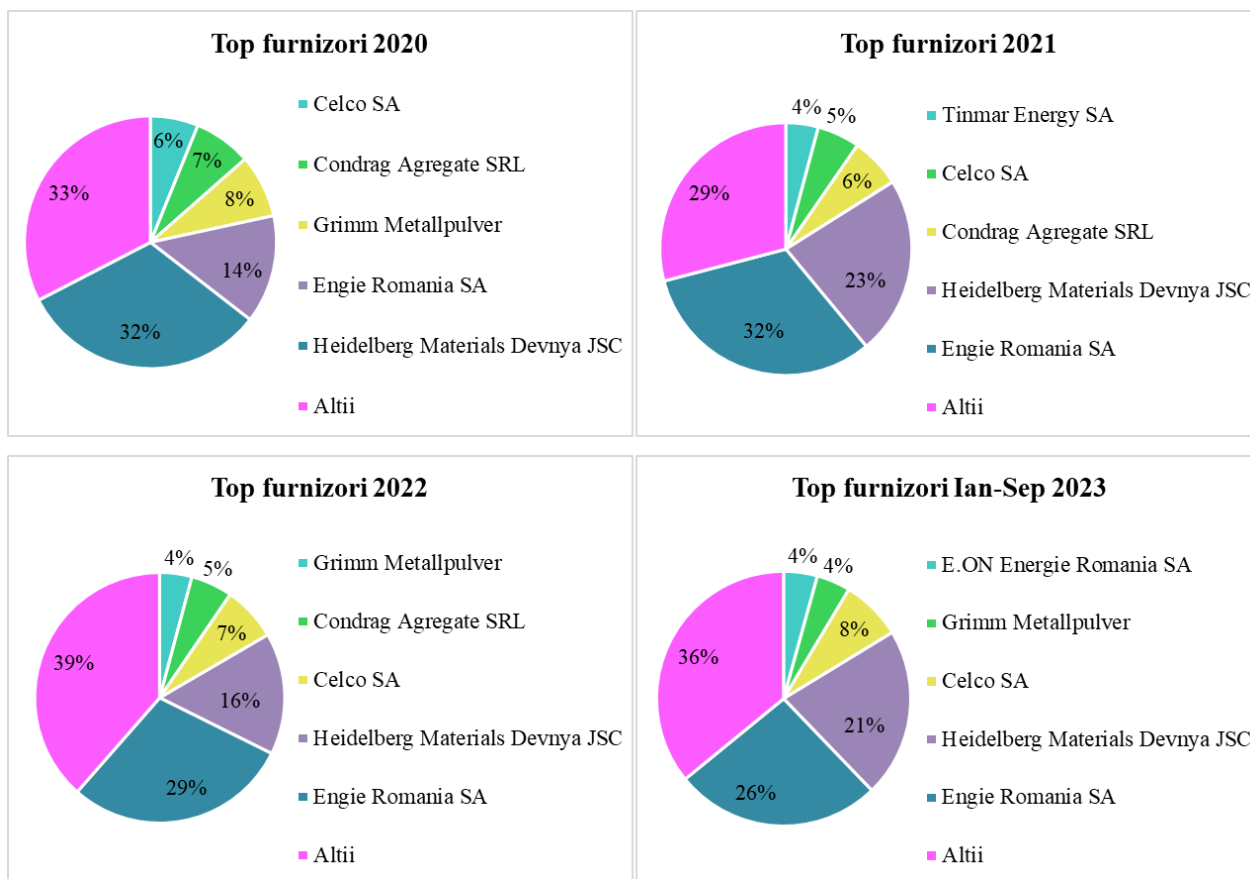
Evoluția structurii acestora în perioada 2020-30.09.2023, nu a înregistrat schimbări semnificative, majoritatea regăsindu-se în topurile anuale:





După cum se poate observa din graficele prezentate, există o concentrare semnificativă a primilor 5 clienți, aceștia generând în perioadele analizate între 72-78% din cifra de afaceri. Totuși, acest aspect se justifică și prin specificul activității desfășurate, fiind necesari intermediari pentru comercializarea produselor fabricate. Principalul client prezent în topuri în fiecare an este Prefab Invest SA, societate ce face parte din grup, deținută în proporție de 99,9% de PREFAB S.A.

În ceea ce privește furnizorii companiei și evoluția structurii acestora în perioada 2020-30.09.2023, situația se prezintă după cum urmează:



Structura furnizorilor indică un grad de concentrare destul de mare (în medie, cca. 60-70% este reprezentat de primii 5 furnizori în perioada 2020-30.09.2023). Marea lor majoritate sunt furnizori de materii prime și materiale necesare fabricării produselor finite – ciment, agregate de balastieră și carieră, pulberi metalice și altele. În plus, societatea deține raporturi comerciale și cu furnizori de energie electrică și gaze naturale, necesare în procesul de fabricare.

2.3. SITUAȚIILE FINANCIARE ALE COMPANIEI

2.3.i. BILANȚUL CONTABIL

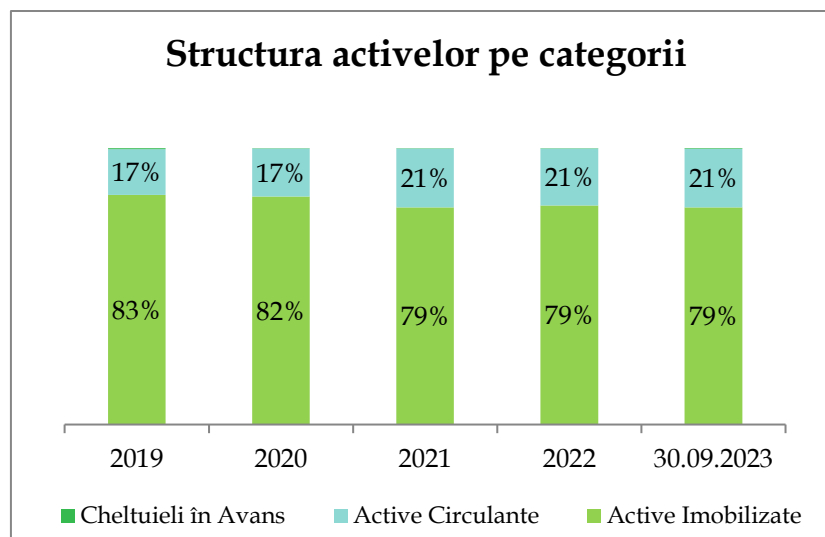
Valoarea totală a activelor și respectiv a capitalurilor și datoriilor a înregistrat în perioada 2019 – 30.09.2023 o evoluție sinusoidală, însă trendul predominant a fost de ușoară scădere:

RON	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Active Imobilizate	227.954.693	214.903.384	207.794.752	202.064.783	200.740.956
Imobilizări Necorporale	11.502	14.798	27.443	26.971	9.343
Imobilizări Corporale	218.494.166	214.711.496	207.591.255	201.881.713	200.576.291
Active biologice productive	9.156	8.121	7.085	6.049	5.273
Imobilizări Financiare	9.439.869	168.969	168.969	150.050	150.050
Active Circulante	45.360.256	45.226.938	56.143.160	52.560.511	54.027.523
Stocuri	12.336.561	14.244.880	24.076.052	22.529.006	23.830.815
Creanțe	32.391.071	30.228.394	31.550.900	28.524.401	29.564.188
Investiții Financiare pe Termen Scurt	-	-	-	-	-
Casă și conturi la bănci	632.624	753.664	516.208	1.507.104	632.520
Cheltuieli în Avans	1.003.507	431.330	389.693	381.290	604.674
TOTAL ACTIVE	274.318.456	260.561.652	264.327.605	255.006.584	255.373.154
Capitaluri Proprii	199.581.002	209.998.456	216.557.635	217.331.164	213.293.895
Capital Subscris	24.266.709	24.266.709	24.266.709	24.266.709	24.266.710
Alte elemente de capitaluri proprii	(387.605)	(470.673)	(464.592)	(458.880)	(458.880)
Prime de capital	14.305.342	14.305.342	14.305.342	14.305.342	14.305.342
Rezerve din reevaluare	112.777.937	117.173.624	117.173.624	117.173.624	117.173.624
Rezerve	38.008.045	39.481.861	41.425.006	45.185.398	47.638.852
Rezultatul Reportat	9.552.175	9.552.175	9.552.175	9.552.175	9.552.175
Profit / (Pierdere) a Perioadei	1.123.974	6.104.836	10.921.106	7.756.629	816.072
Repartizarea profitului	(65.575)	(415.418)	(621.735)	(449.833)	-
Datorii	69.697.691	46.044.894	43.756.463	34.166.708	38.949.143
Venituri în Avans	5.039.763	4.518.302	4.013.507	3.508.712	3.130.117
Provizioane	-	-	-	-	-
TOTAL CAPITALURI ȘI DATORII	274.318.456	260.561.652	264.327.605	255.006.584	255.373.154

Astfel valoarea activelor și implicit a capitalurilor și datoriilor a înregistrat o scădere de aproximativ 7% în perioada analizată (30.09.2023 comparativ cu 2019).

2.3.i.a. ACTIVE

Așa cum este firesc având în vedere specificul activității realizate de societate, ponderea semnificativă în total active este reprezentată de activele imobilizate, cu precădere de imobilizările corporale. Începând cu 2021, ponderea activelor imobilizate în total active s-a stabilizat în jurul valorii de 79%.



Activele imobilizate

Așa cum s-a precizat anterior, activele imobilizate sunt reprezentate în principal de imobilizările corporale ce au reprezentat istoric peste 96% din activele imobilizate:

Structură Imobilizări	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Imobilizări Necorporale	11.502	14.798	27.443	26.971	9.343
Imobilizări Corporale	218.494.166	214.711.496	207.591.255	201.881.713	200.576.291
Terenuri și construcții	68%	70%	72%	73%	73%
Instalații tehnice și mașini	30%	27%	26%	25%	24%
Mobilier și aparatură birotică	0%	0%	0%	0%	0%
Investiții imobiliare	1%	1%	1%	0%	0%
Avansuri și imobilizări corporale în curs	0%	1%	1%	2%	3%
Active biologice productive	9.156	8.121	7.085	6.049	5.273
Imobilizări Financiare	9.439.869	168.969	168.969	150.050	150.050

În cadrul imobilizărilor corporale principalele categorii ca și pondere sunt reprezentate de terenuri și construcții și de instalațiile tehnice, echipamentele și mașinile utilizate în activitatea desfășurată. Acestea sunt localizate în principal în localitatea Călărași.

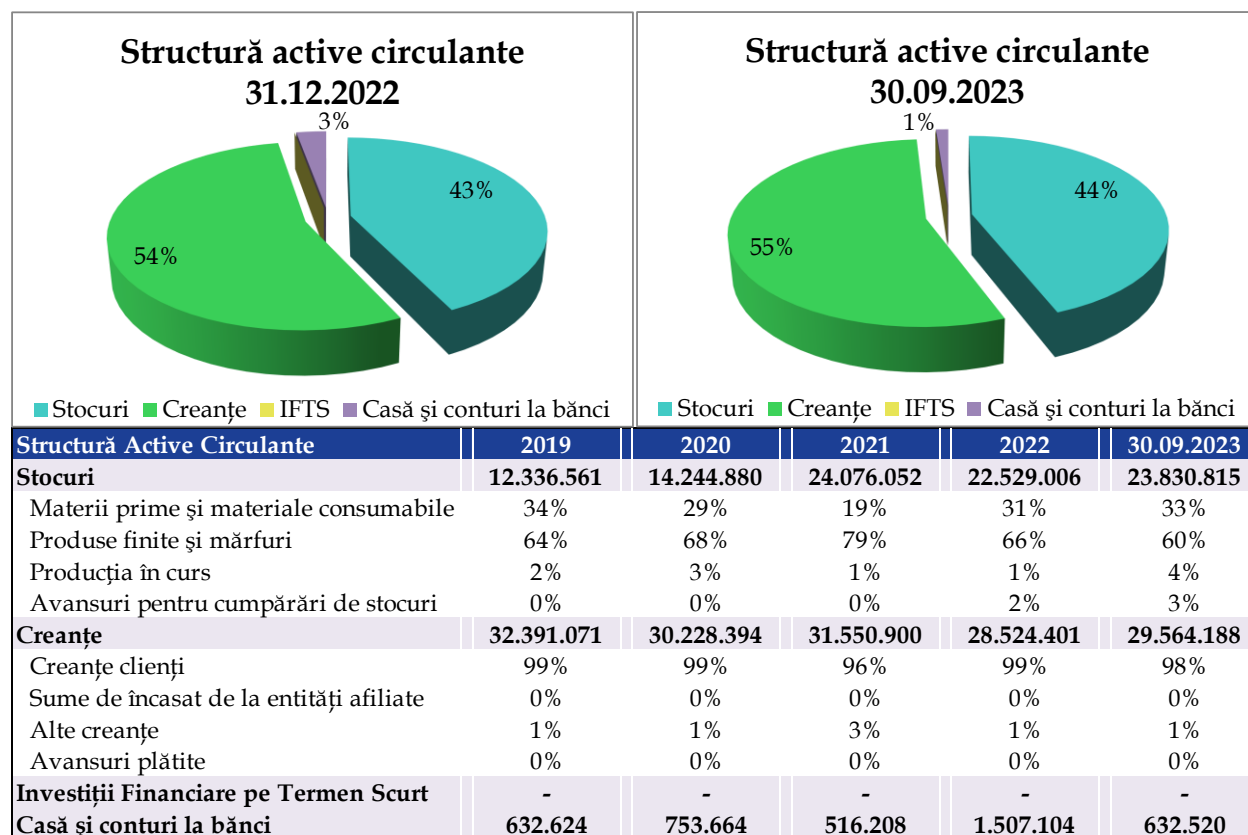
În cadrul activelor biologice productive se regăsește o plantație de vie.

În cadrul imobilizărilor financiare se regăesc:

- ✓ participația financiară de 99,9% la capitalul social al societății Prefab Invest S.A., aceasta fiind totodată și unul din principalii 5 clienți ai societății în perioada analizată. PREFAB își comercializează produsele și către alți terți;
- ✓ contribuția la Asociația Producătorilor de Prefabricate din Beton – PREFBETON.

Activele circulante

Principalele categorii de active circulante sunt reprezentate de creanțe și stocuri:

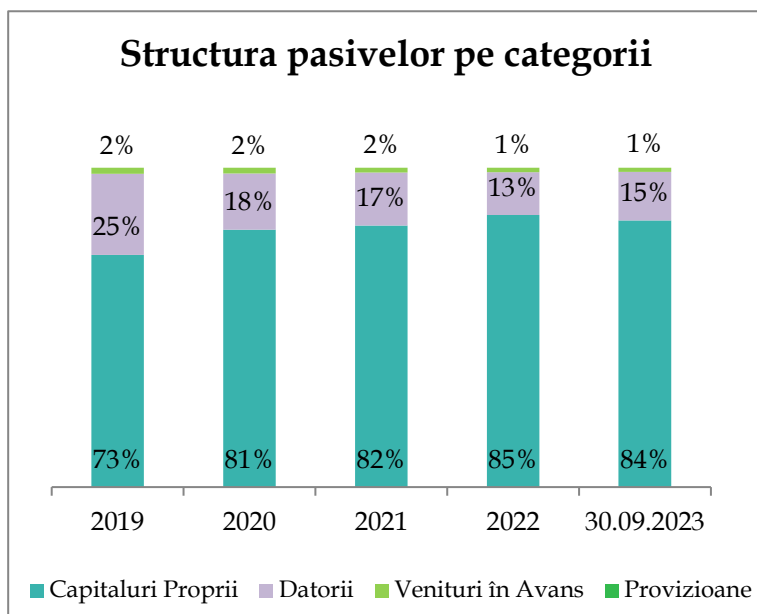


Creanțele companiei sunt predominant creanțe comerciale în relația cu clienții. Duratele de încasare sunt relativ îndelungate însă în general nu depășesc 3 luni la data evaluării (o îmbunătățire semnificativă față de 2019, unde durata era de aproximativ 6 luni). Acest lucru este explicat și de către volumele mari de produse vândute către retaileri.

În ceea ce privește stocurile, principala componentă a acestora o reprezintă produsele finite.

2.3.i.b. CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Structura pasivelor în perioada analizată este următoarea:



Capitalurile proprii reprezintă ponderea principală, în cadrul acestora rezervele și rezervele din reevaluare fiind majoritare:

Structură Capitaluri Proprii	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Capitaluri Proprii	199.581.002	209.998.456	216.557.635	217.331.164	213.293.895
Capital Subscris	12%	12%	11%	11%	11%
Alte elemente de capitaluri proprii	0%	0%	0%	0%	0%
Prime de capital	7%	7%	7%	7%	7%
Rezerve din reevaluare	57%	56%	54%	54%	55%
Rezerve	19%	19%	19%	21%	22%
Rezultatul Reportat	5%	5%	4%	4%	4%
Profit / (Pierdere) a Perioadei	1%	3%	5%	4%	0%
Repartizarea profitului	0%	0%	0%	0%	0%

Datoriile sunt reprezentate în principal de credite bancare și de datoriile față de furnizori:

Structură Datorii	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Datorii	69.697.691	46.044.894	43.756.463	34.166.708	38.949.143
Credite bancare	62%	79%	49%	79%	57%
Avansuri încasate în contul comenzilor	2%	4%	6%	1%	7%
Datorii furnizori	32%	12%	41%	13%	20%
Datorii față de entități afiliate	0%	0%	0%	0%	0%
Alte datorii	4%	5%	4%	7%	16%

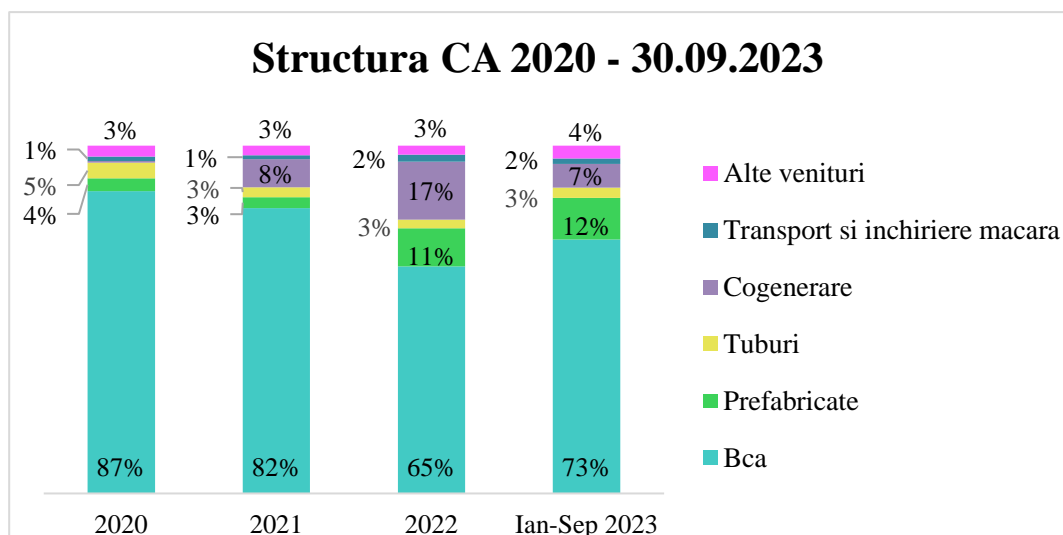
În categoria „Alte datorii” se regăesc în principal dividendele de plată și datoriile față de personal și sumele asimilate acestora (contribuții), impozitul pe profit și TVA-ul de plată.

2.3.ii. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

Contul de profit și pierdere pentru perioada 2019-30.09.2023 este prezentat în tabelul de mai jos:

RON	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Cifra de Afaceri	65.321.303	88.352.526	99.068.430	94.456.912	89.469.682
Alte Venituri Operaționale	13.663.252	4.908.149	12.194.475	3.991.127	4.676.064
Venituri Operaționale - Total	78.984.555	93.260.675	111.262.905	98.448.039	94.145.747
Cheltuieli cu materii prime și materiale	(29.379.114)	(34.274.076)	(39.041.761)	(31.741.610)	(37.272.611)
Alte cheltuieli materiale	(1.812.009)	(1.783.028)	(2.322.345)	(1.669.296)	(1.623.582)
Cheltuieli cu utilitățile	(14.836.728)	(8.030.794)	(23.902.778)	(19.063.051)	(18.287.904)
Cheltuieli cu mărfurile	(547)	(46.345)	(24.575)	(16.849)	(223.281)
Reduceri comerciale primite	253.981	974.080	53.145	356.242	188.567
Cheltuieli cu personalul	(13.728.957)	(13.239.622)	(15.644.694)	(14.807.399)	(18.826.496)
Alte cheltuieli operaționale	(7.791.935)	(6.688.332)	(7.163.851)	(11.432.952)	(8.182.076)
Deprecieri, amortizări și provizioane	(7.792.530)	(10.238.523)	(9.412.441)	(9.444.496)	(7.311.776)
Cheltuieli Operaționale - Total	(75.087.839)	(73.326.640)	(97.459.300)	(87.819.411)	(91.539.159)
EBITDA	11.689.246	30.172.558	23.216.046	20.073.124	9.918.365
Marja EBITDA	14,8%	32,4%	20,9%	20,4%	10,5%
Rezultatul Operațional (EBIT)	3.896.716	19.934.035	13.803.605	10.628.628	2.606.588
Marja Operațională (EBIT)	4,9%	21,4%	12,4%	10,8%	2,8%
Venituri Financiare - Total	88.279	343.233	67.758	140.594	138.604
Cheltuieli Financiare - Total	(2.673.487)	(11.586.156)	(1.235.651)	(1.757.021)	(1.670.710)
Rezultatul Financiar	(2.585.208)	(11.242.923)	(1.167.893)	(1.616.427)	(1.532.106)
Profit Brut (EBT)	1.311.508	8.691.112	12.635.712	9.012.201	1.074.482
Impozit pe Profit	(187.534)	(2.586.276)	(1.714.607)	(1.255.572)	(258.410)
Profit / (Pierdere) net(a)	1.123.974	6.104.836	10.921.105	7.756.629	816.072
Marja Profit Net	1,4%	6,5%	9,8%	7,9%	0,9%

Cifra de afaceri în perioada 2020 – 2022 a fost realizată din următoarele categorii:



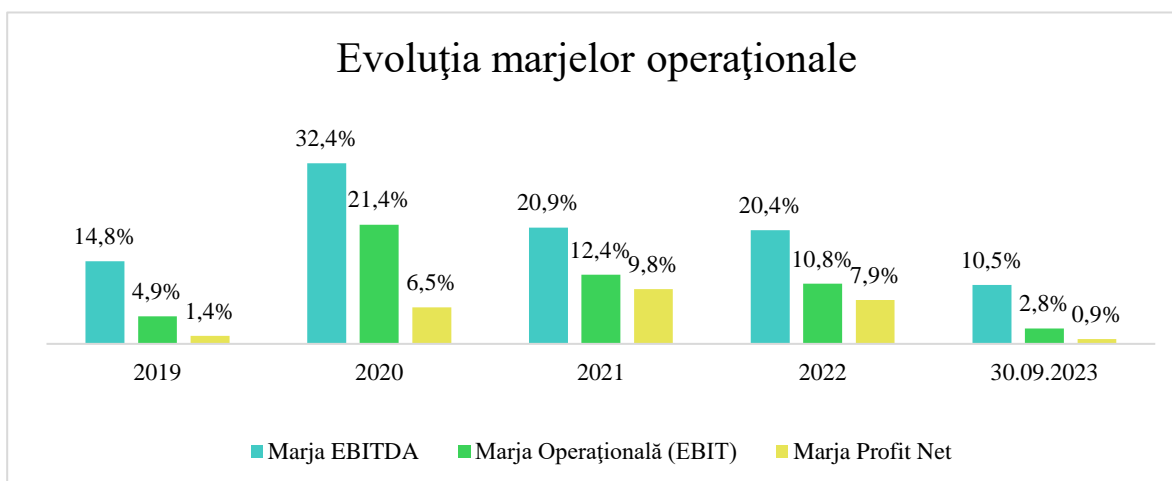
În perioada analizată cifra de afaceri a înregistrat creșteri consecutive, cu excepția anului 2022, când cifra de afaceri a avut un ușor regres de sub 5%. Estimările pentru 2023 sunt extrem de bune, compania a realizat în primele 9 luni din 2023 aproape 95% din cifra de afaceri din anul 2022.

Structura cheltuielilor operaționale ca pondere în total venituri operaționale se prezintă astfel:

	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Venituri Operaționale - Total	100%	100%	100%	100%	100%
Cheltuieli cu materii prime și materiale	-37%	-37%	-35%	-32%	-40%
Alte cheltuieli materiale	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Cheltuieli cu utilitățile	-19%	-9%	-21%	-19%	-19%
Cheltuieli cu mărfurile	0%	0%	0%	0%	0%
Reduceri comerciale primite	0%	1%	0%	0%	0%
Cheltuieli cu personalul	-17%	-14%	-14%	-15%	-20%
Alte cheltuieli operaționale	-10%	-7%	-6%	-12%	-9%
Deprecieri, amortizări și provizioane	-10%	-11%	-8%	-10%	-8%

- ✓ Cheltuielile cu materii prime și materiale reprezintă principala cheltuială ca pondere în total venituri operaționale cu un nivel cuprins în general între 32-40%.
- ✓ Cheltuielile cu utilitățile au reprezentat în general 19%-21% din veniturile din exploatare.
- ✓ Cheltuielile cu personalul au reprezentat în general între 14-20% din total venituri.
- ✓ Alte cheltuieli operaționale au reprezentat ponderi în scădere de la 10% în 2019 până la circa 9% în primele nouă luni din 2023.
- ✓ Alte cheltuieli materiale au fost în general stabile ca procent din veniturile operaționale reprezentând circa 2%.
- ✓ Cheltuielile cu deprecieri, amortizări și provizioane au reprezentat în general între 8-11% din veniturile operaționale.

Referitor la marjele operaționale și nivelurile înregistrate de acestea în perioada analizată, se poate constata un trend descendent începând cu 2020, pe fondul instabilităților economice și a crizei din sectorul construcțiilor. Din aceste motive este necesară verificarea permanentă de către managementul companiei:



3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

3.1. PIAȚA PRODUCȚIEI DE CIMENT ȘI BETON

Producția de ciment din 2022 a fost de aproximativ 10,2 milioane de tone, în scădere cu 4,4% față de anul 2021, iar în primul trimestru din 2023 piața a înregistrat o nouă contracție, de 7,5%, față de aceeași perioadă a anului trecut, conform datelor de la Institutul Național de Statistică (INS), analizate de CIROM - Patronatul din industria cimentului și altor produse minerale pentru construcții din România.

În prezent, în industria cimentului activează peste 10.000 de persoane, luând în calcul întregul lanț valoric (inclusiv personalul din vânzări, transport, mentenanță etc.), din care în producția propriu-zisă sunt implicați aproximativ 3.000 de oameni.

După o creștere de 77% a importurilor de ciment în România în 2020, comparativ cu 2019, dinamica acestora s-a temperat în 2021, când importurile au crescut cu 27% comparativ cu nivelul din 2020. Potrivit unor rapoarte publicate de compania de cercetare din piață TrendEconomy, în 2022 valoarea importurilor de ciment în România s-a situat la 98,34 milioane USD, în scădere ușoară (-3,43%) față de nivelul de 101,84 milioane USD raportat la 2021.

În 2022, exporturile de ciment din România au depășit 13 milioane de euro, în creștere cu aproape 72% față de nivelul din 2021. Livrările externe s-au realizat pe piețele din Ungaria (88%), Republica Moldova (4,32%) și Ucraina (2,52%)².

PRODUCȚIE ȘI PREȚURI

Producția de ciment din 2022 a fost de aproximativ 10,2 milioane de tone, în scădere cu 4,4% față de anul 2021, iar în primul trimestru din 2023 piața a înregistrat o nouă contracție, de 7,5%, față de aceeași perioadă a anului trecut, conform datelor de la Institutul Național de Statistică (INS), analizate de CIROM - Patronatul din industria cimentului și altor produse minerale pentru construcții din România³.

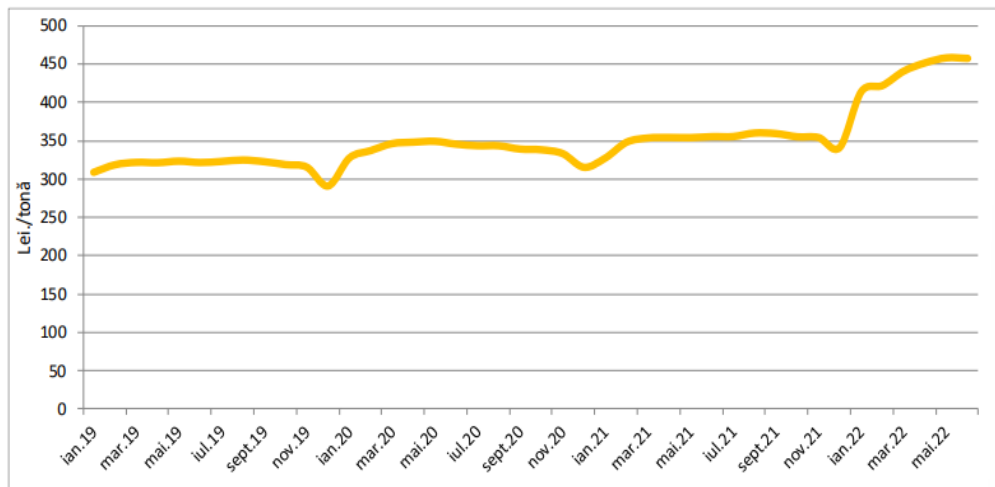
Porivit unui studiu condus de Consiliul Concurenței pe un eșantion de aproximativ 60 de companii producătoare de materiale de construcții⁴, prețul mediu ponderat pentru cimentul gri, calculat din datele primite în urma solicitărilor de informații de la un număr de 4

² <https://www.agendaconstructiilor.ro/files/reviste-online/online.php?editia=Revista-Agenda-Constructiilor-175>

³ <https://www.agendaconstructiilor.ro/files/producatori-furnizori/cirom-productia-de-ciment-a-scazut-cu-75-in-primul-trimestru-din-2023-conform-ins.html>

⁴ <https://www.consiliulconcurentei.ro/wp-content/uploads/2023/06/Studiu-privind-pia%C8%9Ba-materialelor-pentru-construc%C8%9Bii-din-Rom%C3%A2nia.pdf>

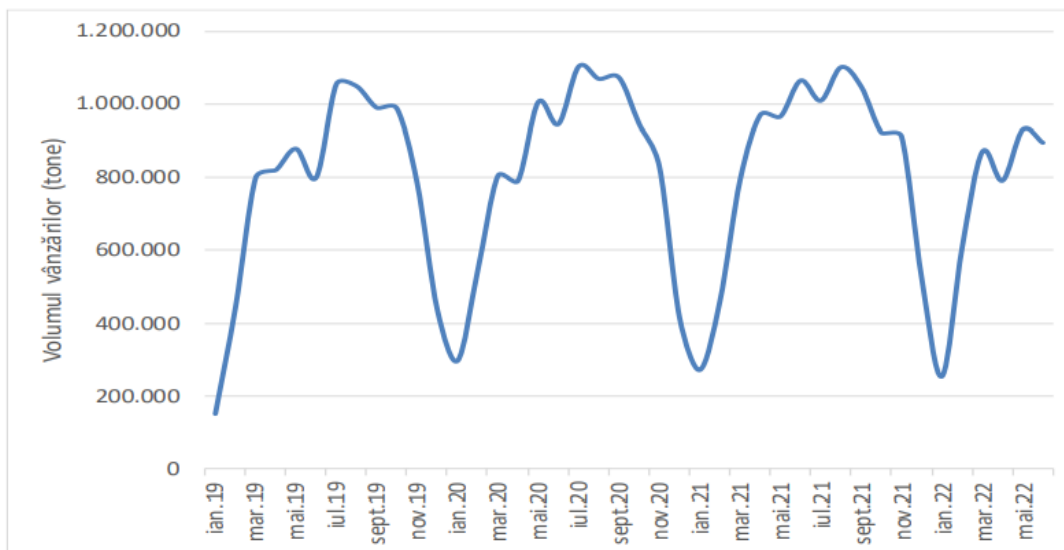
societăți (producători), s-a situat peste nivelul de 450 lei/tonă, evoluția sa putând fi observată în următorul grafic:



Sursa: Prelucrări proprii ale datelor colectate de Consiliul Concurenței

În perioada analizată prețul mediu ponderat al unei tone de ciment gri comercializat la nivelul întreprinderilor chestionate a crescut de la 309,1 lei, în luna ianuarie 2019, la 457,8 lei, în luna iunie 2022, ceea ce reprezintă un avans de 48,1%. În comparație cu luna iunie 2021, avansul înregistrat în iunie 2022 a fost de 28,7%.

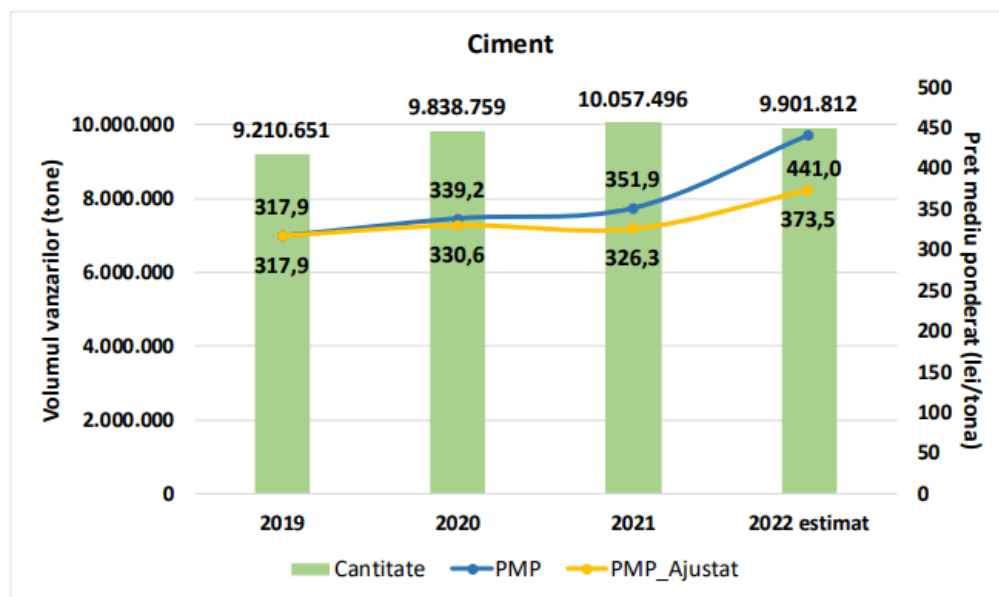
În următorul grafic este reprezentată evoluția volumului de ciment gri comercializat în perioada ianuarie 2019 – iunie 2022:



Sursa: Prelucrări proprii ale datelor colectate de Consiliul Concurenței

În graficul de mai jos sunt prezentate informații la nivel anual în perioada 2019-2022. Se observă astfel că PMP al unei tone de ciment a crescut cu 6,7% în anul 2020 față de anul 2019, cu 3,7% în anul 2021 față de anul 2020 și cu 25,3% în primele 6 luni ale anului 2022

față de anul 2021. În aceeași perioadă, PMP Ajustat al unei tone de ciment a crescut cu 4% în anul 2020 față de anul 2019, în anul 2021 a scăzut cu 1,3% față de anul 2020, în timp ce în prima jumătate a anului 2022 a crescut cu 14,5% față de anul 2021. În ceea ce privește cantitatea de ciment comercializat de producători, aceasta a crescut în 2020 cu 6,8% față de anul 2019 iar în anul 2021 cu 2,2% față de anul 2020. Pentru prima jumătate a anului 2022 a fost estimată o reducere cu circa 1,5% a cantității comercializate față de anul 2021, estimare bazată pe evoluția înregistrată în primele 6 luni ale anului 2022.



Sursa: Prelucrări proprii ale datelor colectate de Consiliul Concurenței

În cadrul studiului nu au fost colectate informații privind capacitatea de producție și gradul de utilizare a acesteia de către producătorii români de ciment. Cu toate acestea, informații disponibile din alte lucrări ale Consiliului Concurenței sugerează un grad de utilizare a capacităților de producție a cimentului de 72-75% în perioada 2019-2021, care a permis un avans destul de important al vânzărilor, în special în anul 2020 (+7%).

PROVOCĂRI ÎN INDUSTRIE

Costurile cu energia reprezintă aproximativ 40% din cheltuielile operaționale pentru producerea de ciment (conform BAT – Best Available Techniques), iar creșterea prețului la energie atrage după sine o presiune suplimentară pe costurile de producție. În aceste condiții, industria cimentului explorează variantele de a-și produce singură o parte din energie, fie că este vorba despre energie eoliană, solară sau cea obținută din recuperarea energiei termice reziduale provenită din procese tehnologice industriale și face eforturi susținute în acest sens.

Utilizatorii de ciment de pe piață spun că prețul cimentului a continuat să crească, în pofida stabilizării prețurilor la energie, însă în această industrie este nevoie de investiții masive în

tehnologii noi pentru reducerea emisiilor de CO₂, precum cele de captare, transport și stocare a carbonului (CCS). Conform estimărilor CIROM, acestea pot atinge costuri între 300 și 500 de milioane de euro.

Atingerea neutralității climatice până în 2050 pe întregul lanț valoric al cimentului și betonului este una dintre provocările industriei cimentului, iar colaborarea cu autoritățile, care să susțină eforturile industriei în acest sens, este primordială. Aproximativ 60% din emisiile de CO₂ ale unei fabrici provin din chimia procesului tehnologic (decarbonatarea calcarului), iar aceste emisii de proces sunt practic ireductibile.

PREVIZIUNI

Pentru 2023, estimările reprezentanților piețelor de ciment, betoane și elemente prefabricate din beton sunt eterogene, majoritatea mizând pe stabilizare a nivelului de activitate, dar pe o creștere a vânzărilor, generată mai ales de inflație.

Potrivit Marinelei Drăcea, președinta CIROM, pentru 2023, Comisia Națională de Prognoză estimează o tendință generală de creștere a economiei, ritmul acesteia fiind susținut în continuare de un aport semnificativ al sectorului construcțiilor. Comisia estimează o creștere de 7% în 2023 în sector, susținută în special de componenta construcțiilor ingineresti, stimulată de absorbția de fonduri europene. Totuși, conform aceluiași raport al Comisiei Naționale de Prognoză, activitatea din industrie se va restrânge sub impactul prețurilor încă ridicate la energie electrică și gaze, sectoarele energointensive înregistrând și în acest an contracții de activitate⁵.

Perspectivile pe termen scurt și mediu rămân, în general, pozitive având în vedere faptul că România are nevoie, în continuare, de infrastructuri durabile în toate domeniile (rutier/feroviar, educațional, sanitar etc.).

3.2. PIAȚA CONSTRUCȚIILOR

Piața locală a construcțiilor a înregistrat o creștere de 11,2% în 2022, comparativ cu nivelul din 2021, când a consemnat o contracție de 8,1%. Pentru anul în curs, prognoza actualizată prevede o creștere de +7%, ce va fi urmată de o majorare de +9,6% în 2024, +10% în 2025 și +8% în 2026. În medie, sectorul va înregistra o creștere medie anuală de +8,6% în intervalul 2023-2026. Activitatea din domeniu se va situa peste nivelurile din celelalte sectoare contribuitoare la PIB, precum industria (creștere medie anuală de +3,27%), agricultura (+4,8%, evoluție medie) sau serviciile (+4,2%, medie în 2023-2026)⁶.

⁵ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/producatori-furnizori/analiza-prognoze-rezervate-pentru-pietele-de-ciment-betoane-si-prefabricate-in-2023.html>

⁶ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/actualitatea-interna/cnsp-piata-de-construcții-estimari-de-crestere-cu-7-in-2023-si-cu-96-in-2024.html>

În perioada ianuarie-august 2023 volumul lucrărilor de construcții a crescut, față de perioada ianuarie-august 2022, ca serie brută, cu 13,2%, iar ca serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate, cu 13,7%. Pe elemente de structură, creșteri au avut loc la lucrările de reparații capitale (+27,5%), lucrările de construcții noi (+12,8%) și la lucrările de întreținere și reparații curente (+9,3%).

Pe obiecte de construcții, au avut loc creșteri la construcțiile ingineresti (+34,4%) și la clădirile nerezidențiale (+1,2%). Clădirile rezidențiale au scăzut cu 6,8%.

Indicii lucrărilor de construcții

- procente-

		AUGUST 2023 față de :		1.I-31.VIII.2023/ 1.I-31.VIII.2022
		IULIE 2023	AUGUST 2022	
Construcții - total	B	111,8	119,4	113,2
	S	104,6	118,1	113,7
- pe elemente de structură:				
Construcții noi	B	115,4	126,8	112,8
	S	107,3	125,7	112,9
Reparații capitale	B	109,6	106,0	127,5
	S	97,0	106,5	128,1
Întreținere și reparații curente	B	102,5	105,5	109,3
	S	98,3	107,8	108,3
- pe obiecte de construcții:				
Clădiri rezidențiale	B	107,4	91,3	93,2
	S	103,3	91,5	94,1
Clădiri nerezidențiale	B	109,8	107,7	101,2
	S	105,9	107,8	101,5
Construcții ingineresti	B	114,3	140,9	134,4
	S	106,4	139,5	133,6

B= serie brută; S= serie ajustată în funcție de număr zile lucrătoare și de sezonabilitate ;

Sursa: Institutul Național de Statistică, Lucrările de construcții, august 2023

VOLUMUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

pe tipuri de construcții*

- modificări procentuale față de anul anterior, % -

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Construcții total, din care	-0,6	12,9	7,4	9,6	10,0	8,0
<i>pe tipuri de construcții:</i>						
a) Clădiri	4,6	12,5	5,7	6,7	6,5	5,6
Clădiri rezidențiale	28,0	3,1	3,9	6,9	7,3	6,3
Clădiri nerezidențiale	-11,4	21,8	7,2	6,5	5,9	5,1
b) Construcții ingineresti	-6,2	13,2	9,4	12,9	13,7	10,3

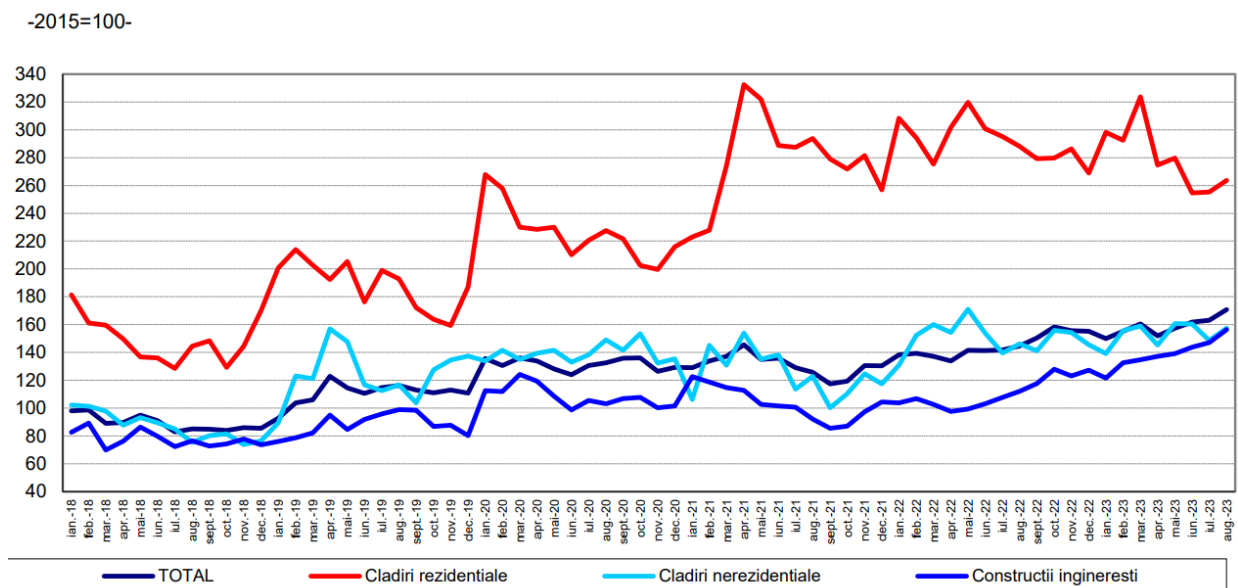
* serie brută – an de bază 2015

Volumul lucrărilor de construcții a crescut, ca serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate, cu 13,7%, creștere evidențiată la lucrările de reparații capitale

(+28,1%), lucrările de construcții noi (+12,9%) și la lucrările de întreținere și reparații curente (+8,3%).

Pe obiecte de construcții, creșteri au avut loc la construcțiile inginerești (+33,6%) și la clădirile nerezidențiale (+1,5%). Clădirile rezidențiale au scăzut cu 5,9%.

**Evoluția lunară a lucrărilor de construcții, pe obiecte de construcții, conform CAEN Rev. 2
- ianuarie 2018 – august 2023 -
(serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonalitate)**



Sursa: Institutul Național de Statistică, Lucrările de construcții, august 2023

Se poate observa în graficul de mai sus că trendul crescător s-a menținut pentru toate obiectele de construcții între 2018 și 2023. Ca serie ajustată la 31.08.2023 față de luna precedentă, volumul lucrărilor de construcții a crescut cel mai mult la construcțiile inginerești, cu 6,4%, urmate de clădirile nerezidențiale cu 5,9% și de clădirile rezidențiale cu 3,3%. Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, volumul lucrărilor de construcții inginerești a avut o creștere semnificativă de 39,5%, cel al construcțiilor nerezidențiale de 7,8%, iar cel al construcțiilor rezidențiale au scăzut cu 8,5%⁷.

3.2.i. CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI NEREZIDENȚIALE

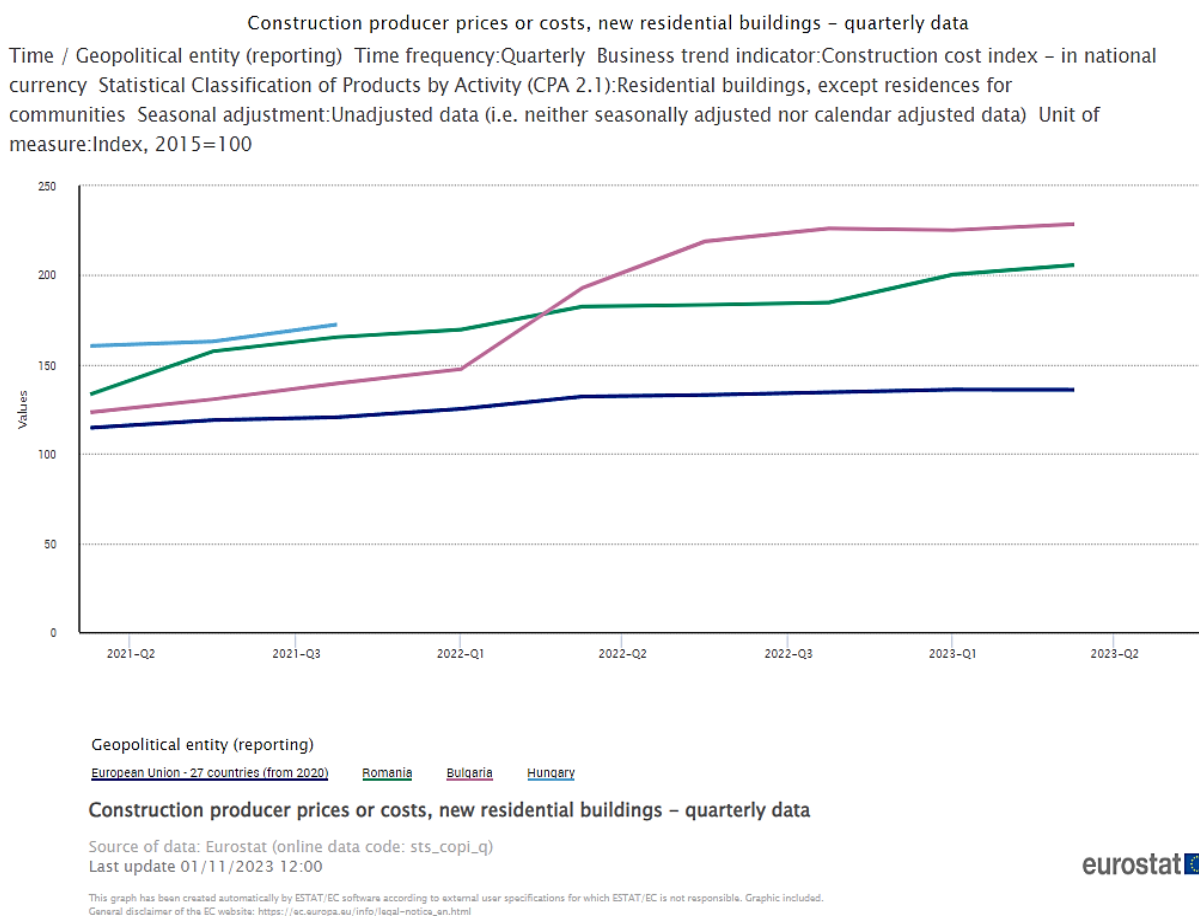
Valoarea cumulată a portofoliilor locale ale celor mai mari investitori imobiliari, conform datelor centralizate de Bucharest Real Estate Club (BREC) și Romania Property Club (RPC) de la Chusman&Wakefield Echinox, este de 13 miliarde de euro. NEPI Rockcastle își păstrează primul loc în cadrul clasamentului, în timp ce pe locul doi ajunge CPI Property

⁷ <https://insse.ro/cms/ro/content/lucr%C4%83rile-de-construc%C8%9Bii-105>

Group, în urma preluării portofoliilor Immofinanz și S Immo. Globalworth, cu un portofoliu de activitate de birouri și clădiri industriale se află pe locul al treilea⁸.

În ceea ce privește prețurile din sectorul construcțiilor, oficiul de statistică al Uniunii Europene – Eurostat publică Indicele Costurilor de Construcție (ICC). Acest indice arată evoluția costurilor suportate de către antreprenori pentru a realiza procesul de construcție a clădirilor rezidențiale noi și este alcătuit din indici de prețuri agregate pentru materiale, costurile forței de muncă și alte tipuri de costuri (agregarea ține cont de ponderile relative ale diferitelor componente ale costurilor).

Graficul de mai jos prezintă evoluția trimestrială a ICC din perioada 2019-2022, baza indicelui (=100) fiind valorile din anul 2015. Sunt prezentate valorile aferente României, Bulgariei și Ungariei, precum și valoarea medie de la nivelul UE.

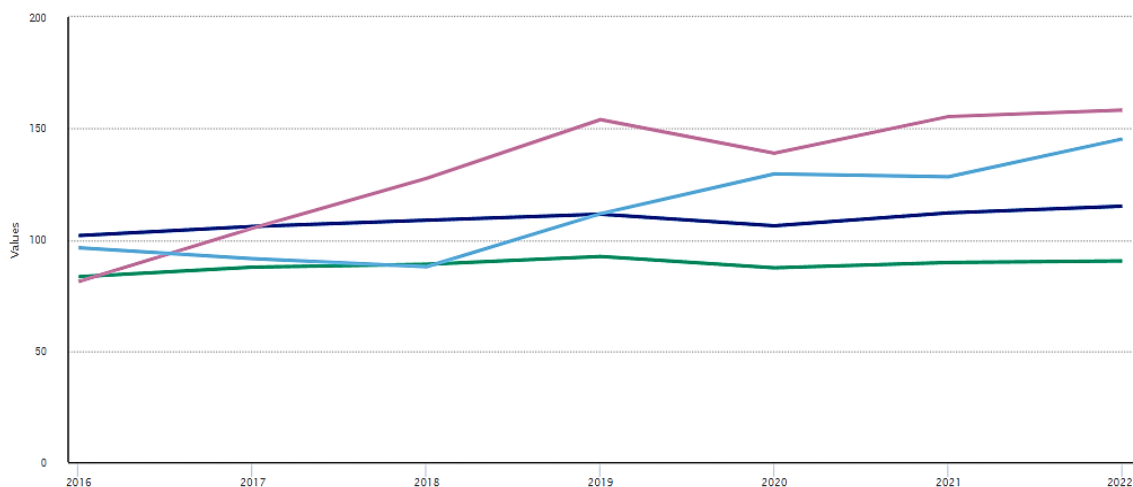


În cazul României, aceste date relevă o creștere a costurilor de construcție în anul 2021 față de anul 2015, o relativă stagnare pe parcursul anului 2022, după care are loc o creștere însemnată în prima jumătate a anului 2023 (cele mai recente date se referă la trimestrul 2 2023). În cazul Bulgariei evoluția este ceva mai atenuată în perioada 2021-2022, după care se

⁸ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/reviste-online/online.php?editia=Revista-Agenda-Construcțiilor-175>

observă o creștere însemnată în Q2 2022 și în special în 2023. În ceea ce privește cazul Ungariei, sunt disponibile date doar până la Q3 2021, cu o evoluție relativ stabilă, într-o creștere moderată. În fine, indexul crește mult mai lent la nivel european pe parcursul anilor 2021-2023, de la 120,4 la finalul anului 2021, la 135,8 în Q2 2023.

Production in construction – annual data
 Time / Geopolitical entity (reporting) Time frequency: Annual Business trend indicator: Volume index of production Statistical classification of economic activities in the European Community (NACE Rev. 2): Construction Seasonal adjustment: Calendar adjusted data, not seasonally adjusted data Unit of measure: Index, 2015=100



Geopolitical entity (reporting)
 European Union - 27 countries (from 2020) Bulgaria Hungary Romania

Production in construction – annual data

Source of data: Eurostat (online data code: sts_copr_a)
 Last update 01/11/2023 12:00

eurostat

În graficul de mai sus sunt prezentate informații anuale privind indexul producției, pentru totalul lucrărilor de construcții, pentru construcția de clădiri și pentru lucrările de inginerie civilă, atât pentru România, două state vecine, cât și pentru nivelul UE în ansamblu.

Datele Eurostat arată că sectorul construcțiilor din România a crescut semnificativ între anii 2019-2020 față de anul 2018. Ulterior, a urmat o perioadă de stagnare în contextul pandemic, până în 2021, după care a reluat trendul crescător. Evoluția ascendentă a sectorului construcțiilor din România, în special în perioada 2019-2020 și 2022-YTD, conduce la ideea unei creșteri importante a cererii pentru materiale de construcții.

Pe parcursul anului 2022, la nivel național se aflau în diverse stadii de dezvoltare – de la proiectare la amenajare și recent finalizate – peste 31.000 de șantiere, cu o valoare estimată la peste 400 de miliarde de lei, arată datele centralizate pentru EconoMedia de compania de consultanță IBC Focus, care urmărește piața construcțiilor din România. Din total, 8841 au fost în construcție.

Din totalul anului, 12.159 de șantiere vizau construcții rezidențiale private, în timp ce sectorul Industrial a avut 5427 de șantiere, iar 3216 proiecte au fost din segmentul

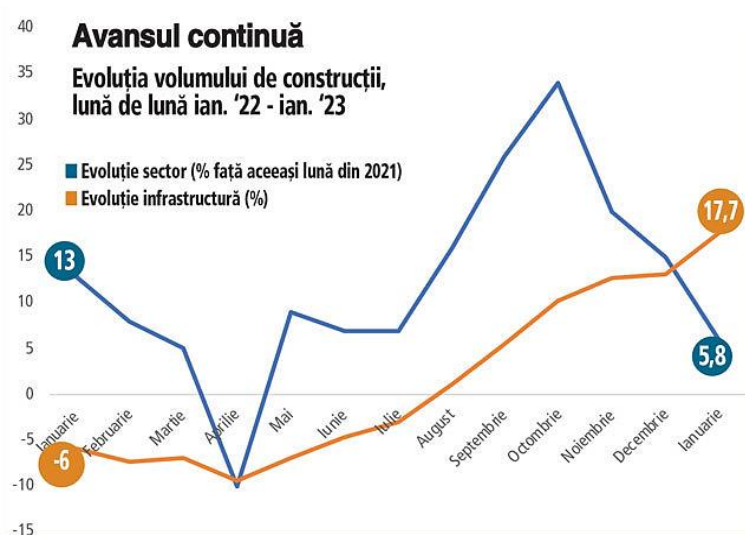
Conform unui sondaj de anul trecut al IBC Focus, unul din cinci antreprenori se aștepta în 2022 la creșteri între 10-25% la venituri în 2022. Volatilitatea prețurilor la materiale a fost principala problemă. O altă problemă e deficitul pe piața muncii: unul din doi antreprenori au sau plănuiesc să aducă muncitori din afara țării⁹.

Potrivit datelor din piață, în prima parte a anului 2023, în sectorul privat, pe fondul scăderii așteptate a numărului de autorizații și al creșterii prețurilor din 2022, care necesită o rebugetare a unor proiecte, s-a observat o scădere ușoară a volumului de lucrări. Pe piața rezidențială, evoluția depinde de îmbunătățirea condițiilor de creditare și de evoluția prețurilor, care ar permite încurajarea investițiilor. Pentru sectorul de stat, premisele anului 2023 sunt bune, sunt multe investiții în derulare.

Sectorul construcțiilor ar putea înregistra o creștere de 7% în 2023, urmată de o evoluție de +9,6% în 2024, potrivit celei mai recente proiecții publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza (CNSP) - Prognoza de primăvară 2023. Prognoza pentru 2023 este susținută în special de componenta construcțiilor ingineresti, stimulată de absorbția fondurilor europene. Avansul economic prevăzut pentru anul 2023, de 2,8%, este considerat a fi unul prudent, pe fondul unei inflații încă ridicată, dar cu premise favorabile determinate de un comportament bun al serviciilor, ceea ce ar putea conduce ulterior la îmbunătățirea estimărilor. Per ansamblu, construcțiile și serviciile vor performa în anul curent

3.2.ii. CONSTRUCȚII INGINEREȘTI

Construcțiile au crescut în ianuarie 2023 cu aproape 6% față de ianuarie 2022, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Construcțiile ingineresti, adică infrastructura, au fost cele care au generat creșterea, pentru că atât rezidențialul, cât și zona de spații de logistică sau birouri au scăzut.

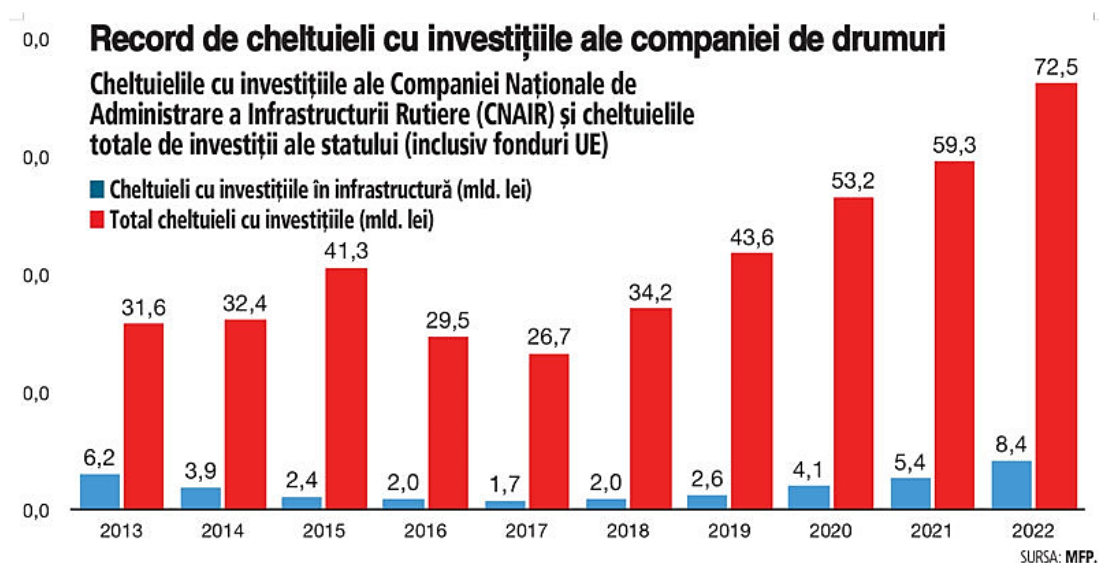


⁹ <https://economedia.ro/sinteza-anului-din-piata-construcțiilor-peste-30-000-de-santiere-cu-o-valoare-de-peste-400-de-miliarde-de-lei-o-treime-au-vizat-proiecte-rezidențiale.html>

Ionuț Dumitru, economistul-șef al Raiffeisen Bank, spune că cifrele se văd și în execuția bugetară, pentru că guvernul a cheltuit mai mulți bani cu investițiile, în special din fonduri europene. Bugetul de cheltuieli pentru investiții al Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR) a fost de aproape 40 mld. lei în ultimii 10 ani, dintre care 8,4 mld. lei cheltuiți numai în 2022, an record pentru investițiile în construcția și întreținerea drumurilor¹⁰.

„Datele statistice legate de infrastructură confirmă și ele o creștere a valorii lucrărilor contractate. Fiind proiecte pe termen lung, încă se așteaptă să se producă efecte în piață.”, spune Bogdan Funieru, managing director la Neomar Consulting, companie de consultanță în domeniul construcțiilor.

În acest moment, compania de drumuri are lansate în licitație publică proiecte de 10 mld. lei, dintre care cel mai mare, de peste 8 mld. lei, este construcția a circa 100 kilometri de autostradă între Cluj-Napoca și Oradea, până la Suplacu de Barcău.



În total, investițiile statului, din fonduri europene și de la bugetul de stat, au fost de aproape 73 mld. lei, o sumă de asemenea record. Prima parte a anului 2023 a fost însă slabă din acest punct de vedere. Constructorii au spus la vremea respectivă că la o dublare a prețului materialelor de construcții nu se pot continua contractele existente și astfel și plățile s-au blocat. O bună parte dintre aceste contracte au fost însă renegociate de guvern cu companiile și lucrările au fost reluate, astfel că, din a doua parte a anului, cheltuielile de investiții au reînceput să crească¹¹.

¹⁰ <https://www.zf.ro/eveniment/construcțiile-la-inceput-de-2023-infrastructura-accelereaza-si-tine-21717511>

¹¹ <https://www.zf.ro/eveniment/romania-misca-cheltuielile-investitii-infrastructura-companiei-21650533>

Conform celor mai noi date publicate de INS (Institutul Național de Statistică), situația drumurilor publice din România la sfârșitul anului 2022 era următoarea:

- 949 km de autostradă;
- 41.653 km de drumuri modernizate;
- 23.727 km de drumuri pietruite și de pământ.

În total în țara noastră sunt 86.336 km de drumuri, din care:

- 17.582 km de drumuri naționale;
- 35.132 km de drumuri județene;
- 33.622 km de drumuri comunale.

Din totalul drumurilor de 86.336 km, aproximativ 26% au durata de serviciu depășită (în special drumurile cu îmbrăcămînți asfaltice de tip greu și mijlociu, cât și la cele cu îmbrăcămînți asfaltice ușoare)¹².

"Nevoia reală pe care România o are în ceea ce privește existența unei rețele de drumuri și autostrăzi care să faciliteze un transport rapid și sigur pentru cetățeni și bugetele din ce în ce mai mari disponibile pentru investiții în infrastructura la CNAIR, determină să privim cu optimism acest sector din businessul nostru atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung", a declarat Ion Crăciunescu, General Manager la IBB Holding Group. În acest moment, IBB Holding are în derulare mai multe lucrări de întreținere periodică și covoare asfaltice pentru drumuri naționale și autostrăzile A2 și A3, în București, Prahova și Giurgiu. Aceste lucrări se vor derula de-a lungul următorilor 4 ani.

"Dificultățile cu care ne-am confruntat în 2022 și care au în continuare impact asupra businessului au fost creșterile de prețuri atât la materia primă și materiale, cât și la energie. De asemenea, fluctuațiile de pe piața forței de muncă și lipsa personalului calificat sunt alte dificultăți pe care ne străduim să le depășim. Considerăm că cea mai mare provocare pe termen mediu și lung constă în implementarea în activitate tehnologii care să reducă impactul pe care compania îl are asupra mediului", a precizat managerul IBB Group¹³.

Lucrările de infrastructură mare vor reprezenta principalul motor de creștere a pieței de construcții în perioada următoare, susținute de fondurile și termenele contractuale stricte ale programelor de finanțare europene (inclusiv PNRR) – creștere până la circa 8 miliarde de euro pe an estimată până în 2025.

În această perioadă, este așteptată execuția a aproximativ 1.000 de kilometri noi de autostradă și drum expres și modernizarea a circa 500 de kilometri de cale ferată. În acest context, valoarea totală a lucrărilor de infrastructură, care a variat între 5,5 și 6 miliarde de euro pe an între 2020 și 2022, va depăși pragul de 7 miliarde de euro în 2023 și va ajunge la

¹² <https://gadget.ro/situatia-drumurilor-publice-din-romania-la-sfarsit-de-2022-949-km-de-autostrada-si-23-727-km-de-drumuri-pietruite-si-de-pamant/>

¹³ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/antreprenori-dezvoltatori/ibb-estimeaza-o-crestere-de-10-a-afacerilor-diviziei-de-infrastructura-in-2023.html>

aproximativ 8 miliarde de euro până în 2025, ducând segmentul la o cotă de aproximativ 25% în piața construcțiilor. Menținerea la acest nivel sau eventual creșterea spre 9 miliarde de euro pe an este posibilă în intervalul 2025-2030, în condițiile în care se așteaptă demararea execuției pentru noi proiecte de infrastructură mare începând cu 2025/2026 (de ex., autostrada A8 Târgu Mureș – Iași, calea ferată București - Craiova, etc.).

Dacă între 2019 și 2022 valoarea totală a lucrărilor de construcții a crescut, în medie, cu 14% pe an, sectorul continuând să se dezvolte puternic inclusiv în perioada pandemiei COVID-19, prognoza pentru 2023-2024 este de o creștere limitată la 2-3% pe an. Această evoluție este așteptată pe fondul scăderii unor segmente private cheie (rezidențial, birouri și comercial), date fiind condițiile nefavorabile de creditare și scăderea temporară a cererii din partea clienților finali. Cu toate acestea, creșterea importantă așteptată în segmentul de infrastructură (9-10% pe an), susținută de implementarea proiectelor finanțate prin programe europene, inclusiv PNRR, va contribui decisiv la menținerea unui ritm pozitiv pentru evoluția sectorului per ansamblu, care este așteptat să depășească 35 de miliarde de euro ca valoare până în 2025¹⁴.

3.3. COTE DE PIAȚĂ ȘI CONCURENȚĂ

Conform datelor și informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, principalii concurenți pe domenii de activitate sunt:

Concurenți tradiționali pe piața de BCA

- ✓ Celco Constanța;
- ✓ Elpreco Craiova;
- ✓ Somaco;
- ✓ Soceram;
- ✓ Macon Deva.

Concurenți tradiționali pe piața de prefabricate și tuburi

- ✓ Asa Cons Consolis Turda;
- ✓ Bauelemente Ploiești;
- ✓ Ergon Ploiești;
- ✓ Somaco Grup Prefabricate;
- ✓ Con A Sibiu;
- ✓ Incontro Prefabricati Timișoara;
- ✓ Macon Deva;
- ✓ Ferrobeton Ploiești;
- ✓ Buildcorp Prefabricate Iași;
- ✓ SW Umwelttechnik Giurgiu Timișoara.

¹⁴ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/actualitatea-interna/roland-berger-piata-lucrarilor-de-infrastructura-va-creste-cu-10-pe-an-pana-in-2025.html>

4. EVALUAREA SOCIETĂȚII

4.1. METODOLOGIE DE EVALUARE

În conformitate cu Ordonanța 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării aprobată prin Legea 99/2013:

Art. 2. -(1) Activitatea de evaluare poate fi desfășurată de orice persoană care are calitatea de evaluator autorizat.

(2) Prin evaluare, în sensul prezentei ordonanțe, se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională de un evaluator autorizat.

Art. 5. -(1) Asociația (ANEVAR) are următoarele atribuții:

- a)*
- b)*
- c) adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;*

Așadar rapoartele de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați trebuie să fie în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

La data evaluării sunt în vigoare Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

În conformitate cu standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare:

10.1 *Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt:*

- (a) abordarea prin piață,*
- (b) abordarea prin venit și*
- (c) abordarea prin cost.*

10.2 Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate.

10.3 **Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date.** Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin*

-
- termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate,
 - (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura *activului* și de abordările sau metodele utilizate de către *participanții* de pe piața relevantă, și
 - (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).
- 10.4 ***Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare.*** Cu toate acestea, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare mai multe abordări și metode, și *ar trebui* să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de *evaluare* pentru a obține o indicație asupra *valorii*, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă. Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra *valorii*, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, *ar trebui* să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media *valorilor* obținute – *ar trebui* să fie descris în raportul de *evaluare*.

4.1.i. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin comparație/piață are la bază compararea societății de evaluat cu alte întreprinderi similare, cu participații la întreprinderi similare și cu acțiuni / părți sociale care au fost vândute pe piața liberă.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 20.1 Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* subiect cu *active* identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.
- 20.2 Abordarea prin piață *ar trebui* aplicată și ***ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă*** în următoarele situații:
 - (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul *valorii* stabilit,
 - (b) *activul* subiect sau alte *active* foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ, și/sau
 - (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu *active* foarte asemănătoare.

În cadrul acestei abordări sursele uzuale de piață sunt:

- ✓ piețele financiare de valori mobiliare, unde sunt tranzacționate participații pentru întreprinderi similare;
- ✓ piața achizițiilor de întreprinderi în ansamblul lor;

- ✓ tranzacțiile anterioare ale proprietății subiect al evaluării.

Având în vedere faptul că:

- (a) există tranzacții recente cu activul subiect,
- (b) nu există informații cu privire la tranzacții de alte active asemănătoare vândute pe piața specifică în mod activ,
- (c) nu există informații cu privire la vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare. Au fost totuși identificate mai multe societăți comparabile listate cu un grad mediu de asemănare.

Evaluatorul consideră că abordarea prin piață poate fi utilizată în scopul validării rezultatelor abordării prin venit.

4.1.ii. ABORDAREA PRIN VENIT

În **abordarea bazată pe venit** evaluatorul estimează valoarea unei întreprinderi, a unei participații sau a unei acțiuni / părți sociale prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 40.1 Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.
- 40.2 Abordarea prin venit *ar trebui* să fie aplicată și *ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă* în următoarele situații:
 - (a) capacitatea *activului* de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează *valoarea*, din perspectiva unui *participant pe piață*, și/sau,
 - (b) pentru *activul* subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Având în vedere faptul că:

- (a) activul subiect (societatea) are capacitatea de a genera venit,
- (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Evaluatorul consideră că i se poate acorda o importanță semnificativă abordării prin venit.

4.1.iii. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)

Abordarea bazată pe cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul

necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

Abordarea bazată pe active poate fi adecvată în evaluarea unei afaceri, care este de tip holding sau de investiții.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 60.1 Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.
- 60.2 Abordarea prin cost *ar trebui* să fie utilizată și ***ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă*** în următoarele situații:
- (a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca *participantul* să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,
 - (b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau
 - (c) tipul *valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

Având în vedere faptul că:

- (a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, dar restricțiile de reglementare sau juridice nu se cunosc în totalitate la data realizării prezentului raport de evaluare; iar *activul* nu ar putea fi recreat suficient de repede ceea ce ar putea face ca *participantul* să trebuiască să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,
- (b) *activul* generează venit în mod direct și abordarea prin venit este aplicabilă,
- (c) tipul *valorii* utilizat (valoare de piață) nu se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

Evaluatorul consideră că nu i se poate acorda o importanță semnificativă abordării prin cost.

4.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Conform - GEV 600 Evaluarea întreprinderii:

26. *Prin abordarea prin venit se estimează valoarea unei întreprinderi sau a unei*

participații prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare. Cele două metode uzuale ale abordării prin venit sunt: metoda capitalizării beneficiilor economice și metoda fluxurilor de numerar actualizate.

27. *Capitalizarea beneficiilor economice poate fi utilizată fie în cadrul metodei fluxurilor de numerar actualizate pentru a determina valoarea terminală, fie în actualizarea fluxurilor de dividende.*
28. *În metoda capitalizării beneficiilor economice, un nivel reprezentativ anual normalizat al beneficiilor se împarte la o rată de capitalizare adecvată.*
29. *În aplicarea metodelor/ tehnicilor de capitalizare, creșterea anuală, așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru determinarea ratei de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata anuală de creștere așteptată, pe termen lung a beneficiilor economice.*
30. *În metoda fluxului de numerar actualizat, fluxurile nete de numerar se estimează pentru fiecare din perioadele viitoare. Aceste fluxuri se convertesc în valoare prin aplicarea ratei de actualizare, folosind tehnici de actualizare.*

Capitalizarea venitului se utilizează atunci când fluxurile de numerar previzionate sunt constante în timp ce actualizarea fluxurilor de numerar se utilizează atunci când fluxurile de numerar previzionate nu sunt constante.

Ținând cont de aceste aspecte evaluatorul consideră că metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) este metoda adecvată termenilor de referință ai prezentului raport de evaluare și prin urmare această metodă este considerată metoda adecvată din cadrul abordării prin venit.

4.2.i. PREMISE GENERALE

Metoda de evaluare prin capitalizarea fluxurilor financiare actualizate (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea întreprinderii/unității generatoare de afaceri de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

Fiind o metodă de randament și având în vedere particularitățile aplicării, argumentele care susțin aplicarea metodei sunt următoarele:

- ✓ **viabilitatea societății/unității generatoare de numerar**, capacitatea de a genera profit și în perioada următoare, într-un orizont de timp rezonabil;
- ✓ **continuitatea activității prezente.**

Premisele pe baza cărora au fost realizate estimările sunt:

- ✓ **definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare pe baza informațiilor furnizate de managementul companiei;**
- ✓ **continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii și activității societății.**

- ✓ în estimarea veniturilor și cheltuielilor s-a ținut cont de rezultatele preliminare obținute până la 30.09.2023, precum și de estimările managementului companiei pentru perioada 2023-2028.

Metoda se aplică sub rezerva certitudinii informațiilor și estimărilor puse la dispoziție de conducerea societății, și anume:

- ✓ estimările privind capacitatea de absorbție a pieței și evoluția veniturilor în perioada de prognoză;
- ✓ estimările privind structura costurilor pentru susținerea evoluției vânzărilor și cheltuielilor.

4.2.ii. RATA DE ACTUALIZARE

Rata de actualizare este reprezentată de costul mediu ponderat al capitalului (CMPC sau WACC) care este calculat pe baza următoarei formule:

$$\text{CMPC} = K_e * \frac{\text{Capitaluri Proprii}}{\text{Capitaluri Investite}} + K_d * (1 - t) * \frac{\text{Capitaluri Împrumutate}}{\text{Capitaluri Investite}}$$

Unde:

K_e	Costul capitalurilor proprii
K_d	Costul capitalurilor împrumutate
t	Cota de impozitare
Capitaluri Investite	Reprezintă suma dintre capitalurile proprii și cele împrumutate

Tehnica de lucru pentru estimarea costului capitalurilor proprii (K_e) este cea din modelul de evaluare a activelor financiare (CAPM model) care are la bază lucrările lui Harry Markowitz referitor la diversificare și teoria modernă a portofoliului. Costul capitalului a fost ajustat pentru a reflecta modul în care piața ar evalua riscurile specifice asociate fluxurilor de numerar previzionate. Costul capitalului propriu a fost determinat pe baza formulei:

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) + \text{SSRP} + \text{URP}$$

Unde:

K_e	=	Costul capitalului	
R_f	=	Rata fără risc	= 5,47% Randament mediu obligațiuni românești cu scadență peste 10 ani (perioada 2005-Septembrie 2023)
β	=	Beta	= 0,88 Reajustat
ERP Sau $R_m - R_f$	=	Prima de risc pentru piață (Market equity risk premium)	= 6,30% ERP este randamentul așteptat al pieței (R_m), în plus față de rata fără risc (R_f). = 5,5% Prima de risc pentru piață - pentru țările dezvoltate (Kroll Sept. 2023 5,5-6% pentru Europa, KPMG Netherlands Q3 2023: 5%, date Damodaran)

			+	1,90% Cotații CDS pentru România (Damodaran, Iul. 2023).
			x	0,42 coeficient volatilitate acțiuni vs obligațiuni corporative în țări emergente, având în vedere că s-a luat deja în calcul rata fără risc pentru România (Damodaran, Iul. 2023)
SSRP	= Prima de risc aferentă dimensiunii companiei	= 1,80%		Prima pentru riscul aferent dimensiunii (Sursa: Valuation Handbook, International guide to cost of capital 2021 summary edition), comparații cu companii românești (SNP Petrom) – Anexa 2
URP	= Prima de risc nesistematic	= 1,75%		Prima de risc specific companiei – Anexa 3

Prima de risc nesistematic (prin size premium și URP) captează, conform analiștilor, și riscul de nelichiditate.

Din calculele prezentate în Anexa nr. 1 rezultă $K_e = 14,6\%$ și costul mediu ponderat al capitalului CMPC (WACC) = 13,7% (Anexa 1).

4.2.iii. DURATA PREVIZIUNII

Alegerea duratei pentru scenariul de previziune are în vedere următoarele considerente:

- ✓ cererea pentru bunurile oferite de societate se va stabiliza,
- ✓ durata medie estimată de viață a principalelor dotări.

Durata de previziune s-a împărțit în 2 perioade:

- perioada explicită de 5,25 ani în care previziunile au un grad mai ridicat de precizie fiind bazate, pe bugetul pregătit de conducerea societății;
- perioada ulterioară de previziune implicită, în care previziunile au un grad mai mare de nesiguranță (s-au extrapolat tendințele mari ale perioadei intermediare considerând și saturarea previzibilă a pieței).

4.2.iv. VALOAREA TERMINALĂ

Estimarea valorii terminale s-a făcut în baza ipotezei de continuare a activității. Valoarea terminală este dată de capitalizarea fluxurilor de trezorerie disponibile cu rata de capitalizare care are în vedere o creștere perpetuă (rotunjită) de 2%.

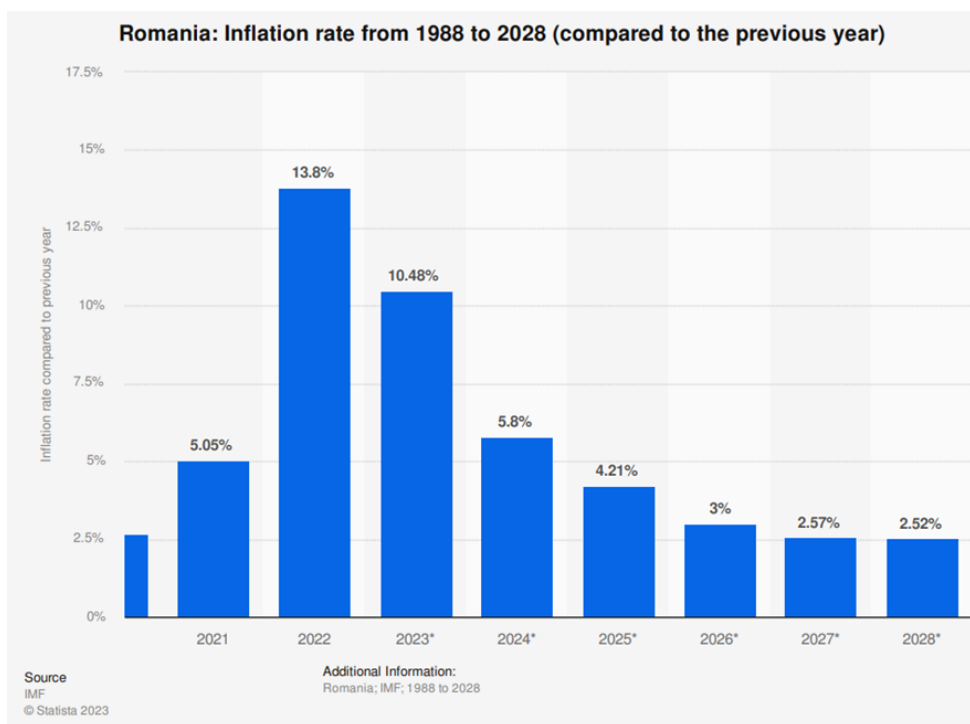
Această estimare are la bază:

- estimările pentru inflația în zona Euro conform datelor PwC - Global Economy Watch. Conform datelor din August 2023, inflația era estimată la 1,9% pentru zona Euro în perioada 2025-2028.

August 2023

	Share of 2022 world GDP		Real GDP Growth			Consumer Price Inflation		
	PPP	MER	2023p	2024p	2025-2028p	2023p	2024p	2025-2028p
Eurozone	10.5%	12.2%	0.8	1.2	1.5	5.4	2.7	1.9

- prognoze 2023 pentru România furnizate de Statista.com care arată o rată a inflației de 2,52% estimată pentru 2028.



4.2.v. DETERMINAREA VALORII FLUXURILOR FINANCIARE DE DISPONIBILITĂȚI

Baza de calcul pentru estimarea veniturilor și cheltuielilor totale a fost bugetul de venituri și cheltuieli întocmit de conducerea societății în lei pentru 2024-2028:

RON	Ian-Sept 2023	Oct-Dec 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Valoarea terminală
Venituri din exploatare	94.145.747	31.379.968	121.890.382	134.762.560	137.722.694	140.366.004	143.062.528	
<i>% venituri op vs anul trecut</i>		27,5%	-2,9%	10,6%	2,2%	1,9%	1,9%	
Venituri din exploatare normalizate*	91.804.338	31.253.770	121.385.587	134.257.765	137.217.899	139.861.209	142.557.733	145.408.888
Cheltuieli din exploatare fara amortizari	84.227.382	28.075.794	97.890.382	108.320.878	109.544.058	110.440.085	111.328.694	
Cheltuieli din exploatare fara amortizari normalizate**	84.227.382	28.053.881	97.327.717	107.733.213	108.928.893	109.794.670	110.650.003	112.863.003
EBITDA	9.918.365	3.304.175	24.000.000	26.441.682	28.178.635	29.925.919	31.733.835	
<i>Marja EBITDA (% Venituri exploatare)</i>	10,5%	10,5%	19,7%	19,6%	20,5%	21,3%	22,2%	
EBITDA normalizat	7.576.955	3.199.889	24.057.871	26.524.552	28.289.006	30.066.539	31.907.730	32.545.885
<i>Marja EBITDA (% Venituri exploatare norm.)</i>	8,3%	10,2%	19,8%	19,8%	20,6%	21,5%	22,4%	22,4%

*prin normalizări au fost eliminate veniturile din producția de imobilizări, cedări active și subvenții investiții

** prin normalizări au fost eliminate cheltuielile cu cedări active, donații și sponsorizări, chelt. aferente activelor în afara exploatării

Investiții (CAPEX) și amortizare

Investițiile au fost considerate conform informațiilor furnizate de client astfel:

- Oct-Dec 2023: 1,5 milioane lei;
- 2024: 9 milioane lei;
- 2025: 4 milioane lei;
- 2026-2027: 3 milioane lei/an;
- 2028: 4 milioane lei.

În perpetuitate investițiile au fost considerate la nivelul amortizării.

Investițiile au fost estimate ținând cont de:

- Analize istorice privind investițiile;
- Previțiunile managementului cu privire la planurile de investiții ale companiei.

Amortizarea a fost determinată pe baza registrului de mijloace fixe pentru imobilizările existente la data evaluării și ținând totodată cont de imobilizările în curs și avansurile pentru imobilizări în sold la data evaluării precum și de investițiile noi considerate în perioada de previziune pentru care s-a avut în vedere o durată medie de amortizare de 15 ani, ținând cont și de durata medie de amortizare a mijloacelor fixe existente. Precizăm că, în previziuni, amortizarea aferentă imobilizărilor în afara exploatării nu a fost inclusă, acestea fiind evaluate separat.

Investițiile în curs și avansurile pentru imobilizări, la data evaluării, sunt în sold de

6.449.513,61 lei astfel:

- imobilizări în curs în sumă de 2.368.776,61 lei reprezentând platforma betonată de depozitare pentru o cantitate de aproximativ 50.000 mc bca;
- avansuri pentru investiții sume în valoare de 4.080.737 lei, reprezentând în principal plăți pentru următoarea turbină a centralei de cogenerare, conform contract încheiat cu furnizorul KAWASAKI GAS TURBINE EUROPE GMBH, o continuare a proiectelor de investiții derulate pentru promovarea cogenerării de înaltă eficiență.

În perpetuitate amortizarea a fost considerată la nivelul de 4,1% din veniturile operaționale, plasat între cuartila 1 și mediana valorilor înregistrate de societățile utilizate în determinarea ratei de actualizare:

Indicator statistic	Amortizare % Ven. Expl.
Cuartila 1	2,3%
Mediana	5,7%
Cuartila 3	7,6%

Variația capitalului de lucru

Capitalul de lucru operațional ca procent din venituri a fost estimat pe întreaga perioadă de previziune la nivelul de 10,9% din veniturile operaționale, nivel reprezentând mediana valorilor înregistrate de societățile comparabile:

Indicator statistic	Capital de lucru % Ven expl.
Cuartila 1	4,5%
Mediana	10,9%
Cuartila 3	15,6%

Istoric societatea a înregistrat următoarele ponderi ale capitalului de lucru relativ la venituri:

RON	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Capital de lucru operațional non-cash	19.773.203	35.505.093	33.745.430	44.696.334	40.306.095
% CA	30,3%	40,2%	34,1%	47,3%	32,1%

Capitalul de lucru non-cash pornește de la capitalul de lucru la care se adaugă datoriile purtătoare de dobândă (și alte sume asimilate: dividende de plată, leasinguri etc.) și se scad disponibilitățile. O altă modalitate de calcul ar fi pornind de la Necesarul de Fond de Rulment la care se adună înapoi datoriile purtătoare de dobândă pe termen scurt¹⁵.

¹⁵ Referință: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/valquestions/noncashwc.htm

Astfel capitalul de lucru a fost ajustat cu următoarele elemente (solduri) asimilate datoriiilor purtătoare de dobândă sau care nu țin de activitatea operațională desfășurată de societate:

- Credite bancare (în toți anii analizați)
- Dividende de plată (în toți anii analizați)
- Subvenții pentru investiții (în toți anii analizați)
- Alte împrumuturi și datorii asimilate (doar în 2019).

Fluxurile de disponibilități

Tabloul fluxului de disponibilități și modul de calcul sunt prezentate în tabelul următor, pornindu-se de la profitul operațional net la care s-a adăugat amortizarea, fiind o cheltuială nemonetară, și din care s-a scăzut valoarea investițiilor și necesarul de capital de lucru pentru a susține volumul de afaceri estimat:

RON	Ian-Sept 2023	Oct-Dec 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Valoarea terminală
Venituri din exploatare	94.145.747	31.379.968	121.890.382	134.762.560	137.722.694	140.366.004	143.062.528	
<i>% venituri op vs anul trecut</i>		27,5%	-2,9%	10,6%	2,2%	1,9%	1,9%	
Venituri din exploatare normalizate*	91.804.338	31.253.770	121.385.587	134.257.765	137.217.899	139.861.209	142.557.733	145.408.888
Cheltuieli din exploatare fara amortizari	84.227.382	28.075.794	97.890.382	108.320.878	109.544.058	110.440.085	111.328.694	
Cheltuieli din exploatare fara amortizari normalizate**	84.227.382	28.053.881	97.327.717	107.733.213	108.928.893	109.794.670	110.650.003	112.863.003
EBITDA	9.918.365	3.304.175	24.000.000	26.441.682	28.178.635	29.925.919	31.733.835	
<i>Marja EBITDA (% Venituri exploatare)</i>	10,5%	10,5%	19,7%	19,6%	20,5%	21,3%	22,2%	
EBITDA normalizat	7.576.955	3.199.889	24.057.871	26.524.552	28.289.006	30.066.539	31.907.730	32.545.885
<i>Marja EBITDA (% Venituri exploatare norm.)</i>	8,3%	10,2%	19,8%	19,8%	20,6%	21,5%	22,4%	22,4%
Amortizare***	(7.311.776)	(1.814.201)	(6.853.054)	(6.951.470)	(6.034.100)	(5.908.556)	(5.855.281)	(5.972.387)
Amortizare % venituri exploatare normalizate	8,0%	5,8%	5,6%	5,2%	4,4%	4,2%	4,1%	4,1%
Deprecieri	-	-	-	-	-	-	-	-
Provizioane	-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT	2.606.588	1.489.974	17.146.946	19.490.212	22.144.535	24.017.363	25.878.554	
EBIT normalizat	265.179	1.385.688	17.204.816	19.573.083	22.254.906	24.157.984	26.052.449	26.573.498
Impozit pe profit		(221.710)	(2.752.771)	(3.131.693)	(3.560.785)	(3.865.277)	(4.168.392)	(4.251.760)
Profit operațional net		1.163.978	14.452.046	16.441.389	18.694.121	20.292.706	21.884.057	22.321.738
Amortizare		1.814.201	6.853.054	6.951.470	6.034.100	5.908.556	5.855.281	5.972.387
Variația capitalului de lucru		26.897.062	182.246	(1.402.618)	(322.551)	(288.028)	(293.827)	(310.676)
Investiții (CAPEX)		(1.500.000)	(9.000.000)	(4.000.000)	(3.000.000)	(3.000.000)	(4.000.000)	(5.972.387)
Fluxuri de numerar nete		28.375.241	12.487.346	17.990.241	21.405.670	22.913.233	23.445.511	22.011.062

Prin actualizarea acestor fluxuri de numerar cu rata de actualizare estimată la capitolul 4.2.ii rezultă într-o valoare de piață a capitalurilor investite, conform calculelor din Anexa 4, de:

$$V_{\text{capitaluri investite - activitate operațională}} = 197.459.049 \text{ lei}$$

Valoarea aceasta include și impactul fiscal aferent subvențiilor pentru investiții. Acestea nu generează fluxuri de numerar fiind vorba doar de o eșalonare a sumelor deja încasate pentru investiții realizate în trecut pe durata de viață a investițiilor. Ele nu au fost incluse în previziuni însă generează o creștere a bazei fiscale.

Impactul fiscal a fost calculat astfel:

	Oct-Dec 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Venituri din subvenții 1	11.670	46.679	46.679	46.679	46.679	46.679	46.679	201,21
Venituri din subvenții 2	114.529	458.116	458.116	458.116	458.116	458.116	433.064	
Total venituri din subv. Investiții	126.199	504.795	504.795	504.795	504.795	504.795	479.743	201
Impact fiscal	20.192	80.767	80.767	80.767	80.767	80.767	76.759	32
Timing	0,125	0,750	1,750	2,750	3,750	4,750	5,750	6,750
Factor actualizare (CMPC = 13,7%)	0,984	0,908	0,799	0,703	0,618	0,543	0,478	0,420
Impact fiscal - val. prezentă								(344.972)

Active în afara exploatării / în exces

Societatea deține următoarele active în afara exploatării:

- Terenuri libere, Blocuri, Feme, Sere, Căi ferate, o Bază sportivă și active biologice (evaluate în Anexa 7).
- participație de 99,99% la capitalul societății Prefab Invest S.A. (evaluată - 100% - în Anexa 8);
- participație la la Asociația Producătorilor de Prefabricate din Beton – PREFBETON. Având în vedere că asociațiile nu au scop patrimonial, valoarea de piață a acestora a fost considerată nulă.

Total valoare de piață active în afara exploatării: 21.175.257 lei.

Datorii purtătoare de dobândă/Alte sume asimilate

La data evaluării societatea are datorii financiare sau alte sume asimilate în sold de **25.255.560 lei** reprezentate de credite bancare și de dividende de plată.

Disponibilități

La data evaluării, soldul disponibilului în casă și în conturi este de **632.520 lei**.

4.2.vi. REZULTATE – ABORDAREA PRIN VENIT

Așadar, pornind de la valoarea determinată a capitalurilor investite și ținând cont de datoriile purtătoare de dobândă nete de disponibilități, valoarea a 100% din capitalurile proprii ale societății este de:

Valoarea întreprinderii - activitate operațională	197.459.049
Plus: active în afara exploatării:	21.175.257
- <i>participație 99,99% PREFAB INVEST S.A.</i>	5.949.405
- <i>alte active în afara exploatării</i>	15.225.852
Valoarea întreprinderii	218.634.306
Minus: datorii financiare	(25.255.560)
Plus: numerar în conturi curente și casă	632.520
Valoare capital propriu	194.011.266
Valoare capital propriu rotunjit	194.010.000

4.3. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform SEV 200 – *Întreprinderi și participații la întreprinderi:*

“ 50.1 Abordarea prin piață se aplică frecvent la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii deoarece acest tip de active îndeplinește deseori criteriile cuprinse în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 20.2 sau 20.3. Atunci când utilizează abordarea prin piață la evaluarea de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, evaluatorii ar trebui să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, secțiunile 20 și 30.

50.2 Trei dintre cele mai uzuale surse de date utilizate la evaluarea prin abordarea prin piață a întreprinderilor și a participațiilor la capitalul întreprinderii sunt:

(a) piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare,

(b) piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor sau participații cu drept de control la capitalul întreprinderii, și

(c) tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzații de acțiuni ale întreprinderii subiect.”

După cum menționează standardele de evaluare, abordarea este aplicabilă și în cazul în care sunt disponibile date privind tranzații anterioare cu subiectul evaluării.

Acțiunile societății sunt listate la Bursa de Valori București pe segmentul principal, fiind caracterizate printr-un volum relativ redus de tranzacționare (de exemplu, în luna Septembrie 2023 s-au înregistrat tranzații în doar 12 zile, cu volume zilnice cuprinse între 1-630 acțiuni). Cursul bursier de închidere la 29.09.2023, ultima zi de tranzacționare anterior datei evaluării, a fost de 3,04 lei/acțiune. Așadar, având în vedere lichiditatea redusă, evaluatorul consideră că aceste cotații bursiere reprezintă doar un reper general dar nu o indicație relevantă a valorii de piață.

Această abordare se bazează pe un proces logic în care valoarea de piață se va obține prin analiza tranzațiilor cu întreprinderi similare și relevante, compararea acestor întreprinderi cu firma evaluată și, în final, estimarea valorii companiei evaluate prin utilizarea unui factor de conversie (multiplicator).

4.3.i. ANALIZA MULTIPLICATORILOR DE SECTOR

Este adecvată pentru a estima valoarea acțiunilor sau părților sociale ale societății evaluate prin comparație cu prețurile acțiunilor unor societăți similare ce sunt tranzacționate pe piețele de capital. Indicatorii de tranzacționare ai acestor companii comparabile pot fi aplicați performanțelor financiare ale societății evaluate pentru a estima valoarea de piață a acțiunilor sau părților sociale ale societății evaluate.

Trebuie remarcat că valoarea obținută poate să nu fie exact egală cu prețurile de tranzacționare ale acțiunilor evaluate (ultimul preț sau prețul mediu) pentru că reprezintă o opinie logică a evaluatorului și nu comportamentul participanților pe piață.

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

Societățile comparabile pentru care se calculează multiplicatorii trebuie să fie similare cu societatea de evaluat din punct de vedere al dimensiunii, piețelor pe care acționează și al atractivității față de investitori.

Pentru estimarea valorii capitalului propriu, s-au utilizat multiplicatorii aferenți cuartilelor 1 și 3 ale sectorului de activitate în care își desfășoară activitatea și compania evaluată. Comparabilele au fost selectate atât de pe piața locală cât și de pe alte piețe.

4.3.i.a. SELECTAREA COMPANIILOR COMPARABILE

Ca urmare a analizelor realizate, au fost selectate un număr de 10 companii comparabile din România și alte țări europene, pentru care să fie disponibili multiplicatorii EV/Sales și EV/EBITDA, dintr-o sursă comună, respectiv baza de date Infront Analytics și care să ofere produse și servicii similare:

- Cementir Holding N.V.
- Macofil SA
- Prebet SA
- CRH Plc
- HEIDELBERG MATERIALS
- Holcim Ltd.
- Resbud SE
- Titan Cement International SA
- Vicat SA
- Buzzi Unicem SpA

Din această listă au fost eliminate societățile pentru care nu au fost disponibile date cu privire la multiplicatori și cele cu valori extreme ale multiplicatorilor sau marjei EBITDA, care ar fi denaturat eșantionul: Macofil SA și Resbud SE.

Cementir Holding N.V.

Cementir Holding N.V., împreună cu filialele sale, produce și distribuie ciment gri și alb, beton, agregate și produse din beton în Italia, Nord și Marea Baltică, Belgia, America de Nord, Turcia, Egipt și Asia Pacific. Compania oferă ciment alb sub marca Aalborg White pentru aplicații arhitecturale, estetice și structurale; ciment gri sub marca FUTURECEM; beton pentru utilizare în infrastructură, amenajări peisagistice, industrie și agricultură,

energie și mediu, clădiri și produse din beton precomprimat și prefabricat; și agregate, cum ar fi nisip natural, pietriș și pietre zdrobite utilizate în beton și produse prefabricate, asfalt, fundații de drumuri și lucrări de inginerie și materiale de drenaj și aplicații pentru terenuri agricole.

De asemenea, cumpără și vinde clincher, piese de schimb, cocs și combustibili de cărbune și alte materiale de construcție; și oferă servicii de transport și logistică, servicii de gestionare a achizițiilor, asistență și suport tehnic, expediere de mărfuri și soluții digitale.

Cementir Holding N.V. a fost înființată în 1947 și are sediul în Roma, Italia.



Prebet SA

Prebet SA (Formerly Prebet SA Aiud) Romania 🇷🇴 Sector: Building Materials & Fixtures Ticker: PREB ISIN: ROPREBACNOR0 Company Code: 40286ER ★

Profile Factsheet Company Data Company Peers Comparable Analysis GPRV® Charts My View

Historical Charts for Prebet SA

Display Currency: LOCAL EUR USD
Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net





Prebet Aiud S.A. produce și comercializează precomprimate din beton armat și prefabricate din beton pentru cai ferate și construcții. Oferă elemente prefabricate pentru calea ferată, inclusiv traverse din beton de cale ferată, prefabricate pentru canal de conducte, prefabricate de sprijin și protecție pentru calea ferată, prefabricate pentru canalul de revizie a materialului rulant și prefabricate de trecere a căii ferate.

Compania furnizează, de asemenea, elemente de structură ale drumurilor, cum ar fi grinzi de viaduct, prefabricate de canal de conducte pentru drumuri, prefabricate de sprijin și protecție și prefabricate pentru platforme. În plus, oferă grinzi din beton precomprimit pentru poduri rutiere și cai ferate; prefabricate pentru pardoseli feroviare și rutiere; grinzi de torsiune pentru poduri rutiere cu deschideri mari (postcomprimate); poli centrifugați; prefabricate din beton pentru opere de artă și tuneluri; plăci pentru treceri la nivel cu calea ferată; canal prefabricat cu buzunare pentru revizie locomotive și vagoane; traverse din beton armat tip biblock pentru metrou și tramvai; și diverse alte structuri prefabricate.

Prebet Aiud S.A. a fost fondată în 1904 și are sediul în Aiud, România.

CRH Plc

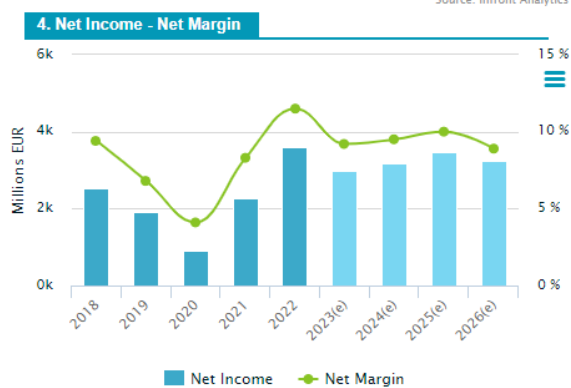
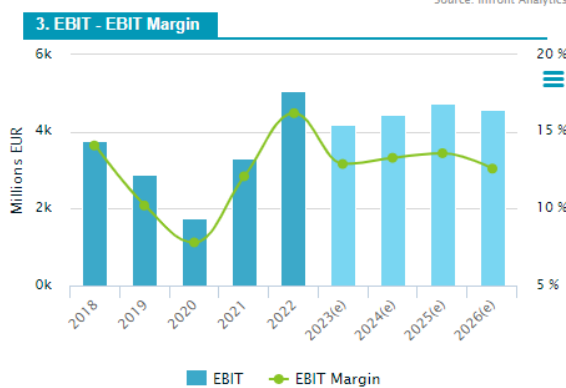
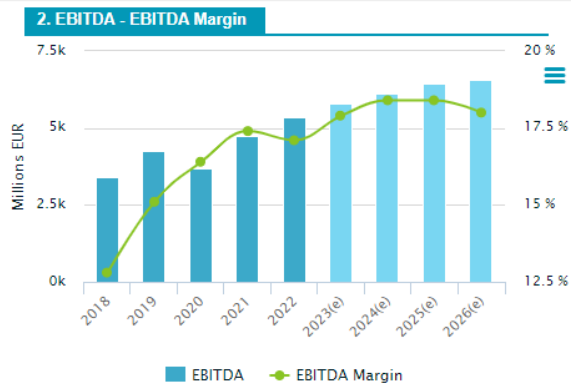
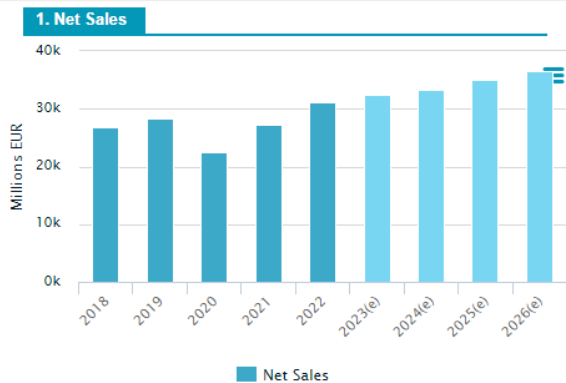
CRH Plc Ireland  Sector: Building Materials & Fixtures Ticker: CRH ISIN: IE0001827041 Company Code: 20027EZ  

Profile Factsheet Company Data Company Peers Comparable Analysis GPRV® Charts My View

Historical Charts for CRH Plc

Display Currency: LOCAL EUR USD

Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net



CRH plc, prin filialele sale, produce și distribuie materiale de construcție în Irlanda și la nivel internațional. Acesta operează prin trei segmente: Americas Materials, Europe Materials și Building Products. Compania produce și furnizează produse din ciment, var, agregate, prefabricate, beton pre-mixat și asfalt; Produse de zidărie din beton și produse de peisaj dur cuprinzând pavele, borduri, pereți de sprijin și produse aferente pentru terasă; De asemenea, oferă produse prefabricate din beton și polimeri, cum ar fi bolți subterane, țevi și structuri de drenaj, incinte de utilități și structuri prefabricate modulare pentru piețele de apă, energie, comunicații, transport și structuri de construcții; și accesorii de construcție, cum ar fi soluțiile proiectate de ancorare, fixare și conectare, precum și sisteme de ridicare, accesorii de cofraj și alte accesorii utilizate în aplicațiile de construcții.

În plus, compania oferă produse de acces la rețea, care includ camere de acces compozite, capace, sisteme de siguranță pasivă, prize de reținere, materiale de etanșare și cutii de contoare; și servicii de pavaj și construcții. În plus, oferă servicii de contractare lucrări de construcții și inginerie civilă; vinde și distribuie ciment; și furnizează camere de acces și

produse pentru conducte.

CRH plc a fost fondată în 1936 și are sediul central în Dublin, Irlanda.

HEIDELBERG MATERIALS

HEIDELBERG MATERIALS Germany  Sector: Building Materials & Fixtures Ticker: HEI ISIN: DE0006047004 Company Code: 02435ED  

Profile Factsheet Company Data Company Peers Comparable Analysis GPRV® Charts My View

Historical Charts for HEIDELBERG MATERIALS

Display Currency: LOCAL EUR USD
Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net I





Heidelberg Materials AG, împreună cu filialele sale, produce și distribuie ciment, agregate, beton pre-mixat și asfalt în întreaga lume. Oferă produse din ciment; agregate de piatră naturală, inclusiv nisip și pietriș; agregate zdrobite cuprinzând așchii de piatră și pietre zdrobite; și beton pre-mixat pentru utilizarea în construcția de tuneluri sau poduri, clădiri de birouri sau școli, precum și pentru a produce piese prefabricate din beton, cum ar fi scări, elemente de tavan sau componente structurale.

Compania oferă și asfalt; și comerț cu ciment, clincher, materiale secundare de ciment și combustibili solizi și alternativi.

Compania a fost cunoscută anterior ca HeidelbergCement AG și și-a schimbat numele în Heidelberg Materials AG în mai 2023. Heidelberg Materials AG a fost fondată în 1873 și are sediul în Heidelberg, Germania.

Holcim Ltd.

Holcim Ltd. (Formerly LafargeHolcim Ltd.) Switzerland  Sector: Building Materials & Fixtures Ticker: HOLN ISIN: CH0012214059 Company Code: 01483ES  Factsheet

Profile Factsheet Company Data Company Peers Comparable Analysis GPRV® Charts My View

Historical Charts for Holcim Ltd.

Display Currency: LOCAL EUR USD

Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net



Holcim Ltd, împreună cu filialele sale, operează ca o companie de materiale și soluții de construcții la nivel mondial. Oferă ciment, clincher și alte materiale de ciment; agregate, cum ar fi piatra zdrobită, pietriș și nisip; și beton pre-mixat, prefabricate, produse din beton, asfalt, mortare, sisteme de acoperiș și contractare și servicii conexe. Compania se angajează, de asemenea, în activități de retail, precum și în servicii de gestionare a deșeurilor.

Produsele sale sunt utilizate în proiecte de infrastructură, cum ar fi tuneluri, căi ferate și gări, aeroporturi și porturi; proiecte de locuințe, inclusiv locuințe individuale și colective; proiecte comerciale cuprinzând birouri, retail și clădiri publice; și proiecte industriale din diverse industrii. Compania a fost cunoscută anterior ca LafargeHolcim Ltd și și-a schimbat numele

în Holcim Ltd în mai 2021. Holcim Ltd a fost fondată în 1833 și are sediul în Zug, Elveția.

Titan Cement International SA



Titan Cement International S.A., împreună cu filialele sale, produce, distribuie și comercializează o gamă largă de materiale de construcție în Grecia și Europa de Vest, America de Nord, Europa de Sud-Est, Mediterana de Est și la nivel internațional. Firma furnizează ciment; beton pre-mixat; agregate și materiale grosiere, inclusiv nisip, pietriș, piatră zdrobită și beton reciclat; și alte materiale de construcție, cum ar fi mortare uscate, blocuri de construcție, cenușă zburătoare și alte produse din beton pentru construcția de drumuri, poduri, aeroporturi, spitale, școli, locuințe rezidențiale, clădiri comerciale și proiecte sociale.

De asemenea, este implicată în importul și distribuția de ciment; cariere; Servicii de intermediere imobiliară; Servicii de proiectare inginerescă pentru instalații de deșuri solide și lichide; și combustibili alternativi.

În plus, compania oferă servicii comerciale, tehnice și de afaceri, portuare, financiare, de prevenire, întreținere, asigurări și transport; deține și dezvoltă proprietăți imobiliare; închiriază mașini, echipamente și bunuri materiale; și proiectează, produce și comercializează echipamente de separare brevetate pentru pulberi uscate.

Titan Cement International S.A. a fost fondată în 1902 și are sediul în Bruxelles, Belgia.

Vicat SA



Vicat S.A., împreună cu filialele sale, se ocupă de producția și vânzarea de ciment, beton pre-mixat și agregate pentru industria construcțiilor. Compania operează în trei segmente: ciment, beton și agregate și alte produse și servicii. Segmentul Ciment oferă diverse produse de ciment pentru antreprenorii generali, precum betoniere, producători de produse prefabricate din beton, antreprenori de construcții și lucrări publice, autorități locale, dezvoltatori imobiliari rezidențiali sau maștri zidari și angrosiști de materiale de construcții sau lanțuri de retail. Segmentul Beton & Agregate furnizează beton pre-mixat cuprinzând

beton standard și special pentru antreprenorii de construcții și lucrări publice, inclusiv grupuri de construcții, companii de construcții de case, fermieri sau persoane fizice; și agregate, cum ar fi nisipuri și pietriș pentru producătorii de beton pre-mixat și de produse prefabricate din beton. Segmentul Alte produse și servicii este reprezentat de transportul de ciment, beton pre-mixat și agregate; Furnizare de produse chimice pentru construcții pentru acoperirea pereților exteriori, mortar și betoane tradiționale, adezivi pentru plăci și produse de izolare termică, precum și de produsele utilizate pentru repararea pardoselilor și pereților; și producția de hârtie de specialitate și pungi de hârtie pentru sectoarele agroalimentar, chimic și construcții.

Acesta operează în Franța, Elveția, Italia, Statele Unite, Brazilia, India, Kazahstan, Turcia, Egipt, Senegal, Mali și Mauritania. Vicat S.A. a fost înființată în 1853 și are sediul în L'Isle-d'Abeau, Franța.

Buzzi Unicem SpA

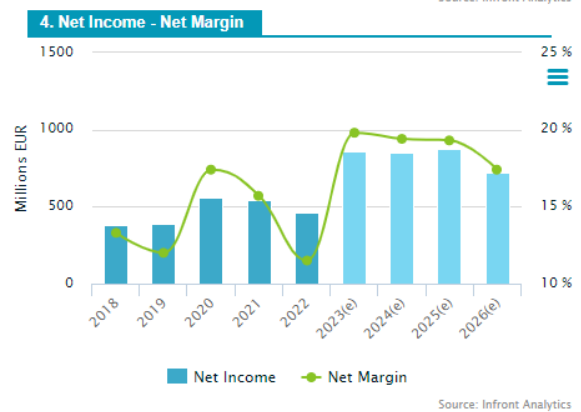
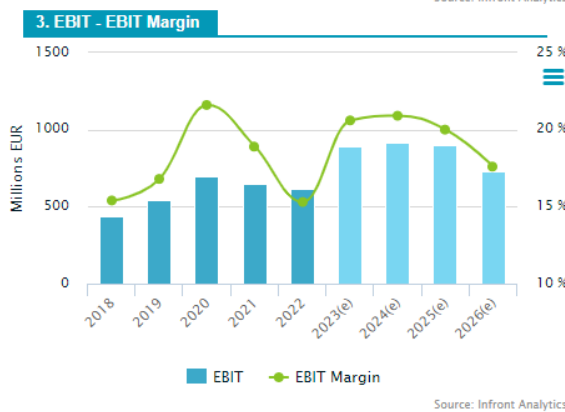
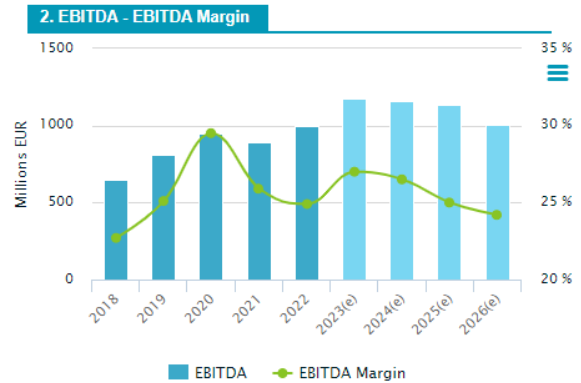
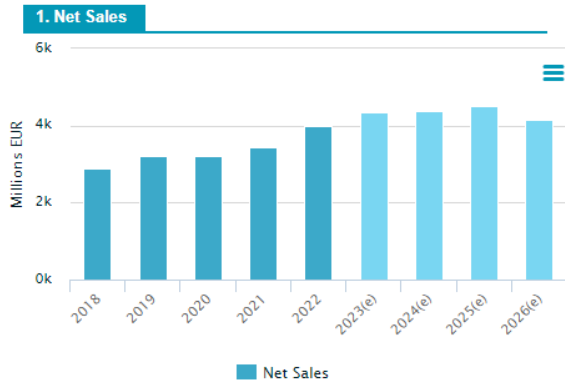
Buzzi Unicem SpA Italy 🇮🇹 Sector: Building Materials & Fixtures Ticker: BZU ISIN: IT0001347308 Company Code: 30180EI [Factsheet](#) ★

Profile Factsheet Company Data Company Peers Comparable Analysis GPRV® Charts My View

Historical Charts for Buzzi Unicem SpA

Display Currency: LOCAL EUR USD

Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net Margin



Buzzi S.p.A., împreună cu filialele sale, produce, distribuie și vinde ciment, beton pre-mixat și agregate. Are operațiuni în principal în Italia, Statele Unite, Germania, Luxemburg, Țările de Jos, Polonia, Republica Cehă, Slovacia, Ucraina, Mexic și Brazilia. Buzzi S.p.A. a fost cunoscută anterior ca Buzzi Unicem S.p.A. și și-a schimbat numele în Buzzi S.p.A. în mai 2023.

Compania a fost fondată în 1872 și are sediul în Casale Monferrato, Italia. Buzzi S.p.A. este o filială a Fimedi - S.P.A.

4.3.i.b. REZULTATE OBTINUTE

Datele folosite sunt preluate din baza de date Infrontanalytics, multiplicatorii fiind calculați pe baza firmelor comparabile prezentate anterior. Acești multiplicatori sunt aplicați rezultatelor societății în vederea stabilirii valorii companiei. Analiza specificului sectorului arată că indicatorii relevanți pentru evaluare ce ar trebui utilizați sunt EV/Sales și EV/EBITDA.

Pe baza multiplicatorilor aferenți comparabilelor selectate, a fost realizat următorul sumar statistic:

Sumar statistic	Min	Cuartila 1	Medie	Mediană	Cuartila 3	Max	CV
EV / Sales ajustat	0,89	1,08	1,22	1,12	1,24	1,86	25%
EV / EBITDA	3,99	4,84	5,46	5,03	5,56	8,33	25%

Notă: Multiplicatorul EV/Sales a fost ajustat pe baza marjei EBITDA având în vedere că dintre două societăți cu un nivel similar al veniturilor și al altor indicatori relevanți, cea cu marja EBITDA mai mare va avea un multiplicator mai mare.

D = Decila

Multiplicatorii au fost suplimentar ajustați cu un coeficient de 90% pentru diferențele la nivelul ratei de creștere, riscului specific și dimensiunii. Acest coeficient a fost determinat ca raport între valoarea întreprinderii rezultată prin metoda DCF utilizând rata de actualizare a companiei și valoarea întreprinderii calculată în același mod însă utilizând rata de actualizare ce ia în calcul riscuri specifice mai reduse, reflectând profilul de risc al comparabilelor.

Prin urmare, utilizând multiplicatorii EV/Sales și EV/EBITDA ajustați și aferenți cuartilelor 1 și 3, a fost obținut următorul interval ca o indicație pentru valoarea de piață a întreprinderii, pe baza rezultatelor estimate pentru 2023 și actualizate cu factorul de actualizare aferent (conform modelului DCF):

Factor ajustare multiplicatori	90%		
Multiplicatori ajustați	Cuartila 1	Mediană	Cuartila 3
EV / Sales ajustat	0,97	1,01	1,12
EV/EBITDA	4,35	4,52	5,00
EV / Sales ajustat	119.821.397	124.762.486	138.350.479
EV/EBITDA	46.132.906	47.935.802	53.026.329
Multiplicator selectat: EV/Sales ajustat*	Min	Mediană	Max
Valoarea Întreprinderii	119.821.397	124.762.486	138.350.479

Notă: a fost selectat multiplicatorul EV/Sales întrucât marja EBITDA a societății subiect înregistrează valori estimate pentru 2023 foarte mici comparativ cu istoricul, estimările viitoare și cu societățile comparabile. În baza bugetelor transmise, aceasta urmează să se îmbunătățească semnificativ.

Din aceste valori se scad datoriile purtătoare de dobândă nete de numerar pentru a determina valoarea capitalurilor proprii.

De asemenea a fost considerată o ajustare a capitalului de lucru în exces ca diferență între nivelul mai mare efectiv înregistrat de societate la data evaluării și un nivel normalizat de aproximativ 10,9% din veniturile operaționale corespunzător medianei valorilor înregistrate de societățile comparabile, nivel ce a fost considerat și în cadrul abordării prin venit:

Capital de lucru în exces	
Capital de lucru 30.09.2023	40.306.095
Capital de lucru % mediană comparabile	13.677.917
Capital de lucru în exces	26.628.179

Având în vedere că în piața de capital sunt tranzacționate pachete minoritare, o primă de control ar trebui să fie adăugată la valorile de mai sus pentru a estima valoarea a 100% din capitalurile proprii ale societății evaluate. Prima de control specifică conform altor companii comparabile din sectoarele de activitate în care activează societatea este de 37% (sursă: *Business Valuation Resources, Mergerstat Control Premium Study Q3, 2023 – valoare mediană pentru Manufacturing – Stone, clay, glass and concrete products, Anexa 6*). Având în vedere că societatea este listată nu este necesară aplicarea unui discount pentru lipsa de marketabilitate.

Luând în calcul toate ajustările menționate și ținând cont și de valoarea de piață a activelor în afara exploataării, valoarea capitalurilor proprii ale companiei este cuprinsă între (Anexa 5):

	Min	Mediană	Max
Valoarea Întreprinderii	119.821.397	124.762.486	138.350.479
Minus: Datorii purtătoare de dobândă nete / (Numerar net)		24.623.040	
Plus: Ajustare capital de lucru în exces		26.628.179	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete minoritare, lichide)	121.826.536	126.767.625	140.355.618
Prima de control		37,0%	
Discount pentru lichiditate redusă		0,0%	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete majoritare, lichide)	166.902.355	173.671.646	192.287.197
Active în afara exploataării/în exces		21.175.257	
Valoare capitaluri proprii (pachete majoritare, lichide)	188.080.000	194.850.000	213.460.000

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

➤ ABORDAREA PRIN VENIT

Analiza DCF $V_{100\% \text{ capital propriu PREFAB S.A.}} = 194.010.000 \text{ lei}$

➤ ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Comparație prin multiplicatori $V_{100\% \text{ capital propriu}} = \text{între } 188.080.000 \text{ lei și } 213.460.000 \text{ lei}$

➤ ABORDAREA PRIN ACTIVE (COST)

Nu este adecvată.

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezenta la data evaluării, valoarea de piață a 100% din capitalul propriu al Prefab S.A. este:

$VP_{100\% \text{ capital propriu PREFAB S.A.}} = 194.010.000 \text{ lei}$

ANEXE

1. Estimarea costului mediu ponderat al capitalului (WACC) la 30 Septembrie 2023
2. Estimarea primei de risc pentru dimensiune (SSRP)
3. Estimarea primei de risc specific (URP)
4. Abordarea prin Venit - Metoda fluxurilor de numerar actualizate
5. Abordarea prin Piață – Aplicarea multiplicatorilor
6. Prima de control
7. Estimarea activelor în afara exploatării
8. Estimarea valorii de piață a 100% din capitalurile proprii ale Prefab Invest S.A.

COSTUL MEDIU PONDERAT AL CAPITALULUI

Cifre in mil €

Denumire companie	Tara	Beta	Capitalizare	Datorii/ Capital propriu	Datorii/ Capital permanent	Impozit pe profit	Beta neajustat
Cementir Holding N.V.	ITA	1,05	1.197	0,0%	0,0%	24,0%	1,05
Macofil SA	ROU	(0,03)	12	0,0%	0,0%	16,0%	(0,03)
Prebet SA	ROU	-	19	0,0%	0,0%	16,0%	-
CRH Plc	IRL	0,95	37.863	12,4%	11,0%	12,5%	0,86
HEIDELBERG MATERIALS	DEU	1,42	13.688	38,3%	27,7%	30,0%	1,12
Holcim Ltd.	CHE	1,50	34.081	15,1%	13,1%	14,6%	1,33
Resbud SE	POL	0,52	42	33,5%	25,1%	19,0%	0,41
Titan Cement International SA	GRC	1,05	1.349	59,1%	37,2%	22,0%	0,72
Vicat SA	FRA	1,11	1.300	124,6%	55,5%	25,0%	0,57
Buzzi Unicem SpA	ITA	0,91	5.007	0,0%	0,0%	24,0%	0,91

Sursa de date pentru comparabile: Infront Analytics, Septembrie 2023

Mediana	1,00	13,7%	12,1%	0,79
----------------	------	-------	-------	------

Costul capitalului propriu (CAPM) in RON:	
(1) Rata impozitului pe profit	16,0%
(2) Rata fără risk [Rf]	5,47%
(3) Prima pentru piață [ERP]	6,30%
(4) Beta neajustat	0,79
(5) Datorii/ Capital propriu	13,7%
(6) Costul datoriilor înainte de impozitare	8,55%
(7) Prima de risc pentru dimensiuni [SSRP]	1,80%
(8) Risc specific [URP]	1,75%

Costul capitalului propriu (CAPM):	
Beta reajustată	0,88
Ke = Rf + Beta ajustat x ERP + SSRP + URP	
CAPM Costul capitalului propriu	14,6%
Costul datoriilor după impozitare	7,2%
Datorii/Capital permanent	12,1%
COSTUL MEDIU PONDERAT AL CAPITALULUI - WACC	13,7%

Note:

- (1) Cota de impozit pe profit în România
- (2) Rata fără risc - Randament titluri de stat (normalizat, medie 2005-Septembrie 2023, sursa: BNR, titluri cu maturitate peste 10 ani)
- (3) Prima de risc pentru piață incl. prima de risc pentru România
 5,50% Prima de risc pentru piață - pentru țările dezvoltate (Kroll Sept. 2023 5,5-6% pentru Europa, KPMG Netherlands Q3 2023: 5%, date Damodaran)
 1,90% Cotații CDS pentru România (Damodaran, Iul. 2023)
 0,42 coeficient volatilitate acțiuni vs obligațiuni corporative în țări emergente, având în vedere că s-a luat deja în calcul rata fara risc pentru Romania (Damodaran, Iul. 2023)
- ERP = ERP tari dezvoltare + CDS net * coeficient volatilitate
- (4) Beta neajustat și reajustat utilizând metoda Hamada
- (5) Mediana Datorii/ Capital propriu al companiilor analizate
- (6) Rata dobânzii credite noi în RON societăți nefinanciare (sursa, BNR medie lunara Ian 2022 - Sept 2023)
- (7) Prima pentru riscul aferent dimensiunii (Anexa 2)
- (8) Riscul specific companiei (Anexa 3)

**VALUATION HANDBOOK – INTERNATIONAL GUIDE TO COST OF CAPITAL
2021 SUMMARY EDITION**

**Exhibit 7.5: Composite Average of Arithmetic Average
“Risk Premium Over CAPM” (i.e., Size Premia) (December 2020)**

<u>Size portfolio</u>	<u>Market Cap of Smallest Co. (€ millions)</u>	<u>Market Cap of Largest Co. (€ millions)</u>	<u>Premium over CAPM</u>	
1-Largest	10.761	286.476	0,20%	
2	4.119	10.761	1,30%	
3	2.075	4.119	2,00%	
4	950	2.075	1,80%	x
5	556	950	2,10%	
6	307	556	2,80%	
7	163	307	3,20%	
8	81	163	4,80%	
9	32	81	5,00%	
10-Smallest	0	32	8,50%	

Capitalizarea bursieră SNP OMV Petrom S.A. 35.518 mil. RON =aprox. 7.140 mil. EURO

Compania cu cea mai mare capitalizare din studiu: 286.476 mil EURO

Concluzie: cea mai mare companie considerata în studiu este de aproximativ 40 ori mai mare decât compania românească listată cu cea mai mare capitalizare

PREFAB S.A.	30.09.2023
Capitaluri Proprii (RON)	194.010.000
mil EURO	39,0
mil EURO ratio	1.560
=>SSRP	1,80%

DETERMINAREA RISCULUI SPECIFIC [URP]

Factori	Scara	Risc estimat	Pondere	Risc ponderat	Observații
Stabilitatea afacerii	Cat timp a fost profitabila societatea? 1-3 ani - Risc mare: 4-5 4-6 ani: Risc mediu: 2-3 Peste 6 ani: Risc mic: 0-1	0	10%	0	Societatea este pe profit încă din 2005.
Transparența afacerii	Societatea are situatiile financiare auditate si publicate? Da- Risc mic: 0 Nu- Risc mare: 5	0	10%	0	Societatea este listată pe segmentul principal al BVB. Situațiile sunt auditate și publice.
Gradul de concentrare al clientilor	Societatea incaseaza mai mult de 30% de la mai putin de 5 clienti? Da - Risc mare: 5 Nu - Risc mic: 0	2	25%	0,5	Concentrarea ține de specificul activității, producătorii de materiale de construcții își comercializează marfa prin intermediul distribuitorilor sau lanțurilor specializate. Principalul client este societatea deținută care asigură distribuția.
Dependenta de furnizori	Societatea poate schimba furnizorii fara a face rabat la calitatea produselor/ serviciilor sau fara a creste costurile? Da- Risc mic: 0 Nu- Risc mare: 5	1	10%	0,1	Risc redus.
Dependenta de personalul cheie	Exista personal cheie pentru succesul afacerii, care nu poate fi inlocuit in timp util la un salariu mediu al pietei? Da- Risc mare: 5 Nu- Risc mic: 0	2	20%	0,4	Echipe de management.
Intensitatea competitiei	Care este intensitatea competitiei? Foarte intensa - Risc mare: 4-5 De intensitate medie - Risc mediu: 2-3 De intensitate mica- Risc mic: 0-1	3	25%	0,75	Concurență medie.
TOTAL			100%	1,75	

Sursa: Principles of Private Firm Valuation - S.J. Feldman

ABORDAREA PRIN VENIT
Fluxuri de numerar la dispoziția firmei

RON	2020	2021	2022	Ian-Sept 2023	Oct-Dec 2023	2024	2025	2026	2027	2028	Valoarea terminală
Venituri din exploatare	93.260.675	111.262.905	98.448.039	94.145.747	31.379.968	121.890.382	134.762.560	137.722.694	140.366.004	143.062.528	
% venituri op vs anul trecut	18,1%	19,3%	-11,5%	27,5%		-2,9%	10,6%	2,2%	1,9%	1,9%	
Venituri din exploatare normalizate*	92.527.966	110.668.557	91.608.575	91.804.338	31.253.770	121.385.587	134.257.765	137.217.899	139.861.209	142.557.733	145.408.888
Cheltuieli din exploatare fara amortizari	63.088.117	88.046.859	78.374.915	84.227.382	28.075.794	97.890.382	108.320.878	109.544.058	110.440.085	111.328.694	
Cheltuieli din exploatare fara amortizari normalizate**	62.934.766	87.789.079	74.933.553	84.227.382	28.053.881	97.327.717	107.733.213	108.928.893	109.794.670	110.650.003	112.863.003
EBITDA	30.172.558	23.216.046	20.073.124	9.918.365	3.304.175	24.000.000	26.441.682	28.178.635	29.925.919	31.733.835	
Marja EBITDA (% Venituri exploatare)	32,4%	20,9%	20,4%	10,5%	10,5%	19,7%	19,6%	20,5%	21,3%	22,2%	
EBITDA normalizat	29.593.199	22.879.478	16.675.022	7.576.955	3.199.889	24.057.871	26.524.552	28.289.006	30.066.539	31.907.730	32.545.885
Marja EBITDA (% Venituri exploatare norm.)	32,0%	20,7%	18,2%	8,3%	10,2%	19,8%	19,8%	20,6%	21,5%	22,4%	22,4%
Amortizare***	(9.337.588)	(9.388.715)	(9.444.496)	(7.311.776)	(1.814.201)	(6.853.054)	(6.951.470)	(6.034.100)	(5.908.556)	(5.855.281)	(5.972.387)
Amortizare % venituri exploatare normalizate	10,1%	8,5%	10,3%	8,0%	5,8%	5,6%	5,2%	4,4%	4,2%	4,1%	4,1%
Deprecieri	(900.935)	(23.726)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provizioane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT	19.934.035	13.803.605	10.628.628	2.606.588	1.489.974	17.146.946	19.490.212	22.144.535	24.017.363	25.878.554	
EBIT normalizat	19.354.676	13.467.037	7.230.526	265.179	1.385.688	17.204.816	19.573.083	22.254.906	24.157.984	26.052.449	26.573.498
Impozit pe profit					(221.710)	(2.752.771)	(3.131.693)	(3.560.785)	(3.865.277)	(4.168.392)	(4.251.760)
Profit operațional net					1.163.978	14.452.046	16.441.389	18.694.121	20.292.706	21.884.057	22.321.738
Amortizare					1.814.201	6.853.054	6.951.470	6.034.100	5.908.556	5.855.281	5.972.387
Variația capitalului de lucru					26.897.062	182.246	(1.402.618)	(322.551)	(288.028)	(293.827)	(310.676)
Investiții (CAPEX)					(1.500.000)	(9.000.000)	(4.000.000)	(3.000.000)	(3.000.000)	(4.000.000)	(5.972.387)
Fluxuri de numerar nete					28.375.241	12.487.346	17.990.241	21.405.670	22.913.233	23.445.511	22.011.062
Perioada					0,13	0,75	1,75	2,75	3,75	4,75	4,75
WACC/factorul de actualizare					0,9841	0,9082	0,7988	0,7025	0,6179	0,5434	0,5434
FNA (DCF) valoarea prezentă					27.923.477	11.340.960	14.369.980	15.037.912	14.157.437	12.740.824	102.233.430
Valoare actualizată a fluxurilor de numerar	95.570.590										
Valoare actualizată a valorii terminale	102.233.430										
Ajustare impact fiscal subvenții investiții	(344.972)										
Valoarea întreprinderii - activitate operațională	197.459.049										
Plus: active în afara exploatării:	21.175.257										
- participație 99,99% PREFAB INVEST S.A.	5.949.405										
- alte active în afara exploatării	15.225.852										
Valoarea întreprinderii	218.634.306										
Minus: datorii financiare	(25.255.560)										
Plus: numerar în conturi curente și casă	632.520										
Valoare capital propriu	194.011.266										
Valoare capital propriu rotunjit	194.010.000										
Nr. acțiuni	48.533.419										
Valoare unitară	3,9975										

*fara venituri din producția de imobilizări (nemonetare), cedari active și subvenții investiții

**fara cheltuieli cu cedari active, donații și sponsorizări, chelt. aferente activelor în afara exploatării

***in previziuni a fost eliminată amortizarea aferentă imobilizărilor în afara exploatării, acestea fiind evaluate separat

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Multiplicatori	EV / Sales	EV / EBITDA	EV / Sales ajustat	% EBITDA
Cementir Holding N.V.	0,93	3,99	0,89	23,3%
Macofil SA	outlier	outlier		
Prebet SA	1,23	5,23	1,17	23,5%
CRH Plc	1,50	8,33	1,86	18,0%
HEIDELBERG MATERIALS	1,03	5,15	1,15	20,0%
Holcim Ltd.	1,56	6,54	1,46	23,9%
Resbud SE	outlier	outlier		
Titan Cement International SA	1,00	4,90	1,10	20,4%
Vicat SA	0,87	4,89	1,09	17,8%
Buzzi Unicem SpA	1,28	4,68	1,05	27,4%

EBITDA subiect estimat stabil 22,4%

Indicatori din CPP (RON)	2023e
Venituri operationale norm.	125.525.715
EBITDA norm.	10.776.845
factor de actualizare	0,98
Indicatori din bilanț (RON)	
Active în afara exploatării/in exces (fără capital de lucru)	21.175.257
Capital de lucru în exces	26.628.179
Datorii purtătoare de dobândă nete/(Numerar net)	24.623.040

Sumar statistic	Min	Cuartila 1	Medie	Mediană	Cuartila 3	Max	CV
EV / Sales ajustat	0,89	1,08	1,22	1,12	1,24	1,86	25%
EV / EBITDA	3,99	4,84	5,46	5,03	5,56	8,33	25%

* s-a optat pentru utilizarea EV/Sales întrucât indicatorul marja EBITDA al societății subiect înregistrează valori atipice estimate pentru 2023, foarte mici comparativ cu istoricul, estimările viitoare și cu societățile comparabile

Factor ajustare multiplicatori	90%		
Multiplicatori ajustați	Cuartila 1	Mediană	Cuartila 3
EV / Sales ajustat	0,97	1,01	1,12
EV/EBITDA	4,35	4,52	5,00
EV / Sales ajustat	119.821.397	124.762.486	138.350.479
EV/EBITDA	46.132.906	47.935.802	53.026.329
Multiplicator selectat: EV/Sales ajustat*	Min	Mediană	Max
Valoarea întreprinderii	119.821.397	124.762.486	138.350.479
Minus: Datorii purtătoare de dobândă nete / (Numerar net)		24.623.040	
Plus: Ajustare capital de lucru în exces		26.628.179	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete minoritare, lichide)	121.826.536	126.767.625	140.355.618
Prima de control		37,0%	
Discount pentru lichiditate redusă		0,0%	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete majoritare, lichide)	166.902.355	173.671.646	192.287.197
Active în afara exploatării/in exces		21.175.257	
Valoare capitaluri proprii (pachete majoritare, lichide)	188.080.000	194.850.000	213.460.000

ANEXA 6 – PRIMA DE CONTROL

Target Category	Closing Date	Target Name	Equity Control Premium	Implied Minority Discount on Equity	Invested Capital Control Premium	
	2834	10/03/2022	Biohaven Pharmaceutical Holding Co. Ltd.	78.6%	44.0%	64.3%
	2835	04/27/2023	ChemBio Diagnostics, Inc.	26.7%	21.0%	9.1%
	2835	01/31/2023	Meridian Bioscience, Inc.	1.3%	1.3%	1.3%
	2836	08/11/2023	Sigilon Therapeutics, Inc.	3,120.4%	96.9%	868.0% *
	2836	07/19/2023	GreenLight Biosciences Holdings PBC	-33.1%	-49.4%	-15.1% *
	2836	06/16/2023	Prometheus Biosciences, Inc	75.4%	43.0%	75.0%
	2836	05/03/2023	Jounce Therapeutics, Inc.	85.0%	46.0%	71.2%
	2836	10/19/2022	Oncodesign SA	57.3%	36.4%	39.3%
	2837	11/30/2022	Applied Genetic Technologies Corp.	345.6%	77.6%	150.7% *
	2841	10/26/2022	Korea Miracle People Co., Ltd.	-8.6%	-9.4%	-3.2% *
	2842	07/05/2023	Diversey Holdings Ltd. (Cayman Islands)	41.2%	29.2%	19.7%
	2869	03/31/2023	AgroFresh Solutions, Inc.	91.1%	47.7%	14.8%
	2869	02/14/2023	Hebei Jinniu Chemical Industry Co., Ltd.	17.4%	14.8%	17.4%
	2873	01/02/2023	Rosier SA	-34.0%	-51.6%	-1.6% *
	2911	08/31/2023	Esso Thailand Public Co. Ltd.	-10.8%	-12.1%	-5.5% *
30 Rubber and miscellaneous plastics products			Range Low:	N/A	N/A	N/A
			Range High:	N/A	N/A	N/A
			Average	N/A	N/A	N/A
			Median	N/A	N/A	N/A
	3061	03/28/2023	Nitto Kako Co., Ltd.	11.9%	10.6%	6.9%
32 Stone, clay, glass, and concrete products			Range Low:	26.1%	20.7%	18.5%
			Range High:	47.8%	32.3%	43.4%
			Average	37.0%	26.5%	30.9%
			Median	37.0%	26.5%	30.9%
	3241	04/05/2023	Oman Cement Co.	26.1%	20.7%	18.5%
	3241	03/30/2023	Gujarat Sidhee Cement Ltd.	-37.2%	-59.2%	-37.2% *
	3241	12/14/2022	Eagle Cement Corp.	47.8%	32.3%	43.4%

* Not used in range, average and median calculations.

CONTROL PREMIUM STUDY QUARTERLY | 3Q 2023 **38**
bvresources.com/cps



1. PREZENTAREA DATELOR

1.1. TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII, IN AFARA EXPLOATARII

Nr. crt.	Adresa (conform CF)	Suprafața (mp)	Categorie teren	valoare contabila	nr cadastral
1	Extravilan Loc. Modelu, Jud. Calarasi	5,750.00	extravilan	391,980.00	21757_522
2	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.4, Lot 1	4,427.00	intravilan	301,800.00	21760
3	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/4	5,000.00	intravilan	340,860.00	20112
4	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/5	5,000.00	intravilan	340,860.00	20115
5	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 1	2,500.00	intravilan	170,430.00	20193
6	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/2	5,000.00	intravilan	340,860.00	20141
7	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 2	2,500.00	intravilan	170,430.00	20194
		30,177.00		2,057,220.00	
8	Modelu intravilan	500.00		56,000.00	

Nr. crt.	Adresa (conform CF)	Acces	Tip acces
1	Extravilan Loc. Modelu, Jud. Calarasi	str. București (DN3B)	stradă principală asfaltată
2	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.4, Lot 1	str. București (DN3B) și str. Lacului	stradă secundară neamenajată și stradă principală
3	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/4	str. București (DN3B)	stradă principală asfaltată
4	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/5	str. București (DN3B)	stradă principală asfaltată
5	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 1	str. București (DN3B)	stradă principală asfaltată
6	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/2	str. București (DN3B)	stradă principală asfaltată
7	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 2	str. București (DN3B)	stradă principală asfaltată
8	Modelu intravilan	Str Victor Orlovski	stradă secundară betonată (înfundată)

Nr. crt.	Adresa (conform CF)	Suprafața (mp)	Front stradal (m)	Nr. fronturi	Formă parcelă	Categorie teren	Altele/restricții
1	Extravilan Loc. Modelu, Jud. Calarasi	5,750.00	44.50	1	regulată	extravilan	LEA traversează mijlocul terenului, posibilă suprapunere cu CF vecin
2	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.4, Lot 1	4,427.00	170.43	2	regulată	intravilan	nu
3	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/4	5,000.00	30.31	1	regulată	intravilan	nu
4	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/5	5,000.00	28.99	1	regulată	intravilan	nu
5	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 1	2,500.00	16.12	1	regulată	intravilan	nu
6	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/2	5,000.00	33.48	1	regulată	intravilan	nu
7	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 2	2,500.00	15.67	1	regulată	intravilan	nu
		30,177.00					
8	Modelu intravilan	500.00	28.78	1	regulată	intravilan	nu

1.2. CONSTRUCTII IN AFARA EXPLOATARII

Din punct de vedere al inregistrarilor contabile, constructiile in afara exploatarei se prezinta astfel:

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare Ramasa	Cod Departament
10060	SERA (MFI_X_2121.01)	31.12.2002	70,618	21,775	sera
400854	SERA LEGUME 3*8*85 M (MFI_X_2121.01)	20.05.2005	92,440	0	sera
4008541	SERA LEGUME 3*8*85 M SAPARD (MFI_X_2121.01)	20.05.2005	92,440	0	sera
400903	LUCRARI CONSTRUCTII SERA (MFI_X_2121.01)	31.05.2005	62,298	15,456	sera
4009031	LUCRARI CONSTR SERA SAPARD (MFI_X_2121.01)	31.05.2005	61,459	0	sera
400928	LUCRARI SERA (MFI_X_2121.01)	31.07.2005	27,612	0	sera
4009281	LUCRARI SERA SAPARD (MFI_X_2121.01)	31.07.2005	27,612	0	sera
401448	PANOURI GARD SERA (MFI_X_2121.01)	30.11.2010	26,842	0	sera
401907	LUCRARI SERA (MFI_X_2121.01)	31.12.2013	465,887	163,060	sera
10107	HALA 2 PUI (MFI_X_2121.01)	30.11.2004	102,805	38,264	pui
10107	HALA 2 PUI (MFI_X_2121.01)	30.11.2010	671,922	384,464	pui
20008	SILOZ CIMENT (MFI_X_2121.01)	19.05.1972	1,372	0	pui
210020	ALIMENTARE CU GAZE (MFI_X_2121.01)	30.06.2004	4,635	0	pui
401417	INSTALATIE GAZE NATURALE (MFI_X_2121.01)	25.08.2010	4,944	0	pui
401449	CANALIZARE ZOO (MFI_X_2121.01)	30.11.2010	47,654	0	pui
401451	PLATFORMA BETONATA ZOO (MFI_X_2121.01)	30.11.2010	70,647	50,392	pui
401500	PLATFORMA BETONATA ZOO (MFI_X_2121.01)	30.11.2011	254,373	189,817	pui
10043	GOSPODARIE ANEXA (MFI_X_2121.01)	30.11.1981	633,051	252,235	porci
10101	GOPODARIE ANEXA II (MFI_X_2121.01)	31.05.2004	80,391	10,601	porci
10031	BLOC (CAMIN NEF) (MFI_X_2121.01)	31.05.1969	7,294,536	1,956,005	house
10032	BLOC FAMILISTI 20 APARTAMENTE (MFI_X_2121.01)	30.06.1974	771,532	17,356	house
10102	LUCRARI CAMIN NEF (MFI_X_2121.01)	31.05.2004	58,455	37,722	house
401315	SAUNA CONFORT 205*205 (MFI_X_2121.01)	30.09.2008	10,397	0	house
401435	MODERNIZARE BLOC (MFI_X_2121.01)	31.12.2010	3,106,833	2,224,210	house
10015	REMIZA LOCOMOTIVA TRACTOR (MFI_X_2121.01)	31.12.1967	6,869	0	cfu
20033	CALE RULARE (MFI_X_2121.01)	31.12.1967	76,076	0	cfu
			14,123,698	5,361,358	

Pe sectii/departamente, situatia se prezinta astfel:

➤ **Sere (in incinta fabricii):**

- ✓ Suprafete: 700 mp; 1600 mp si 500 mp
- ✓ Stare tehnica: partial nesatisfacatoare, partial satisfacatoare.
 - La data evaluarii o sera este utilizata la capacitate mica, in rest nemaifiind utilizate de mai multi ani.

➤ **Ferma de pasari si ferma de suine (in incinta fabricii):**

✓ Suprafete:

	Teren			
	Nr. cad/CF		25288	
	<i>Nr. CF vechi</i>		42	
	<i>Nr. cad vechi</i>		62/10	
	Suprafata (mp)		7813 (masurata)	
			7820 (din acte)	

Constructii				
Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	S.c. (mp)	Fermă
1	Şopron	25288-C1	442.00	PUI
2	Atelier stabilit	25288-C2	921.00	PUI
3	Bazin	25288-C3	21.00	PUI
4	Adăpost suine	25288-C4	324.00	PORCI
5	Birouri	25288-C5	123.00	PUI
6	Grup sanitar	25288-C6	36.00	PORCI
7	Bazin 1	25288-C7	20.00	PUI
8	Bazin 2	25288-C8	34.00	PORCI
			1,921.00	

✓ Descriere:

- Pasari: Capacitatea de productie pe ciclu = 14.560 ambele hale (6.700 + 7.860), 7 serii/an, aproximativ 254.800 kg carne pasare /an.
- Porci: Capacitatea de productie pe ciclu = matca de 15 parinti, 4,5 fatari/an, 10 – 12 purcei/scroafa = aprox 150 purcei/fatare, aproximativ 100000-120000kg carne /an.
- Ambele ferme sunt dotate si utilate corespunzator pentru productie.

✓ Stare tehnica: cu toate ca fermele nu mai sunt utilizate inca din 2014, acestea au fost intretinute corespunzator, pentru repornirea productiei fiind necesare investitii minime (igienizare).

➤ **CFU (in incinta fabricii):**

✓ REMIZA LOCOMOTIVA TRACTOR: cladire cu stare satisfacatoare, neutilizata de mai multi ani

- ✓ CALE RULARE: lungime: 2000 ml pe lot 62/6, 220 ml pe lot 9/25282, cu traverse din beton. Stare satisfacatoare.
- **Blocuri/House (in vecinatatea directa a fabricii):**
 - ✓ BLOC FAMILISTI 20 APARTAMENTE:
 - Sc: 222 mp; Scd: 1110 mp, Rh: P+4E
 - PIF: 1974
 - 20 de apartamente cu 2 camere.
 - Utilitati: apa, canalizare si energie electrica.
 - Stare tehnica: partial satisfacatoare, partial nesatisfacatoare.
 - Dotari/mobilier: fara.
 - ✓ BLOC (CAMIN NEF):
 - Sc: 840 mp; Scd: 3360 mp, Rh: P+3E
 - PIF: 1969
 - 27 de garsoniere, 1 ap. cu 3 camere, 2 bai, grup sanitar si bucatarie, si 10 ap. cu 2 camere.
 - parter - la intrare exista zona de receptie si o sala de recreere dotata cu tv, o bucatarie comuna utilata, o sala de mese, o magazie, un spalator, sala centralei termice, o sauna, 8 garsoniere si un ap. de 2 camere.
 - etaj 1- o sala de gimnastica / forta cu echipamente, 8 garsoniere si 3 ap. cu 2 camere
 - etaj.2 - o spalatorie, magazie, o bucatarie mare, 3 garsoniere, 3 apartamente cu 2 camere si un ap. cu 3 camere
 - etaj 3 - 8 garsoniere si 3 ap. cu 2 camere
 - dotare bai- cada sau cabina dus, wc, chiuveta
 - bucatarii - masa cu scaune, frigider, chiuveta, dulapuri, unele au aragaz; bucatariile comune (2) au aragaz, cuptor, frigidere, prajitor de paine.
 - apartamentele au paturi de o persoana sau duble, dulapuri, noptiere, tv aproape in toate, zona de living.
 - accesul se face pe baza de cartela, este asigurata paza - monitorizare video exterior, este dotat cu panouri solare pe acoperis - apa calda vara, sistem de detectare si alarma pt incendii si hidranti interiori, 2 scari de acces, fiecare nivel are terasa exterioara.
 - Utilitati: apa, gaz, canalizare si energie electrica

- Stare tehnica: buna/foarte buna.

1.3. AMENAJARI IN AFARA EXPLOATARII

➤ **Active biologice: Vita de vie in incinta fabricii**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare Ramasa
400805	PLANTATIE VITA (MFIX_241)	30.09.2004	19,277	4,042
400831	PLANTATIE VITA (MFIX_241)	28.02.2005	5,419	1,230

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Informatii necesare						
		valoare de achitie la data PIF	suprafata de teren ocupata	nr. butasi	soi	altoita (da/nu)	mod de intretinere (adecvat/neadecvat)	vechime
400805	PLANTATIE VITA (MFIX_241)	19,277	1500 mp	2500	muscat ottonel	da	ADECVAT	19.0
400831	PLANTATIE VITA (MFIX_241)	5,419	300 mp	500	riesling	da	ADECVAT	18.6

➤ **Stadion/Baza sportiva: investitii realizate in Stadionul concesionat de la Autoritatile**

Locale

Amenajare stadion , total din	valoare intrare	Descriere	Sc	Sd
	2,993,797.84		mp	mp
1.Imprejmuire	479,007.65	Imprejmuirea este executata din panouri prefabricate pe toate laturile (722 m) mai putin pe cea de la DN3 unde s-a executat imprejmuire din stalpi de beton cu panouri din profile metalice (100 m). Stalpii gardului au fundatii izolate. Imprejmuirea este in stare buna - PIF 2007 si are o inaltime de 3m.	2,466	2,466.00
1.1. Imprejmuire		Imprejmuirea suprafetei de joc a terenului principal este executata din stalpi metalici – teava si plasa subtire . Imprejmuirea este in stare buna - PIF 2007, are o lungime de 370 ml si inaltime de 2.35 ml	870	870
2.Tribuna oficiala	299,379.78	Au fost executate lucrari de reparatii si modernizari conform deviz de lucrari (consolidare , finisaje interioare si exterioare). Lucrarile de modernizare au fost executate in anul 2006 , stare tehnica constructie buna.	500.00	800.00
3.Amenajarea Tribunei pentru 500 spectatori	598,759.57	Tribunele pentru spectatori executate au o suprafata de cca 1100 mp si o capacitate de 500 de spectatori . Tribunele executate pe 7 randuri in trepte din beton armat, au fiecare lungimea de 40 m in stanga si dreapta tribunei oficiale , Pentru accesul din exterior sunt prevazute scari din interiorul curtii. PIF 2007 , stare tehnica buna.	1,100.00	1,100.00
4.Amenajarea suprafetei de joc cu gazon si sitem de evacuare a apelor meteorice	1,616,650.83	teren principal de antrenament si teren antrenament cu gazon si sistem de evacuare ape meteorice: 5.500 mp. Pe toata suprafata terenului de joc este excutat sistem de drenaj al apelor meteorice. PIF 2007 , stare tehnica buna. Alee beton acces incinta si zid de sprijin la tribuna din dreapta (pe langa alee) : cca 730 mp – Aleea este din beton armata cu plasa sudata pentru acces pietonal, cu borduri . Zidul de de sprijin din beton cu guri de denaj. PIF 2007 , stare tehnica buna.	11,928	11,928

- ✓ În prezent bază sportivă este utilizată de FC DUNĂREA Călărași, având contract de comodat – cu titlu gratuit.

Extras relevant din contractul de concesiune:

- ✓ Durata: 49 de ani, cu posibilitate de prelungire pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială cat si drept de preemțiune de a dobândi bunul concesionat.

- c) Acordarea folosintei gratuite pentru comunitate a Bazei Sportive, pentru aniversarea infiintarii localitatii, adunari populare, spectacole, care sa nu depaseasca maxim 3 manifestari anuale.

XII. ALTE CLAUZE

Art.13. – Gardul imprejmuitor pe DN 3 B si 50m inspre soseaua ISCIP, va fi construit din teava rectangulara.

- Echipele sportive vor reprezenta comuna Modelu, iar la selectarea jucatorilor vor avea prioritate copii din comuna Modelu.

- Pe echipamentul sportivilor va fi inscriptionata si denumirea comunei Modelu

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.- (1) Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii ;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului ;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului ;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului ;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii respective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri ;

f) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

(2) La incetarea, din orice cauza a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur – concedentului

b) bunuri de preluare.....

c) bunuri proprii ce nu au fost amortizate - concesionarului

(12) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forta majora și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent, încasând și păstrând beneficiile, cu excepția redevenței datorate pe perioada respectivă.

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților sau serviciilor publice

(9) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(10) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite în prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

1.4. BUNURI MOBILE IN AFARA EXPLOATARII

Obiectul evaluării este reprezentat de bunuri mobile ce fac parte din categoria echipamentelor tehnologice (compresor, grup electrogen, sistem ventilație, etc), remorci, utilaje și echipamente agricole, material rulant (locomotive și vagoane), mobilier, IT și birotică.

Descriere juridică

- **Proprietar:** PREFAB S.A:
- **Mod de achiziție:** potrivit datelor furnizate de către client, bunurile au fost achiziționate în stare de nou.

Descriere tehnică (microidentificare)

Nr. inv.	Denumire	Data	Valoare achiziție	Valoare Amortizare	Mod achiziție	Stare tehnică	Cod Departament
400828	COMPRESOR B 5900/200LD (MFI_X_2131.01)	2/28/2005	3.782	3.782	Nou	Bună	tamplarie pvc
400947	INSTALATIE GAZE NATURALE (MFI_X_2131.01)	10/31/2005	34.876	34.876	Nou	Bună	tamplarie pvc

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Nr. inv.	Denumire	Data	Valoare achiziție	Valoare Amortizare	Mod achiziție	Stare tehnică	Cod Departament
401083	CONTOR GAZ G6 (MFIK_2131.01)	11/22/2006	2.330	2.330	Nou	Bună	tamplarie pvc
401102	CALCULATOR P4+MONITOR+IMP (MFIK_2132.01)	1/31/2007	2.723	2.723	Nou	Bună	tamplarie pvc
401248	SISTEM KINETIX+XP+OFFICE B (MFIK_2132.01)	4/18/2008	2.052	2.052	Nou	Bună	tamplarie pvc
401421	LINE CONF FERESTRE PVC (MFIK_2131.01)	8/31/2010	21.232	21.232	Nou	Bună	tamplarie pvc
400551	MOTOSTROPITOARE (MFIK_2131.01)	7/20/2001	1.466	1.466	Nou	Bună	sera
400662	ARCADE SOLAR- 224 BUC (MFIK_2131.01)	1/20/2004	17.920	17.920	Nou	Bună	sera
400663	PASATRICE (MFIK_2131.01)	1/20/2004	4.000	4.000	Nou	Bună	sera
400809	ARCADE SOLAR 115 BUC (MFIK_2131.01)	12/20/2004	9.200	9.200	Nou	Bună	sera
400814	MOTOCULTOR 13 CP+ACCESORII (MFIK_2131.01)	12/20/2004	8.384	8.384	Nou	Bună	sera
4008141	MOTOCULTOR 13CP SAPARD (MFIK_2131.01)	12/20/2004	8.384	8.384	Nou	Bună	sera
400815	REMORCA CU PUNTE (MFIK_2131.01)	12/20/2004	2.795	2.795	Nou	Bună	sera
4008151	REMORCA CU PUNTE SAPARD (MFIK_2131.01)	12/20/2004	2.795	2.795	Nou	Bună	sera
400817	REMORCA AUTO (MFIK_2133.01)	12/20/2004	13.000	13.000	Nou	Bună	sera
400856	ECHIPAMENT SERA LEGUME (MFIK_2131.01)	4/30/2005	86.820	86.820	Nou	Bună	sera
4008561	ECHIPAMENTE SERE LEGUME SAPARD (MFIK_2131.01)	4/30/2005	86.820	86.820	Nou	Bună	sera
400927	ECHIPAMENT SERA RASAD (MFIK_2131.01)	7/31/2005	27.117	27.117	Nou	Bună	sera
4009271	ECHIPAMENT SERA RASAD SAPARD (MFIK_2131.01)	7/31/2005	27.117	27.117	Nou	Bună	sera
400992	INSTALATIE IRIGAT LEGUME (MFIK_2131.01)	11/30/2005	36.085	36.085	Nou	Bună	sera
401016	CONTOR GAZ CU MEMBRANA (MFIK_2131.01)	4/30/2006	1.357	1.357	Nou	Bună	sera

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Nr. inv.	Denumire	Data	Valoare achiziție	Valoare Amortizare	Mod achiziție	Stare tehnică	Cod Departament
401042	REMORCA MONOAX 3T (MFI_X_2133.01)	6/19/2006	6.000	6.000	Nou	Bună	sera
401081	CONTOR GAZ G4 (MFI_X_2131.01)	11/22/2006	2.181	2.181	Nou	Bună	sera
401093	REMORCA MONOAX 3T (MFI_X_2133.01)	12/7/2006	6.200	6.200	Nou	Bună	sera
401338	MASINA DE VIDAT (MFI_X_2131.01)	2/28/2009	7.879	7.879	Nou	Bună	sera
401410	MOTOUNEALTA HUSQVARNA 343R (MFI_X_2131.01)	6/30/2010	2.310	2.310	Nou	Bună	sera
63140	TRACTOR U 650 (MFI_X_2133.01)	5/20/2004	13.500	13.500	Nou	Bună	sera
63143	PLUG AGRICOL (MFI_X_2131.01)	5/20/2004	1.500	1.500	Nou	Bună	sera
400721	CENTRALA BOSCH (MFI_X_2131.01)	2/29/2004	3.960	3.960	Nou	Bună	pui
400734	ECHIP FURAJARE SI INST ILUMINA (MFI_X_2131.01)	6/20/2004	32.996	32.996	Nou	Bună	pui
400802	ECHIP VENTILARE SI INC HALA PU (MFI_X_2131.01)	11/20/2004	46.232	46.232	Nou	Bună	pui
400913	APARAT GENERATOR AEROSOLI (MFI_X_2131.01)	6/30/2005	4.900	4.900	Nou	Bună	pui
401076	GRUP ELECTROGEN 7.5KVA (MFI_X_2131.01)	11/10/2006	12.863	12.863	Nou	Bună	pui
401175	INCINERATOR OTTER (MFI_X_2131.01)	8/17/2007	23.678	23.678	Nou	Bună	pui
401235	SISTEM VENTILATIE TUNEL (MFI_X_2131.01)	5/31/2008	5.792	5.792	Nou	Bună	pui
401407	SISTEM VENTILATIE HALA PUI (MFI_X_2131.01)	7/15/2010	80.932	80.932	Nou	Bună	pui
401414	INST.ALIMENTARE AUTOMATA PUI (MFI_X_2131.01)	6/30/2010	85.990	85.990	Nou	Bună	pui
401420	GRUP ELECTROGEN CU AUTOMATIZAR (MFI_X_2131.01)	8/31/2010	20.807	20.807	Nou	Bună	pui
401499	BOXE PLASA (MFI_X_2131.01)	11/30/2011	17.842	17.842	Nou	Bună	pui
401067	SISTEM VENTILATIE HALA PORCI (MFI_X_2131.01)	10/25/2006	61.053	61.053	Nou	Bună	porci
401074	CANTAR APF 300 (MFI_X_2132.01)	10/3/2006	2.174	2.174	Nou	Bună	porci

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Nr. inv.	Denumire	Data	Valoare achiziție	Valoare Amortizare	Mod achiziție	Stare tehnică	Cod Departament
401075	GRUP TERMIC GAZ RX/55 CE (MFIK_2131.01)	10/31/2006	6.257	6.257	Nou	Bună	porci
401082	CONTOR GAZ G6 (MFIK_2131.01)	11/22/2006	2.330	2.330	Nou	Bună	porci
401472	INSTALATIE ALIMENT AUTOM. PORC (MFIK_2131.01)	8/31/2011	147.449	147.449	Nou	Bună	porci
400801	AGREGAT G94+ ACCESORII (MFIK_2131.01)	11/20/2004	11.748	11.748	Nou	Bună	vie
401017	POMPA SUBMERSIBILA (MFIK_2131.01)	3/31/2006	1.513	1.513	Nou	Bună	stadion
401036	MASINA TUNS GAZON (MFIK_2131.01)	4/30/2006	12.924	12.924	Nou	Bună	stadion
401123	SAUNA KOMFORT 220*250*210	12/31/2015	9.143	9.143	Nou	Bună	stadion
401139	JGHEAB CU GRATAR (MFIK_2131.01)	4/30/2007	7.742	7.742	Nou	Bună	stadion
401188	NOTEBOOK FUJITSU SIEMENS V3515 (MFIK_2132.01)	9/24/2007	2.050	2.050	Nou	Bună	stadion
400917	CAZAN FONTA SUPRASTAR (MFIK_2131.01)	7/31/2005	15.264	15.264	Nou	Bună	house
400918	CAZAN FONTA SUPRASTAR (MFIK_2131.01)	7/31/2005	15.264	15.264	Nou	Bună	house
400919	BOILER JUNKERS (MFIK_2131.01)	7/31/2005	4.032	4.032	Nou	Bună	house
400920	BOILER JUNKERS (MFIK_2131.01)	7/31/2005	4.032	4.032	Nou	Bună	house
400940	CENTRALA TERMICA (MFIK_2131.01)	9/30/2005	23.870	23.870	Nou	Bună	house
401085	CONTOR GAZ G40 (MFIK_2131.01)	11/22/2006	5.818	5.818	Nou	Bună	house
401232	CENTRALA TERMICA JUNKERS (MFIK_2131.01)	1/31/2008	30.597	15.978	Nou	Bună	house
401272	PANOURI SOLARE (MFIK_2131.01)	9/30/2008	48.845	48.845	Nou	Bună	house
401385	CAZAN FONTA BUDERUS (MFIK_2131.01)	11/30/2009	23.655	23.655	Nou	Bună	house
401548	INSTALATIE INCALZIRE CENTRALA (MFIK_2131.01)	9/5/2012	15.145	11.900	Nou	Bună	house
60392	LOCOMOTIVA 450 CP (MFIK_2133.01)	7/19/1973	306.248	306.248	Nou	Bună	cfu

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Nr. inv.	Denumire	Data	Valoare achiziție	Valoare Amortizare	Mod achiziție	Stare tehnică	Cod Departament
61873	LOCOMOTIVA LDH 1250CP (MFIK_2133.01)	6/30/1976	785.773	785.773	Nou	Bună	cfu
63113	VAGON UCS (MFIK_2133.01)	10/31/1996	17.528	17.528	Nou	Bună	cfu
63114	VAGON UCS (MFIK_2133.01)	10/31/1996	17.528	17.528	Nou	Bună	cfu

Nr. inv.	Denumire	Data achiziție	Valoare achiziție	Valoare Amortizare	Mod achiziție	Stare tehnică	Cod Departament
401136	PORTI FOTBAL FIXE+PLASE (MFIK_214)	5/4/2007	7.725	7.725	Nou	Bună	stadion
401154	PORTI FOTBAL MOBILE+PLASE (MFIK_214)	7/9/2007	19.026	19.026	Nou	Bună	stadion
401173	PANOU ELECTRONIC CU LED-URI (MFIK_214)	8/31/2007	66.000	66.000	Nou	Bună	stadion
401062	MOBILIER PAVILION (MFIK_214)	9/7/2006	185.909	185.909	Nou	Bună	house
401371	ASPIRATOR (MFIK_214)	8/22/2009	8.025	8.025	Nou	Bună	house
401507	SISTEM DE SECURITATE (MFIK_214)	2/29/2012	5.630	5.630	Nou	Bună	house
401015	BALUSTRADA INOX (MFIK_214)	4/5/2006	14.703	14.703	Nou	Bună	house
401063	MASINA DE SPALAT LG (MFIK_214)	10/1/2006	3.361	3.361	Nou	Bună	house
401268	BUCATARIE (MFIK_214)	5/31/2008	6.257	6.257	Nou	Bună	house
401269	DUPAL L2000*600*2500 (MFIK_214)	5/31/2008	5.916	5.916	Nou	Bună	house
401270	BAR (MFIK_214)	5/31/2008	8.514	8.514	Nou	Bună	house
401296	PAT CLIP+SALTEA DIAMOND (MFIK_214)	7/31/2008	12.897	12.897	Nou	Bună	house
401297	MASA LXCS (MFIK_214)	7/31/2008	3.509	3.509	Nou	Bună	house
401298	MASA LVEL (MFIK_214)	7/31/2008	3.045	3.045	Nou	Bună	house
401300	NOPTIERA CLIP (MFIK_214)	7/31/2008	2.428	2.428	Nou	Bună	house
401301	CANAPEA 3 LOCURI (MFIK_214)	7/31/2008	7.857	7.857	Nou	Bună	house

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Nr. inv.	Denumire	Data achiziție	Valoare achiziție	Valoare Amortizare	Mod achiziție	Stare tehnică	Cod Departament
401302	SEZLONG (MFI_X_214)	7/31/2008	3.470	3.470	Nou	Bună	house
401303	SEZLONG (MFI_X_214)	7/31/2008	3.470	3.470	Nou	Bună	house
401304	NOPTIERA CLIP (MFI_X_214)	7/31/2008	2.429	2.429	Nou	Bună	house
401355	INSTALATIE DETECT. INCENDII (MFI_X_214)	6/6/2009	9.624	9.624	Nou	Bună	house
401393	BALUSTRADA INOX (MFI_X_214)	4/16/2010	6.036	6.036	Nou	Bună	house
401430	MASINA DE CALCAT ROTATIVA (MFI_X_214)	9/9/2010	4.544	4.544	Nou	Bună	house
401431	MASINA DE SPALAR RUFEE (MFI_X_214)	9/17/2010	2.625	2.625	Nou	Bună	house
69830	BUCATARIE (MFI_X_214)	2/28/2002	940	940	Nou	Bună	house
93828	DORMITOR HANS+SALTEA (MFI_X_214)	6/30/2001	1.194	1.194	Nou	Bună	house
93829	HOL GONDOLA 311 (MFI_X_214)	6/30/2001	1.130	1.130	Nou	Bună	house
93831	HOL (MFI_X_214)	2/28/2002	1.192	1.192	Nou	Bună	house
93900	DORMITOR CEZAR (MFI_X_214)	7/31/2003	1.807	1.807	Nou	Bună	house
93901	CORP BAR SORANA (MFI_X_214)	7/31/2003	1.016	1.016	Nou	Bună	house
93902	HOL COLT ADRIAN (MFI_X_214)	7/31/2003	1.508	1.508	Nou	Bună	house
93903	DORMITOR CEZAR (MFI_X_214)	8/31/2003	1.890	1.890	Nou	Bună	house
93904	COLT ADRIAN (MFI_X_214)	8/31/2003	1.437	1.437	Nou	Bună	house
93905	BUCATARIE MINA (MFI_X_214)	8/31/2003	1.024	1.024	Nou	Bună	house
93906	BIBLIOTACA ANDRA (MFI_X_214)	8/31/2003	1.680	1.680	Nou	Bună	house
93907	COLT ADRIAN (MFI_X_214)	8/31/2003	1.508	1.508	Nou	Bună	house
93908	BUCATARIE (MFI_X_214)	8/31/2003	1.166	1.166	Nou	Bună	house
93909	DORMITOR LUCIA (MFI_X_214)	8/31/2003	1.932	1.932	Nou	Bună	house

În continuare sunt prezentate caracteristicile tehnice ale bunurilor mobile:

Inv 400828 - COMPRESOR B 5900/200LD

Producător: Abac

Model: 5900

Caracteristici tehnice principale:

- **Rezervor:** 200l
- **Putere:** 4,1 Kw
- **Trepte:** 2
- **Alimentare:** trifazat
- **Rotații:** 1370 rpm

Inv. 400814. 4008141 - MOTOCULTOR

Producător: Ruris

Model: 1300 KS

Caracteristici tehnice principale:

- **Putere:** 13 CP, 389 cmc, 4 timpi
- **Lățime de lucru:** 125 cm
- **Capacitate rezervor:** 6 litri
- **Combustibil:** benzina

Inv. 400815 – REMORCĂ CU PUNTE

Producător: Ruris

Model: 451 XL

Caracteristici tehnice principale:

- **Capacitate încărcare:** 450 kg
- **Basculare:** da, cu telescop

Inv. 401036 – MAȘINĂ TUNS GAZON

Producător: Yammar

Model: Wolfson

Caracteristici tehnice principale:

- **Putere:** 45 CP

Inv. 400917, 400918 – CAZAN FONTA SUPRASTAR

Producător: Junkers

Model: Supratar KN 117

Caracteristici tehnice principale:

- **Putere:** 240 Kw

- **Putere termică:** 121 Kw, din care:
 - 97 Kw pe încălzire
 - 25 Kw pe apă menajeră

Inv. 400919, 400920 – BOILER JUNKERS

Producător: Junkers

Model: SK 400-3 ZB

Caracteristici tehnice principale:

- **Putere:** 72 Kw
- **Debit:** 2,7 mc/h
- **Volum:** 400 litri

Inv. 400940 – CENTRALA TERMICA

Producător: Viessmann

Model: Vitomax

Caracteristici tehnice principale:

- **Putere termică:** 121 Kw, din care:
 - 91 Kw pe încălzire
 - 22 Kw pe apă menajeră

Inv. 401232 – CENTRALA TERMICA JUNKERS

Producător: Junkers

Model: Suprastar KN 121-8

Caracteristici tehnice principale:

- **Putere termică:** 121 Kw, din care:
 - 78,7 Kw pe încălzire
 - 39,4 Kw pe apă menajeră

Inv. 401385 – CAZAN FONTĂ BUDERUS

Producător: Buderus

Model: Eolostar KN 117-8D

Caracteristici tehnice principale:

- **Putere termică:** 121 Kw, din care:
 - 97 Kw pe încălzire
 - 25 Kw pe apă menajeră

2. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

2.1. INVESTIȚII¹

Volumul total al tranzacțiilor de investiții pe piața imobiliară comercială din România a fost de 62,4 milioane EUR în T3 2023, în scădere cu 81% față de aceeași perioadă din 2022 și cu 29% față de trimestrul precedent. Volumul total de investiții în primele nouă luni ale anului 2023 a fost de 246 milioane EUR, în scădere cu 62% față de T1-T3 2022. Acest rezultat s-a bazat pe 21 de tranzacții, inclusiv o tranzacție de portofoliu care a reprezentat 24% din total. Tranzacțiile sale-and-lease back sunt unul dintre cele mai populare tipuri de investiții din România, reprezentând 32% din investiția totală în T3 2023. Acest lucru se datorează faptului că foștii proprietari își schimbă strategiile și decid să rămână în România pe termen lung. Din cele 21 de tranzacții de investiții semnate de la începutul anului, doar șase au fost încheiate în T3 2023, cu o dimensiune medie de 10 milioane EUR. Cea mai mare tranzacție a fost achiziția LibertyCenter, situată în zona Centru-Vest a Bucureștiului, de către Jumbo pentru 20 de milioane de euro. După o perioadă de așteptare, estimăm ca volumul de investiții să crească din nou, chiar dacă situația economică volatilă și condițiile de finanțare din Europa vor afecta direct piața de investiții, întrucât există un volum mare de tranzacții în stadii avansate de negociere.

2.2. PIAȚA TERENURILOR

Pe piața terenurilor, consultanții Colliers au remarcat o ușoară scădere a apetitului investitorilor în 2023, iar această tendință este probabil să continue și în 2024, deoarece mulți dezvoltatori au deja teren pentru dezvoltare viitoare. Cu toate acestea, o serie de tranzacții mari care sunt în curs de realizare de ceva timp ar putea fi finalizate în 2024, rezultând un an solid. Loturile bune de teren continuă să se impună față de restul, iar dacă incertitudinile pe termen lung se disipă în mod rezonabil, prețurile terenurilor pot începe din nou să crească mai substanțial.²

Oferta a fost decentă în prima jumătate a anului 2023, în cea mai mare parte a țării, atât cu platforme industriale mari/loturi de teren, cât și cu terenuri de dimensiuni medii care pot acomoda diferite tipuri de proiecte imobiliare. Între timp, unii investitori caută să achiziționeze locații strategice care ar avea probabil cerere pe termen lung, indiferent de ceea ce se întâmplă cu economia pe termen scurt și care acționează, de asemenea, ca o bună acoperire împotriva inflației.

¹ CBRE, *Romania Real Estate Investment volume Q3 2023*, October 2023, available at:

<https://www.cbre.ro/insights/figures/romania-real-estate-investment-volumes-q3-2023>

² Colliers: *2024 looks quite optimistic for Romania's real estate market*, thediplomat.ro, January 2024, available at

<https://www.thediplomat.ro/2024/01/18/colliers-2024-looks-quite-optimistic-for-romania-s-real-estate-market/>

Cerere. În ceea ce privește cererea, în prima jumătate a anului 2023 aceasta a fost împărțită aproape egal între retail și rezidențial. Cu toate acestea, în timp ce dezvoltatorii de retail au rămas destul de activi, concentrându-se mai ales pe loturi mari în zone/orașe cu acoperire limitată a stocurilor de retail, în sectorul rezidențial există o pauză în vânzări, deoarece ratele mari ale dobânzilor și costurile de construcție crescute au condus la o scădere destul de semnificativă a activității, în special în comparație cu perioada 2020-2022. În ceea ce privește locațiile industriale, cererea venită de la dezvoltatorii consacrați nu a încetat niciodată, dar pentru ei cheia este infrastructura.

2.3. PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE³

Un total de 126.000 mp de spații industriale și logistice au fost închiriate în România în trimestrul al treilea din 2023, valoare cu 66% mai mică față de aceeași perioadă a anului 2022 și cu 49% mai puțin față de T2 2023.

Peste jumătate din activitatea totală de închiriere a fost concentrată în București, urmată de Vest/Nord-Vest cu 25% și Sud cu 18%, iar restul de 6% este împărțit în mod egal pe regiunile Centru și Est/Nord-Est. Logistica a reprezentat 32% din suprafața închiriată la nivel național, urmată îndeaproape de producție, cu 25%. Se așteaptă ca acest echilibru să se încline în favoarea producției în trimestrele următoare.

Nu în ultimul rând, stocul industrial modern din România a urcat la un nou prag de 7,02 mil. mp la sfârșitul T3 2023, Bucureștiul concentrând 49% din această suprafață. În timp ce piața industrială și logistică din România a înregistrat unele fluctuații în T3 2023, tendințele sugerează o cerere susținută, în special în București.

În T3 2023, aproximativ 85.000 mp au fost livrați în toată țara în patru proiecte. 81% din noua suprafață livrată este situată în București în faze noi ale parcurilor I&L existente, urmată de Est/Nord-Est cu 12% și 7% în regiunea Sud. La sfârșitul trimestrului 3, aproximativ 287.000 de metri pătrați industriali și logistici erau în construcție la nivel național și era de așteptat să fie livrați până la sfârșitul anului 2023.

³ CBRE, *Romania Industrial Market Figures Q3 2023*, October 2023, available at: <https://www.cbre.ro/insights/figures/romania-industrial-market-figures-q3-2023>

2.4. PIATA REZIDENTIALA⁴

Numărul caselor și apartamentelor disponibile pe ambele segmente ale pieței rezidențiale a scăzut semnificativ în ultimul an. Cumpărătorii au avut cel mai mult de suferit, la nivel național oferta reducându-se cu aproape 30%.

În condițiile unei cereri în creștere și a unei oferte reduse vizibil, cu aproape 18%, proprietarii au identificat oportunitatea de a majora prețurile.

La nivelul principalelor șase piețe rezidențiale din țară s-a putut observa un avans cu peste 15% în valoarea chiriilor solicitate, până la o medie de 500 euro/lună. Au existat și unele majorări ale prețurilor solicitate la vânzare, dar acestea au fost mult mai puțin semnificative.

Proprietățile rezidențiale din România se vând cu un preț mediu de 1.465 euro/mp util, față de 1.444 euro/mp util în 2022.

“În ciuda așteptărilor, piața rezidențială a performat bine în primele trei trimestre din acest an, deși condițiile au fost dificile: inflația care a erodat puterea de cumpărare, dobânzile ridicate, starea generală de instabilitate și nesiguranță. Scăderea ofertei este principalul motiv care a stat la baza menținerii prețurilor în condițiile actuale de piață menținându-se astfel echilibrul dintre cerere și ofertă.

Cu excepția cazului în care vom asista la dezechilibre macroeconomice majore, în 2024 ne așteptăm la creșterea cererii ceea ce cel mai probabil va duce la creșteri de preț”, a spus Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Interesul pentru achiziția, dar și pentru închirierea proprietăților rezidențiale este în creștere față de anul trecut. Aproximativ 154.700 de potențiali cumpărători și-au căutat viitoarea locuință pe Imobiliare.ro, primul și cel mai accesat portal imobiliar din România, doar în trimestrul al III-lea din 2023, înregistrându-se astfel un avans cu aproape 18% comparativ cu intervalul similar din 2022.

Cererea pe segmentul de închirieri a crescut, la rândul său, cu circa 13% la nivel național în ritm anual. Circa 110.800 de potențiali chiriași și-au căutat o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro în trimestrul al III-lea.

⁴ <https://www.profit.ro/povesti-cu-profit/real-estate-constructii/piata-rezidentiala-oferta-se-prabuseste-21400601>

2.5. PIAȚA MAȘINILOR, ECHIPAMENTELOR ȘI INSTALAȚIILOR

Piața echipamentelor și utilajelor agricole

Piața echipamentelor agricole în Europa va înregistra o creștere anuală de aproximativ 4,14% în perioada 2022-2030. Pentru că fermierii sunt tot mai interesați de achiziționarea de mașinării agricole avansate, care să le ușureze operațiunile și să folosească resursele cât mai eficient, piața echipamentelor se va extinde în continuare, popularitatea crescândă a soluțiilor pe bază de sisteme GPS și inteligență artificială contribuind la acest fenomen.

Fermierii sunt tot mai interesați de echipamente sustenabile, eficiente, care să contribuie la îmbogățirea culturilor și reducerea impactului activităților agricole asupra mediului înconjurător. Odată cu creșterea cererii pentru produse agroalimentare, determinată de creșterea populației, irigațiile de precizie, tehnologiile smart și practicile agricole durabile sunt tot mai răspândite, punând presiune pe industria mașinărilor din agricultură. Pentru ca industria să se adapteze acestor noi dinamici, sunt așteptate invenții și investiții care să combine noile tehnologii cu design-ul echipamentelor agricole existente, rezultând o valoare a pieței echipamentelor agricole mondiale de 59,96 miliarde \$ până în 2030.

Lansarea unor tehnologii de ultimă oră, precum modelele de tractoare avansate, echipamentele agricole alimentate cu baterii sau sistemele bazate pe senzori și conexiune la internet întrunesc cerințele industriei, contribuind totodată la modernizarea domeniului agricol.

Segmentul pieselor de schimb înregistrează cea mai spectaculoasă creștere în Europa, acestea contribuind la menținerea și actualizarea funcțiilor echipamentelor agricole deja existente, oferind posibilitatea integrării sistemelor GPS, senzorilor și elementelor automatizate. În plus, necesitatea aderării la standardele de protecție a mediului presupune ca utilajele deja existente să fie modernizate prin înlocuirea pieselor învechite, contribuind la creșterea cererii pentru piesele de schimb agricole.⁵

Piața de tractoare și combine din România, indicatori ce arată prosperitatea sectorului agricol, a înregistrat o scădere de 23% a vânzărilor de tractoare și de 17% a celor de combine în primele 10 luni din 2023 în comparație cu aceeași perioadă din anul precedent. În 2022, România avea un parc de 244.800 de tractoare agricole, 26.400 de combine pentru recoltat cereale, 1.100 de combine

⁵ PIAȚA ECHIPAMENTELOR AGRICOLE, ÎN CREȘTERE. PIESELE DE SCHIMB, TOT MAI CĂUTATE, septembrie 2023, disponibil la: <https://dicorland.ro/2023/09/13/piata-echipamentelor-agricole-in-crestere-piesele-de-schimb-tot-mai-cautate/>

pentru recoltat furaje și 5.400 de combine și mașini pentru recoltat cartofi. Piața de utilaje și echipamente agricole este estimată la 900 mil. euro.⁶

Piața materialului rulant

Piața globală a materialului rulant a fost evaluată la 59.583,70 milioane USD în 2021 și este de așteptat să atingă 84.087,51 milioane USD până în 2029, înregistrând un CAGR (rata anuală combinată de creștere) de 4,40% în perioada de prognoză 2022-2029. Transportul de pasageri reprezintă cel mai mare segment pe piața respectivă, datorită cererii în creștere pentru confort și conectivitate sporite.⁷

În anul 2023 în România, volumul serviciilor oferite (trenuri circulante medie/zi) a înregistrat o creștere cu 4,7% față de anul 2022. Numărul călătorilor transportați în anul 2023 a crescut cu aproximativ 5% față de anul 2022, iar parcursul călătorilor (exprimat în călători km), în anul 2023 a fost cu 5,8% mai mare decât în anul 2022.

În decembrie 2023, CFR Călători a semnat contractul de finanțare pentru realizarea proiectului de investiții „Modernizarea a 55 de locomotive electrice destinate remorcării trenurilor de călători, conversia a 20 locomotive diesel hidraulice de manevră în locomotive electrice cu acumulatori și modernizarea a 139 vagoane de călători.” Proiectul este inclus în Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Pilonul 1 și constă în îmbunătățirea serviciilor pentru călători, reducerea timpilor de așteptare în gări, realizarea unor programe atractive de circulație a trenurilor și asigurarea unor programe și fonduri adecvate pentru întreținerea materialului rulant feroviar, integrarea cu celelalte moduri de transport de la nivel urban/regional, cu impact direct și imediat asupra duratei de călătorie și/sau asupra creșterii siguranței și confortului călătorilor.⁸

Piața IT și birotică

Pentru piața locală de electro-IT, anul 2023 a adus evoluții contrastante, unele categorii reușind să se mențină pe plus, în pofida scăderii puterii de cumpărare ca urmare a inflației în continuare ridicată și a dobânzilor mari, în timp ce în alte segmente cererea a scăzut.

În primele nouă luni din anul 2023, vânzările de camere de supraveghere și de camere foto digitale au crescut comparativ cu aceeași perioadă din 2022, în timp ce echipamentele de birou au avut de suferit, e vorba de multifuncționale și imprimante. Mai mult, după doi ani de creșteri susținute (în pandemie - n.red.) vânzările de laptopuri și desktopuri au intrat pe un trend descendent, nevoile consumatorilor fiind deja acoperite de achizițiile din timpul crizei sanitare. Spre exemplu,

⁶ Florentina Nițu, *Piața de tractoare și combine din întreaga Românie, în scădere, în 2023*, noiembrie 2023, disponibil la: <https://www.mediafax.ro/social/piata-de-tractoare-si-combine-din-intreaga-romania-in-scadere-in-2023-22198189>

⁷ *Se așteaptă ca piața de valori rulante să atingă o valoare estimată de 84.087,51 milioane USD până în 2029*, aprilie 2023, disponibil la: <https://cfir.ro/piata-materialului-rulant-va-ajunge-la-84-de-miliarde-de-dolari-in-2029/>

⁸ *Numărul călătorilor transportați de CFR Călători în 2023, în creștere cu 5%*, ianuarie 2024, disponibil la: <https://www.economica.net/numarul-calatorilor-transportati-de-cfr-calatori-in-2023-in-crestere-cu-5-719991.html>

vânzările de friteuze s-au dublat, în timp ce în cazul laptopurilor și PC-uri există un declin de 15-20%.⁹

Este interesant de remarcat că produsele de valoare mai mare, precum laptopuri, desktopuri sau aspiratoare robot, sunt toate pe minus. Și în cazul articolelor pentru birou există un declin, fapt ce poate fi un semn că firmele investesc mai puțin. La polul opus, pe plus sunt articolele mai ieftine.

Aceste evoluții pot fi un semn că oamenii sunt în continuare dispuși să cumpere bunuri care le fac viața mai ușoară, cum e cazul articolelor de gătit, dar sunt prudenți când vine vorba de achiziții de valoare mai mare.¹⁰

În ciuda climatului economic dificil, 45% dintre consumatorii globali continuă să ia în calcul protecția mediului în deciziile de cumpărare. În România, 75% dintre volumele electrocasnicelor mari (aragaz, plită, mașini de spălat, frigider, uscătoare de haine) vândute în 2023 au avut clase energetice A, B și C, cererea pentru aceste produse crescând cu 15% față de anul precedent. Astfel, interesul consumatorilor pentru produse și mărci durabile creează oportunități de creștere pentru comercianții din piața Electro-IT.

Piața din Romania nu este departe de trendul global și reacțiile consumatorilor sunt similare. Dacă privim ca și referință 2022, în primul trimestru remarcăm o tendință valorică pozitivă pentru categoriile de telecom (23%) și electrocasnice mici (12%) alături de echipamente foto (23%) și echipamente de birou (4%).¹¹

⁹ Cristina Roșca, *Cum a evoluat piața de electro-IT în 2023: Vânzările de friteuze s-au dublat, iar cele de aspiratoare verticale au crescut cu o treime, în timp ce cererea pentru laptopuri și PC-uri a scăzut puternic. Românii cheltuie anual circa 5 mld. euro pe produse electro-IT, adică pe frigider, espressoare, laptopuri, camere foto ori imprimante*, decembrie 2023, disponibil la: <https://www.zf.ro/companii/retail-agrobusiness/evoluat-piata-electro-it-2023-vanzarile-friteuze-s-au-dublat-iar-22212207>

¹⁰ Cristina Roșca, *Piața de electro-IT în 2023, la poli: aparatele de ajutor în bucătărie sunt pe plus, dar bunurile IT scad puternic. Românii cheltuie anual circa 5 mld. euro pe produse electro-IT, adică pe frigider, espressoare, laptopuri, camere foto ori imprimante*, decembrie 2023, disponibil la: <https://www.zf.ro/companii/piata-electro-it-2023-poli-aparatele-ajutor-bucatarie-plus-bunurile-22212317>

¹¹ Fundeanu Madalina, *Românii cheltuie anual 5 mld. euro pe produse electro-IT. Aparatele de ajutor în bucătărie sunt pe plus, dar bunurile IT scad puternic*, decembrie 2023, disponibil la: <https://www.dailybusiness.ro/stiri-interne/romanii-cheltuie-anual-5-mld-euro-pe-produse-electro-it-aparatele-de-ajutor-in-bucatarie-sunt-pe-plus-dar-bunurile-it-scad-puternic-386888/>

3. EVALUARE

În conformitate cu standardul de evaluare SEV 105 „*Abordări și metode de evaluare*”, pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Termenii *abordare în evaluare* sau *metoda de evaluare* se referă la metodologiile analitice general acceptate, utilizate de obicei:

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării:

- **Abordarea prin piață** – este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
 - ✓ Aplicarea în mod adecvat a acestei abordări a fost posibilă doar în cazul unor bunuri mobile cu piața dinamică.
 - ✓ Tehnicile de comparație uzuale pentru evaluarea bunurilor mobile sunt:
 - ✓ tehnica identificării (potrivirii) directe;
 - ✓ tehnica asimilării;
 - ✓ tehnica procentajului din cost
- **Abordarea prin venit** – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv.
 - ✓ Aplicarea în mod adecvat a acestei abordări a fost posibilă doar în cazul Blocurilor.
- **Abordarea prin cost** – în această abordare, evaluatorul estimează mai întâi costul de nou, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierii (fizice, funcționale și economice). La baza abordării prin cost stă principiul substituției; un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.
 - ✓ S-a aplicat în cazul tuturor bunurilor (metoda costului de înlocuire net), cu excepția bunurilor mobile cu piața dinamică, în cazul cărora s-a aplicat abordarea prin piață.

Evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- ✓ **comparația directă** – în aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect;
- ✓ **alocarea** – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual ”normal” între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice);
- ✓ **extracția** – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului;

- ✓ **metoda reziduală** – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente;
- ✓ **capitalizarea rentei funciare** – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată;
- ✓ **metoda parcelării și dezvoltării** – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să ”absoarbă” integral unitățile create prin parcelare.

Luând în considerare cantitatea și calitatea informațiilor disponibile pe piață cu privire la proprietăți imobiliare similare, precum și cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare subiect, evaluarea terenurilor s-a realizat prin metoda comparației directe.

3.1. EVALUAREA TERENURLOR LIBERE

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă. Așa cum este specificat în GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*,

Comparația directă oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, în cazul de față lot de teren liber, cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut, în cadrul analizei de piață concluzionându-se că, există suficiente date care să permită utilizarea acestei metode. Astfel, în aplicarea acesteia sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările sau ofertele privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte de vânzare loturi de teren liber situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.

În grila datelor de piață, au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare lot de teren comparabil.

Marja de negociere la vânzare a fost estimată la nivelul de cca. 20%. În continuare este prezentată grila datelor de piață unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietate similară comparabilă:

Nr. crt.	Adresa (conform CF)	Suprafața (mp)
8	Modelu intravilan	500.00

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Suprafață (mp)	500.00	600	1,100	750	567
Preț de vânzare (Euro/mp)		55	100	100	56
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	11	20	20	11
Preț ajustat (Euro/mp)		44	80	80	45

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI

Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		44	80	80	45
Restricții legale (Reglementări urbanistice)					
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0	0
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		44	80	80	45
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		44	80	80	45
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		44	80	80	45
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu	da
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0	55
Ajustări (%)		0%	0%	0%	11%
Ajustări (Euro)		0	0	0	5
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		44	80	80	50
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		44	80	80	50
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Modelu intravilan	Com. Modelu, lângă Biserică	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	Modelu, str. Călărași 215 (vav de Biserică)
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	superior	superior	inferior
Ajustări (%)		15%	-30%	-30%	15%
Ajustări (Euro)		7	-24	-24	8
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		51	56	56	58
Tip acces	Str Victor Orlovschi	drum secundar de pământ, adiacent DN3B	drum secundar asfaltat, paralel DN21	drum secundar asfaltat, paralel DN21	DN3B (str. Călărași)
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă secundară betonată (înfundată)	similar	superior	superior	superior
Ajustări (%)		0%	-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		0	-6	-6	-6
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		51	50	50	52
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafață (mp)	500	600	1,100	750	567
Ajustări (%)		0%	5%	5%	0%
Ajustări (Euro)		0	3	3	0
Front stradal (m)	28.78	24.5	33	22	10.5
* nr. fronturi	1	1	2	2	1
* raport al laturilor	1.66	1.00	0.99	0.65	0.19
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		0%	-5%	-5%	0%
Ajustări (Euro)		0	-3	-3	0
Topografie	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Utilități	la limita proprietății	da	da	da	da
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0	0	0	0

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		51	50	50	52
UTILIZARE/ZONARE					
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		51	50	50	52
ALTELE					
Altele	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		51	50	50	52
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	6.60	-29.60	-29.60	6.60
Ajustare totală netă procentuală	%	12%	-30%	-30%	12%
Ajustare totală brută	Euro/mp	6.60	34.64	34.64	18.10
Ajustare totală brută procentuală	%	12%	35%	35%	32%
Număr ajustări		1	4	4	3
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.					
Interval preț	Euro/mp	Minim 50	Maxim 52		
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	lei	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	51			
	Euro	25,500			
	Lei	126,852			

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Reglementări urbanistice - Restricții legale	
Condiții de finanțare	
Condiții de vânzare	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Comparabila D include construcții demolabile. Astfel, având în vedere costurile recunoscute de piață pentru demolarea unor construcții din beton și/sau zidărie, au fost estimate costurile necesare pentru aducerea acestor amplasamente la stadiul inițial, teren liber de construcții. A fost estimat costul de demolare și eliberare a terenului la nivelul de 50 euro/mp Scd, ținând cont de datele identificate în cadrul analizei de piață.

Condiții de piață	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Au fost aplicate ajustări pozitive comparabilelor A și D deoarece sunt localizate la ieșirea din Modelu spre satul Tonea, localizare inferioară proprietății subiect care este amplasată la intrarea în Modelu dinspre Călărași. Comparabilele B și C au fost ajustate negativ deoarece sunt localizate într-o zonă mai bine cotată pe piața specifică. Nivelul ajustărilor a fost determinat în urma analizei datelor secundare identificate pe piață în etapa analizei de piață.
Tip acces	Proprietatea subiect dispune de acces din str. Victor Orlovschi, drum secundar betonat înfundat. Comparabilele B, C și D dispun de acces din drumuri principale (cazul comparabilei D) fie din drumuri secundare cu vizibilitate directă din drumuri principale, cazul comparabilelor B și C. În consecință, au fost aplicate ajustări negative comparabilelor B, C și D.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Comparabilele A și D nu au necesitat ajustări deoarece suprafața terenurilor este similară cu cea a proprietății subiect. Comparabilele B și C au fost ajustate pozitiv pentru diferența de suprafață, recunoscută pe piața specifică ca având un impact asupra valorii unitare.
Front stradal (m) & raport al laturilor	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că este necesar să se aplice ajustări negative comparabilelor B și C deoarece dispun de font dublu, superior proprietății subiect. Ajustările au fost aplicate în conformitate cu datele identificate în cadrul analizei de piață.
Topografie	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Utilități	
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.

Nr. crt. ▾	Adresa (conform CF) ▾	Suprafața (mp) ▾
1	Extravilan Loc. Modelu, Jud. Calarasi	5,750.00

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	5,750.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		-1.6	-1.3	-2.9
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		-2	-1	-3
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	12	26
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	12	26
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	12	26
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	12	26
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	12	26
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Extravilan Loc. Modelu, Jud. Calarasi	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	inferior	superior
Ajustări (%)		0%	30%	-15%
Ajustări (Euro)		0	3	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	15	22
Tip acces	str. București (DN3B)	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă principală asfaltată	similar	inferior	similar
Ajustări (%)		0%	10%	0%
Ajustări (Euro)		0	1	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	16	22
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	5,750	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		20%	0%	-20%
Ajustări (Euro)		3	0	-4
Front stradal (m)	44.50	55	71.808	11.3
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	0.34	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		0%	0%	5%
Ajustări (Euro)		0	0	1
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	la limita proprietății	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		20%	0%	-15%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		3	0	-3
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		17	16	19
UTILIZARE/ZONARE				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		17	16	19
ALTELE				
Altele	LEA traversează mijlocul terenului, posibilă suprapunere cu CF vecin	nu	nu	nu
Ajustări (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustări (Euro)		-5	-5	-6
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12	12	13
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	-5.50	-2.55	-18.38
Ajustare totală netă procentuală	%	-28%	-16%	-48%
Ajustare totală brută	Euro/mp	11.26	12.46	20.56
Ajustare totală brută procentuală	%	56%	78%	54%
Număr ajustări		3	4	5
* Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 12	Maxim 13	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	13		
	Euro	74,800		
	Lei	372,100		

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Reglementări urbanistice - Restricții legale	Conform extrasului de Carte Funciară furnizat, proprietatea subiect este de tip extravilan. În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că acestea sunt superioare proprietății subiect, de tip intravilan. Astfel, au fost aplicate ajustări negative tuturor comparabilelor.
Condiții de finanțare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de vânzare	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	

Condiții de piață	
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Comparabila B este amplasată în sat Roseți, situată la o distanță mai mare de mun. Călărași, fiind astfel ajustată pozitiv pentru localizarea sa inferioară comparativ cu proprietatea subiect. Comparabila C este localizată în Călărași, pe str. Rocadei, într-o zonă superioară proprietății subiect, fiind astfel ajustată negativ. Comparabila A, deși este amplasată în zona periferică de vest a mun. Călărași, nu a necesitat ajustări, fiind considerată similară proprietății subiect.
Tip acces	Proprietatea subiect dispune de acces direct din str. București (DN3B). Comparabilele A și C dispun de acces similar, din drumuri naționale și nu necesită astfel ajustări. Comparabila B este accesibilă din drum secundar asfaltat, inferior proprietății subiect, fiind necesară ajustarea sa pozitivă. Nivelul ajustării a fost determinat în urma analizei datelor secundare identificate în cadrul analizei de piață.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Loturile de teren în suprafață mică sunt oferite spre vânzare la prețuri unitare mai mari (euro/mp) spre deosebire de terenurile în suprafață mare. În urma analizei ofertelor utilizate, coroborat cu informații din propria bază de date (evaluări trecute pentru același tip de proprietate), s-a constatat că prețul unitar de ofertă, în cazul terenurilor în suprafață mare, suferă o reducere prețului unitar de cca. 20% la dublarea suprafeței. Ținând cont de acest aspect, a fost ajustată pozitiv comparabila A pentru suprafața mai mare, respectiv a fost ajustată negativ comparabila C pentru suprafața mai mică a lotului. Comparabila B nu a necesitat ajustări deoarece suprafața lotului este similară cu cea a proprietății subiect, diferența de suprafață nefiind recunoscută pe piața specifică ca având un impact asupra valorii unitare.
Front stradal (m) & raport al laturilor	A fost ajustată pozitiv comparabila C pentru deschiderea la stradă relativ mică raportată la dimensiunea lotului. Nivelul ajustării a fost determinat în urma analizei datelor secundare identificate în cadrul analizei de piață.
Topografie	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Utilități	
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
ALTELE	

Altele	În urma analizei documentelor furnizate, s-a constatat faptul că proprietatea subiect este traversată prin centrul terenului, în adâncime, de LEA de joasă tensiune, fapt ce impune restricții de construire și utilizare. Suprafața afectată de restricții a fost estimată de evaluator ca reprezentând cca. 25% din suprafața totală a lotului de teren. Astfel, au fost aplicate ajustări negative tuturor comparabilelor deoarece sunt superioare din acest punct de vedere, neexistând restricții de construire în cazul acestora.
---------------	---

Nr. crt.	Adresa (conform CF)
2	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.4, Lot 1
3	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/4
4	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/5
6	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/2

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	4,427.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.4, Lot 1	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	inferior	superior
Ajustări (%)		0%	30%	-15%
Ajustări (Euro)		0	4	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	17	24
Tip acces	str. București (DN3B) și str. Lacului	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect		superior	inferior	superior
Ajustări (%)		-5%	5%	-5%
Ajustări (Euro)		-1	1	-1
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		15	17	23
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	4,427	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		20%	0%	-20%
Ajustări (Euro)		3	0	-5
Front stradal (m)	170.43	55	71.808	11.3

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
* nr. fronturi	2	1	1	1
* raport al laturilor	6.56	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		5%	5%	10%
Ajustări (Euro)		1	1	2
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	la limita proprietății	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		25%	5%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		4	1	-2
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	3.00	5.55	-7.79
Ajustare totală netă procentuală	%	15%	35%	-20%
Ajustare totală brută	Euro/mp	4.60	5.55	12.39
Ajustare totală brută procentuală	%	23%	35%	33%
Număr ajustări		3	3	4
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 18	Maxim 21	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
	Euro/mp	19		
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro	84,100		
	Lei	418,364		

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	5,000.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Localizare	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/4	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	inferior	superior
Ajustări (%)		0%	30%	-15%
Ajustări (Euro)		0	4	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	17	24
Tip acces	str. București (DN3B)	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă principală asfaltată	similar	inferior	similar
Ajustări (%)		0%	10%	0%
Ajustări (Euro)		0	2	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	18	24
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	5,000	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		20%	0%	-20%
Ajustări (Euro)		3	0	-5
Front stradal (m)	30.31	55	71.808	11.3
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	0.18	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		0%	0%	5%
Ajustări (Euro)		0	0	1
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	la limita proprietății	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		20%	0%	-15%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		3	0	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	3.20	5.50	-7.91
Ajustare totală netă procentuală	%	16%	34%	-21%
Ajustare totală brută	Euro/mp	3.20	5.50	10.33
Ajustare totală brută procentuală	%	16%	34%	27%
Număr ajustări		1	2	3
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 18	Maxim 21	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	19		
	Euro	95,000		
	Lei	472,587		

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	5,000.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Localizare	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/5	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	inferior	superior
Ajustări (%)		0%	30%	-15%
Ajustări (Euro)		0	4	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	17	24
Tip acces	str. București (DN3B)	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă principală asfaltată	similar	inferior	similar
Ajustări (%)		0%	10%	0%
Ajustări (Euro)		0	2	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	18	24
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	5,000	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		20%	0%	-20%
Ajustări (Euro)		3	0	-5
Front stradal (m)	28.99	55	71.808	11.3
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	0.17	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		0%	0%	5%
Ajustări (Euro)		0	0	1
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	la limita proprietății	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		20%	0%	-15%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		3	0	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	3.20	5.50	-7.91
Ajustare totală netă procentuală	%	16%	34%	-21%
Ajustare totală brută	Euro/mp	3.20	5.50	10.33
Ajustare totală brută procentuală	%	16%	34%	27%
Număr ajustări		1	2	3
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 18	Maxim 21	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	19		
	Euro	95,000		
	Lei	472,587		

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	5,000.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Localizare	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/2	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	inferior	superior
Ajustări (%)		0%	30%	-15%
Ajustări (Euro)		0	4	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	17	24
Tip acces	str. București (DN3B)	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă principală asfaltată	similar	inferior	similar
Ajustări (%)		0%	10%	0%
Ajustări (Euro)		0	2	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	18	24
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	5,000	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		20%	0%	-20%
Ajustări (Euro)		3	0	-5
Front stradal (m)	33.48	55	71.808	11.3
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	0.22	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		0%	0%	5%
Ajustări (Euro)		0	0	1
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	la limita proprietății	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		20%	0%	-15%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		3	0	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		19	18	21
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	3.20	5.50	-7.91
Ajustare totală netă procentuală	%	16%	34%	-21%
Ajustare totală brută	Euro/mp	3.20	5.50	10.33
Ajustare totală brută procentuală	%	16%	34%	27%
Număr ajustări		1	2	3
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 18	Maxim 21	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	19		
	Euro	95,000		
	Lei	472,587		

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	FUNDAMENTAREA AJUSTĂRIILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Reglementări urbanistice - Restricții legale	
Condiții de finanțare	
Condiții de vânzare	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	
Condiții de piață	
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Comparabila B este amplasată în sat Roseți, situată la o distanță mai mare de mun. Călărași, fiind astfel ajustată pozitiv pentru localizarea sa inferioară comparativ cu proprietatea subiect. Comparabila C este localizată în Călărași, pe str. Rocadei, într-o zonă superioară proprietății subiect, fiind astfel ajustată negativ. Comparabila A, deși este amplasată în zona periferică de vest a mun. Călărași, nu a necesitat ajustări, fiind considerată similară proprietății subiect.

Tip acces	Proprietatea subiect dispune de acces direct din str. București (DN3B). Comparabilele A și C dispun de acces similar, din drumuri naționale și nu necesită astfel ajustări. Comparabila B este accesibilă din drum secundar asfaltat, inferior proprietății subiect, fiind necesară ajustarea sa pozitivă. Nivelul ajustării a fost determinat în urma analizei datelor secundare identificate în cadrul analizei de piață.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Loturile de teren în suprafață mică sunt oferite spre vânzare la prețuri unitare mai mari (euro/mp) spre deosebire de terenurile în suprafață mare. În urma analizei ofertelor utilizate, coroborat cu informații din propria bază de date (evaluări trecute pentru același tip de proprietate), s-a constatat că prețul unitar de ofertă, în cazul terenurilor în suprafață mare, suferă o reducere prețului unitar de cca. 20% la dublarea suprafeței. Ținând cont de acest aspect, a fost ajustată pozitiv comparabila A pentru suprafața mai mare, respectiv a fost ajustată negativ comparabila C pentru suprafața mai mică a lotului. Comparabila B nu a necesitat ajustări deoarece suprafața lotului este similară cu cea a proprietății subiect, diferența de suprafață nefiind recunoscută pe piața specifică ca având un impact asupra valorii unitare.
Front stradal (m) & raport al laturilor	A fost ajustată pozitiv comparabila C pentru deschiderea la stradă relativ mică raportată la dimensiunea lotului. Nivelul ajustării a fost determinat în urma analizei datelor secundare identificate în cadrul analizei de piață.
Topografie	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Utilități	
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.

Nr. crt.	Adresa (conform CF)	Suprafața (mp)
5	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 1	2,500.00
7	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 2	2,500.00

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	2,500.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 1	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	inferior	superior
Ajustări (%)		0%	30%	-15%
Ajustări (Euro)		0	4	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	17	24
Tip acces	str. București (DN3B)	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă principală asfaltată	similar	inferior	similar
Ajustări (%)		0%	10%	0%
Ajustări (Euro)		0	2	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	18	24
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	2,500	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		40%	20%	0%
Ajustări (Euro)		6	4	0
Front stradal (m)	16.12	55	71.808	11.3
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	0.10	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		-5%	-5%	0%
Ajustări (Euro)		-1	-1	0
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	la limita proprietății	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		35%	15%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		6	3	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		22	21	24

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		22	21	24
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		22	21	24
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	5.60	8.25	-4.28
Ajustare totală netă procentuală	%	28%	52%	-11%
Ajustare totală brută	Euro/mp	7.20	10.08	4.28
Ajustare totală brută procentuală	%	36%	63%	11%
Număr ajustări		2	4	1
* Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 21	Maxim 24	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
	Euro/mp	24		
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro	60,000		
	Lei	298,476		

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	2,500.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Indicatori urbanistici	PUG Modelu	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Localizare	Loc. Modelu, Jud. Calarasi, T.81/2, P.3/3, lot 2	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	inferior	superior
Ajustări (%)		0%	30%	-15%
Ajustări (Euro)		0	4	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	17	24
Tip acces	str. București (DN3B)	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă principală asfaltată	similar	inferior	similar
Ajustări (%)		0%	10%	0%
Ajustări (Euro)		0	2	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	18	24
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	2,500	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		40%	20%	0%
Ajustări (Euro)		6	4	0
Front stradal (m)	15.67	55	71.808	11.3
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	0.10	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		-5%	-5%	0%
Ajustări (Euro)		-1	-1	0
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	la limita proprietății	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		35%	15%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		6	3	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		22	21	24
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		22	21	24
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		22	21	24
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	5.60	8.25	-4.28
Ajustare totală netă procentuală	%	28%	52%	-11%
Ajustare totală brută	Euro/mp	7.20	10.08	4.28
Ajustare totală brută procentuală	%	36%	63%	11%
Număr ajustări		2	4	1
* Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 21	Maxim 24	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	24		
	Euro	60,000		
	Lei	298,476		

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Reglementări urbanistice - Restricții legale	
Condiții de finanțare	
Condiții de vânzare	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	
Condiții de piață	
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Comparabila B este amplasată în sat Roseți, situată la o distanță mai mare de mun. Călărași, fiind astfel ajustată pozitiv pentru localizarea sa inferioară comparativ cu proprietatea subiect. Comparabila C este localizată în Călărași, pe str. Rocadei, într-o zonă superioară proprietății subiect, fiind astfel ajustată negativ. Comparabila A, deși este amplasată în zona periferică de vest a mun. Călărași, nu a necesitat ajustări, fiind considerată similară proprietății subiect.

Tip acces	Proprietatea subiect dispune de acces direct din str. București (DN3B). Comparabilele A și C dispun de acces similar, din drumuri naționale și nu necesită astfel ajustări. Comparabila B este accesibilă din drum secundar asfaltat, inferior proprietății subiect, fiind necesară ajustarea sa pozitivă. Nivelul ajustării a fost determinat în urma analizei datelor secundare identificate în cadrul analizei de piață.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Loturile de teren în suprafață mică sunt oferite spre vânzare la prețuri unitare mai mari (euro/mp) spre deosebire de terenurile în suprafață mare. În urma analizei ofertelor utilizate, coroborat cu informații din propria bază de date (evaluări trecute pentru același tip de proprietate), s-a constatat că prețul unitar de ofertă, în cazul terenurilor în suprafață mare, suferă o reducere prețului unitar de cca. 20% la dublarea suprafeței. Ținând cont de acest aspect, au fost aplicate ajustări pozitive comparabilelor A și B pentru suprafața mai mare. Comparabila C nu a necesitat ajustări deoarece suprafața lotului este identică cu cea a proprietății subiect.
Front stradal (m) & raport al laturilor	Au fost aplicate ajustări negative comparabilelor A și B pentru deschiderea mai mare raportată la dimensiunea lotului. Comparabila C nu a necesitat ajustări, deschiderea fiind relativ similară cu cea a proprietății subiect.
Topografie	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Utilități	
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.

Centralizat, valorile de piata aferente terenurilor libere se prezinta astfel:

Denumire	Valoare de inventar	Valoare ramasa de amortizat	Valoare de piata	
	lei	lei	lei	euro
Terenuri libere	2,113,220	2,113,220	2,932,029	589,400

3.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – BUNURI MOBILE CU PIATA DINAMICA

Abordarea își are baza în analiza pieței, respectiv estimarea valorii în acest caz se face prin analiza pieței pentru a găsi active similare, apoi comparate cu cele de evaluat. Premisa majoră a abordării este că valoarea de piață a unui activ este direct legată de prețurile de tranzacționare ale activelor competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele dintre active și condițiile de tranzacționare.

Legat de abordarea prin piață, ținând cont de faptul că informațiile despre caracteristicile tehnice ale bunurilor comparabile nu sunt întotdeauna cunoscute cu suficienta acuratețe, nu este posibilă aplicarea unei analize pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative ceea ce va conduce la estimarea unei valori pentru fiecare mijloc fix. În acest context, abordarea pieței oferă o indicație asupra nivelului și intervalelor valorilor minime și maxime pentru anumite grupe de active fixe în contextul valorizării acestora pe o piață second-hand.

Tehnicile de comparație uzuale folosite în cadrul abordării prin piață sunt:

- ✓ tehnica identificării (potrivirii) directe;
- ✓ tehnica asimilării;
- ✓ tehnica procentajului din cost

În cazul de față, pentru bunurile din categoria mobilier și birotică (având în vedere natura acestora) s-a aplicat tehnica procentului de cost. Această tehnică se bazează pe observația confirmată statistic conform căreia există un anumit raport între prețul de vânzare și costul brut curent al unui activ la data vânzării.

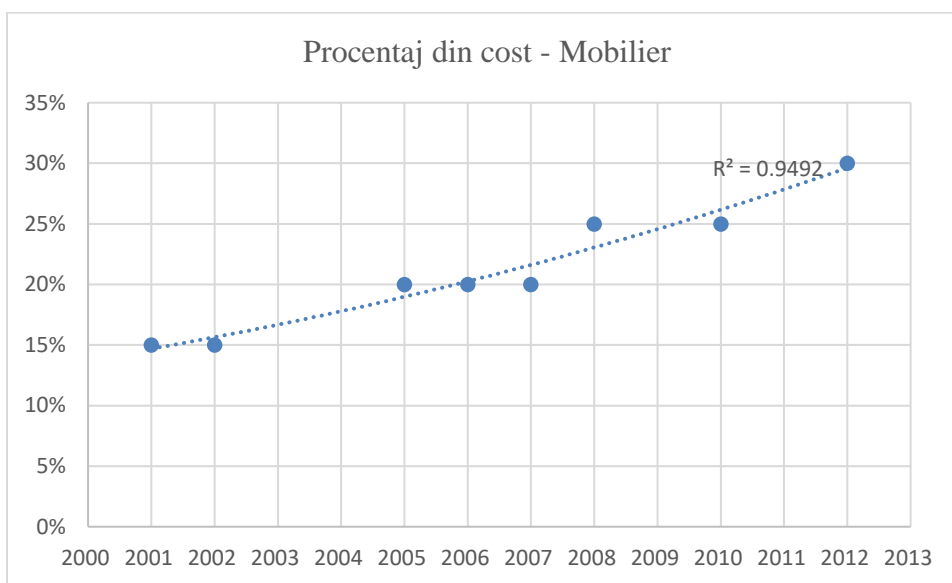
Metodologia constă în:

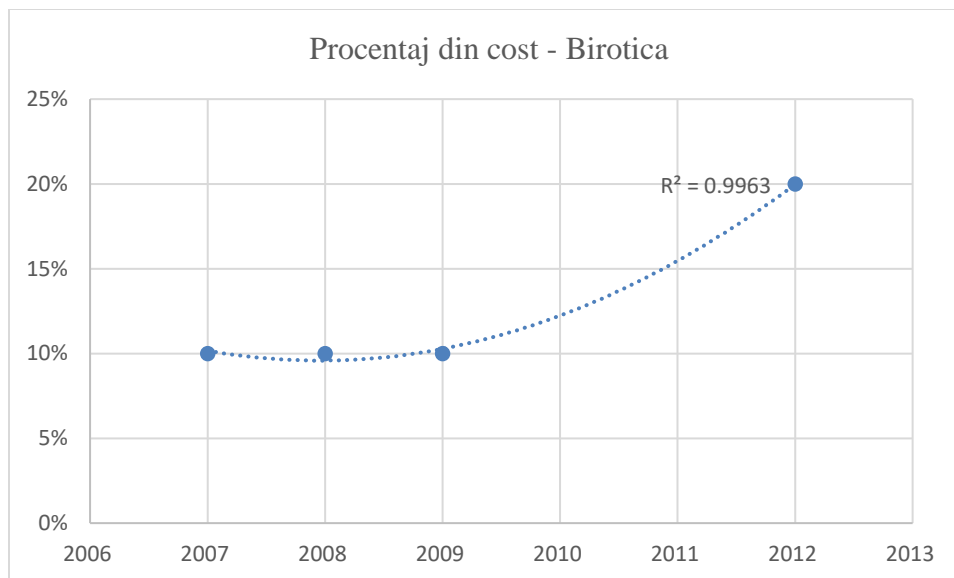
- selecția de pe piață a unor bunuri similare ca tip, caracteristici și vechime pentru care erau disponibile atât costul nou, cât și cotațiile de preț din piața second-hand.
 - în acest sens, bunurile au fost grupate pe categorii, în funcție de asemănări.
- prin raportul dintre prețul de ofertă ajustat cu marja de negociere și noul cost s-a obținut procentul din cost.
 - un element cheie al aplicării metodei este cel al anului de fabricație. Pe măsură ce vârsta crește, procentul din cost scade și invers, cu cât mărfurile sunt mai noi, cu atât procentul din cost este mai mare (după cum se poate observa în analiza grafică prezentată mai jos).

Pornind de la analiza și rezultatele obținute, au rezultat următoarele procentaje din cost:

Categorie	An	Procentaj din cost
Mobilier	2001-2004	15%
	2005-2007	20%
	2008-2011	25%
	2012	30%
Echipament sportiv	2007	25%
Birotica	2007-2009	10%
	2012	20%

Un extras din analiza efectuată pentru obținerea procentului de cost pe categorie este prezentat mai jos, sub forma unei analize grafice, în cele ce urmeaza:



**Mențiuni:**

- ✓ Costul de înlocuire brut s-a determinat pornind de la costul istoric (preț de achiziție în stare de nou) căruia i s-a aplicat un indice de actualizare (sursa: <https://www.insee.fr/en/statistiques/serie/010534389>), acești indici fiind considerați relevanți raportat la vechimea bunurilor subiect.

Nota: grilele de calcul se regasesc in anexele prezentei.

3.3. ABORDAREA PRIN VENIT - BLOCURI

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. În cazul proprietății analizate a fost aplicată metoda capitalizării venitului. Metoda constă în estimarea valorii de piață a unei proprietăți prin capitalizarea venitului net anual cu o rată recunoscută de piață.

Estimarea chiriei

Amplasamentul și calitatea construcțiilor ne determină să considerăm un nivel mediu ponderat al chiriei de **5.5 Euro/mpAu/lună** pentru Blocul mobilat și utilat (chiria ținând cont de acest aspect), respectiv de **3.5 Euro/mp/lună** pentru Blocul de 20 de apartamente cu câte 2 camere, nemobilat și neutilat, ținând cont și de starea în care se afla.

Marjă de negociere s-a estimat ca fiind de **3%** în cazul Blocului mobilat și utilat, și de **5%** pentru celalalt.

Venitul brut efectiv reprezintă venitul brut potențial minus pierderile din neocupare și din neîncasarea chiriei.

În cazul de față estimăm o rată de neocupare de **30%** în cazul Blocului mobilat și utilat, și de **40%** în cazul celuilalt.

Atat chiria cât și rata de neocupare țin cont de localizarea celor 2 Blocuri în proximitatea Fabricii PREFAB.

Cheltuieli de exploatare

În estimarea cheltuielilor de exploatare am considerat următoarele:

- ✓ impozit - conform reglementărilor locale cu privire la valoarea impozabilă și al cota de impozitare;
- ✓ cheltuielile cu asigurarea - conform practicii uzuale pe piața specifică;
- ✓ comisiunile din închiriere și alte cheltuieli sunt considerate la nivelul unei chirii lunare, conform uzanțelor pe piața specifică.
- ✓ alocări pentru înlocuiri:
 - 2% din VBE, în cazul Blocului mobilat și utilat
 - 10% din VBE, în cazul celuilalt Bloc.

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare selectată reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile. Rata de

capitalizare estimată este de **5,5%**, luând în considerare datele de piata disponibile si prezentate in anexa datelor de piata.

Rezultatele obținute prin abordarea prin venit sunt prezentate în tabelul următor:

Bloc 20 de apartamente cu 2 camere, nemobilat si neutilat:

ABORDAREA PRIN VENIT			
1	Suprafață totală închiriabilă	mp	805
2	Chirie lunară	Euro/mp/lună	3.50
	Marjă de negociere	%	5%
		Euro/mp/lună	0.18
	Chirie lunară potențială	Euro/mp/lună	3.33
		Euro/lună	2,678.00
3	Venit brut potențial (VBP)	Euro/an	32,136
4	Rata de neocupare	%	40.0%
		Euro/an	12,854
5	Venit brut efectiv (VBE)	Euro/an	19,282
6	Cheltuieli de exploatare	Euro/an	5,082
		%	26%
6.1.	Cheltuieli fixe	Euro/an	1,544
	Impozit		1,021
	Asigurare	Euro/an	522
	Altele		0
6.2.	Cheltuieli variabile		1,610
	Cheltuieli de management și administrație		
	Comisioane pentru închiriere	Euro/an	1,610
	Diverse		
6.3.	Alocarea pentru înlocuiri	Euro/an	1,928
		% VBE	10.00%
7.	Venit net anual (VNE)	Euro/an	14,200
8.	Rata de capitalizare	5.50%	
9.	Indicație asupra valorii proprietății imobiliare	Euro	258,177
		Euro (rotunjit) cu TVA inclus	258,000
	VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro fara TVA	216,807
		Euro/mp Scd	195
		Lei	1,078,527

Valoarea de piață	EUR		LEI
		216,807	1,078,527
din care:	teren	20,000	99,492
	construcții	196,807	979,035

Bloc mobilat si utilat:

ABORDAREA PRIN VENIT			
1	Suprafață totală închiriabilă	mp	2,438
2	Chirie lunară	Euro/mp/lună	5.50
	Marjă de negociere	%	3%
		Euro/mp/lună	0.17
	Chirie lunară potențială	Euro/mp/lună	5.34
		Euro/lună	13,006.00
3	Venit brut potențial (VBP)	Euro/an	156,072
		%	30.0%
4	Rata de neocupare	Euro/an	46,822
5	Venit brut efectiv (VBE)	Euro/an	109,250
6	Cheltuieli de exploatare	Euro/an	17,815
		%	16%
6.1.	Cheltuieli fixe	Euro/an	6,530
	Impozit		3,304
	Asigurare	Euro/an	3,226
	Altele		0
6.2.	Cheltuieli variabile		9,100
	Cheltuieli de management și administrație		
	Comisioane pentru închiriere	Euro/an	9,100
	Diverse		
6.3.	Alocarea pentru înlocuiri	Euro/an	2,185
		% VBE	2.00%
7.	Venit net anual (VNE)	Euro/an	91,436
8.	Rata de capitalizare	5.50%	
9.	Indicație asupra valorii proprietății imobiliare	Euro	1,662,469
		Euro (rotunjit) cu TVA inclus	1,662,000
	VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro fara TVA	1,396,639
		Euro/mp Scd	416
		Lei	6,947,719

Valoarea de piață	EUR		LEI
		1,396,639	
din care:	teren	61,200	304,446
	mobilier si dotari	32,440	161,376
	construcții	1,302,999	6,481,897

Nota: pentru valorile terenurilor si a mobilierului + dotarilor, a se vedea abordarea prin cost.

3.4. ABORDAREA PRIN COST – CONSTRUCTII SI AMENAJARI

Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Deseori, activul supus evaluării va și mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

În cadrul abordării prin cost, punctul de plecare îl constituie costul de nou, care poate fi:

- ✓ cost de înlocuire: costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu o utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și în baza reglementărilor legale în vigoare privind proiectele similare actuale;
- ✓ cost de reconstrucție: costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă a evaluării, o copie sau o replică exactă a clădirii evaluate utilizând aceleași materiale, normative de construcții, proiectare, calitate a manoperei și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

În vederea determinării costului de nou, în funcție și de datele avute la dispoziție, au fost aplicate:

- **metoda costului de înlocuire net** folosind costurile indicate în:
 - cataloagele publicate de către editura Iroval, Șchiopu, C., „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire” și actualizate conform „Indici de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire”, 2023 – 2024;
 - cataloagele publicate de către editura MATRIXROM 1995, „Evaluarea rapidă a construcțiilor, și actualizate conform „Buletinul Expertiză Tehnică nr. 165-octombrie 2023”.
- **metoda indexării**, indicele utilizat fiind:
 - un indice de cost în construcții, publicat pe pagina oficială a Institutului Național de Statistică.

Deprecierea cumulată reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire sau reconstrucție, care poate rezulta din cauze fizice, funcționale și exterioare sau economice. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- ✓ **Deprecierea fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente:

- deprecierea fizică recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mic decât creșterea de valoare rezultată) și
- deprecierea fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

Deprecierea fizică estimată ține cont și de reparațiile și modernizările efectuate pe parcursul duratei de viață.

Deprecierea fizică a fost determinată prin metoda vârstă/durata de viață.

- ✓ **Deprecierea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supra-dimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte:
 - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și
 - neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

În cazul activelor subiect, nu a fost identificată depreciere funcțională.

- ✓ **Deprecierea economică** (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc. Deprecierea economică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Nota: grilele de calcul si explicatii suplimentare se regasesc in anexele prezentei.

3.5. ABORDAREA PRIN COST – BUNURI MOBILE

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător informat este suma necesară pentru a cumpara ori a construi un bun nou cu utilitatea echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul de nou trebuie deduse (scazute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Identificarea costului de nou

Există mai multe metode de determinare a costului curent (de nou). Cele mai importante sunt:

- ✓ metoda devizului, cunoscuta drept metoda însumării, consta în cuantificarea costului tuturor componentelor individuale ale unui activ. Activul este descompus pe componente astfel încât suma componentelor sa reflecte costul (de nou) al activului întreg.
- ✓ indexarea este o metoda de estimare a costului de reconstruire (de nou) al unei proprietăți (nu a celui de înlocuire) în cadrul căreia asupra costului istoric al unui activ se aplica un indice cronologic (ce reflecta relația cost/preț curent) pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Mai simplu spus, indexarea reflecta modificarea costului în timp.
- ✓ metoda cost-capacitate. Costurile MEI variaza în exponențial în functie de dimensiunea acestora.

Alegerea metodei

- În cazul de față, având în vedere:
 - ✓ datele tehnice avute la dispoziție,
 - ✓ și ținând cont și de faptul că bunurile au fost achiziționate relativ recent, costul de nou a fost determinat astfel:
 - în cazul echipamentelor achiziționate de noi, s-a aplicat metoda indexării, cu mențiunea că ori de câte ori a fost posibil, rezultatele au fost verificate pentru încadrare în plaja de cotații de piață cunoscute (cost de nou de la producător sau intermediar specializat), concluzia fiind de confirmare. Așadar, pornind de la costul istoric (preț de achiziție în stare de nou) s-a aplicat un indice de actualizare (sursa: www.insee.fr/en/statistiques/serie/010534350#Telechargement), acești indici fiind considerați relevanți raportat la vechimea bunurilor subiect.

Determinarea depreciierilor

- **Deprecierea fizică** reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Tehnica utilizata în cazul de față este analiza varstă/durată de viață, după formula:

$$\% \text{ de depreciere fizică} = \frac{\text{vârsta efectivă (VEf)}}{\text{durata de viață utilă (DVU)}} \times 100$$

- Mențiuni aferente calculelor:
- ✓ În estimarea vârstei efective s-au avut în vedere:
 - vârstele cronologice;
 - informații cu privire la regimul istoric de utilizare și programul de întreținere și reparații:
 - duratele de viață utilă normală - sunt prezentate în grila de calcul, acestea fiind uzuale pentru tipul bunurilor evaluate; În cazul bunurilor care au depășit durata de viață, deprecierea fizică a fost limitată la 95% pentru categoria IT și 90% pentru restul bunurilor mobile, acestea fiind funcționale.
- **Deprecierea funcțională și economică**
 - Deprecierea funcțională reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
 - Deprecierea economică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
 - În cazul bunurilor specifice fermelor de pui și porci acest tip de depreciere a fost preluată ca fiind deprecierea rezultată în cazul construcțiilor.
 - În cazul celorlalte bunuri mobile, deprecierea economică a fost extrasă de pe piață (metoda factorului de depreciere ramasă), rezultatul astfel obținut fiind ancorat în plaja de cotații de piață cunoscute pentru bunuri de acest fel (rezultatul fiind astfel, valoare de piață).

În continuare, metodologia privind estimarea deprecierei funcționale și economice pentru mijloacele de transport și manipulare, s-a aplicat astfel:

Procesul de cuantificare a deprecierei funcționale și economice cumulate, s-a realizat utilizând date preluate de pe piață, rezultatele fiind extrapolate bunurilor subiect. Pașii următori sunt prezentați în cele ce urmează:

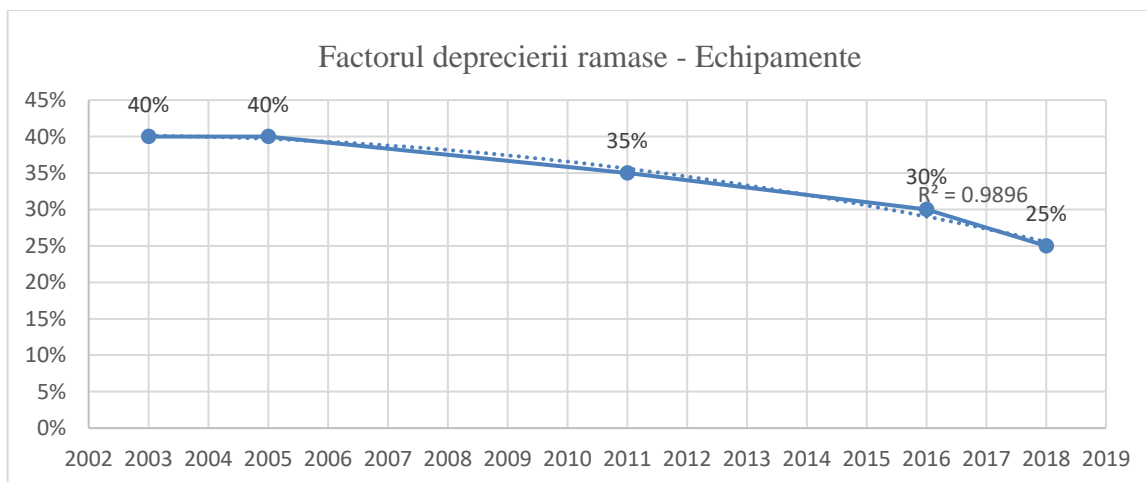
- Identificarea unor active similare și determinarea costului de înlocuire de nou și a prețurilor curente de vânzare/de ofertare pe piața second hand.
- Ajustarea prețurilor de vânzare ale activelor similare, preluate de pe piața second hand, dacă este cazul.

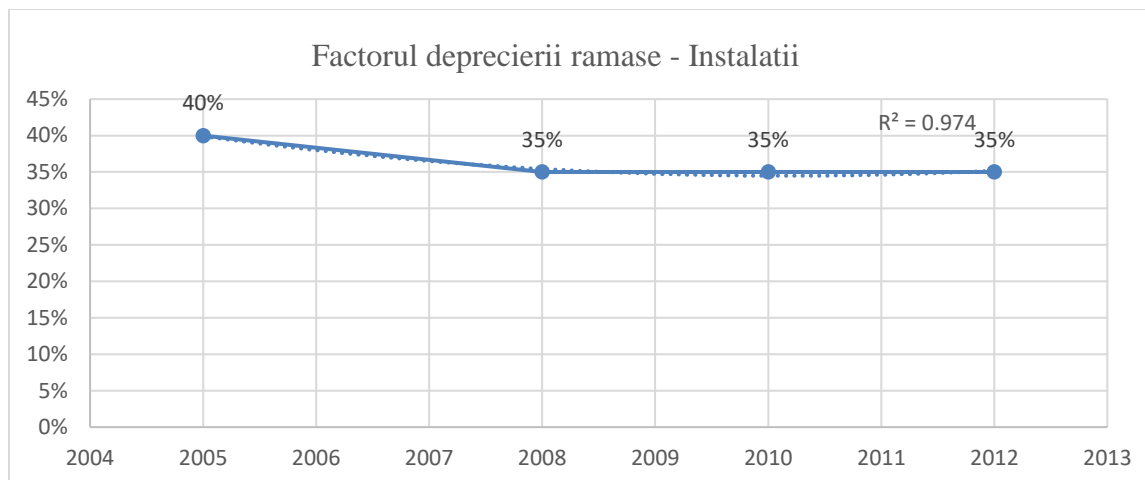
- Se aplică principiile abordării prin cost activelor similare, respectiv, din costul de nou se scade deprecierea fizică.
- Din rezultatul etapei anterioare (cost de nou minus deprecierea fizică), se scade prețul de vânzare (ajustat sau nu, după caz) al activelor similare. Rezultatul reprezintă deprecierea rămasă (funcțională și economică, cumulată) pentru activul respectiv, exprimată valoric.
- Se împarte deprecierea rămasă la costul de nou minus deprecierea fizică a activului respectiv, rezultând factorul deprecierei rămase (procentual).

Factorul deprecierei rămase a fost determinat pentru acele repere pentru care au fost extrase date credibile din piață și, odată calculat, a fost utilizat (prin extrapolare) pentru bunurile subiect. Plecând de la analiza și rezultatele obținute au rezultat următoarele valori pentru factorul deprecierei rămase:

Categorie	An fabricatie	Factorul deprecierei insumate (deprecierea functionala + economica)
Echipamente	2004-2009	40%
	2010-2014	35%
	2015-2017	30%
	2018	25%
Instalatii	2005-2007	40%
	2008-2012	35%
IT	2007-2008	40%

Un extras al analizei efectuate pentru obținerea factorului deprecierei rămase, este prezentat sub forma unei analize grafice, în cele ce urmează:





Mențiuni:

- ✓ În cazul bunurilor mobile identificate cu nr. inv. 63140, 60392, 61873, 63113, 63114, valoarea de piață a fost estimată utilizând tehnica identificării directe, ofertele se refălesc la finalul prezentei anexe.
- ✓ În cazul bunurilor mobile identificate cu nr. inv. 400551, 400814, 4008141, 400815, 4008151, 400817, 401042, 401093, 401410, 63143 și 101036, valoarea de piață a fost estimată utilizând tehnica asimilării, ofertele se refălesc la finalul prezentei anexe.

Nota: grilele de calcul se regasesc in anexele prezentei.

4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca urmare a analizelor efectuate, luând în considerare ipotezele semnificative expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea de piață a activelor in afara exploatarii, este:

Denumire	Valoare de inventar	Valoare ramasa de amortizat	Valoare de piata	
	lei	lei	lei	euro
Terenuri libere	2,113,220	2,113,220	2,932,029	589,400
Blocuri	11,747,947	4,253,157	8,026,245	1,613,445
Ferme (pasari si suine)	2,427,049	925,774	1,806,546	363,154
Sere	1,311,784	200,292	67,605	13,590
CFU	1,210,022	0	244,203	49,090
Tamplarie PVC	66,994	0	7,462	1,500
Stadion	3,160,786	2,007,175	2,136,489	429,480
Active biologice	24,696	5,273	5,273	1,060
Total	22,062,497	9,504,890	15,225,852	3,060,719

5. ANEXE

5.1. FOTOGRAFII





Ferma pui







Sere





CFU – Remiza si Locomotiva 450 CP



Locomotiva LDH 1250CP



Vagon UCS



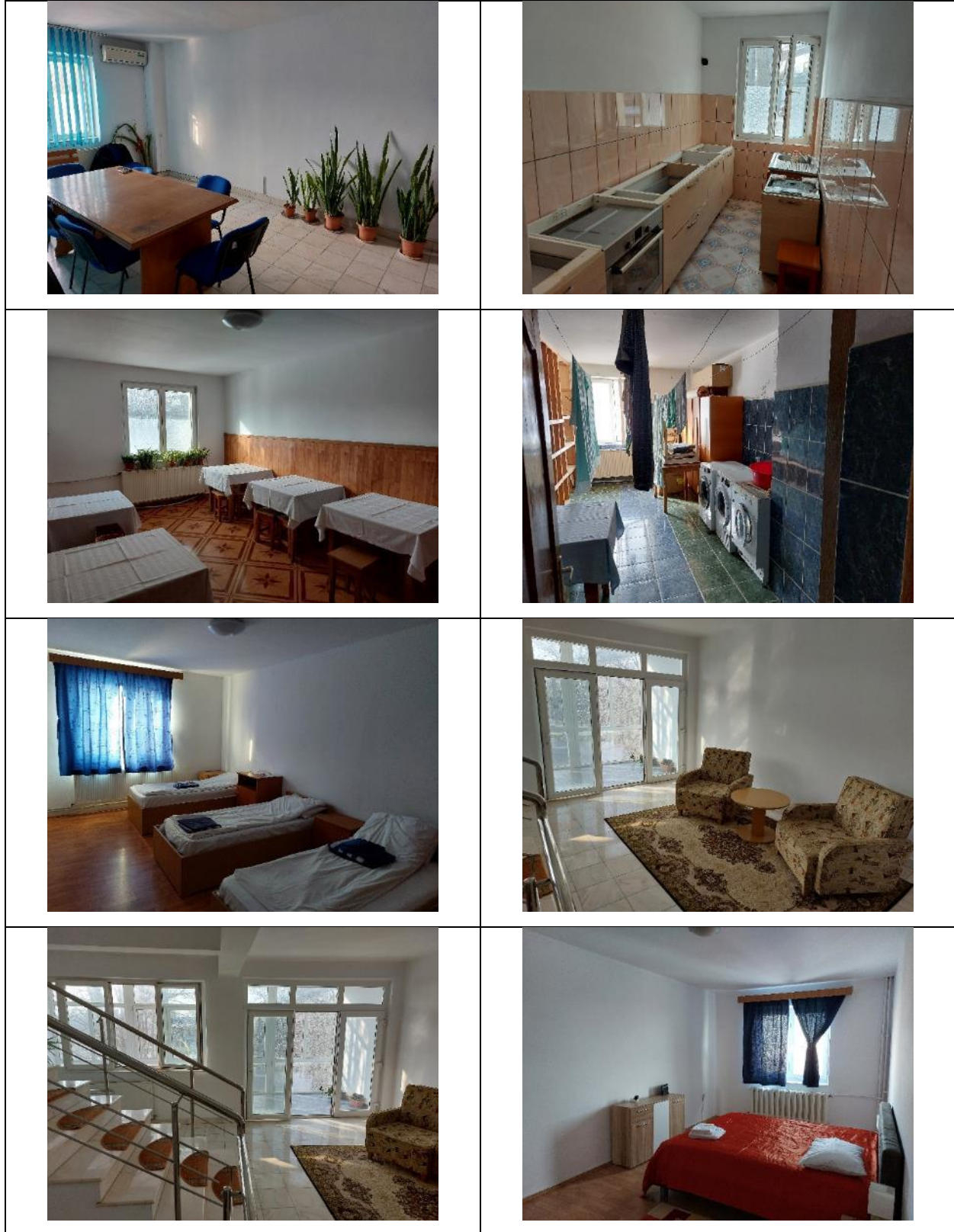
Linie ferestre PVC



Bloc mobilat si utilat

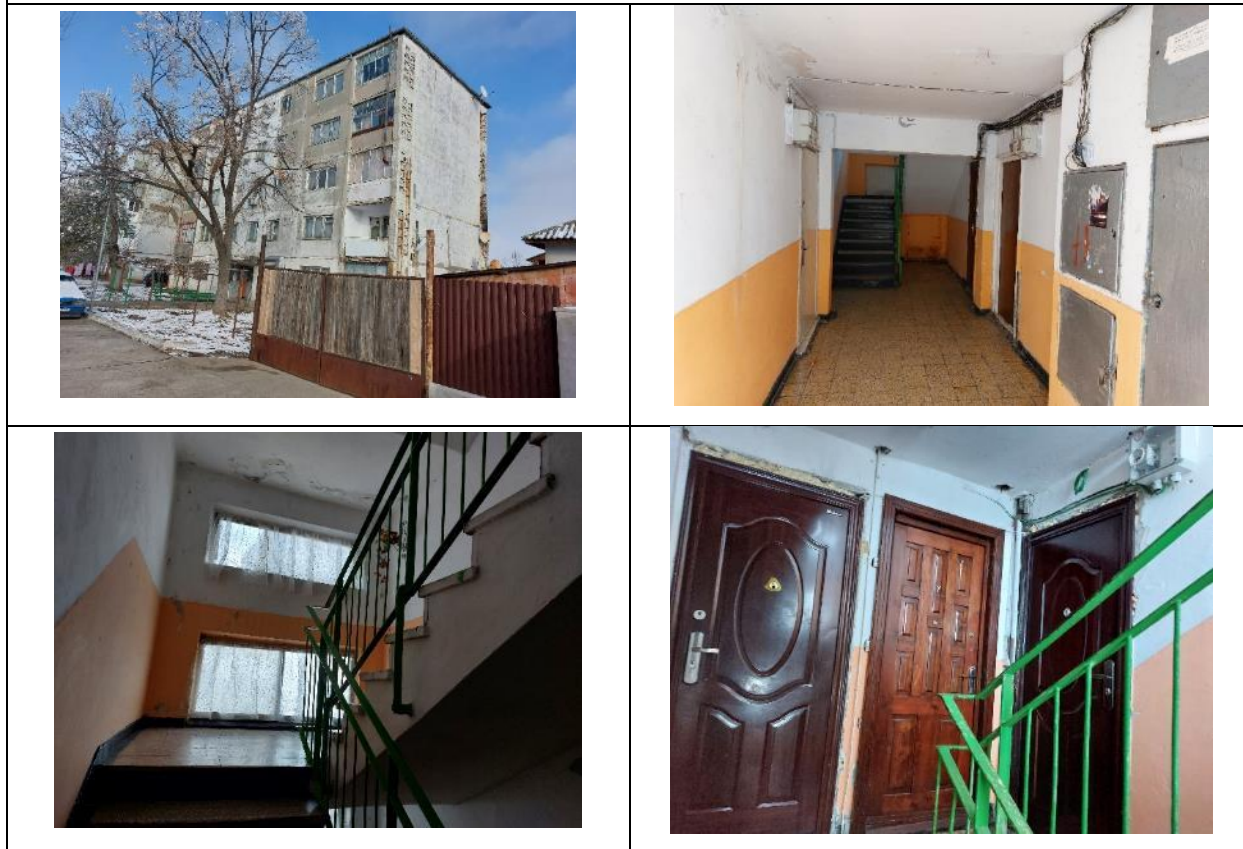




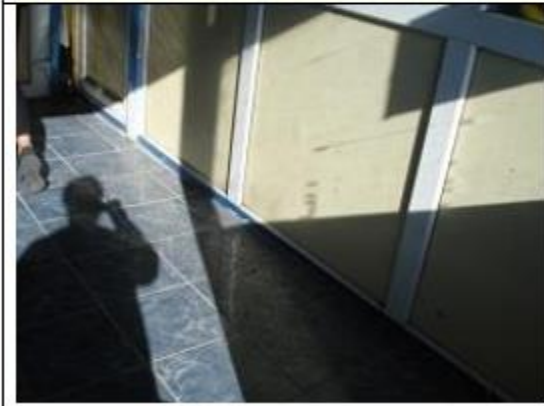
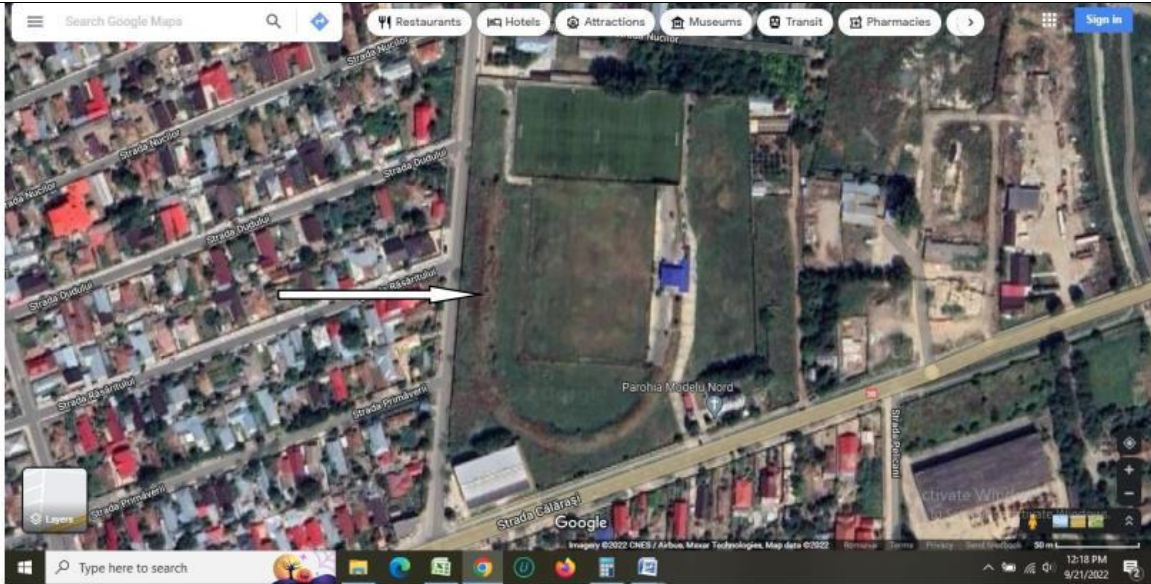




Bloc 20 apartamente – nemobilat si neutilat



Stadion/Baza sportiva – foto puse la dispozitie de catre client (realizate in 2022)







5.2. GRILE DE CALCUL

Blocuri:

- Abordarea prin cost:
 - **Constructii**

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad. /inv.	S.c. (mp)	S.d. (mp)	Cost de inlocuire brut (CIB)		Depreciere fizica					Depreciere externa		Valoare de piatã		
					Euro	Euro/mp	An PIF	Varsta	DVT EVL	%	EUR	%	EUR	EUR	LEI	
1	Bloc locuințe	24511-C1	222.00	1,110.00	1,070,800	965	30.06.1974	49.25		80	76%	809,635	26%	68,942	192,223	956,233
1.1	LUCRARI CAMIN NEF (MFI_X_2121.01)	10102			42,452		31.05.2004	19.33							inclus	
2	Bloc tip hotel	23596-C1	840.00	3,360.00	3,318,100	988	31.05.1969	54.33	80	51%	1,705,225	19%	310,729	1,302,146	6,477,655	
2.1	SAUNA CONFORT 205*205 (MFI_X_2121.01)	401315			4,780		30.09.2008	15.00	25	60%	2,868	19%	368	1,544	7,681	
2.2	MODERNIZARE BLOC (MFI_X_2121.01)	401435			1,361,482	405.2031	31.12.2010	12.75						inclus		

Mentiuni: deprecierea economica/din cauze externe s-a determinat uzand conceptul de cost-capacitate, prin raportare la rata de neocupare utilizata in cadrul abordarii prin venit. Factorul de scala utilizat este 0.6.

- **Echipamente si mobilier**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa	Cost de nou	Depreciere fizică					Depreciere ramasa		Valoare de piata							
						euro	varsta cron.	varsta efectivã	DVT	%	absolut	factor %	absolut	euro	lei					
400917	CAZAN FONTA SUPRASTAR (MFI_X_2131.01)	31.07.2005	15,264	0	5,784	18.17	18	20	90%	5,205	40%	231	350	1,741						
400918	CAZAN FONTA SUPRASTAR (MFI_X_2131.01)	31.07.2005	15,264	0	5,784	18.17	18	20	90%	5,205	40%	231	350	1,741						
400919	BOILER JUNKERS (MFI_X_2131.01)	31.07.2005	4,032	0	1,528	18.17	18	20	90%	1,375	40%	61	90	448						
400920	BOILER JUNKERS (MFI_X_2131.01)	31.07.2005	4,032	0	1,528	18.17	18	20	90%	1,375	40%	61	90	448						
400940	CENTRALA TERMICA (MFI_X_2131.01)	30.09.2005	23,870	0	9,176	18.00		20	90%	8,258	40%	367	550	2,736						
401085	CONTOR GAZ G40 (MFI_X_2131.01)	22.11.2006	5,818	0	2,203	16.83		20	84%	1,854	40%	140	210	1,045						
401232	CENTRALA TERMICA JUNKERS (MFI_X_2131.01)	31.01.2008	30,597	14,619	5,588	15.67		20	78%	4,377	35%	424	790	3,930						
401272	PANOURI SOLARE (MFI_X_2131.01)	30.09.2008	48,845	0	17,155	15.00		20	75%	12,867	35%	1,501	2,790	13,879						
401385	CAZAN FONTA BUDERUS (MFI_X_2131.01)	30.11.2009	23,655	0	6,882	13.83		20	69%	4,760	35%	743	1,380	6,865						
401548	INSTALATIE INCALZIRE CENTRALA (MFI_X_2131.01)	05.09.2012	15,145	3,245	3,200	11.00		20	55%	1,760	35%	504	940	4,676						
Total					186,522					17,864					Total		7,540		37,508	

- Abordarea prin piata:
 - Echipamente

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa	Cost de nou		Valoare de piata	
					euro	% din cost	euro	lei
401062	MOBILIER PAVILION (MFIK_214)	07.09.2006	185,909	0	74,133	20%	14,830	73,773
401371	ASPIRATOR (MFIK_214)	22.08.2009	8,025	0	2,504	10%	250	1,244
401507	SISTEM DE SECURITATE (MFIK_214)	29.02.2012	5,630	0	1,669	20%	330	1,642
401015	BALUSTRADA INOX (MFIK_214)	05.04.2006	14,703	0	5,917	20%	1,180	5,870
401063	MASINA DE SPALAT LG (MFIK_214)	01.10.2006	3,361	0	1,342	20%	270	1,343
401268	BUCATARIE (MFIK_214)	31.05.2008	6,257	0	2,274	25%	570	2,836
401269	DUPAL L2000*600*2500 (MFIK_214)	31.05.2008	5,916	0	2,150	25%	540	2,686
401270	BAR (MFIK_214)	31.05.2008	8,514	0	3,094	25%	770	3,830
401296	PAT CLIP+SALTEA DIAMOND (MFIK_214)	31.07.2008	12,897	0	4,777	25%	1,190	5,920
401297	MASA LXCS (MFIK_214)	31.07.2008	3,509	0	1,300	25%	320	1,592
401298	MASA LAVEL (MFIK_214)	31.07.2008	3,045	0	1,128	25%	280	1,393
401300	NOPTIERA CLIP (MFIK_214)	31.07.2008	2,428	0	899	25%	220	1,094
401301	CANAPEA 3 LOCURI (MFIK_214)	31.07.2008	7,857	0	2,910	25%	730	3,631
401302	SEZLONG (MFIK_214)	31.07.2008	3,470	0	1,285	25%	320	1,592
401303	SEZLONG (MFIK_214)	31.07.2008	3,470	0	1,285	25%	320	1,592
401304	NOPTIERA CLIP (MFIK_214)	31.07.2008	2,429	0	900	25%	220	1,094
401355	INSTALATIE DETECT. INCENDII (MFIK_214)	06.06.2009	9,624	0	3,032	10%	300	1,492
401393	BALUSTRADA INOX (MFIK_214)	16.04.2010	6,036	0	1,924	25%	480	2,388
401430	MASINA DE CALCAT ROTATIVA (MFIK_214)	09.09.2010	4,544	0	1,419	25%	350	1,741
401431	MASINA DE SPALAR RUFÉ (MFIK_214)	17.09.2010	2,625	0	820	25%	200	995
69830	BUCATARIE (MFIK_214)	28.02.2002	940	0	480	15%	70	348
93828	DORMITOR HANS+SALTEA (MFIK_214)	30.06.2001	1,194	0	696	15%	100	497
93829	HOL GONDOLA 311 (MFIK_214)	30.06.2001	1,130	0	659	15%	100	497
93831	HOL (MFIK_214)	28.02.2002	1,192	0	609	15%	90	448
93900	DORMITOR CEZAR (MFIK_214)	31.07.2003	1,807	0	688	15%	100	497
93901	CORP BAR SORANA (MFIK_214)	31.07.2003	1,016	0	387	15%	60	298
93902	HOL COLT ADRIAN (MFIK_214)	31.07.2003	1,508	0	575	15%	90	448
93903	DORMITOR CEZAR (MFIK_214)	31.08.2003	1,890	0	719	15%	110	547
93904	COLT ADRIAN (MFIK_214)	31.08.2003	1,437	0	547	15%	80	398
93905	BUCATARIE MINA (MFIK_214)	31.08.2003	1,024	0	390	15%	60	298
93906	BIBLIOTACA ANDRA (MFIK_214)	31.08.2003	1,680	0	639	15%	100	497
93907	COLT ADRIAN (MFIK_214)	31.08.2003	1,508	0	574	15%	90	448
93908	BUCATARIE (MFIK_214)	31.08.2003	1,166	0	443	15%	70	348
93909	DORMITOR LUCIA (MFIK_214)	31.08.2003	1,932	0	735	15%	110	547
Total					Total		24,900	123,868

○ Terenuri

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Nr. comparabilă		7	8	9	10
Suprafață (mp)	298.00	600	1,100	750	567
Preț de vânzare (Euro/mp)		55	100	100	56
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	15%	8	15	15	8
Preț ajustat (Euro/mp)		47	85	85	48
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		47	85	85	48
Restricții legale (Reglementări urbanistice)					
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0	0
Indicatori urbanistici	P+4E	PUG Călărași - inferior	PUG Călărași - inferior	PUG Călărași - inferior	PUG Călărași - inferior
Ajustări (%)		25%	25%	25%	25%
Ajustări (Euro)		12	21	21	12
Ajustări totale (Euro)		12	21	21	12
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		58	106	106	60
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		58	106	106	60
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		58	106	106	60
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu	da
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0	55
Ajustări (%)		0%	0%	0%	8%
Ajustări (Euro)		0	0	0	5
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		58	106	106	65
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		58	106	106	65
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Loc. Calarasi, Str București, Nr. 398 H, Bl. A4 IMC, Jud. Calarasi, (cu acces din str. Inginer Victor Orlovschi)	Com. Modelu, lângă Biserică	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	Modelu, str. Călărași 215 (vav de Biserică)
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	superior	superior	inferior
Ajustări (%)		15%	-30%	-30%	15%
Ajustări (Euro)		9	-32	-32	10
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		67	74	74	75
Tip acces	Str Victor Orlovschi	drum secundar de pământ, adiacent DN3B	drum secundar asfaltat, paralel DN21	drum secundar asfaltat, paralel DN21	DN3B (str. Călărași)
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă secundară betonată (înfundată)	similar	superior	superior	superior
Ajustări (%)		0%	-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		0	-7	-7	-7
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		67	67	67	67
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafață (mp)	298	600	1,100	750	567
Ajustări (%)		0%	5%	5%	0%
Ajustări (Euro)		0	3	3	0
Front stradal (m)	24.93	24.5	33	22	10.5
* nr. fronturi	1	1	2	2	1
* raport al laturilor	2.09	1.00	0.99	0.65	0.19
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		0%	-5%	-5%	0%
Ajustări (Euro)		0	-3	-3	0
Topografie	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Utilități	da	da	da	da	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		67	67	67	67

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
UTILIZARE/ZONARE					
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		67	67	67	67
ALTELE					
Altele	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		67	67	67	67
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	20.45	-18.06	-18.06	19.11
Ajustare totală netă procentuală	%	37%	-18%	-18%	34%
Ajustare totală brută	Euro/mp	20.45	67.26	67.26	34.02
Ajustare totală brută procentuală	%	37%	67%	67%	60%
Număr ajustări		2	5	5	4
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.					
Interval preț	Euro/mp	Minim 67	Maxim 67		
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	lei	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	67			
	Euro	20,000			
	Lei	99,492			

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Nr. comparabilă		7	8	9	10
Suprafață (mp)	942.00	600	1,100	750	567
Preț de vânzare (Euro/mp)		55	100	100	56
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	15%	8	15	15	8
Preț ajustat (Euro/mp)		47	85	85	48

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZAȚIEI

Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		47	85	85	48
Restricții legale (Reglementări urbanistice)					
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0	0
Indicatori urbanistici	P+3E	PUG Călărași - inferior	PUG Călărași - inferior	PUG Călărași - inferior	PUG Călărași - inferior
Ajustări (%)		20%	20%	20%	20%
Ajustări (Euro)		9	17	17	10
Ajustări totale (Euro)		9	17	17	10
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		56	102	102	58
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		56	102	102	58
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		56	102	102	58
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu	da
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0	55
Ajustări (%)		0%	0%	0%	8%
Ajustări (Euro)		0	0	0	5
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		56	102	102	62
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		56	102	102	62

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Loc. Calarasi, Str Ing. Victor Orlovschi, Nr. 3, Jud. Calarasi	Com. Modelu, lângă Biserică	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	Modelu, str. Călărași 215 (vav de Biserică)
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	superior	superior	inferior
Ajustări (%)		15%	-30%	-30%	15%
Ajustări (Euro)		8	-31	-31	9
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	71	71	72
Tip acces	Str Victor Orlovschi	drum secundar de pământ, adiacent DN3B	drum secundar asfaltat, paralel DN21	drum secundar asfaltat, paralel DN21	DN3B (str. Călărași)
* comparativ cu proprietatea subiect	stradă secundară betonată (înfundată)	similar	superior	superior	superior
Ajustări (%)		0%	-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		0	-7	-7	-7
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	64	64	65
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafață (mp)	942	600	1,100	750	567
Ajustări (%)		-5%	0%	0%	-5%
Ajustări (Euro)		-3	0	0	-3
Front stradal (m)	55.45	24.5	33	22	10.5
* nr. fronturi	1	1	2	2	1
* raport al laturilor	3.26	1.00	0.99	0.65	0.19
* formă parcelă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		5%	0%	0%	5%
Ajustări (Euro)		3	0	0	3
Topografie	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Utilități	da	da	da	da	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	64	64	65
UTILIZARE/ZONARE					
Utilizare/Zonare	mixt	similar	similar	similar	similar

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C	D
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	64	64	65
ALTELE					
Altele	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	64	64	65
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	17.77	-20.74	-20.74	16.63
Ajustare totală netă procentuală	%	32%	-21%	-21%	29%
Ajustare totală brută	Euro/mp	24.22	54.74	54.74	37.44
Ajustare totală brută procentuală	%	44%	55%	55%	66%
Număr ajustări		4	3	3	6
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.					
Interval preț	Euro/mp	Minim 64	Maxim 65		
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	lei	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	65			
	Euro	61,200			
	Lei	304,446			

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Ferme:

- Abordarea prin cost:
 - **Constructii**

FERMĂ PUI				Cost de inlocuire brut (CIB)		Depreciere fizica				Depreciere externa		Valoare de piață	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	S.c. (mp)	Euro	Euro/mp	Vef	DVT	EVL %	EUR	%	EUR	EUR	LEI
1	Șopron	25288-C1	442.00	122,300	277	43.00	55	78%	95,616	20%	5,337	21,347	106,193
2	Atelier stabilit	25288-C2	921.00	470,100	510	43.00	70	68%	319,646	20%	30,091	120,364	598,763
3	Bazin	25288-C3	21.00	10,200	486	43.00	55	78%	7,975	20%	445	1,780	8,855
4	Birouri	25288-C5	123.00	78,300	637	43.00	70	68%	53,240	20%	5,012	20,048	99,731
5	Bazin 1	25288-C7	20.00	9,700	485	43.00	55	78%	7,584	20%	423	1,693	8,422
6	Imprejmuiri	-	510.00	24,500	48	43.00	45	85%	20,825	20%	735	2,940	14,625
7	Platforme betonate	-	1,541.00	73,000	47	43.00	50	85%	62,050	20%	2,190	8,760	43,577
8	ALIMENTARE CU GAZE (MFIK_2121.01)	210020		3,091.29		19.25	35	55%	1,700	20%	278	1,113	5,537
9	INSTALATIE GAZE NATURALE (MFIK_2121.01)	401417		2,115.96		13.10	35	37%	792	20%	265	1,059	5,268
10	CANALIZARE ZOO (MFIK_2121.01)	401449		20,134.16		12.83	80	16%	3,230	20%	3,381	13,523	67,272
				813,441								192,627	958,242

FERMĂ PORCI				Cost de inlocuire brut (CIB)		Depreciere fizica				Depreciere externa		Valoare de piață	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	S.c. (mp)	Euro	Euro/mp	Vef	DVT	EVL %	EUR	%	EUR	EUR	LEI
1	Adăpost suine	25288-C4	324.00	120,600	372	43.00	70	68%	82,002	20%	7,720	30,878	153,606
2	Grup sanitar	25288-C6	36.00	23,000	639	43.00	70	68%	15,639	20%	1,472	5,889	29,295
3	Bazin 2	25288-C8	34.00	16,500	485	43.00	55	78%	12,900	20%	720	2,880	14,327
4	Imprejmuiri	-	577.00	22,500	39	43.00	45	85%	19,125	20%	675	2,700	13,431
5	Platforme betonate	-	696.00	33,000	47	43.00	50	85%	28,050	20%	990	3,960	19,699
				215,600								46,307	230,359

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

○ **Echipamente**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa		Cost de nou	Depreciere fizică					Depreciere ramasă		Valoare de piata	
						euro	varsta cron.	varsta efectivă	DVT	%	absolut	factor %	absolut	euro	lei
400721	CENTRALA BOSCH (MFI_2131.01)	29.02.2004	3,960	0		1,337	19.58	18	20	90%	1,203	20%	27	110	547
400734	ECHIP FURAJARE SI INST ILUMINA (MFI_2131.01)	20.06.2004	32,996	0		11,014	19.25	13.5	15	90%	9,912	20%	220	880	4,378
400802	ECHIP VENTILARE SI INC HALA PU (MFI_2131.01)	20.11.2004	46,232	0		15,739	18.83	13.5	15	90%	14,165	20%	315	1,260	6,268
400913	APARAT GENERATOR AEROSOLI (MFI_2131.01)	30.06.2005	4,900	0		1,829	18.25	13.5	15	90%	1,647	20%	37	150	746
401076	GRUP ELECTROGEN 7.5KVA (MFI_2131.01)	10.11.2006	12,863	0		4,871	16.83	16.2	18	90%	4,384	20%	97	390	1,940
401175	INCINERATOR OTTER (MFI_2131.01)	17.08.2007	23,678	0		9,549	16.08	13.5	15	90%	8,594	20%	191	760	3,781
401235	SISTEM VENTILATIE TUNEL (MFI_2131.01)	31.05.2008	5,792	0		2,037	15.33	13.5	15	90%	1,834	20%	41	160	796
401407	SISTEM VENTILATIE HALA PUI (MFI_2131.01)	15.07.2010	80,932	0		23,671	13.17		15	88%	20,778	20%	579	2,310	11,491
401414	INST.ALIMENTARE AUTOMATA PUI (MFI_2131.01)	30.06.2010	85,990	0		25,224	13.25		20	66%	16,711	20%	1,703	6,810	33,877
401420	GRUP ELECTROGEN CU AUTOMATIZAR (MFI_2131.01)	31.08.2010	20,807	0		6,130	13.08		18	73%	4,456	20%	335	1,340	6,666
401499	BOXE PLASA (MFI_2131.01)	30.11.2011	17,842	0		5,022	11.83	10.8	12	90%	4,520	20%	100	400	1,990
401067	SISTEM VENTILATIE HALA PORCI (MFI_2131.01)	25.10.2006	61,053	0		22,988	16.92	13.5	15	90%	20,689	20%	460	1,840	9,153
401074	CANTAR APF 300 (MFI_2132.01)	03.10.2006	2,174	0		819	16.92	10.8	12	90%	737	20%	16	70	348
401075	GRUP TERMIC GAZ RX/55 CE (MFI_2131.01)	31.10.2006	6,257	0		2,356	16.92		20	85%	1,993	20%	73	290	1,443
401082	CONTOR GAZ G6 (MFI_2131.01)	22.11.2006	2,330	0		882	16.83	13.5	15	90%	794	20%	18	70	348
401472	INSTALATIE ALIMENT AUTOM. PORC (MFI_2131.01)	31.08.2011	147,449	0		42,880	12.08		20	60%	25,907	20%	3,395	13,580	67,555
Total			555,255	0		Total						30,420	151,327		

Mentiuni: deprecierea economica/din cauze externe (atat in cazul constructiilor, cat si in cazul echipamentelor) s-a determinat uzand conceptul de cost-capacitate, prin raportare la gradul de utilizare mediu pe piata specifica. Factorul de scala utilizat este 0.6

○ Teren

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	7,813.00	10,000	4,322	2,500
Preț de vânzare (Euro/mp)		20	16	38
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	20%	4	3	10
Preț ajustat (Euro/mp)		16	13	29
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Restricții legale (Reglementări urbanistice)				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Indicatori urbanistici	PUG Călărași	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Ajustări totale (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29
Condiții de piață	sept.23	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16	13	29

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Loc Călărași, str. București, nr. 396	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)
* comparativ cu proprietatea subiect		superior	inferior	superior
Ajustări (%)		-10%	20%	-25%
Ajustări (Euro)		-2	3	-7
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		14	15	21
Tip acces	indirect prin lot CF vecin (aflat în proprietate)	DN3	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	DN21
* comparativ cu proprietatea subiect	drum betonat aflat în proprietate	superior	superior	superior
Ajustări (%)		-20%	-10%	-20%
Ajustări (Euro)		-3	-2	-4
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12	14	17
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	7,813	10,000	4,322	2,500
Ajustări (%)		0%	-15%	-35%
Ajustări (Euro)		0	-2	-6
Front stradal (m)	-	55	71.808	11.3
* nr. fronturi	-	1	1	1
* raport al laturilor	0.59	0.30	1.19	0.05
* formă parcelă	aprox. regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustări (%)		0%	0%	5%
Ajustări (Euro)		0	0	1
Topografie	plan	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Utilități	da	c.e., gaz, apă	c.e., apă	c.e., canalizare
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-15%	-30%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0	-2	-5
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12	12	12
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	agro-industrial	mixt	mixt	mixt
Ajustări (%)		0%	0%	0%

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12	12	12
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		12	12	12
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	-4.48	-1.05	-16.53
Ajustare totală netă procentuală	%	-22%	-7%	-44%
Ajustare totală brută	Euro/mp	4.48	6.17	18.24
Ajustare totală brută procentuală	%	22%	39%	48%
Număr ajustări		2	3	4
* Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim 12	Maxim 12	
Curs valutar la data evaluării	30.09.2023	1 Euro =	4.9746	
VALOAREA DE PIAȚĂ	Euro/mp	12		
	Euro	93,800		
	Lei	466,617		

Sectia de tamplarie PVC:

- Abordarea prin cost:
 - **Echipamente**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa	Cost de nou		Depreciere fizică					Depreciere ramasă		Valoare de piata	
					euro	varsta cron.	varsta efectivă	DVT	%	absolut	factor %	absolut	euro	lei	
400828	COMPRESOR B 5900/200LD (MFI_X_2131.01)	28.02.2005	3,782	0	1,390	18.58	13.5	15	90%	1,251	40%	56	80	398	
400947	INSTALATIE GAZE NATURALE (MFI_X_2131.01)	31.10.2005	34,876	0	13,049	17.92		20	90%	11,689	40%	544	820	4,079	
401083	CONTOR GAZ G6 (MFI_X_2131.01)	22.11.2006	2,330	0	882	16.83		20	84%	743	40%	56	80	398	
401102	CALCULATOR P4+MONITOR+IMP (MFI_X_2132.01)	31.01.2007	2,723	0	depasit d.p.d.v. tehnologic								0	0	
401248	SISTEM KINETIX+XP+OFFICE B (MFI_X_2132.01)	18.04.2008	2,052	0	depasit d.p.d.v. tehnologic								0	0	
401421	LINIE CONF FERESTRE PVC (MFI_X_2131.01)	31.08.2010	21,232	0	6,256	13.08		15	87%	5,456	35%	280	520	2,587	
Total			66,994	0	Total									1,500	7,462

Stadion/Baza sportiva:

- Abordarea prin cost:
 - **Amenajari**

Amenajare stadion , total din care	valoare intrare	Sc	Sd	CIB		Depreciere fizica			Depreciere functionala		Depreciere economica		CIN		
		mp	mp	euro/mp	euro	varsta	DVT	%	absolut (euro)	%	absolut (euro)	%	absolut (euro)	euro	lei
1.Imprejmuire	479,007.65	2,466	2,466.00	76	255,008	16	45	36%	90,670	0%	0.00	47%	76,804	87,535	435,450
1.1. Imprejmuire		870	870												
2.Tribuna oficiala	299,379.78	500.00	800.00	235	187,882	16	35	46%	85,889	0%	0.00	47%	47,667	54,326	270,252
3.Amenajarea Tribunei pentru 500 spectatori	598,759.57	1,100.00	1,100.00	290	318,760	16	50	32%	102,003	0%	0.00	47%	101,302	115,455	574,344
4.Amenajarea suprafetii de joc cu gazon si sitem de evacuare a apelor meteorice	1,616,650.83	11,928	11,928	72	860,653	16	25	64%	550,818	0%	0.00	47%	144,802	165,033	820,974
Total														422,350	2,101,020

Mentiuni: deprecierea economica/din cauze externe (atat in cazul constructiilor, cat si in cazul echipamentelor) s-a determinat uzand conceptul de cost-capacitate, prin raportare la gradul de utilizare mediu pe piata specifica. Factorul de scala utilizat este 0.6

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

○ **Echipamente**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa		Cost de nou		Depreciere fizică				Depreciere ramasă		Valoare de piata	
						euro	varsta cron.	varsta efectivă	DVT	%	absolut	factor %	absolut	euro	lei
401017	POMPA SUBMERSIBILA (MFIK_2131.01)	31.03.2006	1,513	0		576	17.50	13.5	15	90%	518	40%	23	30	149
401036	MASINA TUNS GAZON (MFIK_2131.01)	30.04.2006	12,924	0		tehnica asimilarii								450	2,239
401123	SAUNA KOMFORT 220*250*210 (MFIK_2131.01)	31.12.2015	9,143	0		2,374	7.75		15	52%	1,226	30%	344	800	3,980
401139	JGHEAB CU GRATAR (MFIK_2131.01)	30.04.2007	7,742	0		3,032	16.42	9	10	90%	2,728	40%	121	180	895
401188	NOTEBOOK FUJITSU SIEMENS V3515 (MFIK_2132.01)	24.09.2007	2,050	0		deposat d.p.d.v. tehnologic								0	0
Total			33,372	0		Total						1,460	7,263		

➤ **Abordarea prin piata:**

○ **Echipamente**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa		Cost de nou		Valoare de piata	
						euro	% din cost	euro	lei
401136	PORTI FOTBAL FIXE+PLASE (MFIK_214)	04.05.2007	7,725	0		3,232	25%	810	4,029
401154	PORTI FOTBAL MOBILE+PLASE (MFIK_214)	09.07.2007	19,026	0		8,291	25%	2,070	10,297
401173	PANOU ELECTRONIC CU LED-URI (MFIK_214)	31.08.2007	66,000	0		27,898	10%	2,790	13,879
Total			92,751	0		Total		5,670	28,206

Sere:

➤ Abordarea prin cost

○ **Constructii:**

- avand in vedere varsta, starea si stemul constructiv, nu se poate pune problema vanzarii in vederea relocarii.
- in ipoteza vanzarii impreuna cu afacerea PRFAB, tot tinand cont de vechime si stare, este putin probabil sa poata fi valorificate intrucat astfel de activitate intr-o incinta industrială este atipică, interesul nefiind unul semnificativ.
- terenul aferent, fiind in incinta fabricii si fiind mai degraba un non-sens ca sa fie valorificat separat, a fost considerat ca facand parte din suprafata de teren destinata "spatiilor verzi" - deci in exploatare.
- ✓ Avand in vedere cele de mai sus, valoarea constructiilor a fost considerata nula, eventualele costuri pentru dezafectare fiind acoperite de valorificarea deseurilor reciclabile recuperabile.

○ **Echipamente:**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa		Cost de nou		Depreciere fizică					Depreciere ramasă		Valoare de piata	
						euro	varsta cron.	varsta efectivă	DVT	%	absolut	factor %	absolut	euro	lei	
400551	MOTOSTROPITOARE (MFI_X_2131.01)	20.07.2001	1,466	0		tehnica asimilării								90	448	
400662	ARCADE SOLAR- 224 BUC (MFI_X_2131.01)	20.01.2004	17,920	0		5,932	19.67	13.5	15	90%	5,339	40%	237	360	1,791	
400663	PASATRICE (MFI_X_2131.01)	20.01.2004	4,000	0		1,324	19.67	13.5	15	90%	1,192	40%	53	80	398	
400809	ARCADE SOLAR 115 BUC (MFI_X_2131.01)	20.12.2004	9,200	0		3,209	18.75	13.5	15	90%	2,888	40%	128	190	945	
400814	MOTOCULTOR 13 CP+ACCESORII (MFI_X_2131.01)	20.12.2004	8,384	0		tehnica asimilării								250	1,244	
4008141	MOTOCULTOR 13CP SAPARD (MFI_X_2131.01)	20.12.2004	8,384	0		tehnica asimilării								250	1,244	
400815	REMORCA CU PUNTE (MFI_X_2131.01)	20.12.2004	2,795	0		tehnica asimilării								180	895	
4008151	REMORCA CU PUNTE SAPARD (MFI_X_2131.01)	20.12.2004	2,795	0		tehnica asimilării								180	895	
400817	REMORCA AUTO (MFI_X_2133.01)	20.12.2004	13,000	0		tehnica asimilării								1,270	6,318	
400856	ECHIPAMENT SERA LEGUME (MFI_X_2131.01)	30.04.2005	86,820	0		32,281	18.42	13.5	15	90%	29,053	40%	1,291	1,940	9,651	
4008561	ECHIPAMENTE SERE LEGUME SAPARD (MFI_X_2131.01)	30.04.2005	86,820	0		32,281	18.42	13.5	15	90%	29,053	40%	1,291	1,940	9,651	

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa		Cost de nou		Depreciere fizică					Depreciere ramasă		Valoare de piata		
						euro	varsta cron.	varsta efectivă	DVT	%	absolut	factor %	absolut	euro	lei		
400927	ECHIPAMENT SERA RASAD (MFI_X_2131.01)	31.07.2005	27,117	0		10,275	18.17	13.5	15	90%	9,247	40%	411	620	3,084		
4009271	ECHIPAMENT SERA RASAD SAPARD (MFI_X_2131.01)	31.07.2005	27,117	0		10,275	18.17	13.5	15	90%	9,247	40%	411	620	3,084		
400992	INSTALATIE IRIGAT LEGUME (MFI_X_2131.01)	30.11.2005	36,085	0		13,299	17.83	18	20	90%	11,969	40%	532	800	3,980		
401016	CONTOR GAZ CU MEMBRANA (MFI_X_2131.01)	30.04.2006	1,357	0		519	17.42		20	87%	452	40%	27	40	199		
401042	REMORCA MONOAX 3T (MFI_X_2133.01)	19.06.2006	6,000	0		tehnica asimilării								630	3,134		
401081	CONTOR GAZ G4 (MFI_X_2131.01)	22.11.2006	2,181	0		826	16.83		20	84%	695	40%	52	80	398		
401093	REMORCA MONOAX 3T (MFI_X_2133.01)	07.12.2006	6,200	0		tehnica asimilării								630	3,134		
401338	MASINA DE VIDAT (MFI_X_2131.01)	28.02.2009	7,879	0		2,270	14.58	13.5	15	90%	2,043	40%	91	140	696		
401410	MOTOUNEALTA HUSQVARNA 343R (MFI_X_2131.01)	30.06.2010	2,310	0		tehnica asimilării								110	547		
63140	TRACTOR U 650 (MFI_X_2133.01)	20.05.2004	13,500	0		tehnica identificării directe								2,710	13,481		
63143	PLUG AGRICOL (MFI_X_2131.01)	20.05.2004	1,500	0		tehnica asimilării								240	1,194		
400801	AGREGAT G94+ ACCESORII (MFI_X_2131.01)	20.11.2004	11,748	0		3,999	18.83	13.5	15	90%	3,600	40%	160	240	1,194		
Total			384,576	0		Total										13,590	67,605

Amenajari: vita de vie (active biologice)

➤ Abordarea prin cost

○ Active biologice:

- avand in vedere varsta butasilor, este putin probabil ca acestia sa se poata valorifica in vederea relocarii (este putin probabil ca acestia sa poate fi relocati cu succes, iar cererea pentru butasi cu o vechime atat de mare este extrem de redusa, daca nu inexistentă).
- in ipoteza vanzarii impreuna cu afacerea PRFAB, apreciem ca o valoare de piata la nivelul valorii nete contabile este acoperitoare (este putin probabil sa poata fi obtinuta o valoare mai mare, intrucat astfel de activitate intr-o incinta industrială este atipică, interesul nefiind unul semnificativ).
- terenul aferent, fiind in incinta fabricii si fiind mai degraba un non-sens ca sa fie valorificat separat, a fost considerat ca facand parte din suprafata de teren destinată "spatiilor verzi" - deci in exploatare.
- ✓ Avand in vedere cele de mai sus, valoarea activelor biologice a fost estimată ca fiind: **5,273 lei**.

CFU

- Abordarea prin cost
 - **Constructii:**
 - avand in vedere varsta, starea si stemul constructiv, nu se poate pune problema vanzarii in vederea relocarii.
 - in ipoteza vanzarii impreuna cu afacerea PRFAB, tot tinand cont de vechime si stare, este putin probabil sa poata fi valorificate.
 - terenul aferent, fiind in incinta fabricii si fiind mai degraba un non-sens ca sa fie valorificat separat, a fost considerat ca facand parte din incinta - deci in exploatare.
 - ✓ Avand in vedere cele de mai sus, valoarea constructiilor a fost considerata nula, eventualele costuri pentru dezafectare fiind acoperite de valorificarea deseurilor reciclabile recuperabile.

- Abordarea prin piata
 - **Echipamente:**

Numar Inventar	Denumire Mijloc Fix	Data Primire	Valoare Mijloc Fix	Valoare ramasa		Abordarea prin piata	Valoare de piata	
							euro	lei
60392	LOCOMOTIVA 450 CP (MFIK_2133.01)	19.07.1973	306,248	0		tehnica identificarii directe	18,090	89,991
61873	LOCOMOTIVA LDH 1250CP (MFIK_2133.01)	30.06.1976	785,773	0		tehnica identificarii directe	23,400	116,406
63113	VAGON UCS (MFIK_2133.01)	31.10.1996	17,528	0		tehnica identificarii directe	3,800	18,903
63114	VAGON UCS (MFIK_2133.01)	31.10.1996	17,528	0		tehnica identificarii directe	3,800	18,903
Total			1,127,077	0		Total	49,090	244,203

5.3. DATE DE PIAȚĂ

Avand in vedere numarul mare de date de piata analizate, precum si dimensiunea mare a fisierul aferent, acestea nu au fost anexate, insa pot fi pusa la dispozitie oricand, la cerere.

Totusi, mai jos prezentam centralizat datele de piata analizate in vederea evaluarii proprietatilor imobiliare (terenuri, blocuri):

Terenuri:

Nr.	Localizare	Suprafata construita	Front stradal ml	Nr. Fronturi	Forma teren	Suprafata mp	Preț ofertă Euro	Preț ofertă Euro/mp	Acces	Categorie teren	Data oferta	Sursa*	Link oferta
1	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	0	55	1	regulată	10,000	200,000	20	DN3	intravilan	15.ian	olx.ro	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-ID3O5Vv.html
2	Călărași, zona PIC, DN21	0	30	1		12,000	96,000	8	DN21	extravilan	03.feb	publi24.ro	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-zona-pic-calarasi/128ii85929157156d1193d2885657i3d.html
3	Călărași, zona industrială de vest, intersecția DN3 DN3D	0	250	1	regulată	19,000	950,000	50	DN3	intravilan	03.aug	olx.ro	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDf6b33.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2
4	str. Fagului, sat Tonea, com. Modelu	18	50	1	regulată	4,000	50,000	13	drum sătesc de pământ	intravilan	05.feb	publi24.ro	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-4000-mp-in-sat-tonea-comuna-modelu-jud-calarasi/fhhf116d817d7i62df44h40ed02f97h7.html
5	Călărași, str. Rocadei, nr. 84 (sens giratoriu)	0	11.3	1	regulată	2,500	95,000	38	DN21	intravilan	19.ian	olx.ro	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-langa-dedeman-IDgR3gK.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0
6	Roseți, str. Sportului, adiacentă DN3B (la 150m)	0	71.808	1	regulată	4,322	69,152	16	drum secundar asfaltat, adiacent DN3B	intravilan	30.ian	olx.ro	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-roseti-IDdWI1F.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0

ANEXA 7 – PREZENTAREA SI EVALUAREA ACTIVELOR IN AFARA EXPLOATARII

Nr.	Localizare	Suprafață construită	Front stradal ml	Nr. Fronturi	Formă teren	Suprafață mp	Preț ofertă Euro	Preț ofertă Euro/mp	Acces	Categorie teren	Data oferta	Sursa*	Link ofertă
7	Com. Modelu, lângă Biserică	0	24.5	1	regulată	600	33,000	55	drum secundar de pământ, adiacent DN3B	intravilan	09.feb	olx.ro	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhUMYf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4
8	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	0	33	2	regulată	1,100	110,000	100	drum secundar asfaltat, paralel DN21	intravilan	17.ian	olx.ro	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-calarasi-prel-sloboziei-IDhWCjN.html?isPreviewActive=0&reason=ip%7Ccf&sliderIndex=0
9	Prel. Călărași, Barbu Știrbei (prim plan DN21)	0	22	2	regulată	750	75,000	100	drum secundar asfaltat, paralel DN21	intravilan	21.ian	storia.ro	https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-lot-terende-750-mp-sos-sloboziei-plan-1-IDw4m4.html
10	Modelu, str. Călărași 215 (vav de Biserică)	55	10.5	1	regulată	567	32,000	56	DN3B (str. Călărași)	intravilan	07.feb	romimo.ro	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare-modelu/e8175dih50g67h73e6hgf8944480e253.html

Inchiriere apartamente:

Nr. crt.	Zona	Nr. camere	Confort/compartimentare	Nivel. Finisare	S.u. (m ²)	Lei/lună	Euro/lună	Euro/mp/lună	Sursă
1	Penny 2	2	semidecomandat	mediu	55	1300	261	4.75	olx.ro
2	Str. București, Banca Românească	3	decomandat	mediu	70	1600	322	4.59	storia.ro
3	bl. F11, str. Năvodari	2	decomandat	mediu/superior	40	1400	281	7.04	olx.ro
4	"La Branza"	1	semidecomandat	mediu/inferior	30	800	161	5.36	olx.ro
5	str. Bărganului	2	decomandat	mediu/superior	50	1500	302	6.03	olx.ro
6	Bd. Nicolae Titulesc, vav de Liceul Agricol	2	semidecomandat	inferior		1200	241		olx.ro
7	str. Florilor, bl. I16	3	decomandat	mediu		2000	402		olx.ro
8	Posta 4, 2 min. de P-ța Orizont	2	decomandat	mediu/inferior	57	1500	302	5.29	olx.ro
9	Bd. Nicolae Titulesc, zona UPC	2	decomandat	mediu/superior	67	1650	332	4.95	olx.ro
10	Sc. nr. 5	1	decomandat	mediu/superior	40	1500	302	7.54	olx.ro
11	str. Magnoliei, bl. k6, sc. 2, et. P	2	semidecomandat	mediu/superior	50	1700	342	6.83	olx.ro
12	Aleea Centralei, bl. N16, et. 3	1	confort 3	mediu/inferior	12	400	80	6.70	olx.ro
13	Langa Distrigaz	2	decomandat	mediu	49		300	6.12	olx.ro
14	Parcul central	2	decomandat	mediu	55	1600	322	5.85	storia.ro

Vanzare apartamente:

Nr. crt.	Zona	Nr. camere	Confort/ compartimentare	Nivel. Finisare	S.u. (mp)	Euro	(-) mobilier + electr	Euro	Euro/mp	Sursă
1	Zona Navodari	2	decomandat	mediu	47	55,000.00	2,000.00	53,000.00	1,127.66	olx.ro
2	Piata Orizont	2	decomandat	mediu	60	59,900.00	2,500.00	57,400.00	956.67	storia.ro
3	Zona prefecturii	2	semidecomandat	inferior	53	56,000.00	0.00	56,000.00	1,056.60	olx.ro
4	str Flacara, 5 Calarasi	2	semidecomandat	mediu	45	54,900.00	2,500.00	52,400.00	1,164.44	storia.ro
5	str. Navodari 8	2	decomandat	mediu	51.5	47,000.00	0.00	47,000.00	912.62	storia.ro
6	Langa Scoala nr. 11	2	decomandat	mediu	49	60,000.00	2,500.00	57,500.00	1,173.47	olx.ro
7	str. Cornisei, Zona H20	2	decomandat	mediu	55	63,500.00	2,500.00	61,000.00	1,109.09	olx.ro
8	str. Cornisei	2	decomandat	mediu/superior	53	61,000.00	0.00	61,000.00	1,150.94	olx.ro

ANEXA 8

**ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A
100% DIN CAPITALURILE PROPRII
ALE PREFAB INVEST SA**



RAPORT DE EVALUARE

PREFAB INVEST S.A
la 30.09.2023

Director General:

Dana Ababei, MRICS, REV, MAA



SINTEZĂ

Subiectul raportului:	Evaluarea a 100% din capitalul propriu al Prefab Invest S.A.
Data evaluării:	30.09.2023
Data raportului:	21.03.2024
Scopul evaluării:	determinarea raportului de schimb pentru fuziune
Client:	Prefab S.A.
Alți utilizatori desemnați:	acționarii societății subiect
Contract nr.:	23099/2023
Tipul Valorii:	Valoare de piață
Premisa valorii:	Continuitatea activității curente

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezenta la data evaluării, valoarea de piață a 100% din capitalul propriu al Prefab Invest S.A. este:

VP_{100%} capital propriu PREFAB INVEST S.A. = 5.950.000 lei (1.487,5 lei/acțiune)

CUPRINS

SINTEZĂ	1
ECHIPA	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	6
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
1.7. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.	6
1.8. DATA EVALUĂRII.....	6
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
1.11.i. IPOTEZE SEMNIFICATIVE	7
1.11.ii. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
1.12. TIPUL RAPORTULUI	8
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.14. RISCUL EVALUĂRII.....	9
1.15. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	9
1.16. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. PREZENTAREA COMPANIEI	11
2.1. SCURTĂ PREZENTARE.....	11
2.2. ANALIZA COMERCIALĂ.....	12
2.3. SITUAȚIILE FINANCIARE ALE COMPANIEI	14
2.3.i. BILANȚUL CONTABIL	14
2.3.i.a. Active	14
2.3.i.b. Capitaluri proprii și datorii	16
2.3.ii. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE.....	17
3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE	19
3.1. PIAȚA PRODUCȚIEI DE CIMENT ȘI BETON	19
3.2. PIAȚA CONSTRUCȚIILOR.....	22
3.2.i. CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI NEREZIDENȚIALE	24
3.2.ii. CONSTRUCȚII INGINEREȘTI	28
3.3. COTE DE PIAȚĂ ȘI CONCURENȚĂ.....	31
4. EVALUAREA SOCIETĂȚII	33
4.1. METODOLOGIE DE EVALUARE	33
4.1.i. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	34
4.1.ii. ABORDAREA PRIN VENIT	35

4.1.iii. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)	35
4.2. ABORDAREA PRIN VENIT	36
4.2.i. PREMISE GENERALE	37
4.2.ii. RATA DE ACTUALIZARE	38
4.2.iii. DURATA PREVIZIUNII	39
4.2.iv. VALOAREA TERMINALĂ	39
4.2.v. DETERMINAREA VALORII FLUXURILOR FINANCIARE DE DISPONIBILITĂȚI	41
4.2.vi. REZULTATE – ABORDAREA PRIN VENIT	43
4.3. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	44
4.3.i. ANALIZA MULTIPLICATORILOR DE SECTOR	44
4.3.i.a. <i>Selectarea companiilor comparabile</i>	45
4.3.i.b. <i>Rezultate obținute</i>	54
5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	57
ANEXE.....	58

ECHIPA

Coordonator echipă: ALEXANDRU DIMA

- ✓ Evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR pentru secțiunea “Evaluarea întreprinderii”
- ✓ Analist financiar



ANDREEA SION

- ✓ Asistent evaluări, membru stagiar ANEVAR pentru secțiunea „Evaluarea întreprinderii”

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport se referă la evaluarea a 100% din capitalurile proprii ale Prefab Invest S.A. (CIF: RO 12992050).

Drepturile de proprietate evaluate: a fost evaluat dreptul de proprietate a 100% din capitalurile proprii ale societății subiect, drept considerat deplin și neafectat de niciun fel de sarcini.

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CMF CONSULTING S.A. București a fost înființată în anul 1992, având drept obiect de activitate consultanța în probleme de management, analiza financiară și dezvoltare. De la înființare și până în prezent, activitatea societății s-a concretizat în principal, în elaborarea de rapoarte de evaluare, studii de fezabilitate, studii de restructurare, studii de alocare a prețului de achiziție și altele asemenea. Echipa de experți a societății, împreună cu colaboratorii săi - firme specializate și experți persoane fizice, a elaborat peste 5.700 rapoarte de evaluare (pentru garantarea creditelor, raportare financiară, asociere, fuziune, divizare, majorare de capital, oferte publice de listare sau de delistare). CMF CONSULTING S.A. are competente de evaluare pentru toate secțiunile precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile, d) evaluări de acțiuni și alte instrumente financiare, e) evaluări de fond de comerț și alte active necorporale și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa CMF CONSULTING S.A. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Datele de identificare ale CMF CONSULTING S.A.:

Sediul social	Str. Traian Popovici 91, bloc B7, sc. A, ap. 4, sector 3, București
Telefon	+4021 326 08 92
E-mail	office@cmfconsulting.ro
Nr. Registrul Comerțului	J40/31542/1992
Cod Fiscal	RO 3023351
Autorizație ANEVAR	0001

1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Clientul este Prefab S.A.

1.4. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Acționarii societății subiect.

1.5. MONEDA EVALUĂRII

Moneda în care se exprimă concluzia prezentului raport este leul românesc (RON).

1.6. SCOPUL EVALUĂRII

Determinarea raportului de schimb pentru fuziune.

CMF CONSULTING S.A. nu permite utilizarea prezentului raport în alte scopuri.

1.7. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.

Tipul valorii: De piață

Definiția: “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.” (Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, SEV104 – Tipuri ale valorii)

Premisa valorii: continuitatea activității curente

1.8. DATA EVALUĂRII

Data evaluării: 30 Septembrie 2023

Data raportului de evaluare: 21.03.2024

1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și societăți comparabile. De asemenea, a fost analizat și contextul

economic și social la nivel național, la nivelul ramurii economice din care face parte subiectul evaluării.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a activelor identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea ar corespunde cu cele din documentele/informațiile puse la dispoziția evaluatorului.

Orice neconcordanță între situația faptică și cea din documentele/informațiile furnizate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și activele atestate de documentele/informațiile avute la dispoziție, dar păstrează validă valoarea estimată pentru subiectul evaluării identificat în raport.

1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitatea, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor atunci când sunt necesar a fi evidențiate.

Conform SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi:

100.1. Evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la aceasta se bazează frecvent pe informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți. Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 10.7, evaluatorul trebuie să estimeze măsura în care informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți sunt rezonabile și dacă este adecvat ca, având în vedere scopul evaluării, să se bazeze pe aceste informații.

Concluzia evaluatorului este că datele și informațiile puse la dispoziție de către client coroborat cu cele colectate de către evaluator au fost suficiente pentru întocmirea unei evaluări fundamentată adecvat.

1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

1.11.i. IPOTEZE SEMNIFICATIVE

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosite în vederea stabilirii valorii de piață a capitalului propriu, respectiv a unei acțiuni pentru stabilirea raportului de schimb pentru o eventuală fuziune;
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra

parametrilor economico-financiari ai societății, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă;

- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Evaluatorul a presupus că societatea analizată se conformează restricțiilor specifice, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare funcționării și acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar;
- ✓ Previziunile și estimările privind evoluția activității se bazează pe bugetele de venituri și cheltuieli furnizate de conducerea societății, fără a fi realizate investigații suplimentare;
- ✓ Compania și reprezentanții săi au garantat (nu în scris) evaluatorului că informațiile furnizate au fost complete și exacte. Informațiile furnizate de conducere au fost acceptate fără alte verificări ca reflectând corect rezultatele anterioare ale companiei și starea actuală în conformitate cu principiile contabile general acceptate, cu excepția cazului în care se menționează altfel.
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind activele și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- ✓ Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesită expertiză în alte domenii. Acești factori includ, dar fără a limita valabilitatea drepturilor de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismică, impact asupra mediului înconjurător. Concluziile acestui raport depind de aceste ipoteze și ipoteze speciale sau de altele descrise în raport care nu se regăsesc în acest capitol;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în subiectul evaluării sau în părțile implicate în eventuala fuziune;
- ✓ Diferitele estimări ale valorii prezentate în acest raport se aplică numai acestei evaluări și nu pot fi utilizate în afara contextului prezentat aici. Această evaluare este valabilă numai pentru data sau datele de evaluare specificate în acest raport și numai pentru scopul specificat;
- ✓ În cazul în care oricare dintre ipotezele prezentate anterior sau în raport se dovedesc a fi altfel decât starea reală/faptică, valoarea estimată ar putea fi afectată.

1.11.ii. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

- ✓ Nu există

1.12. TIPUL RAPORTULUI

Raportul este unul descriptiv (narativ), întocmit în conformitate cu SEV 103 – *Raportare (IVS 103)*.

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia finală asupra valorii.

1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al CMF CONSULTING S.A., al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Deținerea acestui raport, sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de publicare integral sau parțial al acestuia și nici nu poate fi utilizat în niciun scop de către altcineva, cu excepția clientului, fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Nicio informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior dreptul de proprietate evaluat poate avea o valoare diferită.

1.14. RISCUL EVALUĂRII

Crizele neprevăzute de natură macroeconomică, politică, socială sau ca rezultat al unor pandemii și / sau conflicte armate, pot avea un efect brusc și dramatic asupra pieței. Acesta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu neintrare în tranzacție până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este în această perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, neluând în calcul evenimente ulterioare de natura celor menționate anterior și care nu erau cunoscute la acea dată (deci, neprevăzute).

Întrucât data evaluării este într-o perioadă cu incertitudini macroeconomice semnificative, se recomandă ca valoarea activului subiect să fie analizată frecvent.

În contextul riscurilor existente la nivel general și al incertitudinilor ce caracterizează situația economică actuală, pentru subiectul evaluării, ar putea exista sau apărea riscuri mai mari în funcție de evoluția pieței specifice.

1.15. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

1.16. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.6. și numai pentru uzul clientului și utilizatorilor desemnați menționați la pct. 1.3, respectiv 1.4.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la prezentul raport, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila consultantului/coordonatorului echipei care l-a întocmit. Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare.

2. PREZENTAREA COMPANIEI

2.1. SCURTĂ PREZENTARE

Numele companiei:	PREFAB INVEST S.A.
Sediul social:	Str. Dr. Iacob Felix, nr.17-19, Sector 1, București
Nr. Reg. Comerțului:	J40/4401/2000
Cod unic de înregistrare:	12992050
Atribut fiscal:	RO
Capital social:	150.000 lei
Număr acțiuni:	4.000
Valoare nominală:	37,50 lei

Structura acționarilor la data de 30.09.2023:

Acționar	Nr. Acțiuni	Valoare contabilă acțiuni	Cota deținere
PREFAB S.A.	3.996	149.850	99,9%
Alți acționari - Persoane fizice	4	150	0,1%

Obiect de activitate: Fabricarea produselor din beton pentru construcții (CAEN 2361)

Având în vedere structura acționariatului precum și faptul că furnizorul principal de produse este societatea Prefab S.A., obiectul principal de activitate este comercializarea elementelor de construcții de tip BCA.

Desfacerea produselor tip BCA este realizată de către agenții de vânzări precum și prin intermediul compartimentelor angrenate în această activitate.

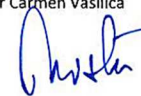
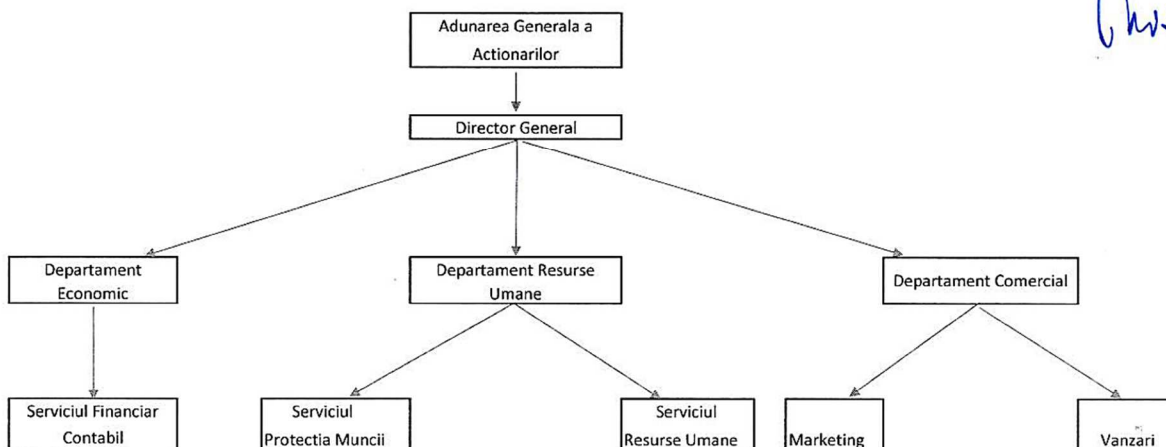
Prin parteneriatele încheiate cu clienții persoane juridice cât și fizice, ce au în proprietate depozite proprii, Prefab Invest reușește să pună în piața în zona de sud-est a țării aproximativ 50% din producția anuală de BCA a Prefab SA.

Datorită politicii adecvate economiei de piață, a seriozității cu care își tratează partenerii de afaceri precum și promptitudinea răspunsurilor la solicitări, societatea a reușit într-un timp relativ scurt să își asigure un important segment de piață.

La data evaluării societatea avea un număr efectiv de 429 de angajați, structura organizatorică fiind reprezentată astfel:

ORGANIGRAMA PREFAB INVEST SA

Se aproba,
DIRECTOR GENERAL
Nistor Carmen Vasilica

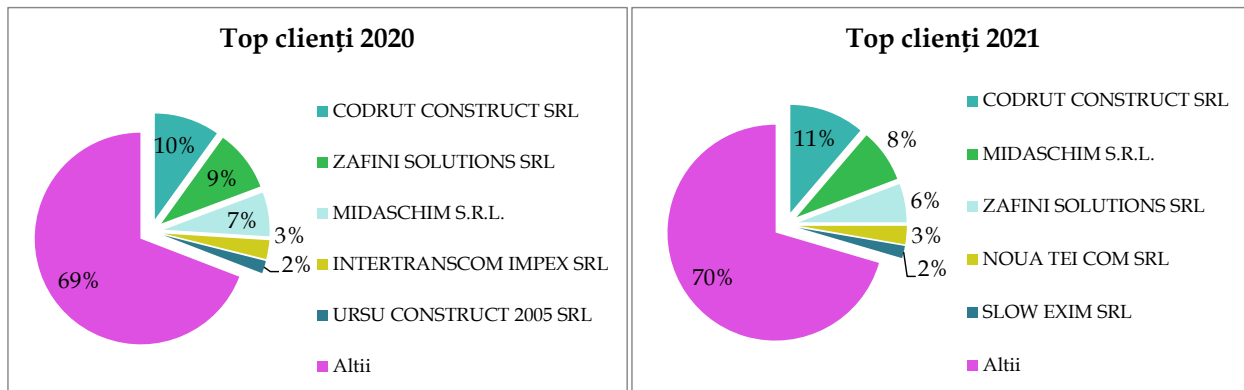



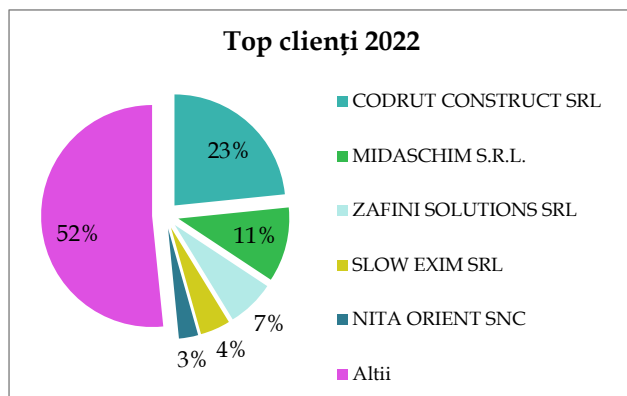
Din datele și informațiile furnizate de reprezentanții clientului s-a constatat că, la data evaluării, nu există litigii cu personalul.

2.2. ANALIZA COMERCIALĂ

Produsele comercializate de companie sunt reprezentate de producția acționarului majoritar, PREFAB S.A., care sunt în principal BCA și produse prefabricate din beton, stâlpi electrici, structuri prefabricate și beton marfă.

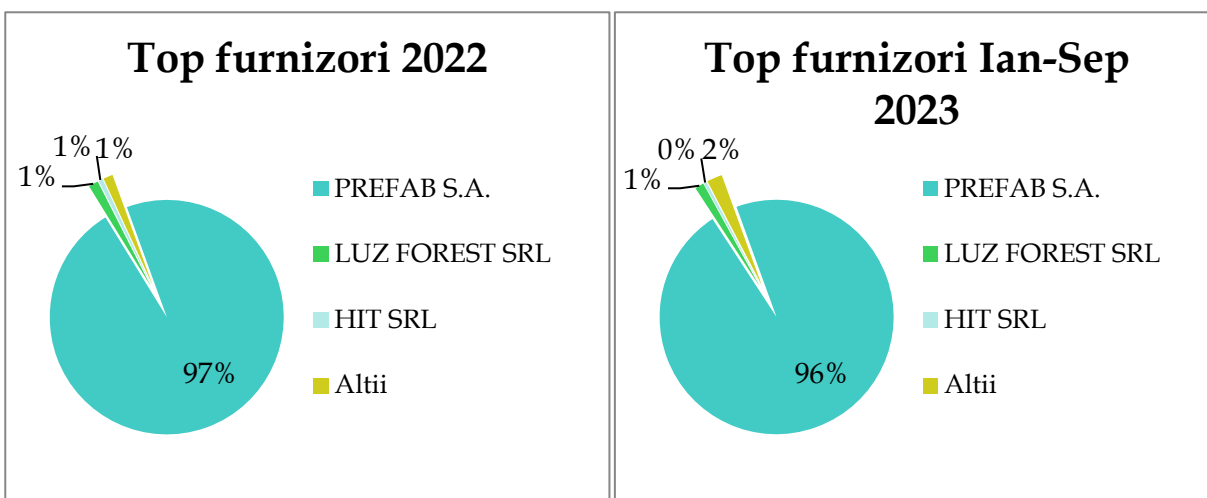
Evoluția structurii acestora în perioada 2020-2022, nu a înregistrat schimbări semnificative, principalii clienți regăsindu-se în topurile anuale:





După cum se poate observa din graficele prezentate, există o concentrare semnificativă a primilor 5 clienți, aceștia generând în perioadele analizate între 30-48% din cifra de afaceri. Totuși, acest aspect se justifică și prin specificul activității desfășurate, principalii 2 clienți în 2021-2022 fiind furnizorii de materiale de construcții ce asigură desfacerea către un număr mare de clienți.

În ceea ce privește furnizorii companiei și evoluția structurii acestora în perioada 2022-30.09.2023, situația se prezintă după cum urmează:



Structura furnizorilor indică un grad de concentrare ridicat (în medie, cca. 98-99% este reprezentat de primii 5 furnizori în perioada 2020-30.09.2023). Principalul furnizor este compania Prefab S.A., acționarul majoritar al Prefab Invest. Acest aspect este justificat întrucât rolul societății analizate este de distribuitor.

2.3. SITUAȚIILE FINANCIARE ALE COMPANIEI

2.3.i. BILANȚUL CONTABIL

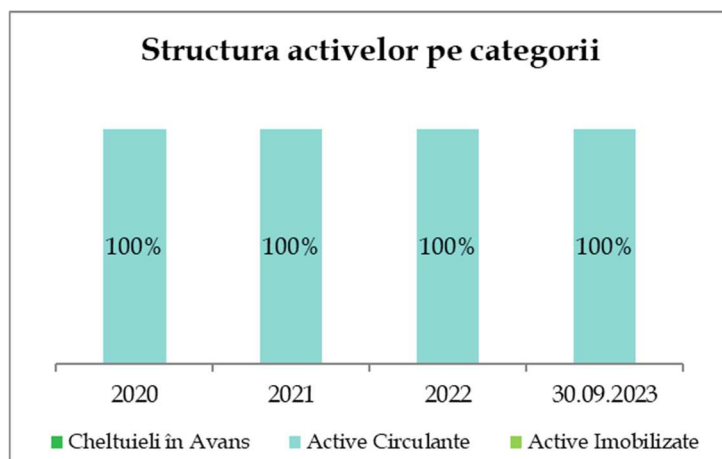
Valoarea totală a activelor și respectiv a capitalurilor și datoriilor a înregistrat în perioada 2019 – 30.09.2023 o relativă menținere, cu fluctuații minore, pe un trend general de ușoară descreștere:

RON	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Active Imobilizate	100	31.146	27.677	13.342	7.977
Imobilizări Necorporale	-	14.343	9.499	4.869	1.381
Imobilizări Corporale	(0)	16.703	18.078	8.374	6.496
Imobilizări Financiare	100	100	100	100	100
Active Circulante	36.363.694	36.056.406	36.413.101	36.470.675	35.773.764
Stocuri	(0)	1	0	0	125.230
Creanțe	36.343.507	36.029.543	36.279.014	36.304.578	35.615.079
Investiții Financiare pe Termen Scurt	-	-	-	-	-
Casă și conturi la bănci	20.188	26.861	134.087	166.098	33.454
Cheltuieli în Avans	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVE	36.363.794	36.087.552	36.440.778	36.484.018	35.781.741
Capitaluri Proprii	4.122.938	4.056.039	4.792.490	4.802.202	4.807.896
Capital Subscris	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Rezerve din reevaluare	26.905	26.905	-	-	-
Rezerve	3.640.340	3.640.340	3.879.134	4.615.585	4.615.585
Rezultatul Reportat	-	-	26.905	26.905	36.617
Profit / (Pierdere) a Perioadei	305.693	238.794	736.451	9.712	5.694
Repartizarea profitului	-	-	-	-	-
Datorii	32.240.856	32.031.513	31.648.288	31.681.816	30.973.845
Venituri în Avans	-	-	-	-	-
Provizioane	-	-	-	-	-
TOTAL CAPITALURI ȘI DATORII	36.363.794	36.087.551	36.440.778	36.484.018	35.781.741

Astfel valoarea activelor și implicit a capitalurilor și datoriilor a înregistrat o scădere de doar -2% în perioada analizată (30.09.2023 comparativ cu 2019).

2.3.i.a. ACTIVE

Așa cum este firesc având în vedere specificul activității realizate de societate, ponderea semnificativă în total active este reprezentată de activele circulante, cu precădere de creanțe.



Activele imobilizate

Activele imobilizate au o pondere nesemnificativă în total active și sunt reprezentate în principal de imobilizările corporale ce au reprezentat istoric peste 50% din activele imobilizate:

Structură Imobilizări	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Imobilizări Necorporale	-	14.343	9.499	4.869	1.381
Imobilizări Corporale	(0)	16.703	18.078	8.374	6.496
Imobilizări Financiare	100	100	100	100	100

În cadrul imobilizărilor corporale principalele categorii sunt reprezentate de aparatura birotică utilizată în activitatea desfășurată și de mobilier. În cadrul imobilizărilor financiare se regăsește exclusiv o creanță imobilizată de 100 lei, cu o pondere nesemnificativă în total imobilizări la data evaluării (1%).

Activele circulante

Societatea a menținut un nivel foarte ridicat al creanțelor, drept pentru care acestea au reprezentat principala pondere în cadrul activelor circulante:

Structură Active Circulante	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Stocuri	(0)	1	0	0	125.230
Creanțe	36.343.507	36.029.543	36.279.014	36.304.578	35.615.079
Creanțe clienți	100%	100%	100%	100%	99%
Sume de încasat de la entități afiliate	0%	0%	0%	0%	0%
Alte creanțe	0%	0%	0%	0%	1%
Investiții Financiare pe Termen Scurt	-	-	-	-	-
Casă și conturi la bănci	20.188	26.861	134.087	166.098	33.454

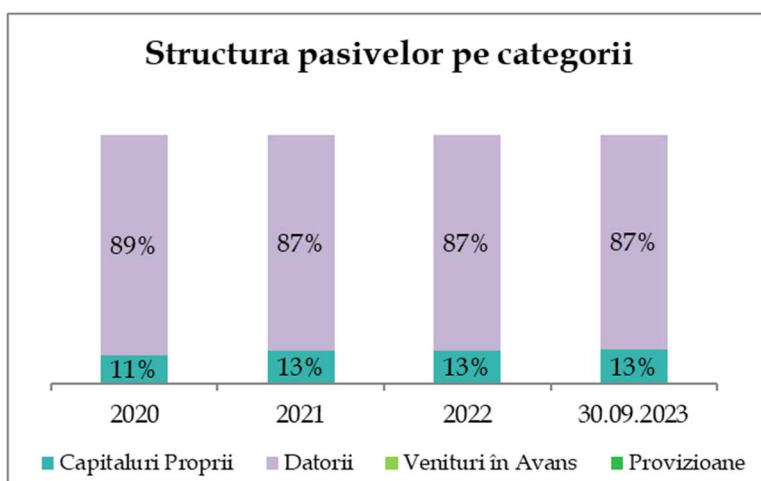
Societatea are un nivel aproape inexistent al stocurilor nivelul acestora fiind nesemnificativ

relativ la cifra de afaceri.

Creanțele companiei sunt predominant creanțe comerciale în relația cu clienții, însă soldurile prezentate sunt în general atribuibile unor creanțe în relația cu societatea relaționată Romerica International SRL (principalul acționar al Prefab S.A) în sumă totală de aproximativ 36,4 milioane lei ce are o vechime de cel puțin 4 ani. Clienții terți au în general termene de plată foarte reduse, neexistând un sold semnificativ în relația cu aceștia.

2.3.i.b. CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Structura pasivelor în perioada analizată este următoarea:



Datoriile reprezintă ponderea majoritară, cu o tendință de menținere în jurul a 87% din total capitaluri proprii și datorii.

În cadrul capitalurilor, ponderea majoritară este deținută de către rezerve, cu o pondere de 96%:

Structură Capitaluri Proprii	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Capitaluri Proprii	4.122.938	4.056.039	4.792.490	4.802.202	4.807.896
Capital Subscris	4%	4%	3%	3%	3%
Rezerve din reevaluare	1%	1%	0%	0%	0%
Rezerve	88%	90%	81%	96%	96%
Rezultatul Reportat	0%	0%	1%	1%	1%
Profit / (Pierdere) a Perioadei	7%	6%	15%	0%	0%

Rezultatele perioadei începând cu anul 2020 au fost reținute în firmă fiind alocate către rezerve sau rezultatul reportat.

Datoriile sunt reprezentate în principal de datoriile față de furnizori și avansurile încasate în contul comenzilor:

Structură Datorii	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Datorii	32.240.856	32.031.513	31.648.288	31.681.816	30.973.845
Credite bancare	0%	0%	0%	0%	0%
Avansuri încasate în contul comenzilor	5%	6%	7%	15%	9%
Datorii furnizori	95%	93%	93%	84%	91%
Datorii față de entități afiliate	0%	0%	0%	0%	0%
Alte datorii	0%	0%	0%	2%	1%

Datoriile către furnizori sunt la un nivel ridicat și sunt în principal în relația cu acționarul principal, Prefab S.A. Nivelul acestora este menținut la un nivel ridicat pentru a compensa nivelul ridicat al creanțelor comerciale în relația cu Romerica International.

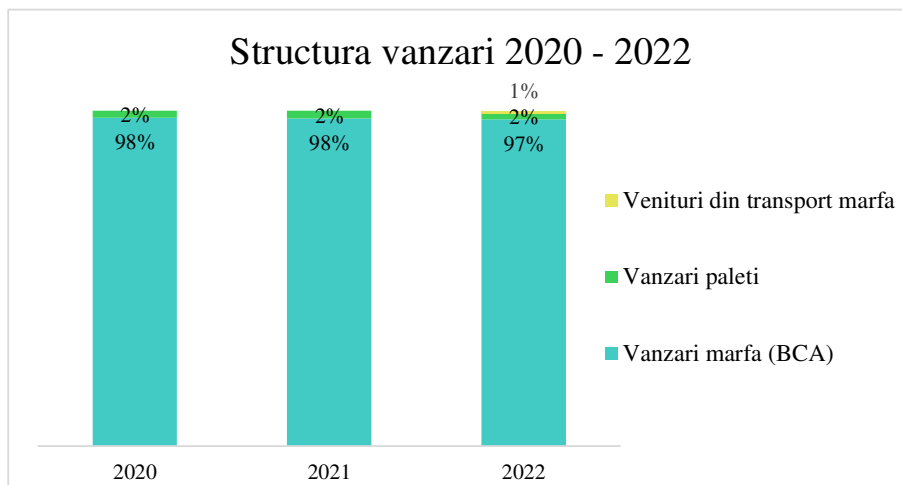
În categoria „Alte datorii” se regăesc în principal datoriile față de personal și sume asimilate (contribuții).

2.3.ii. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

Contul de profit și pierdere pentru perioada 2019-30.09.2023 este prezentat în tabelul de mai jos:

RON	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Cifra de Afaceri	25.198.212	43.120.748	47.591.207	37.521.199	44.150.399
Alte Venituri Operaționale	-	-	-	-	117
Venituri Operaționale - Total	25.198.212	43.120.748	47.591.207	37.521.199	44.150.517
Cheltuieli cu materii prime și materiale	(34.213)	(29.036)	(57.208)	(75.308)	(46.882)
Alte cheltuieli materiale	(455.155)	(878.280)	(1.119.107)	(529.992)	(1.099.463)
Cheltuieli cu utilitățile	-	-	-	-	-
Cheltuieli cu mărfurile	(21.531.273)	(37.779.865)	(40.626.724)	(33.197.065)	(38.297.023)
Reduceri comerciale primite	1.085.012	136.929	91.045	1.124.074	126.008
Cheltuieli cu personalul	(1.702.292)	(1.817.851)	(2.189.494)	(2.213.460)	(1.986.672)
Alte cheltuieli operaționale	(2.121.306)	(2.415.936)	(2.709.293)	(2.503.144)	(2.716.710)
Deprecieri, amortizări și provizioane	(5.557)	(4.195)	(13.510)	(15.628)	(9.945)
Cheltuieli Operaționale - Total	(24.764.784)	(42.788.234)	(46.624.291)	(37.410.522)	(44.030.687)
EBITDA	438.985	336.709	980.426	126.305	129.775
Marja EBITDA	1,7%	0,8%	2,1%	0,3%	0,3%
Rezultatul Operațional (EBIT)	433.428	332.514	966.916	110.676	119.829
Marja Operațională (EBIT)	1,7%	0,8%	2,0%	0,3%	0,3%
Venituri Financiare - Total	236	115	111	77	106
Cheltuieli Financiare - Total	-	-	-	-	-
Rezultatul Financiar	236	115	111	77	106
Profit Brut (EBT)	433.664	332.629	967.027	110.753	119.935
Impozit pe Profit	(127.971)	(93.835)	(230.576)	(101.041)	(114.241)
Profit / (Pierdere) net(a)	305.693	238.794	736.451	9.712	5.694
Marja Profit Net	1,2%	0,6%	1,5%	0,0%	0,0%

Cifra de afaceri în perioada 2020 – 2022 a fost realizată din următoarele categorii:



Cifra de afaceri a fost obținută, în principal, din vânzarea de marfă. Ponderea veniturilor din vânzarea de paletii s-a menținut constantă, la 2% din cifra de afaceri în toți anii analizați.

Structura cheltuielilor operaționale ca pondere în total venituri operaționale se prezintă astfel:

	2019	2020	2021	2022	30.09.2023
Venituri Operaționale - Total	100%	100%	100%	100%	100%
Cheltuieli cu materii prime și materiale	0%	0%	0%	0%	0%
Alte cheltuieli materiale	-2%	-2%	-2%	-1%	-2%
Cheltuieli cu utilitățile	0%	0%	0%	0%	0%
Cheltuieli cu mărfurile	-85%	-88%	-85%	-88%	-87%
Reduceri comerciale primite	4%	0%	0%	3%	0%
Cheltuieli cu personalul	-7%	-4%	-5%	-6%	-4%
Alte cheltuieli operaționale	-8%	-6%	-6%	-7%	-6%
Deprecieri, amortizări și provizioane	0%	0%	0%	0%	0%
Total ch. operaționale	-98,3%	-99,2%	-98,0%	-99,7%	-99,7%

- ✓ Cheltuielile cu mărfurile reprezintă principala cheltuială ca pondere în total venituri operaționale cu un nivel cuprins în general între 85-88%.
- ✓ Cheltuielile cu personalul au o tendință de scădere, de la 7% din total venituri în 2019, la 4% la 30.09.2023.
- ✓ Alte cheltuieli operaționale au reprezentat ponderi fluctuante, între 6-8%.
- ✓ Alte cheltuieli materiale au fost în general stabile ca procent din veniturile operaționale reprezentând în jur de 1-2%.

Referitor la marjele operaționale și nivelurile înregistrate de acestea în perioada analizată, se poate constata o evoluție nefavorabilă, cu marje mici și în descreștere.

3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

3.1. PIAȚA PRODUCȚIEI DE CIMENT ȘI BETON

Producția de ciment din 2022 a fost de aproximativ 10,2 milioane de tone, în scădere cu 4,4% față de anul 2021, iar în primul trimestru din 2023 piața a înregistrat o nouă contracție, de 7,5%, față de aceeași perioadă a anului trecut, conform datelor de la Institutul Național de Statistică (INS), analizate de CIROM - Patronatul din industria cimentului și altor produse minerale pentru construcții din România.

În prezent, în industria cimentului activează peste 10.000 de persoane, luând în calcul întregul lanț valoric (inclusiv personalul din vânzări, transport, mentenanță etc.), din care în producția propriu-zisă sunt implicați aproximativ 3.000 de oameni.

După o creștere de 77% a importurilor de ciment în România în 2020, comparativ cu 2019, dinamica acestora s-a temperat în 2021, când importurile au crescut cu 27% comparativ cu nivelul din 2020. Potrivit unor rapoarte publicate de compania de cercetare din piață TrendEconomy, în 2022 valoarea importurilor de ciment în România s-a situat la 98,34 milioane USD, în scădere ușoară (-3,43%) față de nivelul de 101,84 milioane USD raportat la 2021.

În 2022, exporturile de ciment din România au depășit 13 milioane de euro, în creștere cu aproape 72% față de nivelul din 2021. Livrările externe s-au realizat pe piețele din Ungaria (88%), Republica Moldova (4,32%) și Ucraina (2,52%)¹.

PRODUCȚIE ȘI PREȚURI

Producția de ciment din 2022 a fost de aproximativ 10,2 milioane de tone, în scădere cu 4,4% față de anul 2021, iar în primul trimestru din 2023 piața a înregistrat o nouă contracție, de 7,5%, față de aceeași perioadă a anului trecut, conform datelor de la Institutul Național de Statistică (INS), analizate de CIROM - Patronatul din industria cimentului și altor produse minerale pentru construcții din România².

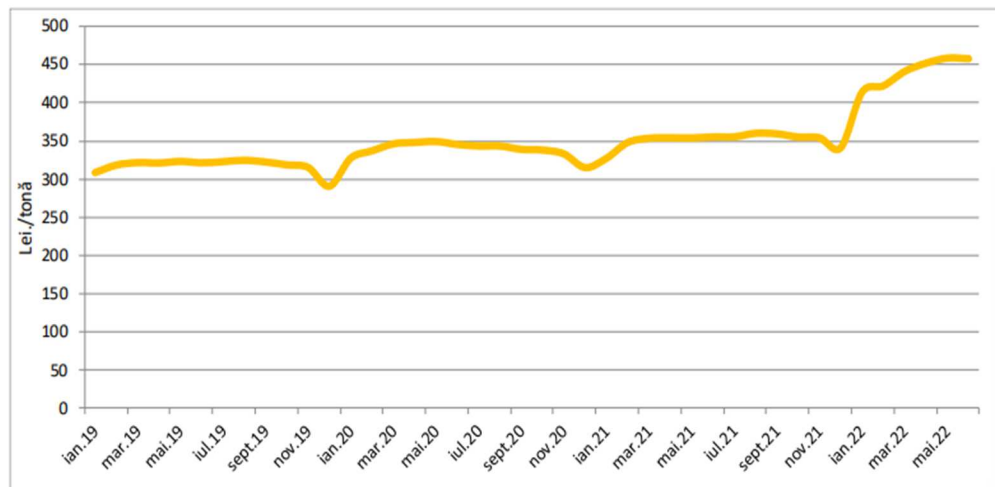
Porivit unui studiu condus de Consiliul Concurenței pe un eșantion de aproximativ 60 de companii producătoare de materiale de construcții³, prețul mediu ponderat pentru cimentul gri, calculat din datele primite în urma solicitărilor de informații de la un număr de 4

¹ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/reviste-online/online.php?editia=Revista-Agenda-Construcțiilor-175>

² <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/producatori-furnizori/cirom-productia-de-ciment-a-scazut-cu-75-in-primul-trimestru-din-2023-conform-ins.html>

³ <https://www.consiliulconcurenței.ro/wp-content/uploads/2023/06/Studiu-privind-pia%C8%9Ba-materialelor-pentru-construc%C8%9Bii-din-Rom%C3%A2nia.pdf>

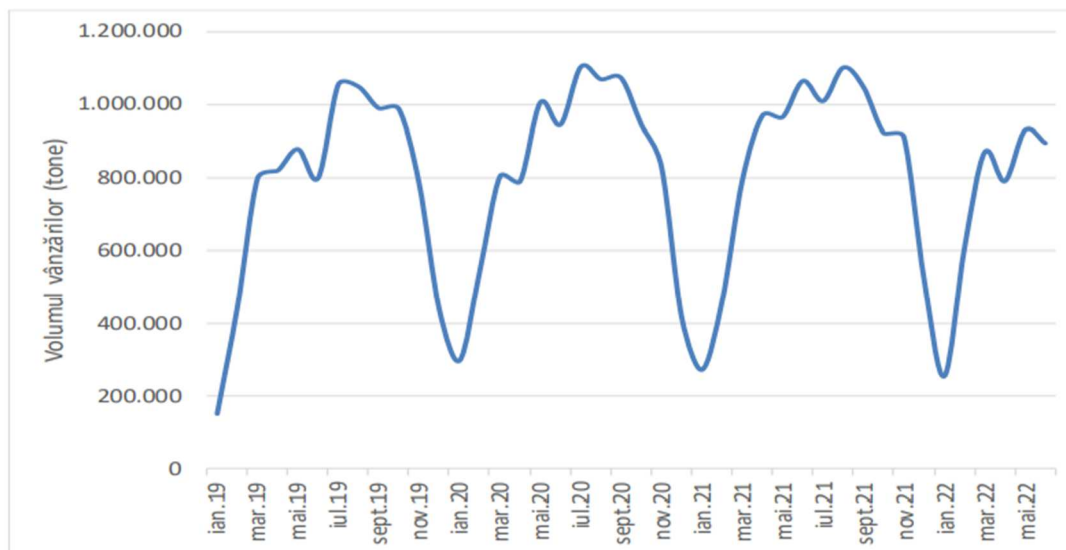
societăți (producători), s-a situat peste nivelul de 450 lei/tonă, evoluția sa putând fi observată în următorul grafic:



Sursa: Prelucrări proprii ale datelor colectate de Consiliul Concurenței

În perioada analizată prețul mediu ponderat al unei tone de ciment gri comercializat la nivelul întreprinderilor chestionate a crescut de la 309,1 lei, în luna ianuarie 2019, la 457,8 lei, în luna iunie 2022, ceea ce reprezintă un avans de 48,1%. În comparație cu luna iunie 2021, avansul înregistrat în iunie 2022 a fost de 28,7%.

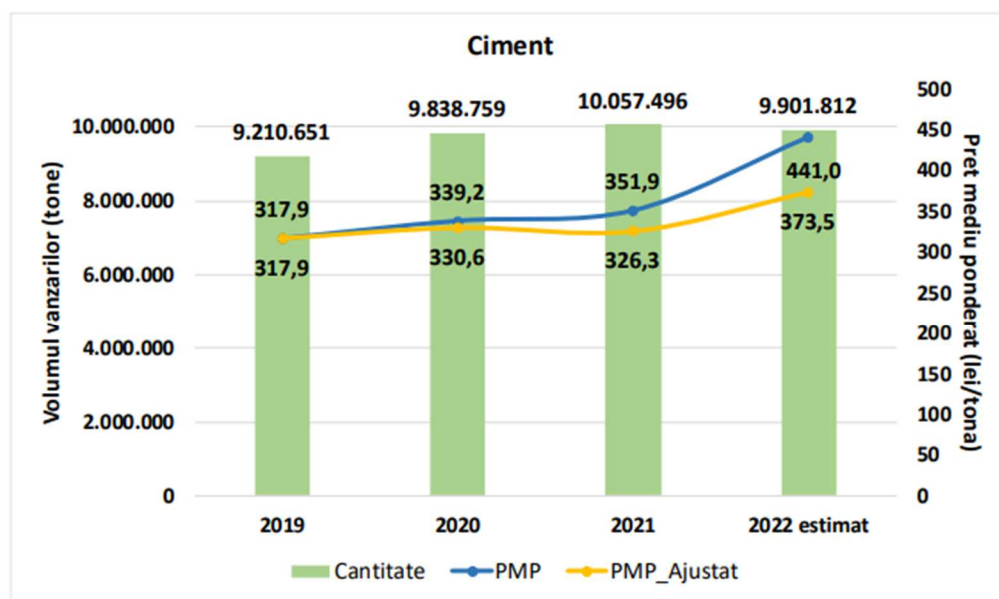
În următorul grafic este reprezentată evoluția volumului de ciment gri comercializat în perioada ianuarie 2019 – iunie 2022:



Sursa: Prelucrări proprii ale datelor colectate de Consiliul Concurenței

În graficul de mai jos sunt prezentate informații la nivel anual în perioada 2019-2022. Se observă astfel că PMP al unei tone de ciment a crescut cu 6,7% în anul 2020 față de anul 2019, cu 3,7% în anul 2021 față de anul 2020 și cu 25,3% în primele 6 luni ale anului 2022

față de anul 2021. În aceeași perioadă, PMP Ajustat al unei tone de ciment a crescut cu 4% în anul 2020 față de anul 2019, în anul 2021 a scăzut cu 1,3% față de anul 2020, în timp ce în prima jumătate a anului 2022 a crescut cu 14,5% față de anul 2021. În ceea ce privește cantitatea de ciment comercializat de producători, aceasta a crescut în 2020 cu 6,8% față de anul 2019 iar în anul 2021 cu 2,2% față de anul 2020. Pentru prima jumătate a anului 2022 a fost estimată o reducere cu circa 1,5% a cantității comercializate față de anul 2021, estimare bazată pe evoluția înregistrată în primele 6 luni ale anului 2022.



Sursa: Prelucrări proprii ale datelor colectate de Consiliul Concurenței

În cadrul studiului nu au fost colectate informații privind capacitatea de producție și gradul de utilizare a acesteia de către producătorii români de ciment. Cu toate acestea, informații disponibile din alte lucrări ale Consiliului Concurenței sugerează un grad de utilizare a capacităților de producție a cimentului de 72-75% în perioada 2019-2021, care a permis un avans destul de important al vânzărilor, în special în anul 2020 (+7%).

PROVOCĂRI ÎN INDUSTRIE

Costurile cu energia reprezintă aproximativ 40% din cheltuielile operaționale pentru producerea de ciment (conform BAT – Best Available Techniques), iar creșterea prețului la energie atrage după sine o presiune suplimentară pe costurile de producție. În aceste condiții, industria cimentului explorează variantele de a-și produce singură o parte din energie, fie că este vorba despre energie eoliană, solară sau cea obținută din recuperarea energiei termice reziduale provenită din procese tehnologice industriale și face eforturi susținute în acest sens.

Utilizatorii de ciment de pe piață spun că prețul cimentului a continuat să crească, în pofida stabilizării prețurilor la energie, însă în această industrie este nevoie de investiții masive în

tehnologii noi pentru reducerea emisiilor de CO₂, precum cele de captare, transport și stocare a carbonului (CCS). Conform estimărilor CIROM, acestea pot atinge costuri între 300 și 500 de milioane de euro.

Atingerea neutralității climatice până în 2050 pe întregul lanț valoric al cimentului și betonului este una dintre provocările industriei cimentului, iar colaborarea cu autoritățile, care să susțină eforturile industriei în acest sens, este primordială. Aproximativ 60% din emisiile de CO₂ ale unei fabrici provin din chimia procesului tehnologic (decarbonatarea calcarului), iar aceste emisii de proces sunt practic ireductibile.

PREVIZIUNI

Pentru 2023, estimările reprezentanților piețelor de ciment, betoane și elemente prefabricate din beton sunt eterogene, majoritatea mizând pe stabilizare a nivelului de activitate, dar pe o creștere a vânzărilor, generată mai ales de inflație.

Potrivit Marinelei Drăcea, președinta CIROM, pentru 2023, Comisia Națională de Prognoză estimează o tendință generală de creștere a economiei, ritmul acesteia fiind susținut în continuare de un aport semnificativ al sectorului construcțiilor. Comisia estimează o creștere de 7% în 2023 în sector, susținută în special de componenta construcțiilor ingineresti, stimulată de absorbția de fonduri europene. Totuși, conform aceluiași raport al Comisiei Naționale de Prognoză, activitatea din industrie se va restrânge sub impactul prețurilor încă ridicate la energie electrică și gaze, sectoarele energointensive înregistrând și în acest an contracții de activitate⁴.

Perspectivile pe termen scurt și mediu rămân, în general, pozitive având în vedere faptul că România are nevoie, în continuare, de infrastructuri durabile în toate domeniile (rutier/feroviar, educațional, sanitar etc.).

3.2. PIAȚA CONSTRUCȚIILOR

Piața locală a construcțiilor a înregistrat o creștere de 11,2% în 2022, comparativ cu nivelul din 2021, când a consemnat o contracție de 8,1%. Pentru anul în curs, prognoza actualizată prevede o creștere de +7%, ce va fi urmată de o majorare de +9,6% în 2024, +10% în 2025 și +8% în 2026. În medie, sectorul va înregistra o creștere medie anuală de +8,6% în intervalul 2023-2026. Activitatea din domeniu se va situa peste nivelurile din celelalte sectoare contribuitoare la PIB, precum industria (creștere medie anuală de +3,27%), agricultura (+4,8%, evoluție medie) sau serviciile (+4,2%, medie în 2023-2026)⁵.

⁴ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/producatori-furnizori/analiza-prognoze-rezervate-pentru-pietele-de-ciment-betoane-si-prefabricate-in-2023.html>

⁵ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/actualitatea-interna/cnsp-piata-de-construcții-estimari-de-crestere-cu-7-in-2023-si-cu-96-in-2024.html>

În perioada ianuarie-august 2023 volumul lucrărilor de construcții a crescut, față de perioada ianuarie-august 2022, ca serie brută, cu 13,2%, iar ca serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate, cu 13,7%. Pe elemente de structură, creșteri au avut loc la lucrările de reparații capitale (+27,5%), lucrările de construcții noi (+12,8%) și la lucrările de întreținere și reparații curente (+9,3%).

Pe obiecte de construcții, au avut loc creșteri la construcțiile ingineresti (+34,4%) și la clădirile nerezidențiale (+1,2%). Clădirile rezidențiale au scăzut cu 6,8%.

Indicii lucrărilor de construcții

- procente-

		AUGUST 2023 față de :		1.I-31.VIII.2023/ 1.I-31.VIII.2022
		IULIE 2023	AUGUST 2022	
Construcții - total	B	111,8	119,4	113,2
	S	104,6	118,1	113,7
- pe elemente de structură:				
Construcții noi	B	115,4	126,8	112,8
	S	107,3	125,7	112,9
Reparații capitale	B	109,6	106,0	127,5
	S	97,0	106,5	128,1
Întreținere și reparații curente	B	102,5	105,5	109,3
	S	98,3	107,8	108,3
- pe obiecte de construcții:				
Clădiri rezidențiale	B	107,4	91,3	93,2
	S	103,3	91,5	94,1
Clădiri nerezidențiale	B	109,8	107,7	101,2
	S	105,9	107,8	101,5
Construcții ingineresti	B	114,3	140,9	134,4
	S	106,4	139,5	133,6

B= serie brută; S= serie ajustată în funcție de număr zile lucrătoare și de sezonabilitate ;

Sursa: Institutul Național de Statistică, Lucrările de construcții, august 2023

VOLUMUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

pe tipuri de construcții*

- modificări procentuale față de anul anterior, % -

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Construcții total, din care	-0,6	12,9	7,4	9,6	10,0	8,0
<i>pe tipuri de construcții:</i>						
a) Clădiri	4,6	12,5	5,7	6,7	6,5	5,6
Clădiri rezidențiale	28,0	3,1	3,9	6,9	7,3	6,3
Clădiri nerezidențiale	-11,4	21,8	7,2	6,5	5,9	5,1
b) Construcții ingineresti	-6,2	13,2	9,4	12,9	13,7	10,3

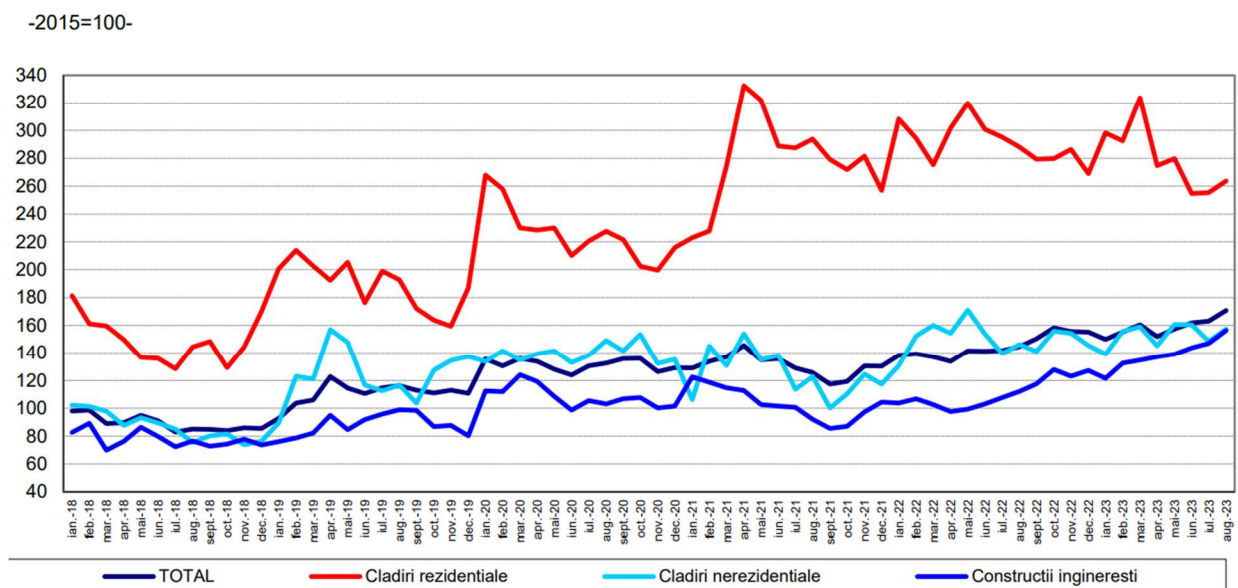
* serie brută – an de bază 2015

Volumul lucrărilor de construcții a crescut, ca serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate, cu 13,7%, creștere evidențiată la lucrările de reparații capitale

(+28,1%), lucrările de construcții noi (+12,9%) și la lucrările de întreținere și reparații curente (+8,3%).

Pe obiecte de construcții, creșteri au avut loc la construcțiile inginerești (+33,6%) și la clădirile nerezidențiale (+1,5%). Clădirile rezidențiale au scăzut cu 5,9%.

**Evoluția lunară a lucrărilor de construcții, pe obiecte de construcții, conform CAEN Rev. 2
- ianuarie 2018 – august 2023 -
(serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonalitate)**



Sursa: Institutul Național de Statistică, Lucrările de construcții, august 2023

Se poate observa în graficul de mai sus că trendul crescător s-a menținut pentru toate obiectele de construcții între 2018 și 2023. Ca serie ajustată la 31.08.2023 față de luna precedentă, volumul lucrărilor de construcții a crescut cel mai mult la construcțiile inginerești, cu 6,4%, urmate de clădirile nerezidențiale cu 5,9% și de clădirile rezidențiale cu 3,3%. Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, volumul lucrărilor de construcții inginerești a avut o creștere semnificativă de 39,5%, cel al construcțiilor nerezidențiale de 7,8%, iar cel al construcțiilor rezidențiale au scăzut cu 8,5%⁶.

3.2.i. CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI NEREZIDENȚIALE

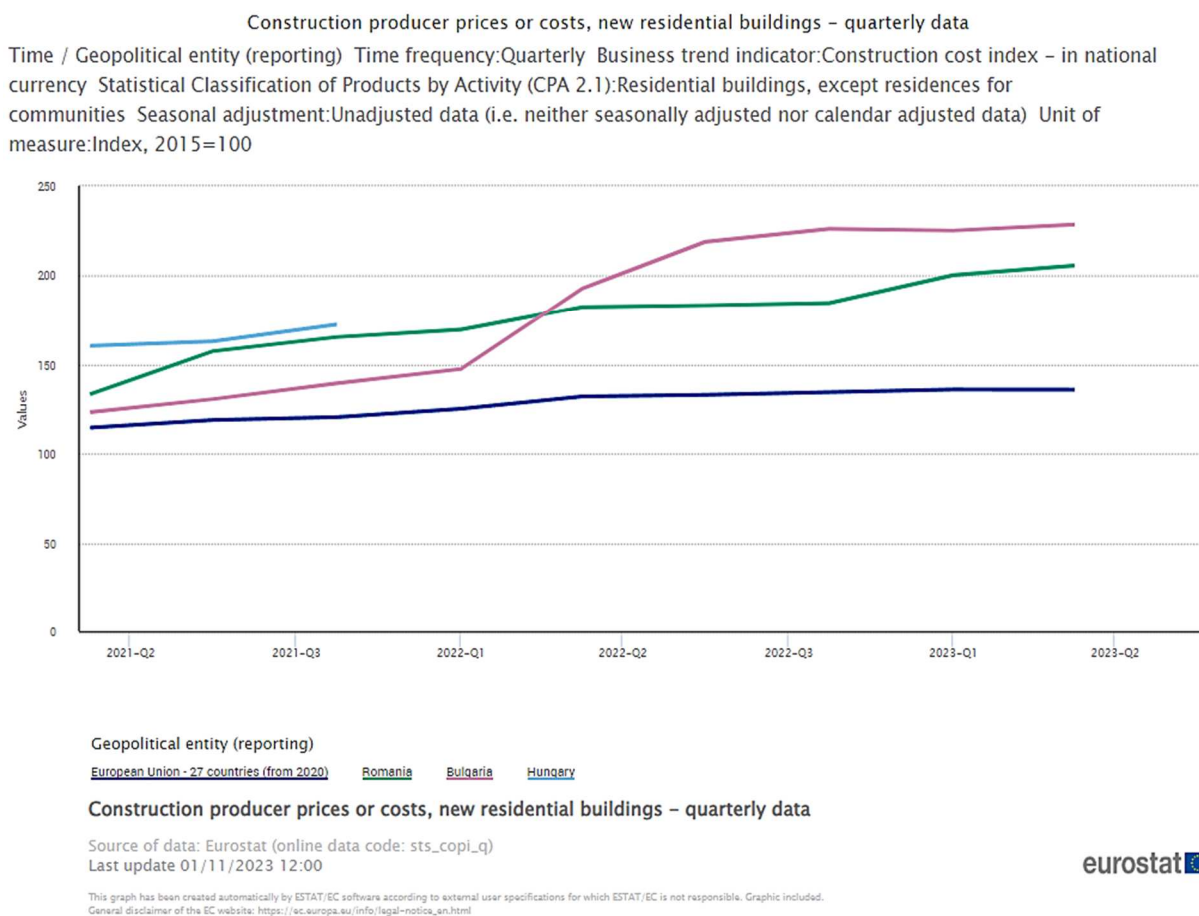
Valoarea cumulată a portofoliilor locale ale celor mai mari investitori imobiliari, conform datelor centralizate de Bucharest Real Estate Club (BREC) și Romania Property Club (RPC) de la Chusman&Wakefield Echinox, este de 13 miliarde de euro. NEPI Rockcastle își păstrează primul loc în cadrul clasamentului, în timp ce pe locul doi ajunge CPI Property

⁶ <https://insse.ro/cms/ro/content/lucr%C4%83rile-de-construc%C8%9Bii-105>

Group, în urma preluării portofoliilor Immofinanz și S Immo. Globalworth, cu un portofoliu de activitate de birouri și clădiri industriale se află pe locul al treilea⁷.

În ceea ce privește prețurile din sectorul construcțiilor, oficiul de statistică al Uniunii Europene – Eurostat publică Indicele Costurilor de Construcție (ICC). Acest indice arată evoluția costurilor suportate de către antreprenori pentru a realiza procesul de construcție a clădirilor rezidențiale noi și este alcătuit din indici de prețuri agregate pentru materiale, costurile forței de muncă și alte tipuri de costuri (agregarea ține cont de ponderile relative ale diferitelor componente ale costurilor).

Graficul de mai jos prezintă evoluția trimestrială a ICC din perioada 2019-2022, baza indicelui (=100) fiind valorile din anul 2015. Sunt prezentate valorile aferente României, Bulgariei și Ungariei, precum și valoarea medie de la nivelul UE.

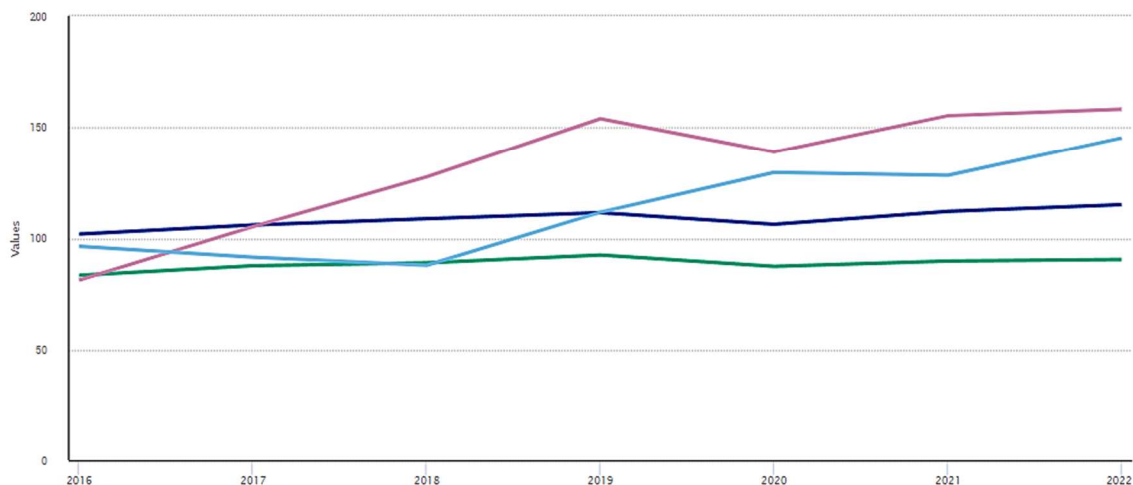


În cazul României, aceste date relevă o creștere a costurilor de construcție în anul 2021 față de anul 2015, o relativă stagnare pe parcursul anului 2022, după care are loc o creștere însemnată în prima jumătate a anului 2023 (cele mai recente date se referă la trimestrul 2 2023). În cazul Bulgariei evoluția este ceva mai atenuată în perioada 2021-2022, după care se

⁷ <https://www.agendaconstructiilor.ro/files/reviste-online/online.php?editia=Revista-Agenda-Constructiilor-175>

observă o creștere însemnată în Q2 2022 și în special în 2023. În ceea ce privește cazul Ungariei, sunt disponibile date doar până la Q3 2021, cu o evoluție relativ stabilă, într-o creștere moderată. În fine, indexul crește mult mai lent la nivel european pe parcursul anilor 2021-2023, de la 120,4 la finalul anului 2021, la 135,8 în Q2 2023.

Production in construction – annual data
Time / Geopolitical entity (reporting) Time frequency: Annual Business trend indicator: Volume index of production Statistical classification of economic activities in the European Community (NACE Rev. 2): Construction Seasonal adjustment: Calendar adjusted data, not seasonally adjusted data Unit of measure: Index, 2015=100



Geopolitical entity (reporting)
European Union - 27 countries (from 2020) Bulgaria Hungary Romania

Production in construction – annual data

Source of data: Eurostat (online data code: sts_copr_a)
Last update 01/11/2023 12:00

eurostat

În graficul de mai sus sunt prezentate informații anuale privind indexul producției, pentru totalul lucrărilor de construcții, pentru construcția de clădiri și pentru lucrările de inginerie civilă, atât pentru România, două state vecine, cât și pentru nivelul UE în ansamblu.

Datele Eurostat arată că sectorul construcțiilor din România a crescut semnificativ între anii 2019-2020 față de anul 2018. Ulterior, a urmat o perioadă de stagnare în contextul pandemic, până în 2021, după care a reluat trendul crescător. Evoluția ascendentă a sectorului construcțiilor din România, în special în perioada 2019-2020 și 2022-YTD, conduce la ideea unei creșteri importante a cererii pentru materiale de construcții.

Pe parcursul anului 2022, la nivel național se aflau în diverse stadii de dezvoltare – de la proiectare la amenajare și recent finalizate – peste 31.000 de șantiere, cu o valoare estimată la peste 400 de miliarde de lei, arată datele centralizate pentru Economedica de compania de consultanță IBC Focus, care urmărește piața construcțiilor din România. Din total, 8841 au fost în construcție.

Din totalul anului, 12.159 de șantiere vizau construcții rezidențiale private, în timp ce sectorul Industrial a avut 5427 de șantiere, iar 3216 proiecte au fost din segmentul

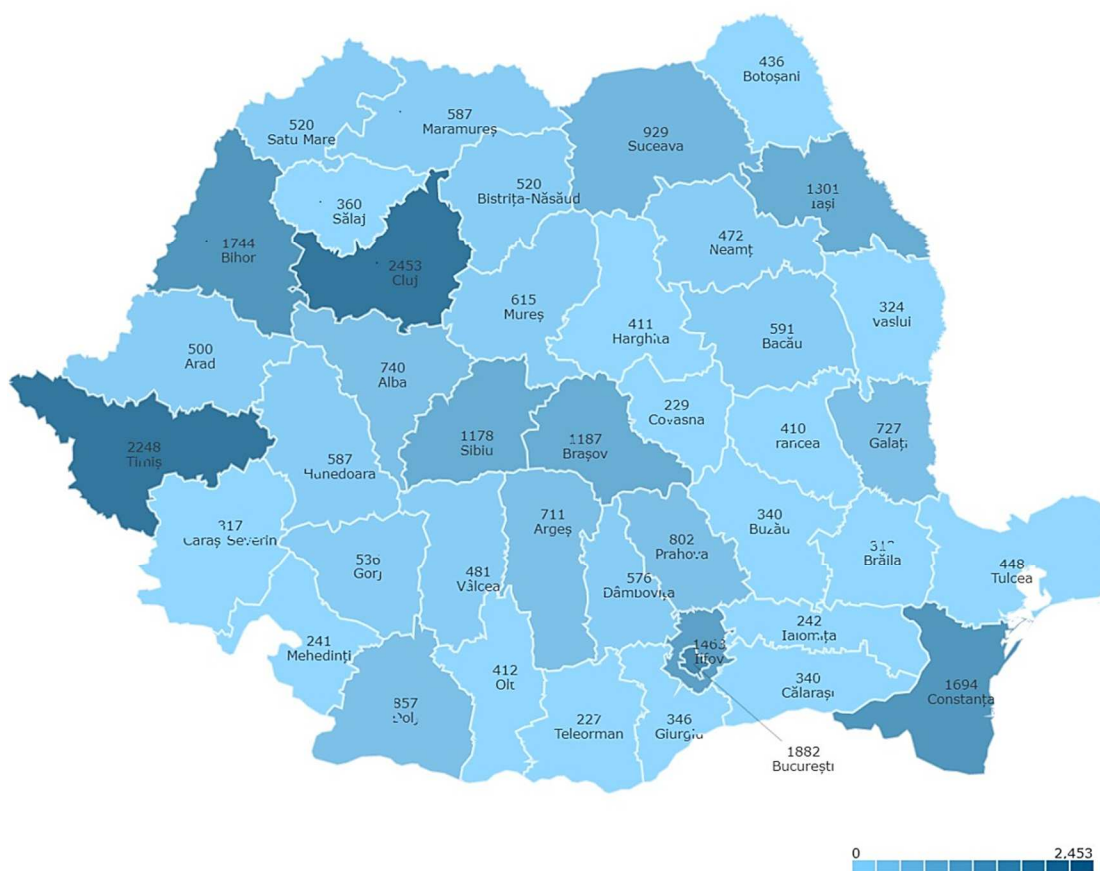
Birouri/Comercial, 4027 Hotel/Relaxare și 2853 în Retail. Au fost și șantiere pentru Construcții Sociale și Comunitate (4028), 1139 pe Medical Științific, aproape 3000 pentru infrastructură (2919, mai exact) și 1963 proiecte de Utilități.

Distribuția pe stadii de lucrări a fost următoarea:

- Intenție: 103
- Proiectare: 3942
- Autorizare: 8422
- Înainte de execuție: 3370
- Construcție: 8841
- Amenajare: 1576
- Finalizat: 5040



Distribuția numerică a șantierelor pe județe



În ceea ce privește distribuția în țară, zona București-Ilfov concentrează peste 3300 de proiecte, Clujul are 2453, Timișul 2248, Bihorul 1744 șantiere, iar Constanța 1694.

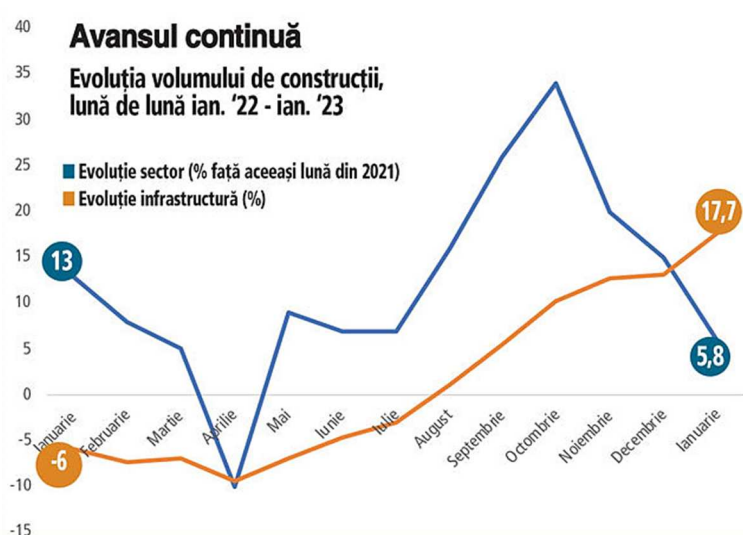
Conform unui sondaj de anul trecut al IBC Focus, unul din cinci antreprenori se aștepta în 2022 la creșteri între 10-25% la venituri în 2022. Volatilitatea prețurilor la materiale a fost principala problemă. O altă problemă e deficitul pe piața muncii: unul din doi antreprenori au sau plănuiesc să aducă muncitori din afara țării⁸.

Potrivit datelor din piață, în prima parte a anului 2023, în sectorul privat, pe fondul scăderii așteptate a numărului de autorizații și al creșterii prețurilor din 2022, care necesită o rebugetare a unor proiecte, s-a observat o scădere ușoară a volumului de lucrări. Pe piața rezidențială, evoluția depinde de îmbunătățirea condițiilor de creditare și de evoluția prețurilor, care ar permite încurajarea investițiilor. Pentru sectorul de stat, premisele anului 2023 sunt bune, sunt multe investiții în derulare.

Sectorul construcțiilor ar putea înregistra o creștere de 7% în 2023, urmată de o evoluție de +9,6% în 2024, potrivit celei mai recente proiecții publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza (CNSP) - Prognoza de primăvară 2023. Prognoza pentru 2023 este susținută în special de componenta construcțiilor ingineresti, stimulată de absorbția fondurilor europene. Avansul economic prevăzut pentru anul 2023, de 2,8%, este considerat a fi unul prudent, pe fondul unei inflații încă ridicată, dar cu premise favorabile determinate de un comportament bun al serviciilor, ceea ce ar putea conduce ulterior la îmbunătățirea estimărilor. Per ansamblu, construcțiile și serviciile vor performa în anul curent

3.2.ii. CONSTRUCȚII INGINEREȘTI

Construcțiile au crescut în ianuarie 2023 cu aproape 6% față de ianuarie 2022, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Construcțiile ingineresti, adică infrastructura, au fost cele care au generat creșterea, pentru că atât rezidențialul, cât și zona de spații de logistică sau birouri au scăzut.

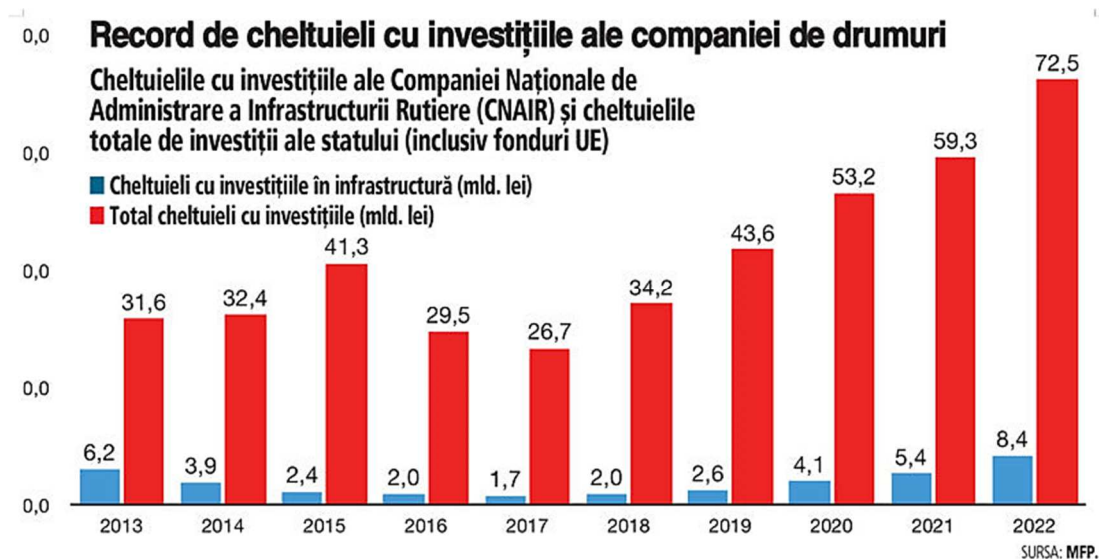


⁸ <https://economedia.ro/sinteza-anului-din-piata-construcțiilor-peste-30-000-de-santiere-cu-o-valoare-de-peste-400-de-miliarde-de-lei-o-treime-au-vizat-proiecte-rezidențiale.html>

Ionuț Dumitru, economistul-șef al Raiffeisen Bank, spune că cifrele se văd și în execuția bugetară, pentru că guvernul a cheltuit mai mulți bani cu investițiile, în special din fonduri europene. Bugetul de cheltuieli pentru investiții al Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR) a fost de aproape 40 mld. lei în ultimii 10 ani, dintre care 8,4 mld. lei cheltuiți numai în 2022, an record pentru investițiile în construcția și întreținerea drumurilor⁹.

„Datele statistice legate de infrastructură confirmă și ele o creștere a valorii lucrărilor contractate. Fiind proiecte pe termen lung, încă se așteaptă să se producă efecte în piață.”, spune Bogdan Funieru, managing director la Neomar Consulting, companie de consultanță în domeniul construcțiilor.

În acest moment, compania de drumuri are lansate în licitație publică proiecte de 10 mld. lei, dintre care cel mai mare, de peste 8 mld. lei, este construcția a circa 100 kilometri de autostradă între Cluj-Napoca și Oradea, până la Suplacu de Barcău.



În total, investițiile statului, din fonduri europene și de la bugetul de stat, au fost de aproape 73 mld. lei, o sumă de asemenea record. Prima parte a anului 2023 a fost însă slabă din acest punct de vedere. Constructorii au spus la vremea respectivă că la o dublare a prețului materialelor de construcții nu se pot continua contractele existente și astfel și plățile s-au blocat. O bună parte dintre aceste contracte au fost însă renegociate de guvern cu companiile și lucrările au fost reluate, astfel că, din a doua parte a anului, cheltuielile de investiții au reînceput să crească¹⁰.

⁹ <https://www.zf.ro/eveniment/construcitiile-la-inceput-de-2023-infrastructura-acelereaza-si-tine-21717511>

¹⁰ <https://www.zf.ro/eveniment/romania-misca-cheltuielile-investitii-infrastructura-companiei-21650533>

Conform celor mai noi date publicate de INS (Institutul Național de Statistică), situația drumurilor publice din România la sfârșitul anului 2022 era următoarea:

- 949 km de autostradă;
- 41.653 km de drumuri modernizate;
- 23.727 km de drumuri pietruite și de pământ.

În total în țara noastră sunt 86.336 km de drumuri, din care:

- 17.582 km de drumuri naționale;
- 35.132 km de drumuri județene;
- 33.622 km de drumuri comunale.

Din totalul drumurilor de 86.336 km, aproximativ 26% au durata de serviciu depășită (în special drumurile cu îmbrăcămînți asfaltice de tip greu și mijlociu, cât și la cele cu îmbrăcămînți asfaltice ușoare)¹¹.

"Nevoia reală pe care România o are în ceea ce privește existența unei rețele de drumuri și autostrăzi care să faciliteze un transport rapid și sigur pentru cetățeni și bugetele din ce în ce mai mari disponibile pentru investiții în infrastructura la CNAIR, determină să privim cu optimism acest sector din businessul nostru atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung", a declarat Ion Crăciunescu, General Manager la IBB Holding Group. În acest moment, IBB Holding are în derulare mai multe lucrări de întreținere periodică și covoare asfaltice pentru drumuri naționale și autostrăzile A2 și A3, în București, Prahova și Giurgiu. Aceste lucrări se vor derula de-a lungul următorilor 4 ani.

"Dificultățile cu care ne-am confruntat în 2022 și care au în continuare impact asupra businessului au fost creșterile de prețuri atât la materia primă și materiale, cât și la energie. De asemenea, fluctuațiile de pe piața forței de muncă și lipsa personalului calificat sunt alte dificultăți pe care ne străduim să le depășim. Considerăm că cea mai mare provocare pe termen mediu și lung constă în implementarea în activitate tehnologii care să reducă impactul pe care compania îl are asupra mediului", a precizat managerul IBB Group¹².

Lucrările de infrastructură mare vor reprezenta principalul motor de creștere a pieței de construcții în perioada următoare, susținute de fondurile și termenele contractuale stricte ale programelor de finanțare europene (inclusiv PNRR) – creștere până la circa 8 miliarde de euro pe an estimată până în 2025.

În această perioadă, este așteptată execuția a aproximativ 1.000 de kilometri noi de autostradă și drum expres și modernizarea a circa 500 de kilometri de cale ferată. În acest context, valoarea totală a lucrărilor de infrastructură, care a variat între 5,5 și 6 miliarde de euro pe an între 2020 și 2022, va depăși pragul de 7 miliarde de euro în 2023 și va ajunge la

¹¹ <https://gadget.ro/situatia-drumurilor-publice-din-romania-la-sfarsit-de-2022-949-km-de-autostrada-si-23-727-km-de-drumuri-pietruite-si-de-pamant/>

¹² <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/antreprenori-dezvoltatori/ibb-estimeaza-o-crestere-de-10-a-afacerilor-diviziei-de-infrastructura-in-2023.html>

aproximativ 8 miliarde de euro până în 2025, ducând segmentul la o cotă de aproximativ 25% în piața construcțiilor. Menținerea la acest nivel sau eventual creșterea spre 9 miliarde de euro pe an este posibilă în intervalul 2025-2030, în condițiile în care se așteaptă demararea execuției pentru noi proiecte de infrastructură mare începând cu 2025/2026 (de ex., autostrada A8 Târgu Mureș – Iași, calea ferată București - Craiova, etc.).

Dacă între 2019 și 2022 valoarea totală a lucrărilor de construcții a crescut, în medie, cu 14% pe an, sectorul continuând să se dezvolte puternic inclusiv în perioada pandemiei COVID-19, prognoza pentru 2023-2024 este de o creștere limitată la 2-3% pe an. Această evoluție este așteptată pe fondul scăderii unor segmente private cheie (rezidențial, birouri și comercial), date fiind condițiile nefavorabile de creditare și scăderea temporară a cererii din partea clienților finali. Cu toate acestea, creșterea importantă așteptată în segmentul de infrastructură (9-10% pe an), susținută de implementarea proiectelor finanțate prin programe europene, inclusiv PNRR, va contribui decisiv la menținerea unui ritm pozitiv pentru evoluția sectorului per ansamblu, care este așteptat să depășească 35 de miliarde de euro ca valoare până în 2025¹³.

3.3. COTE DE PIAȚĂ ȘI CONCURENȚĂ

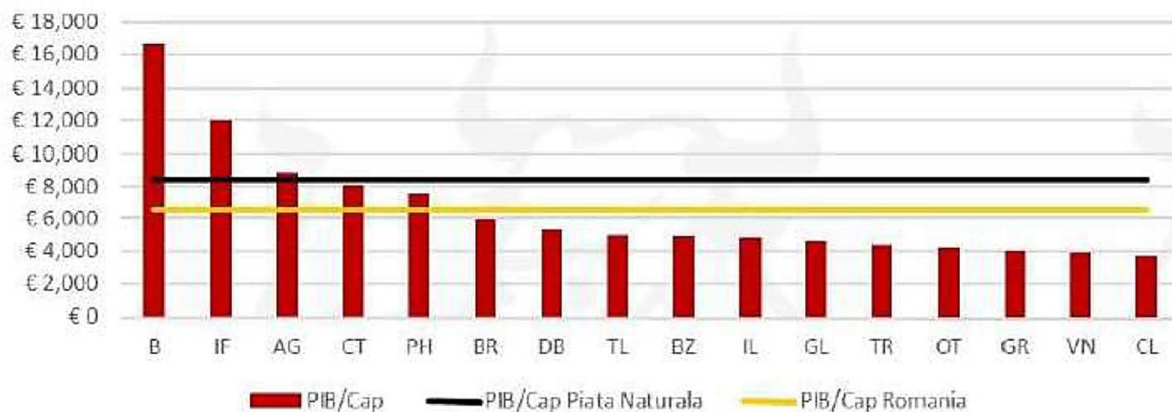
Piața naturală de BCA a Prefab Invest este un areal cu raza de aprox. 250 km în jurul fabricii PREFAB. Aceasta cuprinde 16 județe din România, dar are potențial și în Bulgaria și, ceva mai limitat, în Republica Moldova și sudul Ucrainei (Bugeac). Sunt 223 km până la Cahul și 250 km până la Izmail.

Piața din România are 8,7 milioane locuitori cu un PIB de 70 miliarde de Euro.

Distribuția PIB-ului din partea romană a pieței naturale este eterogenă:

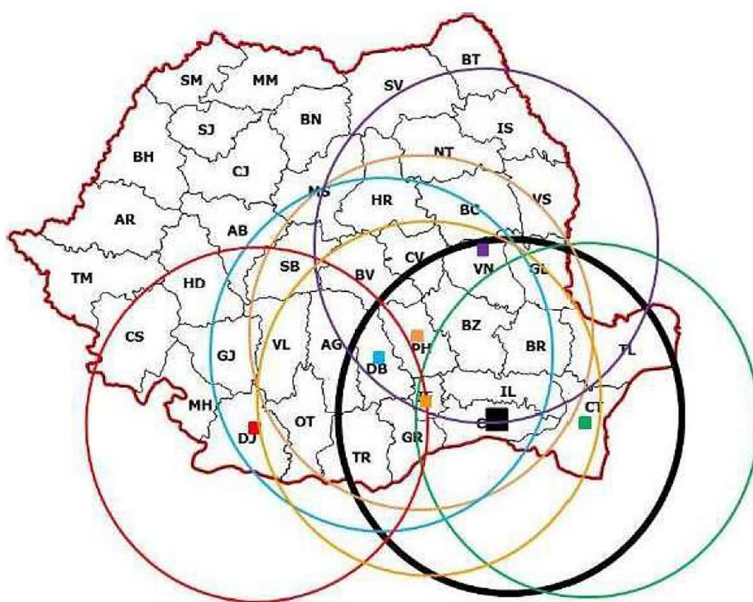
- București și Ilfov contribuie cu 50% din PIB-ul pieței Prefab
- Prahova, Argeș și Constanța contribuie cu 21% din PIB-ul pieței Prefab
- Restul de 11 județe contribuie cu doar 28% din PIB-ul pieței Prefab

¹³ <https://www.agendaconstrucțiilor.ro/files/actualitatea-interna/roland-berger-piata-lucrarilor-de-infrastructura-va-creste-cu-10-pe-an-pana-in-2025.html>



Piața BCA a Prefab este aglomerată, sunt 6 producători:

- ✓ Celco Constanța, Soceram, Prefabricate Vest, Somaco și Elpreco Craiova
- ✓ Doar Macon (fabrici la Deva și Oradea) nu sunt prezente în piața natural de BCA a Prefab.



4. EVALUAREA SOCIETĂȚII

4.1. METODOLOGIE DE EVALUARE

În conformitate cu Ordonanța 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării aprobată prin Legea 99/2013:

Art. 2. -(1) Activitatea de evaluare poate fi desfășurată de orice persoană care are calitatea de evaluator autorizat.

(2) Prin evaluare, în sensul prezentei ordonanțe, se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională de un evaluator autorizat.

Art. 5. -(1) Asociația (ANEVAR) are următoarele atribuții:

- a)*
- b)*
- c) adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;*

Așadar rapoartele de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați trebuie să fie în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

La data evaluării sunt în vigoare Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

În conformitate cu standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare:

10.1 *Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt:*

- (a) abordarea prin piață,*
- (b) abordarea prin venit și*
- (c) abordarea prin cost.*

10.2 Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate.

10.3 **Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date.** Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție *ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin*

-
- termenii de referință ai evaluării și de *scopul evaluării*,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de *evaluare* care pot fi aplicate,
 - (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura *activului* și de abordările sau metodele utilizate de către *participanții* de pe piața relevantă, și
 - (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).
- 10.4 **Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare.** Cu toate acestea, *evaluatorii ar trebui* să ia în considerare mai multe abordări și metode, și *ar trebui* să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de *evaluare* pentru a obține o indicație asupra *valorii*, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă. Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra *valorii*, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, *ar trebui* să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media *valorilor* obținute – *ar trebui* să fie descris în raportul de *evaluare*.

4.1.i. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin comparație/piață are la bază compararea societății de evaluat cu alte întreprinderi similare, cu participații la întreprinderi similare și cu acțiuni / părți sociale care au fost vândute pe piața liberă.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 20.1 Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* subiect cu *active* identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.
- 20.2 Abordarea prin piață *ar trebui* aplicată și ***ar trebui* să i se aloce o importanță semnificativă** în următoarele situații:
 - (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul *valorii* stabilit,
 - (b) *activul* subiect sau alte *active* foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ, și/sau
 - (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu *active* foarte asemănătoare.

În cadrul acestei abordări sursele uzuale de piață sunt:

- ✓ piețele financiare de valori mobiliare, unde sunt tranzacționate participații pentru întreprinderi similare;
- ✓ piața achizițiilor de întreprinderi în ansamblul lor;

- ✓ tranzacțiile anterioare ale proprietății subiect al evaluării.

Având în vedere faptul că:

- (a) nu există tranzacții recente cu activul subiect,
- (b) nu există informații cu privire la tranzacții de active asemănătoare vândute pe piața specifică în mod activ,
- (c) nu există informații cu privire la vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare. Au fost totuși identificate mai multe societăți comparabile listate cu un grad mediu de asemănare.

Evaluatorul consideră că abordarea prin piață poate fi utilizată în scopul validării rezultatelor abordării prin venit.

4.1.ii. ABORDAREA PRIN VENIT

În **abordarea bazată pe venit** evaluatorul estimează valoarea unei întreprinderi, a unei participații sau a unei acțiuni / părți sociale prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 40.1 Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.
- 40.2 Abordarea prin venit *ar trebui* să fie aplicată și ***ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă*** în următoarele situații:
 - (a) capacitatea *activului* de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează *valoarea*, din perspectiva unui *participant pe piață*, și/sau,
 - (b) pentru *activul* subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Având în vedere faptul că:

- (a) activul subiect (societatea) are capacitatea de a genera venit,
- (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Evaluatorul consideră că i se poate acorda o importanță semnificativă abordării prin venit.

4.1.iii. ABORDAREA PRIN COST (ACTIVE)

Abordarea bazată pe cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul

necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

Abordarea bazată pe active poate fi adecvată în evaluarea unei afaceri, care este de tip holding sau de investiții.

Standardul de evaluare SEV 105 Abordări și metode de evaluare precizează:

- 60.1 Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.
- 60.2 Abordarea prin cost *ar trebui* să fie utilizată și ***ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă*** în următoarele situații:
- (a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca *participantul* să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,
 - (b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau
 - (c) tipul *valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

Având în vedere faptul că:

- (a) *participanții* ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, dar restricțiile de reglementare sau juridice nu se cunosc în totalitate la data realizării prezentului raport de evaluare; iar *activul* nu ar putea fi recreat suficient de repede ceea ce ar putea face ca *participantul* să trebuiască să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect,
- (b) *activul* generează venit în mod direct și abordarea prin venit este aplicabilă,
- (c) tipul *valorii* utilizat (valoare de piață) nu se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi *valoarea* de înlocuire.

Evaluatorul consideră că nu i se poate acorda o importanță semnificativă abordării prin cost.

4.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Conform - GEV 600 Evaluarea întreprinderii:

26. *Prin abordarea prin venit se estimează valoarea unei întreprinderi sau a unei*

participații prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor economice viitoare. Cele două metode uzuale ale abordării prin venit sunt: metoda capitalizării beneficiilor economice și metoda fluxurilor de numerar actualizate.

27. *Capitalizarea beneficiilor economice poate fi utilizată fie în cadrul metodei fluxurilor de numerar actualizate pentru a determina valoarea terminală, fie în actualizarea fluxurilor de dividende.*
28. *În metoda capitalizării beneficiilor economice, un nivel reprezentativ anual normalizat al beneficiilor se împarte la o rată de capitalizare adecvată.*
29. *În aplicarea metodelor/ tehnicilor de capitalizare, creșterea anuală, așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru determinarea ratei de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata anuală de creștere așteptată, pe termen lung a beneficiilor economice.*
30. *În metoda fluxului de numerar actualizat, fluxurile nete de numerar se estimează pentru fiecare din perioadele viitoare. Aceste fluxuri se convertesc în valoare prin aplicarea ratei de actualizare, folosind tehnici de actualizare.*

Capitalizarea venitului se utilizează atunci când fluxurile de numerar previzionate sunt constante în timp ce actualizarea fluxurilor de numerar se utilizează atunci când fluxurile de numerar previzionate nu sunt constante.

Ținând cont de aceste aspecte evaluatorul consideră că metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) este metoda adecvată termenilor de referință ai prezentului raport de evaluare și prin urmare această metodă este considerată metoda adecvată din cadrul abordării prin venit.

4.2.i. PREMISE GENERALE

Metoda de evaluare prin capitalizarea fluxurilor financiare actualizate (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea întreprinderii/unității generatoare de afaceri de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

Fiind o metodă de randament și având în vedere particularitățile aplicării, argumentele care susțin aplicarea metodei sunt următoarele:

- ✓ **viabilitatea societății/unității generatoare de numerar**, capacitatea de a genera profit și în perioada următoare, într-un orizont de timp rezonabil;
- ✓ continuitatea activității prezente.

Premisele pe baza cărora au fost realizate estimările sunt:

- ✓ definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare pe baza informațiilor furnizate de managementul companiei;
- ✓ continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii și activității

societății.

- ✓ în estimarea veniturilor și cheltuielilor s-a ținut cont de rezultatele preliminare obținute până la 30.09.2023, precum și de estimările managementului companiei pentru perioada 2023-2027.

Metoda se aplică sub rezerva certitudinii informațiilor și estimărilor puse la dispoziție de conducerea societății, și anume:

- ✓ estimările privind capacitatea de absorbție a pieței și evoluția veniturilor în perioada de prognoză;
- ✓ estimările privind structura costurilor pentru susținerea evoluției vânzărilor și cheltuielilor.

4.2.ii. RATA DE ACTUALIZARE

Rata de actualizare este reprezentată de costul mediu ponderat al capitalului (CMPC sau WACC) care este calculat pe baza următoarei formule:

$$\text{CMPC} = K_e * \frac{\text{Capitaluri Proprii}}{\text{Capitaluri Investite}} + K_d * (1 - t) * \frac{\text{Capitaluri Împrumutate}}{\text{Capitaluri Investite}}$$

Unde:

K_e	Costul capitalurilor proprii
K_d	Costul capitalurilor împrumutate
t	Cota de impozitare
Capitaluri Investite	Reprezintă suma dintre capitalurile proprii și cele împrumutate

Tehnica de lucru pentru estimarea costului capitalurilor proprii (K_e) este cea din modelul de evaluare a activelor financiare (CAPM model) care are la bază lucrările lui Harry Markowitz referitor la diversificare și teoria modernă a portofoliului. Costul capitalului a fost ajustat pentru a reflecta modul în care piața ar evalua riscurile specifice asociate fluxurilor de numerar previzionate. Costul capitalului propriu a fost determinat pe baza formulei:

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) + \text{SSRP} + \text{URP}$$

Unde:

K_e	=	Costul capitalului propriu	
R_f	=	Rata fără risc	= 5,47% Randament mediu obligațiuni românești cu scadență peste 10 ani (normalizat, medie 2005-Septembrie 2023)
β	=	Beta	= 1,30 Reajustat

<p>ERP = Prima de risc pentru = 6,30% Sau piață (Market equity $R_m - R_f$ risk premium)</p>	<p>ERP este randamentul așteptat al pieței (R_m), în plus față de rata fără risc (R_f). = 5,5% Prima de risc pentru piață - pentru țările dezvoltate (Kroll Sept. 2023 5,5-6% pentru Europa, KPMG Netherlands Q3 2023: 5%, date Damodaran) + 1,90% Cotații CDS pentru România (Damodaran, Iul. 2023). x 0,42 coeficient volatilitate acțiuni vs obligațiuni corporative în țări emergente, având în vedere că s-a luat deja în calcul rata fără risc pentru Romania (Damodaran, Iul. 2023)</p>
<p>SSRP = Prima de risc aferentă = 5,00% dimensiunii companiei</p>	<p>Prima pentru riscul aferent dimensiunii (Sursa: Valuation Handbook, International guide to cost of capital 2021 summary edition), comparații cu companii românești (SNP Petrom) – Anexa 2</p>
<p>URP = Prima de risc = 2,05% nesistematic</p>	<p>Prima de risc specific companiei – Anexa 3</p>

Prima de risc nesistematic (prin size premium și URP) captează, conform analiștilor, și riscul de nelichiditate.

Din calculele prezentate în Anexa nr. 1 rezultă $K_e = 20,7\%$ și costul mediu ponderat al capitalului CMPC (WACC) = 17% (Anexa 1).

4.2.iii. DURATA PREVIZIUNII

Alegerea duratei pentru scenariul de previziune are în vedere următoarele considerente:

- ✓ cererea pentru bunurile oferite de societate se va stabiliza,
- ✓ durata medie estimată de viață a principalelor dotări.

Durata de previziune s-a împărțit în 2 perioade:

- perioada explicită de 4,25 ani în care previziunile au un grad mai ridicat de precizie fiind bazate, pe bugetul pregătit de conducerea societății;
- perioada ulterioară de previziune implicită, în care previziunile au un grad mai mare de nesiguranță (s-au extrapolat tendințele mari ale perioadei intermediare considerând și saturarea previzibilă a pieței).

4.2.iv. VALOAREA TERMINALĂ

Estimarea valorii terminale s-a făcut în baza ipotezei de continuare a activității. Valoarea

terminală este dată de capitalizarea fluxurilor de trezorerie disponibile cu rata de capitalizare care are în vedere o creștere perpetuă (rotunjită) de 2%.

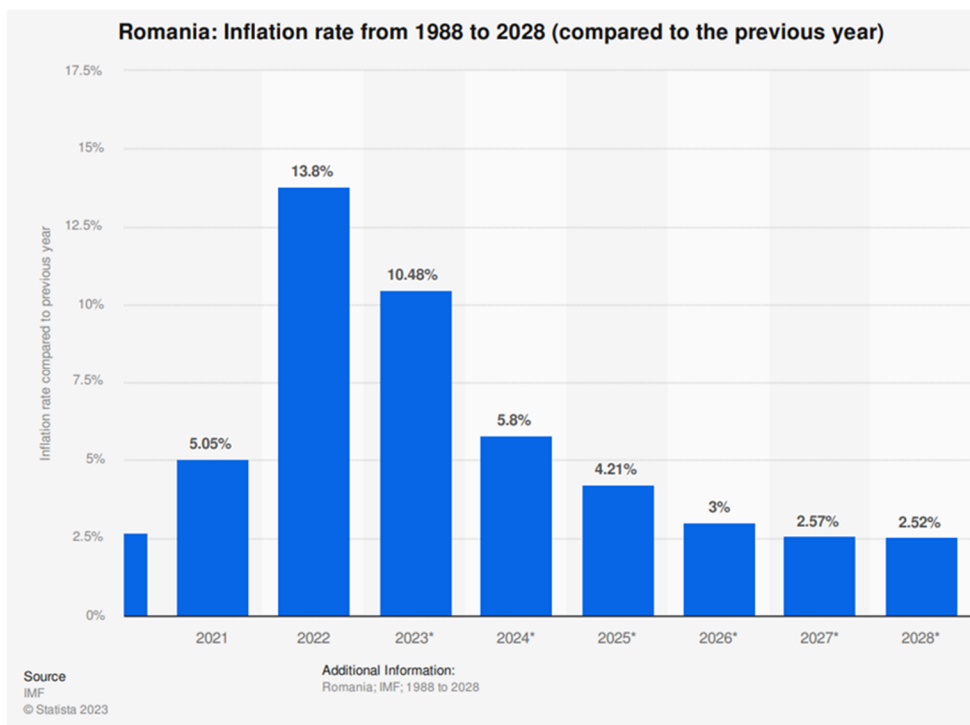
Această estimare are la bază:

- estimările pentru inflația în zona Euro conform datelor PwC - Global Economy Watch. Conform datelor din August 2023, inflația era estimată la 1,9% pentru zona Euro în perioada 2025-2028.

August 2023

	Share of 2022 world GDP		Real GDP Growth			Consumer Price Inflation		
	PPP	MER	2023p	2024p	2025-2028p	2023p	2024p	2025-2028p
Eurozone	10.5%	12.2%	0.8	1.2	1.5	5.4	2.7	1.9

- prognoze 2023 pentru România furnizate de Statista.com care arată o rată a inflației de 2,52% estimată pentru 2028.



4.2.v. DETERMINAREA VALORII FLUXURILOR FINANCIARE DE DISPONIBILITĂȚI

Baza de calcul pentru estimarea veniturilor și cheltuielilor totale a fost bugetul de venituri și cheltuieli întocmit de conducerea societății în lei pentru 2023-2027, considerat rezonabil:

RON	Ian-Sept 2023	Oct-Dec 2023	2024	2025	2026	2027	Valoarea terminală
Venituri din exploatare	44.150.517	14.256.000	56.880.000	58.017.600	59.177.952	60.361.511	61.568.741
<i>% venituri op vs anul trecut</i>		55,7%	-2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Cheltuieli din exploatare fara amortizari	44.020.742	14.177.996	55.968.000	57.025.360	58.103.867	59.203.945	59.721.679
EBITDA	129.775	78.004	912.000	992.240	1.074.085	1.157.566	1.847.062
<i>Marja EBITDA (% Venituri exploatare)</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,5%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,7%</i>	<i>1,8%</i>	<i>1,9%</i>	<i>3,0%</i>

Investiții (CAPEX) și amortizare

Investițiile au fost considerate la nivelul de 15 mii lei/an în perioada 2024-2027, iar în perpetuitate la nivelul amortizării. Pentru perioada Octombrie-December 2023 nu au fost estimate investiții noi.

Amortizarea a fost determinată pe baza registrului de mijloace fixe pentru imobilizările existente la data evaluării și ținând totodată cont de investițiile considerate în perioada de previziune pentru care a fost considerată o perioadă de amortizare de 5 ani.

În perpetuitate amortizarea a fost considerată la nivelul de 0,02% din veniturile operaționale, nivel similar cu cele realizate istoric și plasat ușor sub cuartila 1 a valorilor înregistrate de societățile utilizate în determinarea ratei de actualizare. Dat fiind obiectul de activitate al societății, cel de retail, este normal ca activele imobilizate să fie reduse, implicit nivelul amortizării să fie unul foarte mic sau aproape nul în raport cu veniturile din exploatare:

Indicator statistic	Amortizare % Ven. Expl.
Cuartila 1	0,7%
Mediana	2,0%
Cuartila 3	2,9%

Precizăm de asemenea că societatea își desfășoară activitatea în sediu închiriat, nu deține flotă de transport, iar depozitarea se face pe amplasamentul Prefab S.A. astfel că și prin aceste aspecte se justifică un nivel foarte redus al amortizării și investițiilor relativ la veniturile operaționale. Totodată și marjele operaționale sunt reduse având în vedere externalizarea acestor servicii (depozitare/transport).

Variația capitalului de lucru

Capitalul de lucru operațional ca procent din venituri a fost estimat pe întreaga perioadă de

previziune la nivelul de 8,2% din veniturile operaționale, nivel situat între cuartila 1 și mediana valorilor înregistrate de societățile comparabile:

Indicator statistic	Capital de lucru % Ven expl.
Cuartila 1	3,5%
Mediana	10,3%
Cuartila 3	13,9%

Istoric societatea a înregistrat următoarele ponderi ale capitalului de lucru relativ la venituri:

RON	2020	2021	2022	30.09.2023
Capital de lucru non-cash	3.998.029	4.630.726	4.622.762	4.766.464
% CA	9,3%	9,7%	12,3%	8,2%

Capitalul de lucru non-cash pornește de la capitalul de lucru la care se adaugă datoriile purtătoare de dobândă (și alte sume asimilate: dividende de plată, leasinguri etc.) și se scad disponibilitățile. O altă modalitate de calcul ar fi pornind de la Necesarul de Fond de Rulment la care se adună înapoi datoriile purtătoare de dobândă pe termen scurt¹⁴.

Fluxurile de disponibilități

Tabloul fluxului de disponibilități și modul de calcul sunt prezentate în tabelul următor, pornindu-se de la profitul operațional net la care s-a adăugat amortizarea, fiind o cheltuială nemonetară, și din care s-a scăzut valoarea investițiilor și necesarul de capital de lucru pentru a susține volumul de afaceri estimat:

RON	Ian-Sept 2023	Oct-Dec 2023	2024	2025	2026	2027	Valoarea terminală
Venituri din exploatare	44.150.517	14.256.000	56.880.000	58.017.600	59.177.952	60.361.511	61.568.741
% venituri op vs anul trecut		55,7%	-2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Cheltuieli din exploatare fara amortizari	44.020.742	14.177.996	55.968.000	57.025.360	58.103.867	59.203.945	59.721.679
EBITDA	129.775	78.004	912.000	992.240	1.074.085	1.157.566	1.847.062
<i>Marja EBITDA (% Venituri exploatare)</i>	0,3%	0,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	3,0%
Amortizare	(9.945)	(1.174)	(4.611)	(6.029)	(8.419)	(11.416)	(11.644)
Amortizare % venituri exploatare	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,02%
Deprecieri	-	-	-	-	-	-	-
Provizioane	-	-	(540.000)	(550.800)	(561.816)	(573.052)	-
EBIT	119.829	76.830	367.389	435.411	503.850	573.098	1.835.418
Impozit pe profit		(12.293)	(58.782)	(69.666)	(80.616)	(91.696)	(293.667)
Profit operațional net		64.538	308.606	365.745	423.234	481.402	1.541.751
Amortizare		1.174	4.611	6.029	8.419	11.416	11.644
Variația capitalului de lucru		-	124.577	(92.838)	(94.695)	(96.588)	(98.520)
Investiții (CAPEX)		-	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(11.644)
Fluxuri de numerar nete		65.711	422.794	263.936	321.958	381.230	1.443.231

¹⁴ Referință: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/valquestions/noncashwc.htm

Prin actualizarea acestor fluxuri de numerar cu rata de actualizare estimată la capitolul 4.2.ii rezultă într-o valoare de piață a capitalurilor investite, conform calculelor din Anexa 4, de:

$$V_{\text{capitaluri investite - activitate operațională}} = 5.920.596 \text{ lei}$$

Active în afara exploatării / în exces

Societatea nu deține active în afara exploatării la data evaluării.

Datorii purtătoare de dobândă/Alte sume asimilate

La data evaluării societatea nu are datorii financiare sau alte sume asimilate în sold.

Disponibilități

La data evaluării, soldul disponibilului în casă și în conturi este de 33.454 lei.

4.2.vi. REZULTATE – ABORDAREA PRIN VENIT

Așadar, pornind de la valoarea determinată a capitalurilor investite și ținând cont de datoriile purtătoare de dobândă nete de disponibilități, valoarea a 100% din capitalurile proprii ale societății este de:

Valoarea întreprinderii - activitate operațională	5.920.596
Plus: active în afara exploatării	0
Valoarea întreprinderii	5.920.596
Minus: datorii financiare	-
Plus: numerar în conturi curente și casă	33.454
Valoare capital propriu	5.954.050
Valoare capital propriu rotunjit	5.950.000

4.3. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform SEV 200 – *Întreprinderi și participații la întreprinderi:*

“ 50.1 Abordarea prin piață se aplică frecvent la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii deoarece acest tip de active îndeplinește deseori criteriile cuprinse în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 20.2 sau 20.3. Atunci când utilizează abordarea prin piață la evaluarea de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, evaluatorii ar trebui să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, secțiunile 20 și 30.

50.2 Trei dintre cele mai uzuale surse de date utilizate la evaluarea prin abordarea prin piață a întreprinderilor și a participațiilor la capitalul întreprinderii sunt:

- (a) piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare,*
- (b) piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor sau participații cu drept de control la capitalul întreprinderii, și*
- (c) tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzații de acțiuni ale întreprinderii subiect.”*

După cum menționează standardele de evaluare, abordarea este aplicabilă și în cazul în care sunt disponibile date privind tranzații anterioare cu subiectul evaluării, însă pentru societatea evaluată nu este cazul.

Această abordare se bazează pe un proces logic în care valoarea de piață se va obține prin analiza tranzațiilor cu întreprinderi similare și relevante, compararea acestor întreprinderi cu firma evaluată și, în final, estimarea valorii companiei evaluate prin utilizarea unui factor de conversie (multiplicator).

4.3.i. ANALIZA MULTIPLICATORILOR DE SECTOR

Este adecvată pentru a estima valoarea acțiunilor sau părților sociale ale societății evaluate prin comparație cu prețurile acțiunilor unor societăți similare ce sunt tranzacționate pe piețele de capital. Indicatorii de tranzacționare ai acestor companii comparabile pot fi aplicați performanțelor financiare ale societății evaluate pentru a estima valoarea de piață a acțiunilor sau părților sociale ale societății evaluate.

Trebuie remarcat că valoarea obținută poate să nu fie exact egală cu prețurile de tranzacționare ale acțiunilor evaluate (ultimul preț sau prețul mediu) pentru că reprezintă o opinie logică a evaluatorului și nu comportamentul participanților pe piață.

Mecanismul abordării solicită evaluatorului să utilizeze prețurile și indicatorii de piață alături de alți factori, cum ar fi: profiturile, fluxurile de numerar, valoarea contabilă a capitalurilor proprii etc., să rețină indicatori (multipli) de piață, iar ulterior, să aplice ajustări

corespunzătoare diferențelor între întreprinderile cotate și cele necotate (dimensiune, lichiditate, acces la finanțare etc.)

Societățile comparabile pentru care se calculează multiplicatorii trebuie să fie similare cu societatea de evaluat din punct de vedere al dimensiunii, piețelor pe care acționează și al atractivității față de investitori.

Pentru estimarea valorii capitalului propriu, s-au utilizat multiplicatorii aferenți cuartilelor 1 și 3 ale sectorului de activitate în care își desfășoară activitatea și compania evaluată. Comparabilele au fost selectate de pe piețe de valori externe.

4.3.i.a. SELECTAREA COMPANIILOR COMPARABILE

Ca urmare a analizelor realizate, au fost selectate un număr de 9 companii comparabile din România și alte țări, pentru care să fie disponibili multiplicatorii EV/Sales și EV/EBITDA, dintr-o sursă comună, respectiv baza de date Infront Analytics și care să ofere produse și servicii similare:

- HERIGE SA
- Sephaku Holdings Limited
- KUWAZAWA Trading Co., Ltd.
- Travis Perkins plc
- BlueLinx Holdings Inc.
- Goodfellow Inc.
- OCHI HOLDINGS CO.,LTD.
- Brdr A & O Johansen A/S
- Yamadai Corporation.

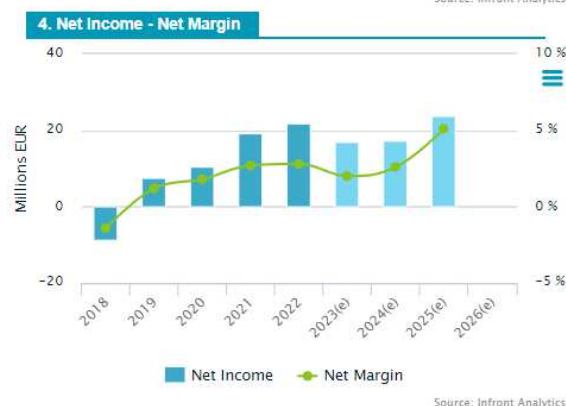
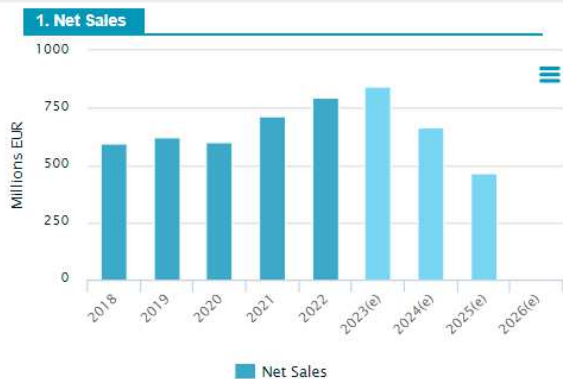
HERIGE SA

HERIGE este o companie cu sediul în Franța, care se ocupă în principal de producția, distribuția, comercializarea și instalarea de materiale și echipamente pentru industria construcțiilor și construcțiilor. Compania desfășoară activități precum: comercializarea materialelor de construcții, producția de beton prefabricat și gata amestecat și producția de articole de tâmplărie, închideri și structuri din lemn. VM Materiaux SA deservește profesioniștii din industria construcțiilor și clienții de tip „do-it-yourself”. Activitățile sale de beton industrial sunt desfășurate de peste 20 de fabrici, care livrează beton gata de utilizare. Atlantem este divizia de tâmplărie industrială a Companiei, compusă din 15 fabrici. Compania are peste 100 de agenții, dintre care aproape 30 sunt în teritoriile franceze de peste mări. VM Materiaux operează prin mai multe filiale, printre care Financiere Blavet SAS, SA Financiere Dresco și Sefimat SAS, printre altele. La 31 decembrie 2013, Societatea a efectuat o vânzare parțială a activelor imobiliare, ca parte a proiectului de reorganizare. Compania a fost cunoscută anterior ca VM Matériaux și și-a schimbat numele în Herige în mai 2015. Herige a fost fondată în 1907 și are sediul în L'Herbergement, Franța.

Historical Charts for HERIGE SA

Display Currency: LOCAL EUR USD

Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net M



Sephaku Holdings Limited

Sephaku Holdings Limited este o companie de construcții și materiale de construcții cu un portofoliu de investiții în sectoarele cimentului și betonului mixt din Africa de Sud. Oferă investitorilor un portofoliu de active concentrate pe lanțul valoric al materialelor de construcție. A investit în noi capacități semnificative în producția de ciment și beton mixt în Africa de Sud. Investițiile de bază ale companiei sunt un pachet de 36% din Dangote Cement South Africa (Pty) Ltd și 100% din Metier Mixed Concrete (Pty) Ltd (Metier). Metier este angajată în fabricarea și furnizarea de produse din beton gata amestecat pentru piețele rezidențiale, comerciale și industriale din Africa de Sud. Metier furnizează, de asemenea, o varietate de produse standard și specializate din beton de mare valoare industriei construcțiilor.

Compania a fost fondată de Christiaan Rudolph de Wet du Bruin, Lelau Mohuba și David Twist pe 11 mai 2005 și are sediul în Irene, Africa de Sud.

Historical Charts for Sephaku Holdings Limited

Display Currency:

LOCAL

EUR

USD

Display Options: Chart 1

Net Sales

Chart 2

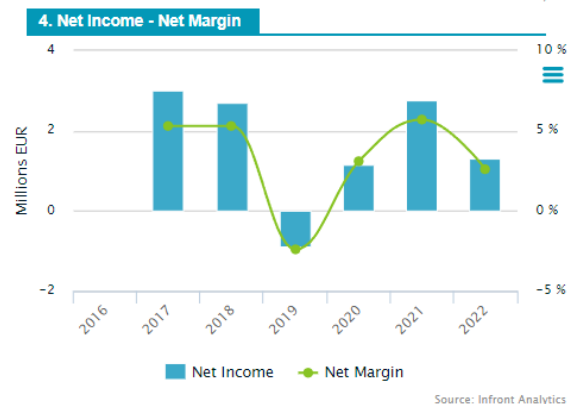
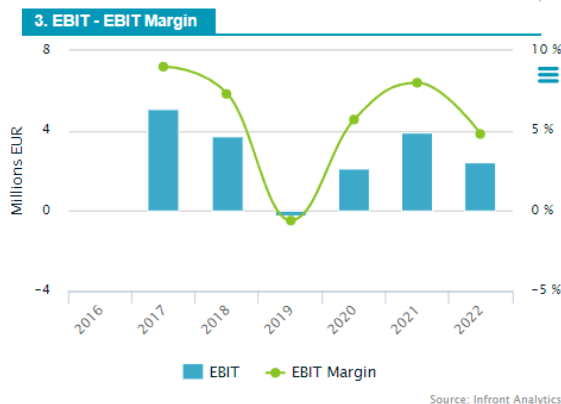
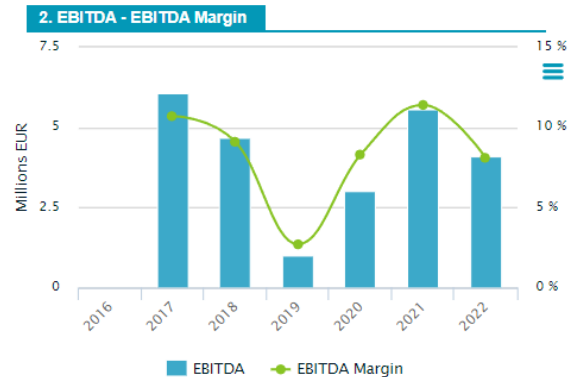
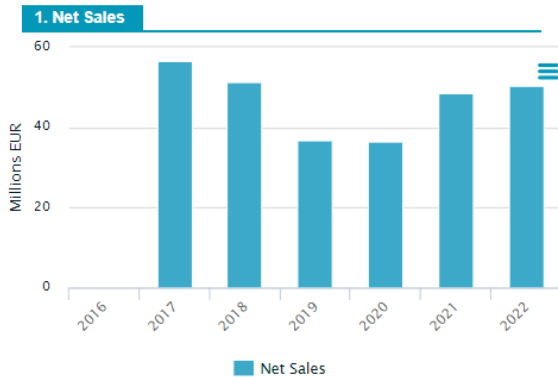
EBITDA - EBITDA Margin

Chart 3

EBIT - EBIT Margin

Chart 4

Net Income - Net M



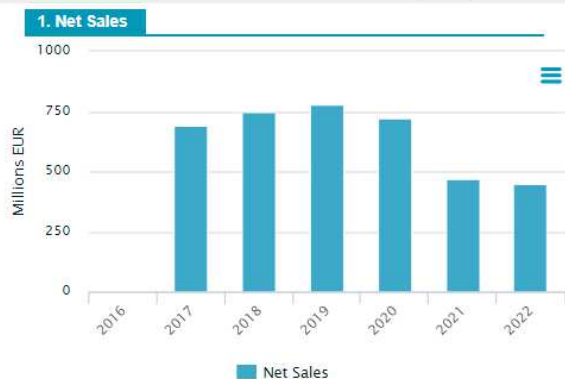
KUWAZAWA Trading Co., Ltd.

KUWAZAWA Holdings Corporation operează ca o companie comercială de materiale de construcții în Japonia. Vinde materiale de bază, precum ciment, betoane gata amestecate, materiale de inginerie civilă, produse din oțel, materiale interioare și exterioare, bucătării și băi unitare, echipamente de alimentare cu apă și drenare. Societatea mai execută lucrări de construcții, hidroizolații și alte lucrări de specialitate, vinde cherestea, placaj, materiale de structură, materiale de izolare, echipamente pentru locuințe, canape de sticlă și altele către constructori și firme de construcții, și oferă consultanță rezidențială, contractare de construcții de locuințe, reparații și renovare și servicii de logistică.

De asemenea, compania oferă transport pentru materiale de construcții, închiriere de macarale, lucrări de inginerie civilă și depozitare, precum și servicii de curățare, management de echipamente, securitate și întreținere și management al clădirilor, întreținere, reparații și vânzare automobile, vehicule speciale, mașini grele etc.; și colectează, transportă și procesează deșuri. KUWAZAWA Holdings Corporation a fost fondată în 1933 și are sediul în Sapporo, Japonia.

Historical Charts for KUWAZAWA Trading Co., Ltd.

Display Currency: LOCAL EUR USD
 Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net M



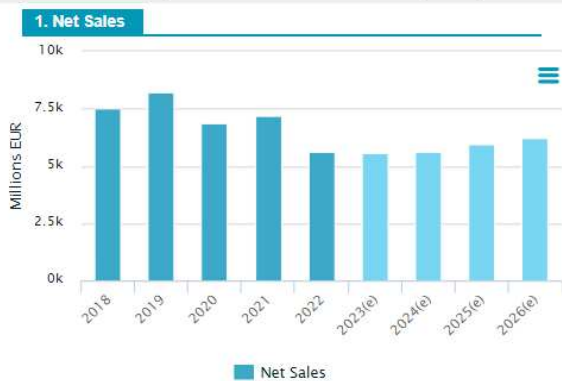
Travis Perkins plc

Travis Perkins plc activează în distribuția de produse din materiale de construcție în Regatul Unit. Activitățile principale ale Societății sunt vânzarea de cherestea, materiale de construcție și produse de instalații sanitare și termice, precum și închirierea de unelte, către comerțul în construcții, industrie în general și publicul larg.

Compania furnizează instrumente și materiale de construcție. De asemenea, distribuie produse legate de conducte, precum și oferă soluții de încălzire. În plus, compania oferă servicii civile și legate de drenaj, furnizează izolație și produse pentru construcții interioare specialiștilor în construcții interioare, antreprenorilor și constructorilor. Compania își comercializează produsele sub mărcile Travis Perkins, Toolstation, BSS, Keyline și CCF. Travis Perkins plc a fost fondată în 1797 și are sediul în Northampton, Regatul Unit.

Historical Charts for Travis Perkins plc

Display Currency: LOCAL EUR USD
 Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net Margin



BlueLinx Holdings Inc.

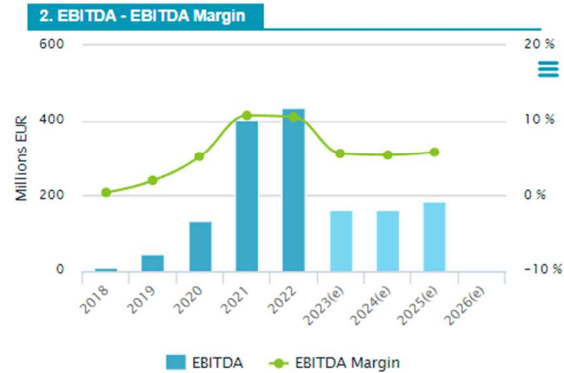
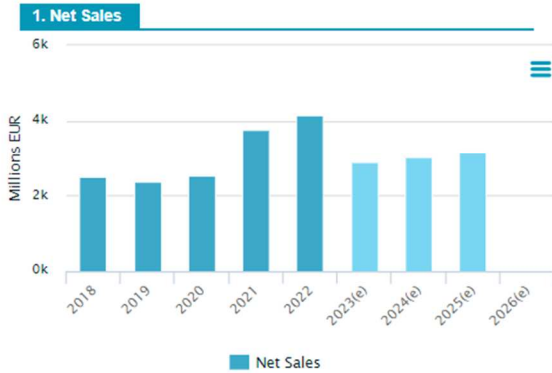
BlueLinx Holdings Inc., împreună cu filialele sale, activează în distribuția de produse pentru clădiri rezidențiale și comerciale în Statele Unite. Distribuie produse de specialitate, inclusiv lemn de inginerie, locuințe în aer liber, cherestea de specialitate, panouri și produse industriale, produse structurale (cum ar fi cherestea, placajul, scândurile de toroane orientate, barele de armare și rețeaua), precum și alte produse din lemn care sunt utilizate pentru suport structural în proiecte de construcții. De asemenea, oferă diverse servicii și soluții cu valoare adăugată clienților și furnizorilor.

Compania își vinde produsele prin trei canale de distribuție constând din vânzări în depozit, vânzări de reîncărcare și vânzări directe. Compania operează în toate zonele metropolitane majore din Statele Unite

Compania deservește centre naționale de origine, dealeri profesioniști, cooperative, distribuitori de specialitate, dealeri regionali și locali și producători industriali. BlueLinx Holdings Inc. a fost înființată în 2004 și are sediul în Marietta, Georgia.

Historical Charts for BlueLinx Holdings Inc.

Display Currency: LOCAL EUR USD
 Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net Ma



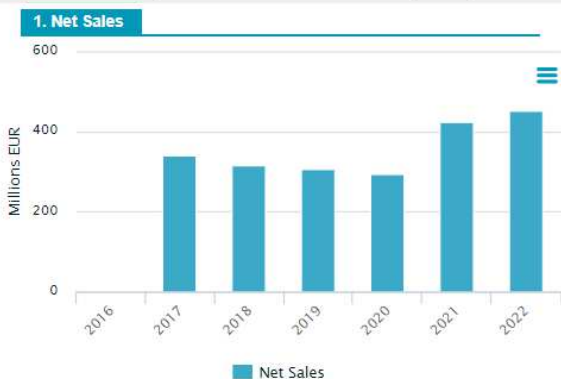
Goodfellow Inc.

Goodfellow Inc. operează în distribuția angro de produse din cherestea, materiale de construcție și acoperiri de podea în Canada și Statele Unite. De asemenea, este implicată în remanufacturarea și distribuția de cherestea și produse din lemn. Produsele de terasă ale companiei includ accesorii, compozite, cadre și produse din lemn pentru spații exterioare; Societatea oferă produse de izolare și izolare fonică, produse din cherestea, produse din lemn tratat, panouri de construcții și placaj din lemn de esență tare, plăci din fibre de densitate medie și înaltă și panouri și accesorii melaminate.

Compania mai și oferă fabricarea de cherestea la comandă, prelucrarea lemnului și servicii de pregătire și ambalare pentru export. De asemenea, își exportă produsele. Deservește sectoarele comerciale și rezidențiale prin intermediul rețelelor de comercianți cu amănuntul de cherestea, producători, parteneri industriali și de proiecte de infrastructură și specialiști în acoperirea podelei. Compania a fost cunoscută anterior ca Goodfellow Lumber Ltd. și și-a schimbat numele în Goodfellow Inc. în octombrie 1984. Goodfellow Inc. a fost fondată în 1898 și are sediul în Delson, Canada.

Historical Charts for Goodfellow Inc.

Display Currency: LOCAL EUR USD
 Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net



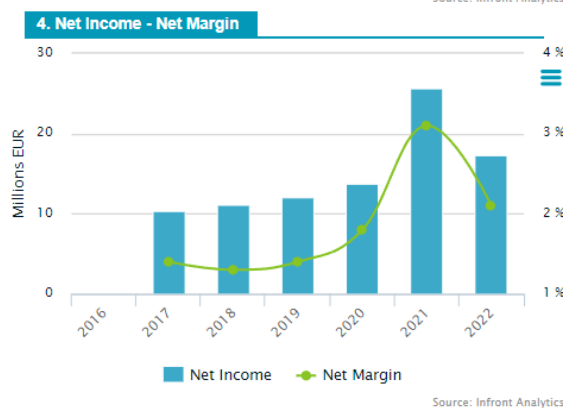
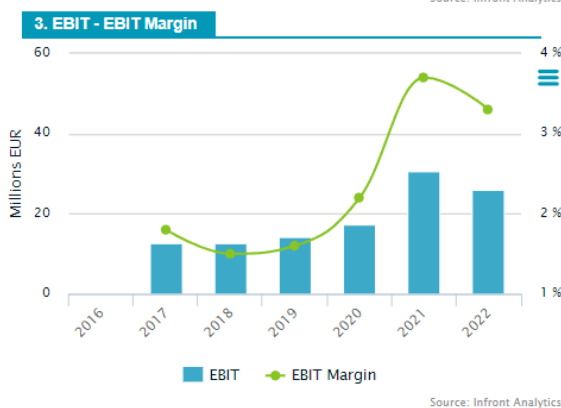
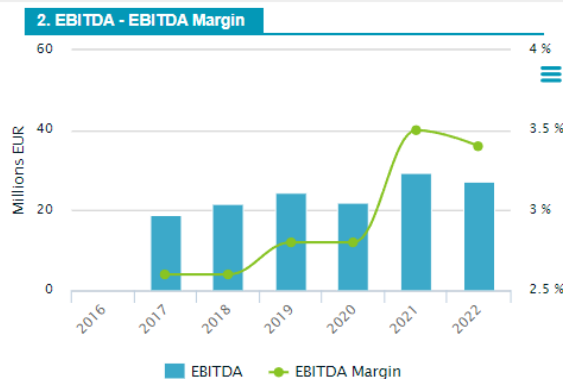
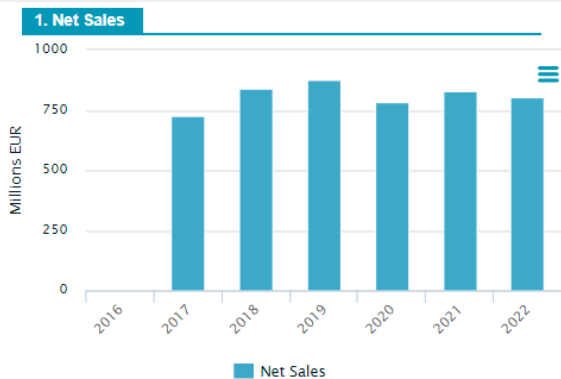
OCHI HOLDINGS CO.,LTD.

Ochi Holdings Co., Ltd., prin filialele sale, face comerț cu materiale de construcție în Japonia. Vinde cu ridicata și vinde materiale de construcție și echipamente pentru locuințe, cum ar fi materiale de construcție din lemn, placaj și produse ecologice. De asemenea, compania prelucrează și vinde panouri pretăiate pentru case din lemn. În plus, este implicată în construcții, lucrări de inginerie civilă și vânzarea de materiale industriale.

Compania are trei segmente de activitate. Segmentul Materiale de construcții vinde materiale aferente locuințelor achiziționate de la producătorii autohtoni de materiale de construcții, agenți și companii comerciale către comercianții autohtoni de materiale de construcții și chereștea, producători de case, antreprenori generali, companii de construcții și centre de locuințe. Segmentul Life este implicat în cumpărarea și vânzarea de bunuri de uz casnic, cum ar fi echipamente de încălzire și altele, către supermarketuri, centre de domiciliu și farmacii. Segmentul Prelucrare este angajat în achiziționarea de materiale de construcție, precum și în prelucrarea, asamblarea și vânzarea de structuri precursoare în principal pentru case din lemn. Compania a fost fondată în 1955 și are sediul în Fukuoka, Japonia.

Historical Charts for OCHI HOLDINGS CO.,LTD.

Display Currency: LOCAL EUR USD
 Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net Margin



Brdr A & O Johansen A/S

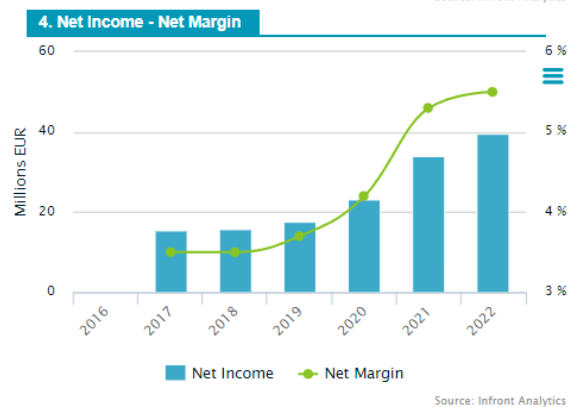
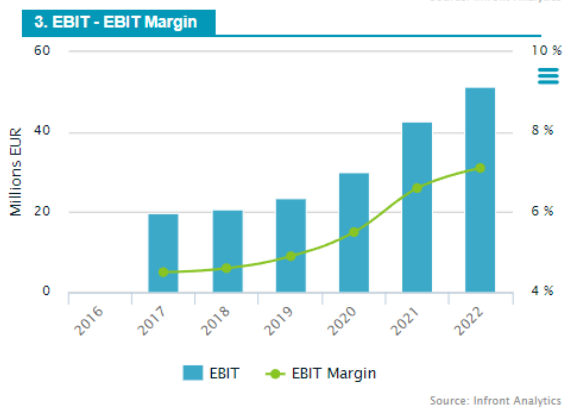
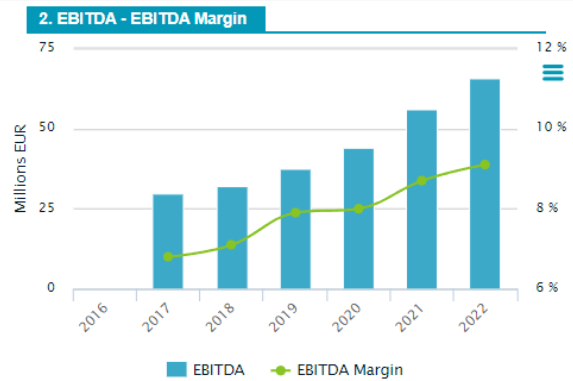
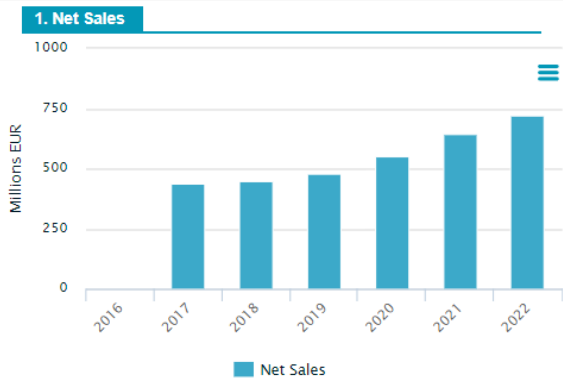
Brødrene A & O Johansen A/S, împreună cu filialele sale, se angajează în vânzarea și distribuția de materiale și unelte tehnice de instalare în Danemarca, Suedia și Norvegia. Compania operează prin două segmente, Professional B2B și Private B2C. Oferă produse pentru instalații sanitare, încălzire și obiecte sanitare, echipamente și componente electrice. Compania vinde, de asemenea, suporturi, alte materiale de prindere, sisteme de închidere. Deservește companii de construcții municipale, și instituții publice.

Gama de produse a companiei de peste 60.000 de articole diferite deservește două piețe principale: profesională și bricolaj. Piața profesională a materialelor tehnice de instalare include echipamente electrice, termice și sanitare, în timp ce piața de bricolaj include produse de instalații sanitare și de încălzire.

Compania este operațională în Scandinavia și regiunea baltică prin 47 de puncte de vânzare în Danemarca, două în Suedia și două în Estonia. Brødrene A & O Johansen A/S a fost fondată în 1914 și are sediul în Albertslund, Danemarca.

Historical Charts for Brdr A & O Johansen A/S

Display Currency: LOCAL EUR USD
 Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net Margin



Yamadai Corporation

Yamadai Corporation este o companie de vânzare cu ridicata și cu amănuntul a materialelor pentru locuințe și materiale de construcție în Japonia. De asemenea, este implicată în prelucrarea lemnului, tăierea computerizată a lemnului, prelucrarea cu conservanți, uscare artificială, materiale pentru locuințe, prelucrarea lemnului, prelucrarea prin uscare, fabricarea materialelor, precum și furnizarea de cherestea, materiale de construcție, locuințe, echipamente, placaj și altele.

Compania se ocupă de proiectarea, construcția, supravegherea, vânzarea și intermedierea de construcții rezidențiale, construcții mari din lemn, case din lemn și clădiri, condominii și proprietăți imobiliare, afaceri de topografie la sol și afaceri de închiriere imobiliară. Compania a fost înființată în 1964 și are sediul în Ishinomaki, Japonia.

Historical Charts for Yamadaï Corporation

Display Currency: LOCAL EUR USD
 Display Options: Chart 1 Net Sales Chart 2 EBITDA - EBITDA Margin Chart 3 EBIT - EBIT Margin Chart 4 Net Income - Net M



4.3.i.b. REZULTATE OBȚINUTE

Datele folosite sunt preluate din baza de date Infrontanalytics, multiplicatorii fiind calculați pe baza firmelor comparabile prezentate anterior. Acești multiplicatori sunt aplicați rezultatelor societății în vederea stabilirii valorii companiei. Analiza specificului sectorului arată că indicatorii relevanți pentru evaluare ce ar trebui utilizați sunt EV/Sales și EV/EBITDA.

Pe baza multiplicatorilor aferenți comparabilelor selectate, a fost realizat următorul sumar statistic:

Sumar statistic	Min	Cuartila 1	Medie	Mediană	Cuartila 3	Max	CV
EV / Sales ajustat	0,07	0,09	0,13	0,12	0,14	0,22	39%
EV / EBITDA	2,42	3,12	4,43	4,07	4,74	7,23	39%

Notă: Multiplicatorul EV/Sales a fost ajustat pe baza marjei EBITDA având în vedere că dintre două societăți cu un nivel similar al veniturilor și al altor indicatori relevanți, cea cu marja EBITDA mai mare va avea un multiplicator mai mare. D = Decila

Multiplicatorii au fost suplimentar ajustați cu un coeficient de 75% pentru diferențele la nivelul ratei de creștere, riscului specific și dimensiunii. Acest coeficient a fost determinat ca raport între valoarea întreprinderii rezultată prin metoda DCF utilizând rata de actualizare a companiei și valoarea întreprinderii calculată în același mod însă utilizând rata de actualizare ce ia în calcul riscuri specifice mai reduse, reflectând profilul de risc al comparabilelor.

Prin urmare, utilizând multiplicatorii EV/Sales și EV/EBITDA ajustați și aferenți cuartilelor 1 și 3, a fost obținut următorul interval ca o indicație pentru valoarea de piață a întreprinderii, pe baza rezultatelor estimate pentru 2023 și actualizate cu factorul de actualizare aferent (conform modelului DCF):

Factor ajustare multiplicatori	75%		
Multiplicatori ajustați	Cuarta 1	Mediană	Cuarta 3
EV / Sales ajustat	0,07	0,09	0,11
EV/EBITDA	2,34	3,05	3,56
EV / Sales ajustat	3.854.692	5.066.166	5.892.172
EV/EBITDA	458.402	597.490	697.398
Multiplicator selectat: EV/Sales ajustat*	Min	Mediană	Max
Valoarea Întreprinderii	3.854.692	5.066.166	5.892.172

Notă: a fost selectat multiplicatorul EV/Sales întrucât indicatorul marja EBITDA al societății subiect înregistrează valori estimate pentru 2023 foarte mici comparativ cu estimările viitoare și cu societățile comparabile

Din aceste valori se scad datoriile purtătoare de dobândă nete de numerar pentru a determina valoarea capitalurilor proprii.

Având în vedere că în piața de capital sunt tranzacționate pachete minoritare, o primă de control ar trebui să fie adăugată la valorile de mai sus pentru a estima valoarea a 100% din capitalurile proprii ale societății evaluate. Prima de control specifică conform altor companii comparabile din sectoarele de activitate în care activează societatea este de 26% (sursă: *baza de date Business Valuation Resources – Anexa 5*).

De asemenea, având în vedere că societatea nu este listată este necesară aplicarea unui discount pentru lipsa de lichiditate și marketabilitate. Nivelul acestui discount pentru industria specifică este de 18,3% (sursă: 2023 Stout Restricted Stock Study Companion Guide – Wholesale trade).

Comparison of Financial Characteristics by Industry

In Millions of U.S. Dollars

Industry Description	SIC Range	Trans. Count	Median Statistics					
			Discount	% Shares Held	Market Value	Total Assets	MTB Ratio	Issuer Volatility
All	All	776	15.7%	10.1%	\$ 151.8	\$ 53.1	4.08	73.6%
Mining	1000-1999	91	14.6%	12.2%	148.6	86.3	3.29	69.2%
Manufacturing	2000-3999	333	15.8%	10.1%	154.2	46.6	4.45	74.4%
Transportation, Communications, Electric, Gas, and Sanitary Services	4000-4999	45	16.1%	11.2%	186.7	120.1	3.79	74.5%
Wholesale Trade	5000-5199	13	18.3%	15.3%	98.0	25.8	3.62	82.0%
Retail Trade	5200-5999	31	13.2%	10.4%	115.0	93.4	5.19	67.0%
Finance, Insurance, and Real Estate Services	6000-6999	99	11.4%	9.9%	176.6	635.4	1.75	54.0%
	7000-8999	163	22.1%	9.1%	132.2	22.6	6.30	83.7%

Based on transactions available as of December 2022.

Note - One transaction from the agriculture industry (SIC Code 0179) has been excluded from this table.

Note - The figures in this table have been adjusted for inflation as of November 2022.

Luând în calcul toate ajustările menționate, valoarea capitalurilor proprii ale companiei este cuprinsă între (Anexa 6):

	Min	Mediană	Max
Valoarea Întreprinderii	3.854.692	5.066.166	5.892.172
Minus: Datorii purtătoare de dobândă nete / (Numerar net)		-33.454	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete minoritare, lichide)	3.888.146	5.099.621	5.925.626
Prima de control		26,0%	
Discount pentru lichiditate redusă		18,3%	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete majoritare, nelichide)	4.002.535	5.249.652	6.099.958
Active în afara exploataării/în exces	-	-	-
Valoare capitaluri proprii (pachete majoritare, nelichide)	4.000.000	5.250.000	6.100.000

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

➤ ABORDAREA PRIN VENIT

Analiza DCF $V_{100\% \text{ capital propriu PREFAB INVEST S.A.}} = 5.950.000 \text{ lei}$

➤ ABORDAREA PRIN PIATĂ

Comparație prin multiplicatori $V_{100\% \text{ capital propriu}} = \text{între } 4.000.000 \text{ lei și } 6.100.000 \text{ lei}$

➤ ABORDAREA PRIN ACTIVE (COST)

Nu este adecvată.

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că, așa cum se prezenta la data evaluării, valoarea de piață a 100% din capitalul propriu al Prefab Invest S.A. este:

$VP_{100\% \text{ capital propriu PREFAB INVEST S.A.}} = 5.950.000 \text{ lei}$

ANEXE

1. Estimarea costului mediu ponderat al capitalului (WACC) la 30 Septembrie 2023
2. Estimarea primei de risc pentru dimensiune (SSRP)
3. Estimarea primei de risc specific (URP)
4. Abordarea prin Venit - Metoda fluxurilor de numerar actualizate
5. Prima de control
6. Abordarea prin Piață – Aplicarea multiplicatorilor

COSTUL CAPITALULUI MEDIU PONDERAT

Cifre in mil €

Denumire companie	Tara	Beta	Capitalizare	Datorii / Capital propriu	Datorii / Capital permanent	Impozit pe profit	Beta neajustat
HERIGE SA	FRA	0,52	76	108,2%	52,0%	25,0%	0,29
Sephaku Holdings Limited	ZAF	0,77	13	37,7%	27,4%	27,0%	0,60
KUWAZAWA Trading Co., Ltd.	JPN	1,05	61	0,0%	0,0%	30,6%	1,05
Travis Perkins plc	GBR	1,78	2.070	55,4%	35,7%	25,0%	1,26
BlueLinx Holdings Inc.	USA	1,62	700	65,0%	39,4%	25,0%	1,09
Goodfellow Inc.	CAN	1,41	80	24,5%	19,7%	26,5%	1,20
OCHI HOLDINGS CO.,LTD.	JPN	0,14	122	0,0%	0,0%	30,6%	0,14
Brdr A & O Johansen A/S	DNK	1,19	212	26,2%	20,7%	22,0%	0,99
Yamadai Corporation	JPN	0,66	8	50,9%	33,7%	30,6%	0,49

Sursa de date pentru comparabile: Infront Analytics, Septembrie 2023

Mediana	1,05	37,7%	27,4%	0,99
----------------	------	-------	-------	------

Costul capitalului propriu (CAPM) in RON:	
(1) Rata impozitului pe profit	16,0%
(2) Rata fără risk [Rf]	5,47%
(3) Prima pentru piață [ERP]	6,30%
(4) Beta neajustat	0,99
(5) Datorii / Capital propriu	37,7%
(6) Costul datoriilor înainte de impozitare	8,55%
(7) Prima de risc pentru dimensiuni [SSRP]	5,00%
(8) Risc specific [URP]	2,05%

Costul capitalului propriu (CAPM):	
Beta reajustată	1,30
Ke = Rf + Beta ajustat x ERP + SSRP + URP	
CAPM Costul capitalului propriu	20,7%
Costul datoriilor după impozitare	7,2%
Datorii / Capital permanent	27,4%
COSTUL MEDIU PONDERAT AL CAPITALULUI - WACC	17,0%

Note:

- (1) Cota de impozit pe profit în România
- (2) Rata fără risc - Randament titluri de stat (normalizat, medie 2005-Septembrie 2023, sursa: BNR, titluri cu maturitate peste 10 ani)
- (3) Prima de risc pentru piață incl. prima de risc pentru România
 5,50% Prima de risc pentru piață - pentru țările dezvoltate (Kroll Sept. 2023 5,5-6% pentru Europa, KPMG Netherlands Q3 2023: 5%, date Damodaran)
 1,90% Cotații CDS pentru România (Damodaran, Iul. 2023)
 0,42 coeficient volatilitate acțiuni vs obligațiuni corporative în țări emergente, având în vedere că s-a luat deja în calcul rata fara risc pentru Romania (Damodaran, Iul. 2023)
- ERP = ERP tari dezvoltare + CDS net * coeficient volatilitate
- (4) Beta neajustat și reajustat utilizând metoda Hamada
- (5) Mediana Datorii / Capital propriu al companiilor analizate
- (6) Rata dobânzii credite noi în RON societăți nefinanciare (sursa, BNR medie lunara Ian 2022 - Sept 2023)
- (7) Prima pentru riscul aferent dimensiunii (Anexa 2)
- (8) Riscul specific companiei (Anexa 3)

**VALUATION HANDBOOK – INTERNATIONAL GUIDE TO COST OF CAPITAL
2021 SUMMARY EDITION**

**Exhibit 7.5: Composite Average of Arithmetic Average
“Risk Premium Over CAPM” (i.e., Size Premia) (December 2020)**

<u>Size portfolio</u>	<u>Market Cap of Smallest Co. (€ millions)</u>	<u>Market Cap of Largest Co. (€ millions)</u>	<u>Premium over CAPM</u>	
1-Largest	10.761	286.476	0,20%	
2	4.119	10.761	1,30%	
3	2.075	4.119	2,00%	
4	950	2.075	1,80%	
5	556	950	2,10%	
6	307	556	2,80%	
7	163	307	3,20%	
8	81	163	4,80%	
9	32	81	5,00%	x
10-Smallest	0	32	8,50%	

Capitalizarea bursieră SNP OMV Petrom S.A. 35.518 mil. RON =aprox. 7.140 mil. EURO

Compania cu cea mai mare capitalizare din studiu: 286.476 mil EURO

Concluzie: cea mai mare companie considerata în studiu este de aproximativ 40 ori mai mare decât compania românească listată cu cea mai mare capitalizare

PREFAB INVEST S.A.	30.09.2023
Capitaluri Proprii (RON)	5.950.000
mil EURO	1,2
mil EURO ratio	48
=>SSRP	5,00%

DETERMINAREA RISCULUI SPECIFIC [URP]

Factori	Scara	Risc estimat	Pondere	Risc ponderat	Observații
Stabilitatea afacerii	Cat timp a fost profitabila societatea? 1-3 ani - Risc mare: 4-5 4-6 ani: Risc mediu: 2-3 Peste 6 ani: Risc mic: 0-1	0	10%	-	Societatea este pe profit încă din 2009.
Transparența afacerii	Societatea are situatiile financiare auditate si publicate? Da- Risc mic: 0 Nu- Risc mare: 5	2	10%	0,20	Situațiile nu sunt publice.
Gradul de concentrare al clientilor	Societatea incaseaza mai mult de 30% de la mai putin de 5 clienti? Da - Risc mare: 5 Nu - Risc mic: 0	2	25%	0,50	Concentrarea ține de specificul activității, principalul client este un retailer de materiale de constructii ce asigura distribuția către mai multi clienti finali Risc redus.
Dependenta de furnizori	Societatea poate schimba furnizorii fara a face rabat la calitatea produselor/serviciilor sau fara a creste costurile? Da- Risc mic: 0 Nu- Risc mare: 5	2	10%	0,20	
Dependenta de personalul cheie	Exista personal cheie pentru succesul afacerii, care nu poate fi inlocuit in timp util la un salariu mediu al pietei? Da- Risc mare: 5 Nu- Risc mic: 0	2	20%	0,40	Echipa de management și de vânzări.
Intensitatea competitiei	Care este intensitatea competitiei? Foarte intensa - Risc mare: 4-5 De intensitate medie - Risc mediu: 2-3 De intensitate mica- Risc mic: 0-1	3	25%	0,75	Concurență medie.
TOTAL			100%	2,05	

Sursa: Principles of Private Firm Valuation - S.J. Feldman

ABORDAREA PRIN VENIT
Fluxuri de numerar la dispoziția firmei

RON	2021	2022	Ian-Sept 2023	Oct-Dec 2023	2024	2025	2026	2027	Valoarea terminală
Venituri din exploatare	47.591.207	37.521.199	44.150.517	14.256.000	56.880.000	58.017.600	59.177.952	60.361.511	61.568.741
<i>% venituri op vs anul trecut</i>	10,4%	-21,2%	55,7%		-2,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Cheltuieli din exploatare fara amortizari	46.610.781	37.394.894	44.020.742	14.177.996	55.968.000	57.025.360	58.103.867	59.203.945	59.721.679
EBITDA	980.426	126.305	129.775	78.004	912.000	992.240	1.074.085	1.157.566	1.847.062
<i>Marja EBITDA (% Venituri exploatare)</i>	2,1%	0,3%	0,3%	0,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	3,0%
Amortizare	(13.510)	(15.628)	(9.945)	(1.174)	(4.611)	(6.029)	(8.419)	(11.416)	(11.644)
Amortizare % venituri exploatare	0,03%	0,04%	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,02%
Deprecieri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provizioane	-	-	-	-	(540.000)	(550.800)	(561.816)	(573.052)	-
EBIT	966.916	110.676	119.829	76.830	367.389	435.411	503.850	573.098	1.835.418
Impozit pe profit				16%	(12.293)	(58.782)	(69.666)	(80.616)	(91.696)
Profit operațional net					64.538	308.606	365.745	423.234	1.541.751
Amortizare					1.174	4.611	6.029	8.419	11.644
Variația capitalului de lucru				8,2%	-	124.577	(92.838)	(94.695)	(96.588)
Investiții (CAPEX)					-	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(11.644)
Fluxuri de numerar nete					65.711	422.794	263.936	321.958	1.443.231
Perioada					0,38	1,25	2,25	3,25	4,25
WACC/factorul de actualizare				17,0%	0,9428	0,8218	0,7024	0,6003	0,5131
FNA (DCF) valoarea prezentă					61.954	347.454	185.388	193.284	195.613
Valoare actualizată a fluxurilor de numerar	983.692								
Valoare actualizată a valorii terminale	4.936.904								
Valoarea întreprinderii - activitate operațională	5.920.596								
Plus: active în afara exploatării	0								
Valoarea întreprinderii	5.920.596								
Minus: datorii financiare	-								
Plus: numerar în conturi curente și casă	33.454								
Valoare capital propriu	5.954.050								
Valoare capital propriu rotunjit	5.950.000								

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Multiplicatori	EV / Sales	EV / EBITDA	EV / Sales ajustat	% EBITDA
HERIGE SA	0,28	4,74	0,14	5,9%
Sephaku Holdings Limited	0,31	4,67	0,14	6,6%
KUWAZAWA Trading Co., Ltd.	0,07	3,12	0,09	2,2%
Travis Perkins plc	0,50	7,04	0,21	7,1%
BlueLinx Holdings Inc.	0,41	7,23	0,22	5,7%
Goodfellow Inc.	0,25	3,92	0,12	6,4%
OCHI HOLDINGS CO.,LTD.	0,08	2,42	0,07	3,3%
Brdr A & O Johansen A/S	0,22	2,70	0,08	8,1%
Yamadai Corporation	0,19	4,07	0,12	4,7%

EBITDA subiect estimat stabil 3,0%

Indicatori din CPP (RON)	2023e
Venituri operationale	58.406.517
EBITDA	207.779
factor de actualizare	0,94
Indicatori din bilanț (RON)	
Active în afara exploatării / în exces	-
Datorii purtătoare de dobândă nete / (Numerar net)	(33.454)

Sumar statistic	Min	Cuartila 1	Medie	Mediană	Cuartila 3	Max	CV
EV / Sales ajustat	0,07	0,09	0,13	0,12	0,14	0,22	39%
EV / EBITDA	2,42	3,12	4,43	4,07	4,74	7,23	39%

* s-a optat pentru utilizarea EV/Sales întrucât indicatorul marja EBITDA al societății subiect înregistrează valori estimate pentru 2023 foarte mici comparativ cu istoricul, estimările viitoare și cu societățile comparabile

Factor ajustare multiplicatori	75%		
Multiplicatori ajustați	Cuartila 1	Mediană	Cuartila 3
EV / Sales ajustat	0,07	0,09	0,11
EV/EBITDA	2,34	3,05	3,56
EV / Sales ajustat	3.854.692	5.066.166	5.892.172
EV/EBITDA	458.402	597.490	697.398
Multiplicator selectat: EV/Sales ajustat*	Min	Mediană	Max
Valoarea Întreprinderii	3.854.692	5.066.166	5.892.172
Minus: Datorii purtătoare de dobândă nete / (Numerar net)		-33.454	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete minoritare, lichide)	3.888.146	5.099.621	5.925.626
Prima de control		26,0%	
Discount pentru lichiditate redusă		18,3%	
Valoare capitaluri proprii operaționale (pachete majoritare, nelichide)	4.002.535	5.249.652	6.099.958
Active în afara exploatării/în exces	-	-	-
Valoare capitaluri proprii (pachete majoritare, nelichide)	4.000.000	5.250.000	6.100.000

Search Criteria

Your report was generated: 02/15/2024 02:40PM (EET)

The FactSet/BVR Control Premium Study contained 2 selected transactions with the following criteria:

- Target SIC was among 5032, 5039, 5100, 5111, 5112, 5122, 5131, 5136, 5137, 5139, 5141, 5142, 5143, 5144, 5146, 5147, 5148, 5149, 5153, 5154, 5159, 5162, 5169, 5171, 5172, 5181, 5182, 5191, 5192, 5193, 5198, 5199
- Date Effective was greater than 01/01/2020

Transaction Summary

Statistic	Count	Range	10th Percentile	25th Percentile	Median	75th Percentile	90th Percentile	H Mean	WH Mean	Mean	Coefficient of Variation
Effective Date	2	12/24/2020 — 01/29/2021									
Net Sales LTM (\$MM)	2	\$2,046.45 — \$3,654.00	\$2,207.20	\$2,448.34	\$2,850.22	\$3,252.11	\$3,493.24			\$2,850.22	
EBITDA LTM (\$MM)	2	\$209.24 — \$559.50	\$244.26	\$296.80	\$384.37	\$471.93	\$524.47			\$384.37	
Deal Value (\$MM)	2	\$831.77 — \$8,688.93	\$1,617.48	\$2,796.06	\$4,760.35	\$6,724.64	\$7,903.21			\$4,760.35	
Equity Control Premium	2	25.0% — 27.0%	25.2%	25.5%	26.0%	26.5%	26.8%			26.0%	
Implied Minority Discount on Equity	2	20.0% — 21.2%	20.1%	20.3%	20.6%	20.9%	21.1%			20.6%	
Invested Capital Control Premium	2	14.4% — 20.6%	15.0%	15.9%	17.5%	19.1%	20.0%			17.5%	
Implied Minority Discount on Invested Capital	2	12.6% — 17.1%	13.0%	13.7%	14.8%	16.0%	16.6%			14.8%	
Price/Sales	2	0.41x — 2.44x	0.61x	0.91x	1.42x	1.93x	2.23x	0.70x	1.71x	1.42x	0.71
Price/Income	1	18.2x — 18.2x	18.2x	18.2x	18.2x	18.2x	18.2x	18.2x	18.2x	18.2x	0.00
Price/Book Value	1	6.9x — 6.9x	6.9x	6.9x	6.9x	6.9x	6.9x	6.9x	6.9x	6.9x	0.00
TIC/EBITDA	2	6.7x — 18.6x	7.9x	9.7x	12.7x	15.6x	17.4x	9.9x	16.2x	12.7x	0.47
TIC/EBIT	2	17.3x — 23.1x	17.9x	18.8x	20.2x	21.6x	22.5x	19.8x	22.4x	20.2x	0.14

Transactions*

Target SIC	Target NAICS	Target Name	Target Business Description	Target Country	Unaffected Stock Price	Date Effective	Deal Value (MM)	% of Shares Acquired	Equity Control Premium	Implied Minority Discount on Equity	Invested Capital Control Premium	Implied Minority Discount on Invested Capital
5039	444190	Foundation Building Materials, Inc.	Distributes drywalls, steel structures, fasteners, metal lath, plaster and accessories	United States	\$15.16	01/29/2021	\$831.77	100.00%	27.0%	21.2%	14.4%	12.6%
5039	444190	HD Supply Holdings, Inc.	Operates as a holding company with interest in distributes building material products and tools to to perform a combination of support services	United States	\$44.81	12/24/2020	\$8,688.93	100.00%	25.0%	20.0%	20.6%	17.1%

