

Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ...



# RAPORT DE EVALUARE

## COMCEREAL S.A. TULCEA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **DARIAN DRS S.A.**, companie reglementată de RICS și al **COMCEREAL S.A. TULCEA**.

- Februarie 2025 -

## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

<b>Scopul evaluării:</b>	Estimarea valorii echitabile a acțiunilor COMCEREAL S.A., în vederea stabilirii prețului pentru exercitarea dreptului de retragere din societate, conform art. 62, lit.c) din Legea nr. 24/2017 coroborat cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018.
<b>Subiectul evaluării:</b>	Întreg capitalul propriu al companiei COMCEREAL S.A. TULCEA, având CUI RO8392201 și număr de înregistrare la Registrul Comerțului: J36/165/1996.  COMCEREAL S.A. TULCEA are sediul social în Tulcea, Str. Isacței nr. 73, etaj 3.
<b>Activitatea companiei analizate:</b>	COMCEREAL S.A. are ca obiect principal de activitate: „ <b>Depozitări</b> ” – cod CAEN 5210.
<b>Instrucțiunile evaluării:</b>	Conform contractului DRS nr. 70 / 04.02.2025.
<b>Premisele evaluării:</b>	Compania a fost evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității.
<b>Tipul valorii utilizate:</b>	Tipul de valoare adecvat ținând cont de reglementările aplicabile este <b>valoarea echitabilă</b> , definit în SEV 104 - Tipuri ale valorii ca fiind: „ <i>prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți</i> ”.
<b>Data evaluării:</b>	31.12.2024
<b>Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:</b>	Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 1.11. – Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative.
<b>Rezultatele evaluării:</b>	Abordarea prin venit (metoda DCF) – <b>13.1787 lei / acțiune</b>  Abordarea prin active (metoda ANA) – <b>15.7061 lei / acțiune</b>
<b>Concluziile evaluării:</b>	Opinia noastră cu privire la valoarea echitabilă a capitalurilor proprii COMCEREAL S.A este 51,375,588 lei, echivalent a 15.7061 lei/acțiune, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.  Cererea de delistare este invocată în baza Legii 24/2017 coroborată cu Regulamentul ASF nr. 5/2018. Conform acestui text de lege, “În cazul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare, prețul se determină de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor de evaluare în vigoare, potrivit legii.”  Societatea este tranzacționată pe piața de capital, iar în astfel de situații care intră sub incidența reglementărilor ASF, în evaluarea în vederea delistării, nu se aplică discount-uri pentru lipsa de control,

---

respectiv pentru lipsa de lichiditate/vandabilitate. O situație particulară de acest gen este prevăzută și în Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, GHID DE EVALUARE – GEV 600 - Evaluarea întreprinderii, art. 59, Particularități: "În cazul evaluării acțiunilor emise de o întreprindere, realizată pentru retragerea de la tranzacționare a acesteia, nu se aplică discounturi pentru lipsa de control, respectiv pentru lipsa de lichiditate/vandabilitate".

---

### Concluziile procesului de evaluare:

Opinia evaluatorului este prezentată pe larg în cadrul capitolului 3 – Evaluarea Societății, unde am ținut cont de prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor emise de ANEVAR și de toate informațiile cunoscute de noi la data realizării raportului de evaluare.

Metodele de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare (SEV) emise de ANEVAR sunt:

- ✓ *Abordarea prin venit* – reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.
- ✓ *Abordarea prin piață* - o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau linii de activitate similare care au fost vândute.
- ✓ *Abordarea bazată pe active* – metodă de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate utilizând metode bazate pe valoarea de piață a acivelor individuale ale întreprinderii minus datoriile.

**Estimarea valorii echitabile a 100% din capitalurile proprii ale COMCEREAL S.A. TULCEA s-a bazat pe următoarele abordări:**

- **Abordarea prin venit (Metoda Fluxurilor Financiare Actualizate - “DCF” sau “Discounted Cash Flows”)** a fost utilizată în vederea estimării valorii echitabile a capitalurilor proprii Comcereal S.A., ca urmare a faptului ca metoda DCF ofera în general o buna indicație asupra capacității unei societății de a genera venituri viitoare. Această abordare a fost aplicată în vederea validării rezultatelor obținute în abordarea prin active, unde a fost estimată valoarea de piață a activelor.
- **Abordarea prin active, respectiv Metoda activului net ajustat (“ANA”)** a fost utilizată datorită faptului că această abordare este adecvată societăților ce activează în domeniul comercializării și depozitării de cereale, unde valoarea companiei este reflectată de valoarea de piață însumată a activelor sale. În cadrul aplicării metodei ANA, activele imobilizate aflate în patrimoniu au fost evaluate aplicând metode adecvate fiecărei categorii de active și ținând cont de activitatea piețelor specifice, așa cum este prezentat în raport în secțiunea aferentă abordării prin active.

Abordarea prin piață nu a fost aplicată din cauza limitării numărului de companii comparabile identificate la nivel național și european, care sunt listate pe piața de capital.

Cu stimă,

**DARIAN DRS S.A.**



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Traian".

## CUPRINS

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR .....	2
1. TERMENII DE REFERINȚĂ .....	6
1.1. Identificarea evaluatorului .....	6
1.2. Identificarea clientului .....	6
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați .....	7
1.4. Activul supus evaluării .....	7
1.5. Moneda evaluării .....	7
1.6. Scopul evaluării .....	7
1.7. Tipul valorii utilizate .....	7
1.8. Data evaluării .....	8
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora .....	8
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	9
1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	10
1.12. Tipul raportului .....	12
1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului .....	12
1.14. Evaluarea este realizată în conformitate cu SEV .....	12
2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC .....	14
2.1. Prezentare generală .....	14
2.2. Diagnosticul juridic .....	14
2.2.1. Surse .....	14
2.2.2. Forma juridică .....	14
2.2.3. Proprietarii companiei .....	14
2.2.4. Dreptul de proprietate asupra terenului, clădirilor și echipamentelor .....	15
2.2.5. Contracte de închiriere .....	15
2.2.6. Participații și alte immobilizări financiare .....	16
2.2.7. Litigii .....	16
2.2.8. Situația asigurărilor și autorizațiilor de funcționare .....	17
2.2.9. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii .....	17
2.2.10. Active în afara exploatării .....	17
2.3. Aspecte comerciale .....	17
2.3.1. Analiza pieței .....	17
2.4. Resurse umane .....	21
2.4.1. Conducerea executivă .....	21
2.4.2. Personalul .....	21
2.4.3. Auditarea situațiilor financiare .....	21
2.5. Diagnosticul financiar .....	21
2.5.1. Analiza poziției financiare .....	22
2.5.2. Analiza performanțelor financiare .....	24
2.5.3. Indicatori de profitabilitate și rentabilitate .....	26
3. EVALUAREA SOCIETĂȚII .....	27
3.1. ABORDAREA PRIN VENIT .....	27
3.1.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor .....	28
3.1.2. Estimarea ratei de actualizare .....	31
3.1.3. Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor .....	33
3.1.4. Estimarea valorii terminale .....	34
3.1.5. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu .....	34
3.2. ABORDAREA PRIN ACTIVE – METODA ACTIVULUI NET AJUSTAT .....	36
4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	41
5. ANEXE - EVALUAREA ACTIVELOR CONSIDERATE ÎN AFARA EXPLOATĂRII .....	42
5.1. Baza de depozitare cereale Mahmudia, jud. Tulcea .....	42
5.2. Baza de depozitare cereale Peceneaga, jud. Tulcea .....	75
5.3. Bazele volenate Izvoarele și Topolog, jud. Tulcea .....	96
5.4. Brutăria Isaccea .....	120
5.5. Spațiul administrativ, Str. Isaccei, nr. 73, jud. Tulcea și spațiul administrativ Str. Mircea Voda, nr. 4, jud. Tulcea .....	148
5.6. Teren - SILOZ, Baia, jud. Tulcea .....	173
6. ANEXE – CENTRALIZATORUL VALORILOR JUSTE DE LA 31.12.2024 .....	193
7. ANEXE – EVALUAREA BUNURILOR MOBILE .....	198

## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ

### 1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către DARIAN DRS SA<sup>1</sup>, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către Adeline Bontaș, cu legitimația ANEVAR nr. 19493;
- Evaluarea bunurilor mobile din patrimoniul Comcereal S.A. a fost realizată de Mihail Lecu, cu legitimația ANEVAR nr. 14353;
- Evaluarea activelor considerate în afara exploatării din patrimoniul Comcereal S.A. a fost realizată de Cristina Popa, cu legitimația ANEVAR nr. 15359;
- Respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS S.A., a fost verificată de către Alexandra Răulea, cu legitimația ANEVAR nr. 17070.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

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

Din perspectiva cerințelor RICS Valuation – Global Standards, respectiv PS 2 para 8, raportul de evaluare a fost întocmit pentru și în numele DARIAN DRS SA sub supravegherea și cu supervizarea evaluatorului autorizat Alexandra Răulea, legitimația ANEVAR nr. 17070.

Supravegherea și supervizarea a presupus:

- Coordonarea și supravegherea activității tuturor evaluatorilor nominalizați mai sus;
- Participarea activă la etapele realizării raportului de evaluare;
- Supervizarea și verificarea culegerii datelor, analizelor, estimărilor și calculelor realizate de echipa de evaluatori;
- Verificarea conformității raportului cu cerințele obligatorii ale RICS Valuation – Global Standards.

### 1.2. Identificarea clientului

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către COMCEREAL S.A., în calitate de Client și Utilizator Desemnat.

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

---

<sup>1</sup> DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu sunt alți utilizatori desemnați ai prezentului raport, pe lângă cel menționat în subcapitolul anterior.

### 1.4. Activul supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, obiectul evaluării se referă la întreg capitalul propriu al companiei COMCEREAL S.A., având CUI RO8392201 și număr de înregistrare la Registrul Comerțului: J36/165/1996.

COMCEREAL S.A. are sediul social pe Str. Isaccei, nr.73, etaj 3, Tulcea - Romania.

Obiectul de activitate principal al companiei îl reprezintă „**Depozitarea**” conform codului CAEN 5210.

### 1.5. Moneda evaluării

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la mii de lei întregi. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în euro, la un curs de 4.9741 LEI pentru un EURO, valabil pentru data de 31.12.2024, rezultatul fiind rotunjit. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

### 1.6. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat exclusiv în vederea respectării prevederilor contractuale, așa cum sunt ele stipulate în cadrul contractului de prestări servicii nr. 70 / 04.02.2025.

Scopul evaluării este estimarea valorii echitabile a acțiunilor COMCEREAL S.A., în vederea stabilirii prețului pentru exercitarea dreptului de retragere din societate, conform art. 62, lit. c) din Legea nr. 24/2017 coroborat cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018.

Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### 1.7. Tipul valorii utilizate

Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii.

Cererea de delistare este invocată în baza Legii 24/2017 coroborata cu Regulamentul ASF nr. 5/2018. Conform acestui text de lege, *“În cazul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare, prețul se determină de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor de evaluare în vigoare, potrivit legii.”*

În acest context, tipul valorii adecvat termenilor de referință și scopului evaluării, este valoarea echitabilă. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, SEV 104 - Tipuri ale valorii (paragraful 50), definita si în IVS<sup>2</sup> – Valoarea echitabilă:

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

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în

---

<sup>2</sup> IVS - International Valuation Standards

considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### 1.8. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada Decembrie 2024; data evaluării este 31.12.2024.

Data raportului este 27.02.2025.

### 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Specificație	Acțiuni preconizate	Limitări
Primirea și asumarea temei	Au fost primite toate datele și documentele necesare	
Inspekția proprietății	A fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele proprietatilor din patrimoniul Comcereal SA, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile	
Repere inspectate în proiecte anterioare		Nu se aplică.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	Am avut acces la toate datele relevante	
Analize, judecăți și calcule	Am avut acces la toate datele relevante	
Dreptul de proprietate	Ne vom baza pe informațiile despre dreptul de proprietate furnizate de companie. Vom presupune că informațiile furnizate sunt corecte	
Starea cladirilor	Nu este cazul	Nu este cazul
Instalații		Nu vom efectua nicio testare a instalațiilor electrice, instalațiilor de gaze, sistemului de incalzire si exhaustare, ale alimentarii cu apa si canalizarii. Vom observa ce utilitati sunt disponibile și vom face doar o evaluare superficială a stării lor aparente și vom prezenta ipoteze cu privire la costul probabil al operațiunii oricăror reparații sau îmbunătățiri pe care le-ar putea descoperi un test oficial.
Planuri urbanistice		Nu vom face nicio analiza asupra planurilor urbanistice, dar vom presupune că utilizarea existentă a clădirii și orice modificări sau extinderi existente la data evaluării sunt legale.
Reglementari de construire		Nu vom face cercetări pentru a stabili dacă există sau nu autorizație de construcție si proces verbal de recepție sau asimilate aprobate de autoritati pentru clădire și orice modificări sau extinderi. Evaluarea noastră va presupune că imobilele respectă cerințele legale de autorizare si functionare.
Infrastructura rutiera		Nu vom face nicio anchetă pentru a stabili prezența oricăror propuneri de modificare a infrastructurii rutiere care ar putea afecta proprietatea. Vom presupune că proprietatea nu este afectată de nicio propunere.



Specificație	Acțiuni preconizate	Limitări
Contaminare și materiale periculoase sau dăunătoare		Nu vom comanda întocmirea unui raport de mediu pentru proprietăți. Vom presupune că nu sunt afectate negativ de astfel de probleme.
Probleme de mediu		Nu vom comanda întocmirea unui studiu geotehnic. Ne vom baza pe informațiile furnizate de companie.
Inundații		Nu se aplică.
Gaz radon		Nu se aplică.
Eficiența energetică		Nu se aplică.
Factori ESG		Nu se aplică.

Cu ocazia demarării procesului de evaluare, ce este sinonim cu discuțiile preliminare purtate cu managementul companiei, evaluatorul a avut asigurată accesul la situațiile financiare ale companiei și la alte elemente de natură să influențeze procesul de evaluare.

### 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

#### A. Informații primite de la client

- Informații certe
  - Balanțele de verificare ale companiei pentru intervalul 31.12.2019 – 31.12.2024;
  - Situații financiare ale companiei, disponibile pe Bursa de Valori București;
  - Registrul mijloacelor fixe de la 31.12.2024;
  - Chestionar care privește situația echipamentelor de la data evaluării;
  - Documente de proprietate ale imobilelor: extrase de carte funciară, certificate de urbanism, relevee, etc.;
  - Situația centralizată a contractelor cu clienții;
  - Alte informații care țin de activitatea operațională și comercială a companiei, de situația juridică și patrimonială a companiei, de activele în exploatare/ în afara exploatarei și investițiile preconizate.
  - Alte informații disponibile cu caracter public.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:
  - Elemente de venituri și cheltuieli previzionate aferente companiei analizate, pornind de la datele furnizate de către managementul companiei – în metoda DCF;
  - Orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

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

#### B. Informații colectate de evaluator

- Date necesare pentru estimarea ratei de actualizare - preluate din baza de date Kroll Cost of Capital Navigator, respectiv din studiile profesorului A. Damodaran;
- Indicatori economico-financiar ai unor companii comparabile din piața specifică – informații preluate din baza de date Tp Catalyst;
- Bibliografia de specialitate privind metodologia de evaluare aplicată;
- Legislația aplicabilă ținând cont de scopul evaluării;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

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

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

### 1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Comcereal S.A. prin personalul specializat. Informațiile furnizate sunt referitoare la situația patrimonial-economică a companiei și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este considerat valabil și marketabil.
- ✓ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- ✓ Se presupune că amplasamentele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ✓ Evaluatorul a realizat o inspecție a imobilizărilor corporale aflate în exploatare dar nu a realizat o analiză a clădirilor, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- ✓ Situația actuală a companiei evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii echitabile.
- ✓ Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune că noi am efectuat un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate cu privire la integralitatea, corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia.
- ✓ Valoarea echitabilă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care

pot să apară în perioada următoare.

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune.
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în anexă.
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ✓ Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii *numai* informațiile pe care *le-a avut la dispoziție*, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- ✓ Se presupune ca societatea deține toate autorizațiile de funcționare și licențele de exploatare valabile la data evaluării, iar la expirare vor putea fi reînnoite astfel încât să își poată continua activitatea operațională.

Ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut cont în evaluarea bunurilor mobile:

- ✓ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentele de achiziție (facturi, contracte etc.) pentru bunurile evaluate acestea fiind evaluate strict pe baza registrului de mijloace fixe pus la dispoziție și informațiilor cu privire la costul istoric și starea acestora primite de la client. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru veridicitatea datelor și informațiilor furnizate aceasta revenindu-i exclusiv Clientului evaluării;
- ✓ Evaluarea se bazează strict pe informațiile transmise de către clientul evaluării prin intermediul chestionarului cu informații atașate în anexe, nu am avut la dispoziție serii de identificare a bunurilor aceste fiind identificate pe baza declarației clientului, responsabilitatea pentru veridicitatea datelor și informațiilor furnizate revenindu-i exclusiv Clientului evaluării
- ✓ Bunurile mobile nu au fost inspectate individual, la solicitarea clientului, inspectia s-a făcut la modul general (pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile) iar evaluarea bunurilor mobile are ca bază informațiile din chestionarul primit din partea clientului care conține date contabile (Cont contabil, cod clasificare, nr inventar, denumire, valori de intrare și valori ramase neamortizate, data PIF) și informații referitoare la bunuri (starea tehnică și fizică, scurta descriere a bunurilor).
- ✓ Evaluarea s-a făcut în ipoteza că bunurile mobile există, că sunt în starea tehnică și fizică conform cu informațiile furnizate de client, completate în chestionarul transmis, că valorile de achiziție istorice sunt valori reale de la data respectivă.
- ✓ Responsabilitatea pentru veridicitatea datelor și informațiilor furnizate revine exclusiv Clientului evaluării
- ✓ În prezenta evaluare am utilizat informațiile și documentele disponibile. Dacă apar alte documente și informații din care să rezulte alte date decât cele utilizate în prezenta evaluare, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul în consecință.

### 1.12. Tipul raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și VPS 3 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### 1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior (cap.1 Termenii de referință ai evaluării – 1.2. Identificarea clientului 1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

### 1.14. Evaluarea este realizată în conformitate cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022**”.

Standardele aplicate în misiunea de evaluare sunt:

SEV	IVS	RICS
<b>Standarde generale</b>	<b>General standards</b>	<b>Professional standards (PS), Valuation technical and performance standards (VPS)</b>
SEV 100 - <i>Cadrul general</i>	IVS Framework	PS 2 – Ethics, competency, objectivity, and disclosures
SEV 101 - <i>Termenii de referință ai evaluării</i>	IVS 101- Scope of work	VPS 1 – Terms of engagement
SEV 102 - <i>Documentare și conformare</i>	IVS 102 – Investigations and compliance	PS 1 – Compliance with standards where a written valuation is provided VPS 2 – Inspections, investigations, and records
SEV 103 - <i>Raportare</i>	IVS 103 - Reporting	VPS 3 – Valuation reports
SEV 104 - <i>Tipuri ale valorii</i>	IVS 104 – Bases of Value	VPS 4 – Bases of value, assumptions, and special assumptions
SEV 105 - <i>Abordări și metode de evaluare</i>	IVS 105 – Valuation Approaches and Methods	VPS 5 – Valuation approaches and methods
<b>Standarde pentru active</b>	<b>Asset Standards</b>	<b>Valuation practice guidance – applications (VPGA)</b>
SEV 200 <i>Întreprinderi și participații la întreprinderi</i>	IVS 200 Businesses and Business Interests	VPGA 3 – Valuation of businesses and business interests
SEV 230 <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare</i>	IVS 400 Real Property Interests	VPGA 8 – Valuation of real property interests
SEV 300 <i>Mașini, echipamente și instalații</i>	IVS 300 Plant and Equipment	VPGA 5 – Valuation of plant and equipment
<b>Ghiduri</b>		<b>Valuation practice guidance – applications (VPGA)</b>
GEV 600 <i>Evaluarea întreprinderii</i>		
GEV 620 <i>Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor</i>		
GEV 630 <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>		

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

Având în vedere scopul evaluării, raportul a ținut cont de asemenea de prevederile Legii nr. 24/2017 coroborat cu Regulamentul ASF nr. 5/2018. În anul 2020 a fost emis Regulamentul nr. 1/16.01.2020 pentru modificarea și completarea Regulamentului Autorității de Supraveghere Financiară nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Darian este o companie recunoscută de RICS, și în acest sens respectă și reglementările obligatorii din setul de standarde RICS Valuation – Global Standards ( Red Book ).

Activitatea de evaluare a bunurilor este reglementată în România prin lege, asadar prevederile RICS Valuation – Global Standards, PS 1 para. 4 sunt aplicabile acestui raport de evaluare, ceea ce înseamnă ca raportul de evaluare respecta prevederile Standardele de Evaluare a Bunurilor obligatorii în România, dar a fost întocmit și cu respectarea cerintelor RICS Valuation – Global Standards.

Excepțiile de la aplicarea RICS Valuation – Global Standards, PS 1 sunt următoarele:

- Prevederile PS 1 para 3.5 nu pot fi aplicate în România: sistemul de măsurare al cladirilor este cel oficial stabilit prin standardele de masurare nationale impuse de legislatia romaneasca; in acest context luare in considerare a IPMS (International Property Measurement Standards) nu este posibila.

## 2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

### 2.1. Prezentare generală

Denumirea societății: COMCEREAL S.A.  
Sediul: Str. Isaccei, nr. 73, et.3, județul Tulcea, România.  
Oficiul Registrului Comerțului nr. J36/165/1996.  
Cod unic de înregistrare RO 8392201.  
Societatea are ca obiect principal de activitate: „Depozitari”, codul CAEN 5210.  
Capital social subscris și vărsat la data evaluării este de 8,177,652.5 lei.

Comcereal S.A. este o societate comercială pe acțiuni cu capital majoritar privat, având ca activitate depozitarea și condiționarea cerealelor și semințelor oleaginoase în cele șapte silozuri și baze de depozitare din județul Tulcea, fiind unul dintre cei mai importanți deținători de spații de stocare și cu cea mai mare dispersie geografică în acest județ.

Societatea are o capacitate de depozitare totală de cca. 137.000 tone cereale și autorizată de către D.A.D.R. Tulcea de 111.100 tone, Societatea ocupă unul dintre primele locuri din județul Tulcea în acest domeniu, având capacitatea de a recepționa până la de 2/3 din producția agricolă a județului.

Societatea Comcereal S.A. a devenit filială a Argus SA în anul 2000 și este cotate pe piața de capital. La 31 decembrie 2024 Argus SA deține 95.36% din capitalul social al Comcereal SA.

Comcereal SA s-a înființat prin HG 1054/1995 ca urmare a reorganizării fostei Romcereal RA Tulcea în doi agenți economici, respectiv Comcereal SA (Tulcea) și Agenția Națională a Produselor Agricole RA Tulcea. Comcereal își desfășoară activitatea în domeniul agriculturii și industriei alimentare, activitatea de bază fiind depozitarea și condiționarea produselor agricole în șapte puncte de lucru, siloz și baze de recepție situate în județul Tulcea în următoarele localități: Baia, Casimcea, Isaccea, Mihail Kogalniceanu, Macin, Mahmudia și Peceneaga.

### 2.2. Diagnosticul juridic

#### 2.2.1. Surse

Prezentarea aspectelor juridice și a tuturor aspectelor menționate în întregul raport au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către COMCEREAL S.A. TULCEA prin conducerea societății, directorii de funcțiuni și persoane autorizate din compartimentele de specialitate ale societății dar și a informațiilor disponibile pe Bursa de Valori București.

#### 2.2.2. Forma juridică

Comcereal funcționează conform legislației aplicabile pe teritoriul României și anume Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, fiind organizată ca societate pe acțiuni (SA).

#### 2.2.3. Proprietarii companiei

Capitalul social, la data evaluării, conform informațiilor disponibile pe Bursa de Valori București este deținut de către următorii acționari:

Actionari	Nr. acțiuni	Procent participare la beneficii/pierderi
ARGUS SA CONSTANTA	3,119,210	95.3577%
Pers.Fizice	149,524	4.5711%

Actionari	Nr. acțiuni	Procent participare la beneficii/pierderi
Pers.Juridice	2,327	0.07115%
<b>Total</b>	<b>3,271,061</b>	<b>100%</b>

Sursa: Bursa de Valori București;

Capitalul social subscris și varsat este în suma de **8,177,653 lei** la 31.12.2024, alocat unui număr de **3,271,061 acțiuni** cu o valoare nominală de **2.5 lei/ acțiune**.

#### 2.2.4. Dreptul de proprietate asupra terenului, clădirilor și echipamentelor

Conform datelor primite de la client, compania deține drept deplin de proprietate asupra activelor imobiliare din patrimoniu, în baza contractelor de vânzare cumpărare încheiate și a certificatelor ce atestă dreptul de proprietate.

La 31.12.2024, valoarea netă contabilă a imobilizărilor corporale din patrimoniul companiei este de **45,378,593 lei**, fiind reprezentate de terenuri, construcții și mijloacele fixe, imobilizări corporale în curs specifice domeniului în care aceasta activează.

Comercereal deține în proprietate conform ultimului raport anual disponibil la data întocmirii raportului, 40.66 hectare de teren, iar pentru subunitățile Macin și Peceneaga terenurile sunt închiriate.

Principalele active ale Societății sunt reprezentate de 9 terenuri libere și 4 amplasamente pe care se regăsesc construcții industriale și silozuri de depozitare a cerealelor. Ultima reevaluare a terenurilor și clădirilor a fost efectuată la 31.12.2024 de către Compania Darian DRS, iar valorile juste au fost înscrise în contabilitate, drept pentru care la Data Evaluării valoarea rămasă este similară cu valoarea justă.

Terenuri:

den_mfix	denlm	Localizare - Adresa	Nr. Carte funciara	Suprafață (mp)
TEREN SILOZ BAIA S.T.= 159.637 MP.	<b>SILOZ BAIA</b>	sat Baia, Com. Baia, str. Republicii, nr. 62, jud. Tulcea	in lucru	159,637.00
TEREN STR.M.VODA S.T.= 645 MP.	<b>SEDIU COMCEREAL</b>	loc. Tulcea, str. Mircea Voda, nr. 4, jud. Tulcea	34542	645.00
TEREN SEDIU S.T.=87.5MP C.INDIVIZA	<b>SEDIU COMCEREAL</b>	loc. Tulcea, str. Isacței, nr. 73, jud. Tulcea	36621	87.50
TEREN B.VOLANTA HORIA S.T.= 6.482 MP.	<b>BAZA VOLANTA HORIA</b>	loc. Izvoarele, jud. Tulcea	30062	6,482.00
TEREN B.VOLANTA TOPOLOG S.T.=39.094 MP.	<b>BAZA VOL. TOPOLOG</b>	loc. Topolog, jud. Tulcea	35472	39,454.00
TEREN B.R.MAHMUDIA S.T.= 43.765 MP.	<b>B.R.MAHMUDIA</b>	loc. Mahmudia, str. Tulcei, nr. 7, jud. Tulcea	30811	43,765.00
TEREN B.R.M.KOGALNICEANU S.T.= 85.374 MP	<b>B.R.M.KOGALNICEANU</b>	loc. Mihail Kogalniceanu, str. Garii, nr. 29, jud. Tulcea	31529	85,374.00
TEREN B.R.ISACCEA S.T.=17.811 MP.	<b>B.R.ISACCEA</b>	loc. Isaccea, str. Aleea Portului, nr. 6, jud. Tulcea	30801	17,938.00
TEREN B.R.CASIMCEA S.T.= 55.173 MP.	<b>B.R.CASIMCEA</b>	loc. Casimcea, jud. Tulcea	47016	55,174.00
<b>TOTAL</b>				<b>408,556.5</b>

Sursa: Analiză Darian DRS

Alte instalații, utilaje și mobilier, cu o valoare netă contabilă de cca. 1,817 lei sunt alcătuite din echipamente tehnologice, aparate și instrumente de măsurare și mijloace de transport. Acestea sunt amortizate în proporție de 87%.

În lista de active corporale sunt înregistrate și imobilizări în curs, cu o valoare netă contabilă de 10,400 lei. Acestea sunt reprezentate de soft de cântărire Flintab Swan, licențe antivirus, Windows, office, sistem informatic integrat ERP, etc.

#### 2.2.5. Contracte de închiriere

La data de 31.12.2023 societatea avea încheiate contracte de închiriere a terenurilor cu administrațiile locale,

terenuri pe care funcționează Baza de Recepție Peceneaga și Baza de Recepție Macin.

Situația istorică a chiriilor percepute de administrațiile locale sunt detaliate în tabelul de mai jos:

Chirie teren închiriat	2022	2023
Consiliul Local Macin	91,460	78,061
Consiliul Local Peceneaga	3,834	2,876
<b>Total (lei)</b>	<b>95,294</b>	<b>80,937</b>

Sursa: Raportul anual

## 2.2.6. Participații și alte immobilizări financiare

La 31.12.2024 societatea nu deține immobilizări financiare.

## 2.2.7. Litigii

Situația actualizată a litigiilor de la 31.12.2024 este prezentată mai jos:

Numele reclamantului	Descrierea cauzei	Consecințele financiare estimate	Sansele estimate de câștig/pierdere
<b>Acțiuni legale active</b>			
COMCEREAL S.A. (contestatoare) Dosar nr. 9460/327/2023	Contestație la executare	Onorariu avocatal	50% câștig
COMCEREAL S.A. (contestatoare) Dosar nr. 3898/121/2018/a21	Contestație la tabelul preliminar	Onorariu avocatal	
<b>Acțiuni legale pasive</b>			
ACVA GRANO SRL (contestatoare) Dosar nr. 674/327/2024	Contestație la executare		Acțiune respinsă definitiv
ACVA GRANO SRL (contestatoare) Dosar nr. 16231/233/2023	Suspendare provizorie		Acțiune respinsă definitiv

Sursa: Informații primite de la client

Situația altor litigii în care S.C.A. Mareș&Mareș acordă asistență juridică:

Dosar	Demersuri
Dosarul penal nr.394/P/2022	Plângerea penală a fost formulată de Comcereal SA.
Dosarul penal nr. 2949/P/2021	Plângerea penală a fost formulată de Comcereal SA.
Cerere de înscriere în tabelul creditorilor, debitoarei Agriroad Impex SRL – dosar nr. 437/121/2023, aflat pe rolul Tribunalului Galați	La termenul de judecată din data de 08.10.2024, instanța a admis cererea administratorului judiciar Specialists trust Insolvency SPRL de trecere a debitoarei Agriroad Impex SRL în faliment și în consecință, în temeiul art.145 alin 1 lit A pct. c din Legea nr.85/2014 a dispus deschiderea procedurii generale de faliment impotriva debitoarei Agriroad impex SRL, desemnând în calitate de lichidator judiciar provizoriu pe Specialists Trust Insolvency.
Executarea silită a patru bilete la ordin emise de debitoarea Agriroad Impex SRI	Până în prezent nu a putut fi recuperată nicio sumă de bani de la acest debitor.

Sursa: Informații primite de la client, S.C.A. Mareș&Mareș

Conform raportului anual pentru anul 2023, societatea nu era implicată în litigii legate de încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.



### 2.2.8. Situația asigurărilor și autorizațiilor de funcționare

Activitatea de bază a societății este reprezentată de condiționarea, depozitarea și comercializarea produselor agricole. Cu o capacitate de depozitare totală de cca. 137,000 tone cereale și autorizată de către D.A.D.R. Tulcea de 111,100 tone.

În raportul anual 2023 este menționat că Societatea deține toate avizele și autorizațiile de funcționare impuse și prevăzute de legislația în vigoare drept pentru care la data evaluării, se presupune că societatea deține toate autorizațiile de funcționare, asigurări și licențele de exploatare valabile la data evaluării, iar la expirare vor putea fi reînnoite astfel încât să își poată continua activitatea operațională.

### 2.2.9. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii

La data evaluării societatea nu are angajate împrumuturi bancare sau de altă natură către instituții de credit. Situația datoriilor de la data evaluării este descrisă mai jos:

Cont Contabil	Descriere	Scadență	Sumă
167	Alte împrumuturi și datorii asimilate	TL	49,475
401, 404	Datorii comerciale - furnizori	TS	92,841
	Alte datorii din exploatare	TS	341,134
	<b>Total</b>		<b>483,449</b>

Sursa: Analiză Darian DRS

### 2.2.10. Active în afara exploatării

Au fost considerate active în afara exploatării două baze de recepție și cele două baze volante:

Nr crt	Denumire
1	Bază de recepție Mahmudia
2	Bază de recepție Peceneaga
3	Bază volantă Horia
4	Baza volantă Topolog

Sursa: Informații furnizate de Societate

Au fost de asemenea identificate ca active în afara exploatării și următoarele proprietăți imobiliare:

Alte active în afara exploatării	
Denumire amplasament	mp
Teren în exces baza Baia	50.000
Spatiu comercial str. Vidin nr. 3	
Clădire administrativă Sediul Com.cereal str. Mircea Voda nr. 4	
Sediul Administrativ - 3/4 str. Isacței, nr. 73, bl. Donaris et. 3	

Sursa: Informații furnizate de Societate

## 2.3. Aspecte comerciale

### 2.3.1. Analiza pieței

#### Proiecțiile macroeconomice pentru România

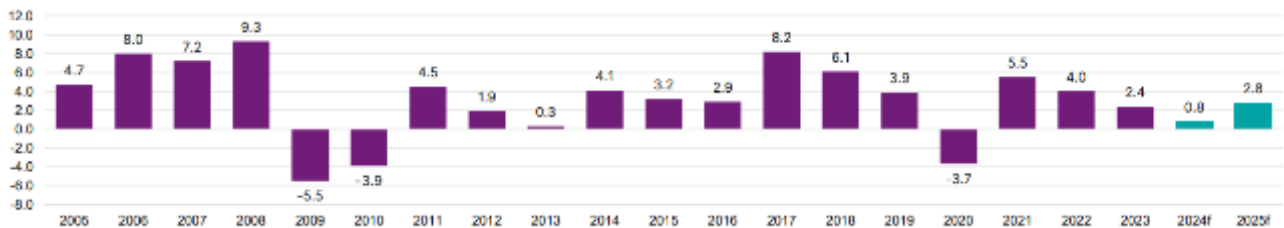
În 2024, consumul a accelerat semnificativ, susținut de creșterea robustă a salariilor nominale și de reducerea inflației. Până la sfârșitul celui de-al treilea trimestru, consumul gospodăriilor a avut cea mai mare contribuție la creșterea PIB și se estimează că va rămâne principalul motor de creștere, așa cum a fost și în trecut.

Cu toate acestea, problemele structurale ale economiei României determină ca o creștere a consumului să ducă la importuri mai mari. În contextul unei cereri externe slabe, exporturile nu au reușit să țină pasul cu creșterea importurilor, ceea ce a făcut ca exporturile nete să compenseze cea mai mare parte a impactului pozitiv al

consumului. **Drept urmare, economia a crescut cu 0.8% YoY după trei trimestre.** Din cauza unui efect de bază nefavorabil, chiar și o performanță relativ solidă în ultimul trimestru este puțin probabil să ridice creșterea anuală din 2024 peste 0,8%. **Perspectivile pentru 2025 sunt incerte, deoarece guvernul este așteptat să implementeze măsuri fiscale pentru a reduce deficitul bugetar ridicat.**

**Proгноza Erste Group Research de bază anticipează o creștere a PIB-ului de 2,8% în 2025, însă, în funcție de momentul și structura ajustărilor fiscale, creșterea ar putea fi cu până la un punct procentual mai mică.** În 2025 este așteptată o redresare moderată a cererii externe, ceea ce ar trebui să ofere un anumit sprijin creșterii economice a României.

### Evoluția în timp a Prodului Intern Brut



Sursa: Erste Group Research

### Evoluția în timp a Prodului Intern Brut pe tip de structură

În 2024, boom-ul consumului a alimentat în principal importurile, așa cum reiese din datele privind structura PIB pentru primele trei trimestre.

Consumului privat i se atribuie o contribuție de +3.2 puncte procentuale (p.p) la creșterea totală a PIB de +0.8% în termeni anuali în această perioadă. Această creștere a fost susținută în mare parte de avansul puternic al salariilor reale și de un boom al creditelor de consum, care a declanșat o creștere accentuată a cheltuielilor, impulsivând importurile.

Întrucât exporturile au avut, de asemenea, o contribuție negativă, exporturile nete au redus creșterea PIB cu -2.8 p.p.



Sursa: Erste Group Research

Investițiile au oferit un anumit sprijin economiei, contribuind cu +0.8 p.p, deși ritmul lor a încetinit considerabil față de anul trecut. Se așteaptă ca relansarea fondurilor UE și creșterea investițiilor publice să mențină un impact pozitiv al investițiilor în trimestrele următoare.

Sectorul agricol a avut o performanță slabă în 2024, reducând PIB-ul cu -1.9 p.p. de la +1.1% YoY creștere a PIB-lui în trimestrul doar în al treilea trimestru 3 și -0,6 p.p. pentru perioada ianuarie-septembrie.

## Inflația și politica monetară

Procesul lent de dezinflație a continuat pe parcursul majorității anului 2024, fiind susținut de o scădere a inflației prețurilor la alimente, în special a componentelor de bază, și de prețuri mai mici la energie. Un an agricol slab a dus însă la creșterea prețurilor la alimente și a declanșat o inversare a tendinței spre finalul anului.

Creșterea puternică a salariilor a contribuit, de asemenea, la menținerea unor prețuri ridicate în sectorul serviciilor și pentru produsele nealimentare.



Sursa: Erste Group Research

## Prognoze Comisia Națională de Strategie și Prognoză, Prognoza de toamnă 2024-2028

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Numărul mediu de salariați - mii pers.	5.364,9	5.412,0	5.475,0	5.554,0	5.622,0	5.685,0
- %	3,0	0,9	1,2	1,4	1,2	1,1
Numărul de șomeri înregistrați (la sfârșitul anului) - mii pers.	235,6	255,0	250,0	230,0	225,0	220,0
- Rata șomajului înregistrat la sfârșitul anului - %	3,0	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7

Sursă: Comisia Națională de Strategie și Prognoză, Prognoza de toamnă 2024-2028

Numărul mediu de salariați este estimat să crească în perioada următoare, fapt care duce la o scădere a ratei șomajului cu aproximativ 0,5pp până la sfârșitul perioadei de previziune.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Curs de schimb (lei/euro) – medie anuală	4,95	4,975	5,01	5,06	5,11	5,16

Sursă: Comisia Națională de Strategie și Prognoză, Prognoza de toamnă 2024-2028

Moneda națională este previzionată să se deprecieze în următorii ani, ajungând la un nivel mediu de 5,01 lei pentru 1 euro, în anul 2025.

## Analiză de piață specifică pieței

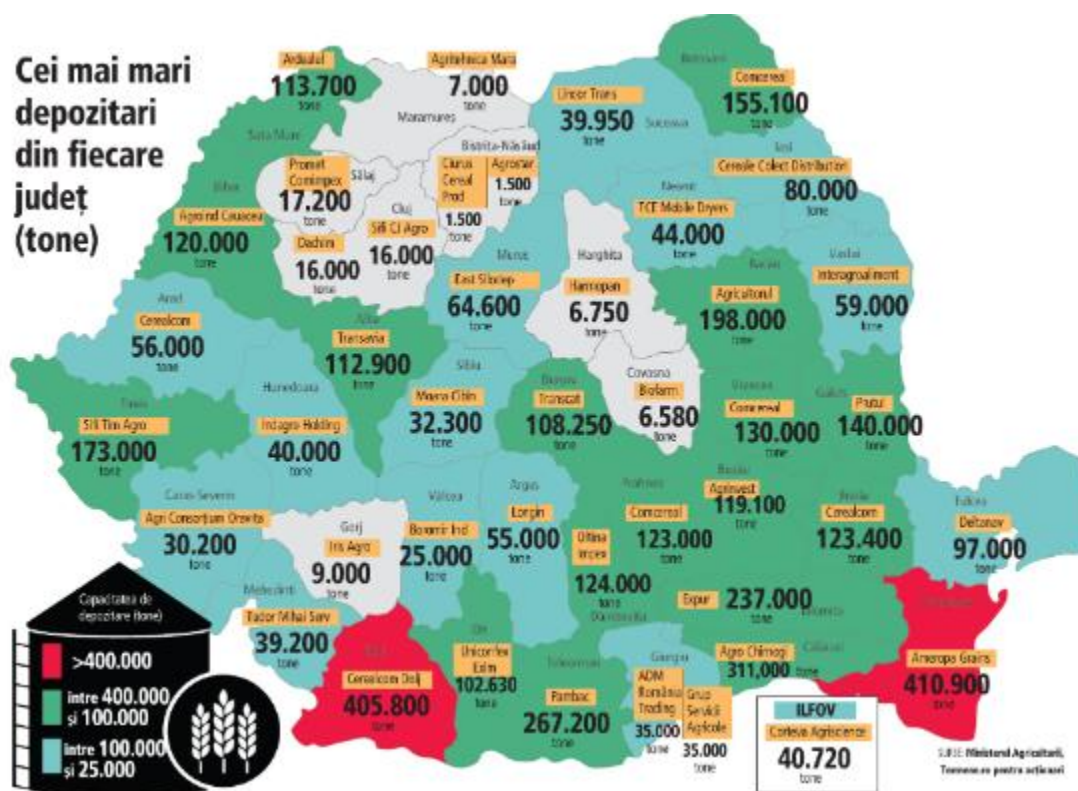
România însumează 23.8 ha iar din acestea, suprafața agricolă a țării este de 14.7 mil. ha (61.7%). Terenul arabil ocupa circa 64% din suprafața agricolă, 33% din aceasta este ocupată de pașuni și fanete, iar viile și livezile reprezintă circa 3%. România se afla pe locul 5 din Europa ca suprafața agricolă utilizată (după Franța, Spania, Germania și Polonia) și pe locul 7 valoarea producției.

Raportul dintre suprafața arabilă a țării la numărul de locuitori denotă faptul că fiecărui locuitor îi revin circa 0.41 ha teren arabil, valoare aproape dublă față de media UE 27, care este de 0.21 ha/locuitor. În această privință, România ocupă locul șase, după țările baltice, Danemarca și Finlanda.

Conform datelor APIA, suprafața eligibilă la plata pe suprafață este de circa 9.8 milioane hectare, ce se găsesc

în 1,120 mii ferme. Ferma medie eligibilă la plată are o suprafață de 8.75 ha/exploatație. Potrivit Comisiei Europene, în Uniunea Europeană, terenul mediu deținut de un fermier este de 16 hectare, în timp ce în România este de 4 hectare. Distribuția suprafeței agricole este concentrată în principal sub 5 ha (92% din suprafața agricolă totală), 5-10 ha reprezentând 5,7% din suprafața agricolă totală, 10-100 ha reprezentând 2.2% și peste 100 ha reprezentând doar 0.4%. Procesul de concentrare (comasare) a terenurilor agricole pe ferme este limitat datorită geografiei României.

Caracteristica predominantă a economiei rurale este procentul foarte mare de ferme mici, care produc în principal pentru consum propriu, produsele obținute fiind vandute pe piață doar ocazional. Existența unui număr foarte mare de ferme mici în paralel cu fermele foarte mari relevă dezechilibrul structural care influențează agricultura din România și competitivitatea acesteia.



Sursa: Ziarul Financiar,

România a produs în anul 2023, circa 23 de milioane de tone de cereale și oleaginoase. Ameropa Grains are cea mai mare capacitate de depozitare din județele în care își desfășoară activitatea, cu o cifră de afaceri în 2022 de 8,5 mld lei. Primele trei companii de profil cele mai mari dețin cumulativ 4% din capacitatea totală de depozitare a cerealelor.

Deși forța de muncă din agricultură în România încă este una dintre cele mai numeroase din Europa, dinamica ponderii populației ocupate în agricultură arată o tendință de scădere treptată a acesteia, de la 40.9% în 2001 la 27.7% în 2008, respectiv 2,42 milioane de oameni. În 2018, aproximativ un sfert din populație (23%) era ocupată în agricultură, plasând România pe primul loc în Uniunea Europeană, unde populația medie ocupată în sectorul agricol era de 4%. Cauzele ponderii în scădere a populației ocupate în agricultură sunt retragerea multor persoane în vârstă, venituri mici - fiind neatractive pentru tineri - și investiții scăzute în servicii și industria mică.

Chiar dacă agricultura are o pondere de doar aproximativ 5% în economia țării, România rămâne o țară agricolă cu un potențial agricol imens, potențialul fiind furnizarea de hrană pentru 80 de milioane de oameni, însemnând de patru ori populația țării. Cu toate acestea, în prezent randamentele agricole ale României sunt cu mult sub cele europene. Culturile de grau, porumb sau floarea soarelui au randamente de cca. 50% din culturile europene. Potențialul mare al agriculturii este susținut de:

- creșterea cererii de produse agricole în zona Marii Negre;
- o infrastructură bună în portul Constanța și de-a lungul Dunării;
- o cerere crescută de produse agricole la nivel mondial.

#### 2.4. Resurse umane

Comcereal SA Tulcea are un Consiliu de Administrație, organele de conducere statutare fiind:

- Adunarea Generală a Acționarilor;
- Consiliul de Administrație;
- Director General;
- Director Tehnic;
- Contabil șef;

Potrivit Actului Constitutiv, societatea este administrată de Consiliul de Administrație format din președinte Dorel Radu, membri Stan Bogdan și George Vișan, pentru un mandat de 4 ani.

##### 2.4.1. Conducerea executivă

Conducerea executivă a societății comerciale pentru perioada ian. 2023 – dec. 2023 a fost asigurată de:

Nr. crt	Nume și Prenume	Funcția deținută în societate	Contract de mandat sau individual de muncă	Contract	Calificare
1.	Butoi Daniel	Director general	CM ian-feb 2023		inginer
2.	Cernat Corneliu	Director general	CM martie-dec 2023		inginer
3.	Cernat Corneliu	Director tehnic	CIM ian-feb 2023		inginer
4.	Dumitrescu Cristina	Contabil șef	CIM ian-dec 2023		economist

Sursa: Raportul Anual 2023

##### 2.4.2. Personalul

Evoluția personalului în perioada 2019 – 2023 este prezentată în următorul tabel:

	2019	2020	2021	2022	2023
Număr mediu de salariați	58	47	43	31	33
Numărul efectiv de salariați existenți la sfârșitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	59	49	42	40	38

Sursa: Informații preluate din situațiile financiare

Personalul de la finalul anului 2023 era de 38 salariați, dintre care 17 personal tehnic, economic și administrativ și 21 de muncitori.

##### 2.4.3. Auditarea situațiilor financiare

Situațiile financiare întocmite la data de 31.12.2023 au fost audiate de către auditorul extern Combined Ideas SRL.

#### 2.5. Diagnosticul financiar

Analiza economico – financiară a societății COMCEREAL SA reprezintă un studiu metodologic al situației și evoluției societății comerciale, sub aspectul structurii financiare și a rentabilității, plecând de la bilanț, anexele la acestea, cât și bilanța de verificare de la data evaluării corespunzătoare perioadei 2019 – 31.12.2024, puse la

dispoziție de conducerea societății.

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

### **2.5.1. Analiza poziției financiare**

Analizând posturile bilanțiere, putem constata că pentru perioada 2019 – 31.12.2024 o pondere semnificativă o au imobilizările corporale.

Bilanț (RON)	2019	2020	2021	2022	2023	31/12/2024
<b>ACTIVE</b>						
<b>IMOBILIZĂRI</b>						
Imobilizări necorporale	12,147	541	6,399	7,127	7,280	2,932
Imobilizări corporale	17,087,689	16,553,333	48,193,235	53,224,094	50,636,932	45,378,593
Imobilizări financiare	1,034,487	1,034,487	1,034,487	1,034,487	1,034,487	0
<b>TOTAL IMOBILIZĂRI</b>	<b>18,134,323</b>	<b>17,588,361</b>	<b>49,234,121</b>	<b>54,265,708</b>	<b>51,678,699</b>	<b>45,381,526</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>						
Stocuri	15,169,452	19,472,919	7,217,585	10,432	28,603	146,883
Creanțe:	13,146,836	8,215,273	810,781	1,046,586	316,485	223,125
Creanțe comerciale	12,408,874	7,417,586	449,764	1,299,735	280,415	91,052
Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	0	0
Alte creanțe	737,962	797,687	361,017	-253,149	36,070	132,074
Lichidități și investiții TS	2,369,027	3,539,823	3,822,529	5,929,037	4,957,593	5,083,439
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>30,685,315</b>	<b>31,228,015</b>	<b>11,850,895</b>	<b>6,986,055</b>	<b>5,302,681</b>	<b>5,453,447</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44,833</b>	<b>4,274</b>	<b>4,318</b>	<b>8,090</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>48,819,638</b>	<b>48,816,376</b>	<b>61,129,849</b>	<b>61,256,037</b>	<b>56,985,698</b>	<b>50,843,063</b>
<b>PASIVE</b>						
<b>CAPITALURI PROPRII</b>						
Capital social și prime de capital	8,177,653	8,177,653	8,177,653	8,177,653	8,177,653	8,177,653
Rezerve	23,054,464	23,302,818	56,064,137	63,178,139	63,178,139	60,452,206
Rezultatul reportat	43,244	0	0	-6,630,651	-11,175,740	-15,248,068
Rezultatul exercițiului financiar	1,218,683	205,983	-3,918,384	-4,440,388	-4,072,328	-3,487,799
Profit repartizat	0	0	0	0	0	0
Acțiuni proprii și câștiguri sau pierderi de capital	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>32,494,044</b>	<b>31,686,454</b>	<b>60,323,406</b>	<b>60,284,753</b>	<b>56,107,724</b>	<b>49,893,992</b>
<b>PATRIMONIUL PUBLIC</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PATRIMONIUL PRIVAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>21,631</b>	<b>3,345</b>	<b>49,109</b>	<b>203,539</b>	<b>136,242</b>	<b>242,065</b>
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	<b>283,883</b>	<b>264,568</b>	<b>252,793</b>	<b>244,195</b>	<b>232,609</b>	<b>223,557</b>
<b>DATORII</b>						
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60,478</b>	<b>45,493</b>	<b>49,475</b>
Datorii financiare	0	0	0	0	0	0
Datorii comerciale	0	0	0	0	0	0
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	0	0
Alte datorii	0	0	0	60,478	45,493	49,475
<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>16,020,080</b>	<b>16,862,009</b>	<b>504,541</b>	<b>463,072</b>	<b>463,630</b>	<b>433,975</b>
Datorii financiare	14,767,141	15,806,574	0	0	0	0
Datorii comerciale	558,255	432,537	99,155	74,059	107,203	92,841
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	0	0
Alte datorii	694,684	622,898	405,386	389,013	356,427	341,134
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>16,020,080</b>	<b>16,862,009</b>	<b>504,541</b>	<b>523,550</b>	<b>509,123</b>	<b>483,449</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>48,819,638</b>	<b>48,816,376</b>	<b>61,129,849</b>	<b>61,256,037</b>	<b>56,985,698</b>	<b>50,843,063</b>

%	2019	2020	2021	2022	2023	31/12/2024
% total active	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total active	35%	34%	79%	87%	89%	89%
% total active	2%	2%	2%	2%	2%	0%
% total active	37%	36%	81%	89%	91%	89%
% total active	31%	40%	12%	0%	0%	0%
% total active	27%	17%	1%	2%	1%	0%
% total active	25%	15%	1%	2%	0%	0%
% total active	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total active	2%	2%	1%	0%	0%	0%
% total active	5%	7%	6%	10%	9%	10%
% total active	63%	64%	19%	11%	9%	11%
% total active	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total active	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% total pasiv	17%	17%	13%	13%	14%	16%
% total pasiv	47%	48%	92%	103%	111%	119%
% total pasiv	0%	0%	0%	-11%	-20%	-30%
% total pasiv	2%	0%	-6%	-7%	-7%	-7%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	67%	65%	99%	98%	98%	98%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	1%	1%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	33%	35%	1%	1%	1%	1%
% total pasiv	30%	32%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	1%	1%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% total pasiv	1%	1%	1%	1%	1%	1%
% total pasiv	33%	35%	1%	1%	1%	1%
% total pasiv	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Analiza posturilor bilanțiere a scos în evidență următoarele:

- În ceea ce privește imobilizările necorporale, compania subiect are înregistrate în contabilitate imobilizările necorporale de tipul licențelor, soldul acestor este 2.9 mii lei la data evaluării.
- În ceea ce privește imobilizările corporale, acestea sunt reprezentate de terenuri și construcții, dar și de echipamente.
- Activele circulante sunt în principal reprezentate de creanțe și lichidități urmate de stocuri și cheltuieli în avans la data evaluării.
- În ceea ce privește structura de finanțare se constată următoarele:
  - Datoriile pe termen scurt: acestea reprezintă datoriile de exploatare legate de activitatea curentă. La data evaluării soldul datoriilor pe termen scurt este de 433,975 lei.
  - Datoriile pe termen lung: la data evaluării compania are înregistrate alte datorii de 49,475 lei.

### **2.5.2. Analiza performanțelor financiare**

În tabelul următor sunt reliefate evoluțiile principalelor categorii de venituri și cheltuieli:



Contul de profit și pierdere (RON)	2019	2020	2021	2022	2023	31/12/2024
Venituri din vânzarea mărfurilor	67,237,139	46,987,350	17,902,688	262,149	10,680,929	12,102,062
Producția vândută	11,708,072	6,165,175	3,619,303	4,163,648	1,949,459	932,107
<b>Cifra de afaceri (netă)</b>	<b>78,945,211</b>	<b>53,152,525</b>	<b>21,521,991</b>	<b>4,425,797</b>	<b>12,630,388</b>	<b>13,034,169</b>
Venituri aferente costului producției în curs de execuție	-6,158,654	1,316,295	1,257,947	-2,313,514	0	0
Venituri din producția de imobilizări	43,909	19,778	0	0	0	0
Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	0	0	0	98,876	0	0
Venituri din subvenții de exploatare	0	0	0	26,576	0	0
Alte venituri ale exploatarei	853,174	755,508	376,737	1,869,001	136,835	20,633
<b>Venituri din Exploatare - Total</b>	<b>73,683,640</b>	<b>55,244,106</b>	<b>23,156,675</b>	<b>4,106,736</b>	<b>12,767,223</b>	<b>13,054,801</b>
Cheltuieli privind mărfurile	61,733,401	41,275,863	15,882,022	935,186	10,332,383	11,646,162
Cheltuieli materiale	2,781,240	4,599,596	1,975,395	125,321	66,657	67,734
Cheltuieli cu utilitățile	254,624	232,032	239,199	291,294	390,623	157,105
Cheltuieli cu personalul	2,347,028	2,373,414	2,310,604	2,116,227	1,953,131	1,838,632
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)	2,913,044	4,046,723	3,752,306	1,321,362	680,766	636,596
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	293,364	300,030	246,264	227,954	215,509	214,797
Alte cheltuieli de exploatare	48,734	5,022	563,003	40,791	690	2,000
Reduceri comerciale primite	205,389	34,131	0	0	0	0
Ajustarea valorii activelor circulante	317,807	518,668	1,034,664	1,322,213	933,375	-66,158
Ajustări privind provizioanele	-13,394	-18,286	45,764	154,430	-67,297	105,823
<b>EBITDA</b>	<b>3,213,181</b>	<b>1,945,175</b>	<b>-2,892,546</b>	<b>-2,428,042</b>	<b>-1,738,614</b>	<b>-1,547,889</b>
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	790,008	797,244	781,396	2,163,443	2,592,216	2,545,549
<b>Cheltuieli din exploatare - Total</b>	<b>71,260,467</b>	<b>54,096,175</b>	<b>26,830,617</b>	<b>8,698,221</b>	<b>17,098,053</b>	<b>17,148,240</b>
<b>Rezultatul din Exploatare (EBIT)</b>	<b>2,423,173</b>	<b>1,147,931</b>	<b>-3,673,942</b>	<b>-4,591,485</b>	<b>-4,330,830</b>	<b>-4,093,438</b>
<b>Venituri Financiare Total</b>	<b>149,934</b>	<b>7,171</b>	<b>26,481</b>	<b>151,483</b>	<b>258,734</b>	<b>1,653,082</b>
Cheltuieli privind dobânzile	943,563	696,967	266,631	0	0	0
- din care în cadrul grupului	0					
Alte cheltuieli financiare	18,606	14,961	4,292	388	232	1,033,600
<b>Cheltuieli Financiare Total</b>	<b>962,169</b>	<b>711,928</b>	<b>270,923</b>	<b>388</b>	<b>232</b>	<b>1,033,600</b>
<b>Rezultatul Financiar</b>	<b>-812,235</b>	<b>-704,757</b>	<b>-244,442</b>	<b>151,095</b>	<b>258,502</b>	<b>619,482</b>
<b>Rezultatul Brut al Exercițiului</b>	<b>1,610,938</b>	<b>443,174</b>	<b>-3,918,384</b>	<b>-4,440,390</b>	<b>-4,072,328</b>	<b>-3,473,956</b>
Impozit pe profit	392,255	237,191	0	0	0	0
Impozit pe venitul microîntreprinderilor sau specific unor activități	0	0	0	0	0	0
<b>Rezultatul Net al Exercițiului</b>	<b>1,218,683</b>	<b>205,983</b>	<b>-3,918,384</b>	<b>-4,440,390</b>	<b>-4,072,328</b>	<b>-3,473,956</b>

Sursa: Analiză Darian DRS

%	2019	2020	2021	2022	2023	31/12/2024
% cifra de afaceri	85%	88%	83%	6%	85%	93%
% cifra de afaceri	15%	12%	17%	94%	15%	7%
<b>% cifra de afaceri</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
% venituri din exploatare	-8%	2%	5%	-56%	0%	0%
% venituri din exploatare	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% venituri din exploatare	0%	0%	0%	2%	0%	0%
% venituri din exploatare	0%	0%	0%	1%	0%	0%
% venituri din exploatare	1%	1%	2%	46%	1%	0%
<b>% venituri din exploatare</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
% venituri din vânzarea mărfurilor	92%	88%	89%	357%	97%	96%
% producția vândută	4%	8%	9%	3%	1%	1%
% venituri din exploatare	0%	0%	1%	7%	3%	1%
% venituri din exploatare	3%	4%	10%	52%	15%	14%
% venituri din exploatare	4%	7%	16%	32%	5%	5%
% venituri din exploatare	0%	1%	1%	6%	2%	2%
% venituri din exploatare	0%	0%	2%	1%	0%	0%
% cheltuieli privind mărfurile și materiale	0%	0%	0%	0%	0%	0%
% venituri din exploatare	0%	1%	4%	32%	7%	-1%
% venituri din exploatare	0%	0%	0%	4%	-1%	1%
<b>% venituri din exploatare</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>-12%</b>	<b>-59%</b>	<b>-14%</b>	<b>-12%</b>
% venituri din exploatare	1%	1%	3%	53%	20%	19%
<b>% venituri din exploatare</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>	<b>116%</b>	<b>212%</b>	<b>134%</b>	<b>131%</b>
<b>% venituri din exploatare</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>-16%</b>	<b>-112%</b>	<b>-34%</b>	<b>-31%</b>
% soldul mediu al datoriei		1%	1%			
% venituri din exploatare	2%	1%	-17%	-108%	-32%	-27%
% rezultatul brut	24%	54%	0%	0%	0%	0%
% venituri din exploatare	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>% venituri din exploatare</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>-17%</b>	<b>-108%</b>	<b>-32%</b>	<b>-27%</b>

- Cifra de afaceri este alcătuită în proporție de 85% din venituri provenite din vânzarea mărfurilor, care se datorează achiziției de semințe de floarea soarelui pentru Argus SA. Societatea mai înregistrează venituri din prestări de servicii aprox. 11%, venituri din chirii sub 1%, iar diferența din alte venituri conexe.
- Cheltuielile cele mai semnificative ale societății sunt reprezentate de cheltuielile cu mărfurile, peste 96% la data evaluării, urmate de cheltuielile cu personalul – 14% la 31.12.2024. Restul cheltuielilor operaționale au o pondere cumulată de 9% și sunt alcătuite din ch. cu utilitățile, cu materialele, cu lucrările și serviciile executate de terți și cheltuieli cu impozitele și taxele.
- Marja EBITDA a societății a fost negativă pe toată perioada de analiză 2022-2024.

Societatea a înregistrat pierderi pe toată perioada de analiză puse pe seama creșterii prețurilor semințelor la maxime absolute în anul 2022, a războiului din Ucraina și din subutilizarea capacităților de depozitare a cerealelor.

### 2.5.3. Indicatori de profitabilitate și rentabilitate

În ceea ce privește capacitatea companiei de a produce profit menționăm următoarele:

Indicatori de profitabilitate	2019	2020	2021	2022	2023	31.12.2024	TP Catalyst 2023, mediana peer group
Marja EBITDA	4.4%	3.5%	-12.5%	-59.1%	-13.6%	-11.9%	29.87%
Marja EBIT	3.3%	2.1%	-15.9%	-111.8%	-33.9%	-31.4%	8.25%
Marja netă	1.7%	0.4%	-16.9%	-108.1%	-31.9%	-26.6%	-

Sursa: Analiza DARIAN DRS, pe baza informațiilor din baza de date TP Catalyst

Indicatorii de profitabilitate prezintă următoarele concluzii:

- **Marja EBITDA:** reflectă cel mai bine rentabilitatea activității operaționale. În comparație cu competitorii din sector, un nivel inferior mediei industriei, indică o potențială inferioritate operațională și poate conduce la viitoare probleme întâmpinate de companie. Marja EBITDA a companiei Comcereal SA, a înregistrat variații semnificative în ultimii ani, iar aceasta se înscrie pe un trend negativ, dar în ușoară revenire față de minimumul înregistrat la nivelul anului 2022. Valoarea regăsită în piață pentru acest indicator este de 29.5% la nivelul anului 2023, iar ca medie pe 5 ani este de 26.8%. Compania în primii doi ani din perioada analizată a înregistrat marje operaționale la nivelul minimumului din peer group-ul de companii comparabile. Marjele negative vin și dintr-o subutilizare a bazelor de depozitare, acestea depozitând în cursul anului 2024 – 7,255 tone de cereale (floarea soarelui), iar în cursul anului 2023 – 12,276 tone de cereale.
- **Marja EBIT:** reprezintă ponderea profitului operațional în cifra de afaceri, acest indicator exprimă capacitatea companiei de a genera valoare adăugată pentru acționarii săi. Marja EBIT se înscrie pe un trend negativ în ultimii 4 ani istorici.
- **Marja netă:** exprimă profitabilitatea întreprinderii după plata impozitului pe profit.

### 3. EVALUAREA SOCIETĂȚII

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2022, pentru evaluarea capitalului propriu al unei entități sunt:

- ✓ *Abordarea prin venit* – reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.
- ✓ *Abordarea prin piață* - o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau linii de activitate similare care au fost vândute.
- ✓ *Abordarea bazată pe active* – metodă de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau linii de activitate utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii minus datoriile.

**Estimarea valorii echitabile a 100% din capitalurile proprii ale Comcereal S.A. Tulcea s-a bazat pe următoarele abordări:**

- **Abordarea prin venit (Metoda Fluxurilor Financiare Actualizate - “DCF” sau “Discounted Cash Flows”)** a fost utilizată în vederea estimării valorii echitabile a capitalurilor proprii Comcereal S.A., ca urmare a faptului ca metoda DCF ofera în general o buna indicație asupra capacității unei societății de a genera venituri viitoare. **Această abordare a fost aplicată în vederea validării rezultatelor obținute în abordarea prin active, unde a fost estimată valoarea de piață a activelor.**
- **Abordarea prin active, respectiv Metoda activului net ajustat (“ANA”)** a fost utilizată datorită faptului că această abordare este adecvată societăților ce activează în domeniul comercializării și depozitării de cereale, unde valoarea companiei este reflectată de valoarea de piață însumată a activelor sale. În cadrul aplicării metodei ANA, activele imobilizate aflate în patrimoniu au fost evaluate aplicând metode adecvate fiecărei categorii de active și ținând cont de activitatea piețelor specifice, așa cum este prezentat în raport în secțiunea aferentă abordării prin active.

Abordarea prin piață nu a fost aplicată din cauza limitării numărului de companii comparabile identificate la nivel național și european, care sunt listate pe piața de capital.

#### 3.1. ABORDAREA PRIN VENIT

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

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat
- Metoda capitalizării venitului

S-a aplicat metoda cash flow-ului net actualizat, pentru a surprinde atât impactul evoluției pieței specifice, cât și alinierea activității companiei pe un trend de stabilitate în ceea ce privește evoluția Cifrei de Afaceri. De asemenea s-a ținut cont de potențialul de valorificare al bazelor de producție actual, considerând un grad minim de utilizare care să ofere un randament în piață.

Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția investitorilor.

Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:

- ✓ Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor
- ✓ Estimarea ratei de actualizare
- ✓ Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor pe o perioadă explicită
- ✓ Estimarea valorii terminale
- ✓ Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii terminale
- ✓ Adăugarea activelor neoperaționale (în afara exploatarei)
- ✓ Obținerea valorii capitalului acționarilor după deducerea valorii datoriilor financiare nete

Aplicarea metodei DCF are în vedere următoarele informații furnizate și ipoteze de lucru:

- Informațiile istorice cu privire la veniturile înregistrate de Societate, capacitățile de depozitare, precum și un venit estimat de către Societate pentru vânzarea de mărfuri (cereale) pentru anul 2025.
- Durata perioadei de previziune explicită este de 5 ani (cuprinsă între 2025 – 2029).
- Elementele de venituri și cheltuieli au fost reflectate în moneda RON, în termeni nominali (inclusiv inflația), în consecință costul capitalului utilizat în analiza DCF a fost estimat în termeni nominali.
- O rată de impozitare a profitului statutară de 16%, aplicată la 30% din profitul perioadei a fost aplicat pentru perioada cuprinsă între 2025 – 2029, considerând posibilitatea de recuperare a pierderii reportate, în concordanță cu normele fiscale în vigoare, pe o perioadă de 5 ani consecutivi. În perpetuitate s-a considerat aplicarea cotei de impozitare la profitul brut integral.
- Rata de actualizare utilizată în aplicarea metodei DCF este Costul Mediu Ponderat al Capitalului (*WACC - Weighted average cost of capital*).
- Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva, specifică, de neîndeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibil a fi avute în vedere la momentul evaluării.

### 3.1.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor

Veniturile aferente vânzării mărfurilor pentru 2025 au fost preluate din bugetul de venituri și cheltuieli pus la dispoziție de către managementul companiei pentru anul 2025, considerând istoricul care este corelat cu necesarul din piață.

Veniturile aferente depozitării, condiționării și solarizării cerealelor au fost estimate de către evaluator pornind de la Bazele de însilozare utilizate în activitatea curentă a Societății, capacitatea acestora de depozitare și prețurile practicate pentru depozitare, condiționare și solarizare conform tarifelor practicate de Societate și confirmate de prețuri din piață pentru facilități de depozitare similare.

Astfel tarifele percepute de Societate pentru următoarele servicii în cursul anului 2024 sunt evidențiate în tabelul de mai jos:

Tarife			
Nr. crt.	Denumire	U.M.	Tarif fara TVA lei/UM - FS
1	Recepție și înmagazinare - pentru cantitățile recepționate în lună	To.	16
2	Depozitare- pentru stocul mediu depozitat în fiecare lună	To.	12
3	Aerare activă la 45 zile	To.	13
4	Încărcare, livrare - pentru cantitățile încărcate și livrate în lună	To.	16,5
5	Condiționare	To.	13,5
6	Solarizare	To.	7

Sursa: Informații furnizate de Societate

A fost estimat venitul din activitatea de depozitare cereale pentru anul 2025 conform celor evidențiate mai jos:

Unitățile de însilozare	Cantitate to	chirie eur/to	GO	G. Incarcare lunar	chelt. Expl.	Rc	Valoarea de piata eur	Valoarea de piata lei	Venitul anual depozitare eur	Condiționar e si Solarizare eur/to	GO	G. Incarcare lunar	Venituri anuale din condiționare si solarizare	Venitul total 2025 eur
Baia	54.500	2	58%	60%	10%	10%	4.120.200	20.494.287	457.800	4,12	58%	17%	262.049	719.849
Mihail Kogalniceanu	22.000	1,5	58%	60%	10%	11%	1.134.000	5.640.629	138.600	4,12	58%	17%	105.781	244.381
Macin	6.100	2	58%	60%	10%	10%	461.160	2.293.856	51.240			17%	0	51.240
Casimcea	8.000	2	58%	70%	10%	11%	641.455	3.190.659	78.400	4,12	58%	17%	38.466	116.866
<b>TOTAL</b>	<b>90.600</b>						<b>5.895.655</b>		<b>726.040</b>				<b>406.296</b>	<b>1.132.336</b>
<b>TOTAL Lei</b>									<b>3.611.396</b>				<b>2.020.958</b>	<b>5.632.354</b>

Sursa: Analiza Darian DRS, pe baza Informațiilor furnizate de Societate

De asemenea au fost previzionate venituri din închirierea bazei Isaccea, strada Portului, considerate în cadrul altor venituri ale exploatării

Unitatile de insilozare	Suprafata	chirie eur/to	GO	G. Incarcare lunar	Venitul anual depozitare eur
Isaccea	1.252	3,5	80%	100%	42.067
<b>Total Lei</b>					<b>209.246</b>

Sursa: Analiza Darian DRS, pe baza Informațiilor furnizate de Societate

Ulterior, pentru perioada 2026 – 2029, au fost indexate anual veniturile din exploatare estimate pentru anul 2025 după cum urmează:

- Veniturile din vânzarea mărfurilor au fost majorate cu creșterea așteptată pentru sector;
- Veniturile din activitatea de însilozare au fost indexate cu rata de inflație așteptată.

Mai jos prezentăm ratele de creștere utilizate în evaluare conform Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză:

Indicador	2026	2027	2028	2029	Perpetuitate
Creștere reală industrie	3,0%	1,3%	1,0%	1,0%	0,0%
IPC/IPP	3,3%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Creștere nominală industrie	6,4%	4,3%	4,0%	4,0%	3,0%

Sursa: Comisia Națională de Strategie și Prognoză, <https://cnp.ro/>

Pentru perpetuitate veniturile au fost indexate cu inflația așteptată.

Cheltuielile de exploatare pentru anul 2025 sunt estimate să fie ușor mai mari decât în ultimii doi ani, având în vedere că acest nivel este considerat adecvat pentru susținerea activităților de însilozare a cerealelor previzionate, nefiind necesară o creștere a numărului de angajați sau a cheltuielilor cu terții. Aceste categorii de cheltuieli au cele mai importante ponderi în total cheltuieli de exploatare, excluzând cheltuiala cu mărfurile.

Acest nivel al cheltuielilor estimate a fost verificat în piață prin analiza marjelor EBITDA pentru companii comparabile ce își desfășoară activitatea pe codul CAEN 5210, observându-se că unitățile noi înregistrează marje peste medie, în timp ce unitățile de însilozare mai vechi raportează marje mai reduse.

Cu toate acestea în perioada previzionată s-a considerat că Societatea va tinde să atingă marjele medii

regășite în piață pentru companiile comparabile ce activează în sector, prin optimizarea costurilor și creșterea gradului de utilizare a capacităților de însilozare (în 2025 față de istoric, iar în perioada următoare 2026-2029 fiind vorba de o menținere a acestuia).

Eșantionul de companii comparabile îl evidențiem mai jos:

Nr. Crt.	Company name Latin alphabet	EBITDA margin 2023	EBITDA margin 2022	EBITDA margin 2021	EBITDA margin 2020	EBITDA margin 2019	EBIT margin 2023	EBIT margin 2022	EBIT margin 2021	EBIT margin 2020	EBIT margin 2019
1	DELTA NAV SA		25.93	34.03	21.97	22.30	n.a.	21.36	30.04	17.63	21.37
2	SIFI TM AGRO S.A.	61.48	60.12	55.95	49.05	-21.79	46.34	45.36	36.32	40.34	23.09
3	INDEPENDENTA SA	11.52	16.18	20.97	8.79	11.84	1.06	4.63	12.46	0.20	2.30
4	EAST SILODEP S.R.L.	58.75	51.35	51.73	7.88	-30.93	34.22	24.58	29.57	5.29	-75.88
5	TRANSION AGRO SRL	16.32	35.04	22.27	35.52	17.80	3.82	23.36	7.83	18.92	3.39
6	INTERAGROALIMENT SRL	9.67	8.96	14.57	12.68	13.63	8.76	8.15	12.71	11.10	11.97
7	EUROSILOZ SA	4.10	3.84	3.35	4.30	4.99	3.50	3.26	2.86	3.52	4.22
8	SILOTRANS SRL	51.68	41.23	50.10	44.01	46.33	45.82	32.20	30.77	30.95	33.54
9	A&S SILOZURI SRL	42.63	61.04	70.04	58.47	75.97	7.75	40.87	42.85	17.42	53.74
10	DUNAGRICOL LOGISTICS & SHIPPING SRL	42.83	49.86	62.05	54.04	61.36	36.19	38.02	50.57	45.48	56.28
	Min	4,10	3,84	3,35	4,30	-30,93	1,06	3,26	2,86	0,20	-75,88
	q1	11,06	16,18	20,97	8,79	4,99	3,74	8,15	12,46	5,29	3,39
	median	29,47	35,04	34,03	21,97	13,63	8,25	23,36	29,57	17,42	11,97
	media	32,02	33,74	35,89	26,96	15,57	18,91	22,64	22,82	16,15	8,64
	q3	53,45	51,35	51,73	44,01	22,30	37,12	32,20	30,77	18,92	23,09
	max	61,48	61,04	70,04	58,47	75,97	46,34	45,36	42,85	40,34	53,74
5yr	Min	-3,07					-13,70				
	q1	12,40					6,61				
	median	26,83					18,12				
	media	28,84					17,83				
	q3	44,57					28,42				
	max	65,40					45,73				

Sursa: Analiza Darian DRS, pe baza Informațiilor din baza de date TP Catalyst

Se observă că marjele din piață variază, în schimb media marjelor la 5 ani este de 26,83%, unde cuartila 1 este de 12,4%, iar cuartila a treia de 44,57%.

Mai jos prezentăm Bugetul de venituri și cheltuieli previzionat pentru Societate:

Contul de profit și pierdere (RON)	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e	Perpetuitate	Indicatori din piață
Venituri din vânzarea mărfurilor	12.101.400	12.875.769	13.434.448	13.975.856	14.539.083	14.975.256	
Producția vândută	5.632.354	5.818.222	5.992.768	6.172.551	6.357.728	6.548.460	
<b>Cifra de afaceri (netă)</b>	<b>17.733.754</b>	<b>18.693.990</b>	<b>19.427.216</b>	<b>20.148.408</b>	<b>20.896.811</b>	<b>21.523.716</b>	
Alte venituri ale exploatații	209.246	216.152	222.636	229.315	236.195	243.281	
<b>Venituri din Exploatare - Total</b>	<b>17.943.000</b>	<b>18.910.142</b>	<b>19.649.853</b>	<b>20.377.723</b>	<b>21.133.006</b>	<b>21.766.996</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>3.409.170</b>	<b>3.782.028</b>	<b>4.421.217</b>	<b>4.890.654</b>	<b>5.642.513</b>	<b>5.811.788</b>	5 yr.%
<b>% venituri din exploatare</b>	<b>19,0%</b>	<b>20,0%</b>	<b>22,5%</b>	<b>24,0%</b>	<b>26,7%</b>	<b>26,7%</b>	<b>26,8%</b>
Ajustări de valoare privind imobilizările	2.831.011	2.831.011	2.831.011	2.831.011	2.831.011	2.831.011	
<b>Cheltuieli din exploatare - Total</b>	<b>17.364.841</b>	<b>17.959.124</b>	<b>18.059.647</b>	<b>18.318.080</b>	<b>18.321.504</b>	<b>18.786.219</b>	
<b>Rezultatul din Exploatare (EBIT)</b>	<b>578.159</b>	<b>951.017</b>	<b>1.590.206</b>	<b>2.059.642</b>	<b>2.811.502</b>	<b>2.980.777</b>	
<b>% venituri din exploatare</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>18,1%</b>

Sursa: Analiza Darian DRS

## Variația capitalului de lucru

Se observă că de-a lungul timpului structura capitalului de lucru s-a modificat semnificativ. Stocurile s-au restrâns, nivelul creanțelor neîncasate este la un nivel minim, iar datoriile comerciale sunt la un nivel relativ constant în ultimii 3 ani. Cu toate acestea capitalul de lucru la Data Evaluării are valori negative.

În perioada previzionată am considerat necesar alinierea capitalului de lucru la un nivel regăsit în piață pentru tipul acesta de activitate, ajustându-l în primul an de previziune în vederea acoperirii a cel puțin o lună de cheltuieli, iar apoi aliniat la piață spre finalul perioadei de previziune, atingând un nivel de 16,2% confirmat de informațiile din piață (baza de date Damodaran) pentru sectorul Farming and Agriculture, cu activități conexe.

În cele ce urmează prezentăm sintetic capitalul de lucru istoric și cel estimat pentru fiecare an de previziune, împreună cu variația acestuia:

Capital de lucru net (RON)	2019	2020	2021	2022	2023	31.12.2024
Stocuri	15.169.452	19.472.919	7.217.585	10.432	28.603	146.883
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>74</i>	<i>127</i>	<i>112</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>4,1</i>
Creanțe comerciale	12.408.874	7.417.586	449.764	1.299.735	280.415	91.052
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>61</i>	<i>48</i>	<i>7</i>	<i>114</i>	<i>8</i>	<i>2,5</i>
Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	0	0
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>
Alte creanțe	737.962	797.687	361.017	-253.149	36.070	132.074
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>-22</i>	<i>1</i>	<i>3,6</i>
<b>Active Circulante (non-cash)</b>	<b>28.316.288</b>	<b>27.688.192</b>	<b>8.028.366</b>	<b>1.057.018</b>	<b>345.088</b>	<b>370.008</b>
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>138</i>	<i>180</i>	<i>125</i>	<i>93</i>	<i>10</i>	<i>10,2</i>
<i>% venituri din exploatare</i>	<i>38%</i>	<i>50%</i>	<i>35%</i>	<i>26%</i>	<i>3%</i>	<i>2,8%</i>
<b>Cheltuieli în avans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.833</b>	<b>4.274</b>	<b>4.318</b>	<b>8.090</b>
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,2</i>
Datorii comerciale	558.255	432.537	99.155	74.059	107.203	92.841
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>6</i>	<i>3</i>	<i>2,6</i>
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	0	0
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>
Alte datorii	694.684	622.898	405.386	389.013	356.427	341.134
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>6</i>	<i>34</i>	<i>10</i>	<i>9,4</i>
<b>Datorii curente din exploatare</b>	<b>1.252.939</b>	<b>1.055.435</b>	<b>504.541</b>	<b>463.072</b>	<b>463.630</b>	<b>433.975</b>
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>41</i>	<i>13</i>	<i>12,0</i>
<i>% venituri din exploatare</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>2%</i>	<i>11%</i>	<i>4%</i>	<i>3,3%</i>
<b>Venituri în avans</b>	<b>283.883</b>	<b>264.568</b>	<b>252.793</b>	<b>244.195</b>	<b>232.609</b>	<b>223.557</b>
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>21</i>	<i>7</i>	<i>6,2</i>
<b>Capital de lucru net</b>	<b>26.779.466</b>	<b>26.368.189</b>	<b>7.315.865</b>	<b>354.025</b>	<b>-346.833</b>	<b>-279.433</b>
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>131</i>	<i>172</i>	<i>114</i>	<i>31</i>	<i>-10</i>	<i>-7,7</i>
<i>% venituri din exploatare</i>	<i>36,3%</i>	<i>47,7%</i>	<i>31,6%</i>	<i>8,6%</i>	<i>-2,7%</i>	<i>-2,14%</i>
<b>Variație capital de lucru net</b>		<b>-411.277</b>	<b>-19.052.324</b>	<b>-6.961.840</b>	<b>-700.858</b>	<b>67.400</b>

Sursa: Analiza DARIAN DRS, pe baza informațiilor furnizate de Societate

Capital de lucru net (RON)	Mediană 2019-2024	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e	Perpetuitate	Indicatori din piață
Capital de lucru net		1.495.250	2.069.644	2.663.718	3.294.510	3.416.618	3.519.117	
<i>durată de rotație (zile)</i>	<i>114</i>	<i>30,0</i>	<i>39,4</i>	<i>48,8</i>	<i>58,2</i>	<i>58,2</i>	<i>58,2</i>	
<i>% venituri din exploatare</i>	<i>20%</i>	<i>8,3%</i>	<i>10,9%</i>	<i>13,6%</i>	<i>16,2%</i>	<i>16,2%</i>	<i>16,2%</i>	<b>16,2%</b>
Variație capital de lucru net		1.774.683	574.394	594.074	630.792	122.108	102.499	

Sursa: Analiza DARIAN DRS, pe baza informațiilor din baza de date Damodaran

### 3.1.2. Estimarea ratei de actualizare

Estimarea ratei de actualizare (WACC - Weighted Average Cost of Capital) este realizată pe baza costului capitalului propriu și al capitalului împrumutat (datoriile financiare), ca o medie ponderată a acestora. Ponderile sunt cele reprezentate de fiecare sursă de finanțare în total capital investit.

$$WACC = K_e * E/(D+E) + K_d * D/(D+E) * (1-\tau)$$

$K_e$  – costul capitalului propriu

$K_d$  – costul datoriei (rata nominală a dobânzii)

$E$  – valoarea de piață a capitalului propriu

$D$  – valoarea de piață a datoriei

$\tau$  – cota de impozitare

### Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity)

Costul capitalului propriu este estimat cu ajutorul modelului modelului CAPM (Capital Asset Pricing Model), care face o corelație între riscul activului evaluat și riscul pieței de capital în ansamblu.

Relația de calcul pentru estimarea costului capitalului propriu prin modelul CAPM este:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + CRP + SP + \alpha$$

$K_e$  – costul capitalului propriu (cost of equity)

$R_f$  – rata fără risc (risk free rate)

ERP – prima de risc a pieței de capital dezvoltate (equity risk premium)

$\beta$  – riscul sistematic al întreprinderii sau întreprinderilor comparabile

CRP – prima de risc de țară (country risk premium)

SP – prima de risc de dimensiune (size premium)

$\alpha$  – riscul nesistematic.

Fluxurile de numerar disponibile au fost întocmite în prețuri curente astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (include inflația așteptată).

### 1) Rata fără risc ( $R_f$ +CRP)

A fost considerat Randamentul Titlurilor de stat din România cu o maturitate de 10 ani, la data evaluării.

### 2) Prima de risc a pieței de capital dezvoltate (ERP)

Prima de risc a pieței de capital (ERP) reprezintă rentabilitatea suplimentară oferită de piața de capital în ansamblu, peste rata fără risc, pentru asumarea de către investitori a unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni.

### 3) Prima de risc de țară (CRP)

Nu a fost necesară adăugarea unei prime de risc de țară deoarece a fost considerat randamentul titlurilor de stat din România care include și acea primă de risc de țară.

### 4) Coeficientul $\beta$

Coeficientul de risc sistematic  $\beta$  exprimă riscul întreprinderii evaluate, în raport cu riscul pieței de capital în ansamblu.

### 5) Coeficientul $\alpha$

Coeficientul de risc nesistematic  $\alpha$  este complementar coeficientului de risc sistematic  $\beta$  și reflectă riscul suplimentar al unei întreprinderi, atunci când investitorul marginal este unul nediversificat.

Astfel, rata de actualizare este următoarea:

Parametru	Definiție	Valoare	Monedă	Sursa
$R_f$ +CRP	Rata fără risc + risc de țară România	7,37%	RON	Randamentul Titlurilor de stat din România cu o maturitate de 10 ani, la data evaluării
ERP	Prima de risc a pieței de capital dezvoltate	6,0%		EUR recommended ERP, Kroll Cost of Capital Navigator,
$\beta_u$	Risc sistematic pentru companie neîndatorată	0,54		Kroll Industry Cost of Capital, GICS 202010 - Agri Products & Services - European Union - EUR
$\beta_l$	Risc sistematic pentru companie îndatorată	0,87		
SP	Prima de risc de dimensiune	2,7%		Kroll Cost of Capital Navigator
$\alpha$	Prima de risc nesistematic (specific)	0,0%		Estimare evaluator
<b><math>K_e</math></b>	<b>Costul capitalului propriu</b>	<b>15,2%</b>	<b>RON</b>	
D/E	Levier financiar	72,3%		Kroll Industry Cost of Capital, GICS 202010 - Agri Products & Services - European Union - EUR
E/(D+E)		58,0%		
D/(D+E)		42,0%		
$K_d$	Rata nominală a dobânzii	7,94%	RON	BNR, rata dobânzii la societăți financiare noi (medie 5 ani) + 1 punct procentual
t	Cota de impozitare (nominală)	16,0%		



Parametru	Definiție	Valoare	Monedă	Sursa
Kd*(1-t)	Rata efectivă a dobânzii	6,7%	RON	
<b>WACC net</b>	<b>Costul mediu ponderat al capitalului net</b>	<b>11,6%</b>	<b>RON</b>	

Sursa: Analiză DARIAN DRS

### 3.1.3. Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor

**Fluxurile financiare la dispoziția investitorilor (CFI)** sunt compuse ca și părți principale din Fluxurile din exploatare și Fluxurile din investiții. În cadrul CFI (Cash-flow la dispoziția investitorilor) nu se ține seama de fluxurile aferente activității de finanțare.

Fluxul din activitatea curentă are ca și intrare profitul brut al activității curente și ca ieșire, impozitul pe profit și modificările în structura capitalului de lucru (variația necesarului de fond de rulment). Profitul brut a fost preluat din cadrul bugetului previzionat de către client iar impozitul pe profit a fost calculat pornind de la acesta. Modificările în structura capitalului de lucru au fost estimate conform prevederilor din subcapitolele precedente.

Fluxurile din investiții – Investițiile de tip CAPEX au fost estimate astfel încât să se realizeze menținerea activelor la un nivel operațional funcțional, nivel care asigură păstrarea activelor în starea și randamentul necesar susținerii evoluției preconizate a Cifrei de Afaceri. Având în vedere vechimea și gradul de utilizare a acestora, s-a considerat un nivel al CAPEX-ului în perioada 2025-2029 cuprins între 30% și 40% raportat la cheltuielile cu amortizarea (la un nivel de 4,7% raportat la cifra de afaceri, peste nivelul de 2,08% regăsit în cadrul sectorului de Farming & Agricultură evidențiat în baza de date Damodaran). Iar în perpetuitate nivelul CAPEX este considerat similar cu amortizarea.

CAPEX	2025e	2026e	2027e	2028e	2029e	Perpetuitate
Capex	832.650	877.736	912.163	946.025	981.165	2.831.011

Sursa: Analiză DARIAN DRS

Amortizarea activelor a fost estimată la un nivel constant pe perioada previzionată, pornind de la nivelul amortizării mijloacelor fixe pentru anul 2025 conform bugetului furnizat de Societate, la care a fost adăugat CAPEX-ul nou.

Grafic amortizare	2025e
Amortizare active existente la data evaluării	2.775.501
Amortizare capex 2025e	55.510
<b>Total amortizare</b>	<b>2.831.011</b>

Sursa: Analiză DARIAN DRS

În cele ce urmează prezentăm fluxurile financiare la dispoziția investitorilor actualizate:

FLUXURI DE NUMERAR ACTUALIZATE (RON)	2025e	2026e	PREVIZIUNI			
			2027e	2028e	2029e	Perpetuitate
Cifra de afaceri (netă)	17,733,754	18,693,990	19,427,216	20,148,408	20,896,811	21,523,716
Rate anuale de creștere a cifrei de afaceri	36%	5%	4%	4%	4%	3%
<b>Venituri din Exploatare - Total</b> (+)	<b>17,943,000</b>	<b>18,910,142</b>	<b>19,649,853</b>	<b>20,377,723</b>	<b>21,133,006</b>	<b>21,766,996</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3,409,170</b>	<b>3,782,028</b>	<b>4,421,217</b>	<b>4,890,654</b>	<b>5,642,513</b>	<b>5,811,788</b>
% venituri din exploatare	19.0%	20.0%	22.5%	24.0%	26.7%	26.7%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	2,831,011	2,831,011	2,831,011	2,831,011	2,831,011	2,831,011
<b>Cheltuieli din exploatare - Total</b> (-)	<b>17,364,841</b>	<b>17,959,124</b>	<b>18,059,647</b>	<b>18,318,080</b>	<b>18,321,504</b>	<b>18,786,219</b>
<b>Rezultatul din Exploatare (EBIT)</b>	<b>578,159</b>	<b>951,017</b>	<b>1,590,206</b>	<b>2,059,642</b>	<b>2,811,502</b>	<b>2,980,777</b>
Impozit pe profit (-)	27,752	45,649	76,330	98,863	134,952	476,924
Impozit pe venitul microîntreprinderilor sau specific unor :	0	0	0	0	0	0
<b>Profit operational net după impozit (EBIT - Impozit pe profit)</b>	<b>550,407</b>	<b>905,368</b>	<b>1,513,876</b>	<b>1,960,780</b>	<b>2,676,549</b>	<b>2,503,853</b>
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și	(+) 2,831,011	2,831,011	2,831,011	2,831,011	2,831,011	2,831,011
Ajustări privind provizioanele	(+) 0	0	0	0	0	0
Investiții în imobilizări	(-) 832,650	877,736	912,163	946,025	981,165	2,831,011
Variație capital de lucru net	(-) 1,774,683	574,394	594,074	630,792	122,108	102,499
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor (CFNI)</b>	<b>774,085</b>	<b>2,284,249</b>	<b>2,838,650</b>	<b>3,214,974</b>	<b>4,404,287</b>	<b>2,401,354</b>
<b>Rata de actualizare - perioada de analiză explicită</b> 11.6%						
Perioada de actualizare	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
Factorul de actualizare	0.95	0.85	0.76	0.68	0.61	
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>	<b>732,615</b>	<b>1,936,441</b>	<b>2,155,492</b>	<b>2,186,683</b>	<b>2,683,230</b>	

Sursa: Analiza DARIAN DRS

### 3.1.4. Estimarea valorii terminale

**Valoarea terminală** (reziduală) este o componentă importantă a estimării valorii prin metoda DCF, ce reprezintă valoarea afacerii aferentă perioadei de previziune non-explicite. Compania a fost evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității.

Estimarea valorii terminale s-a realizat astfel:

Valoare terminala	
Fluxuri de numerar - an terminal	2,401,354
Rata de actualizare - perpetuitate	11.6%
Rata de creștere perpetuă - g	3.0%
EBITDA - an terminal	5,811,788
Valoarea terminala	27,788,220
Perioada de actualizare	4.5
Factorul de actualizare	0.61
<b>Valoarea terminala actualizata</b>	<b>16,929,457</b>
% valoarea întreprinderii	64%

Sursa: Analiza DARIAN DRS

### 3.1.5. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu

Prin însumarea cash flow-ului actualizat cu valoarea terminală actualizată rezultă EV (Enterprise Value).

Din valoarea EV au fost scăzute:

- Datoriile financiare în valoare de **49,475 lei**, reprezentate de alte împrumuturi și datorii asimilate.

La valoarea EV au fost adăugate:

- Disponibilități banești și asimilate în valoare de **5,083,439 lei**, reprezentate de:
  - o Alte investiții pe termen scurt (ct. 508) în valoare de 5,001,828 lei
  - o Casa și conturi la banci în valoare de 81,611 lei
- Active în afara exploatarei, în valoare realizabilă netă de **11,450,535 lei**, reprezentate de:
  - o Investiții imobiliare în curs de execuție – 10,400 lei;

- Bazele de însilozare neutilizate, surprinse în tabelul de mai jos unde sunt evidențiate atât valorile terenurilor și construcțiilor, cât și valoarea echipamentelor:

Active in afara exploatarii		
Denumire baza	Valoare de piata	
	Terenuri si constructii	Echipamente
	lei	lei
Brutaria Isaccea	259,126	4,526
B.R. Mahmudia	4,387,156	43,051
B.R. Peceneaga	2,496,453	131,026
Baza volanta Horia	351,081	0
Baza volanta Topolog	811,632	0
<b>Total</b>	<b>8,305,448</b>	<b>178,603</b>

Sursa: Analiza DARIAN DRS

- Alte active în afara exploatarii, surprinse în tabelul de mai jos:

Alte active in afara exploatarii				
Denumire amplasament	mp	Valoare eur/mp	Valoare eur	Valoare lei
Teren in exces baza Baia	50.000	2	100.000	497.410
Spatiu comercial str. Vidin nr. 3			52.095	259.126
Cladire administrativa Sediul Comcereal str. Mircea Voda nr. 4			169.471	842.966
Sediul Administrativ - 3/4 str. Isaccea, nr. 73, bl. Donaris et. 3			275.706	1.371.389
<b>TOTAL</b>			<b>597.272</b>	<b>2.970.891</b>

Sursa: Analiza DARIAN DRS

Estimarea valorii de piață a activelor în afara exploatarii din tabelele de mai sus sunt prezentate în cadrul anexelor la finalul raportului de evaluare.

În tabelul de mai jos este aplicată cota de impunere de 16% în vederea identificării valorii realizabile nete pentru activele redundante:

Active necorporale și corporale redundante (RON)	Valoare contabilă	Valoare de piață	Cota de impozitare (%)	Impozit	Valoarea realizabilă netă
4. Investitii imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11.362.396	11.454.942	16,0%	14.807	11.440.135
6. Investitii imobiliare în curs de executie (ct. 235 - 2935)	10.400	10.400	16,0%	0	10.400
<b>Total</b>	<b>11.372.796</b>	<b>11.465.342</b>		<b>14.807</b>	<b>11.450.535</b>

Sursa: Analiza DARIAN DRS

În cele ce urmează prezentăm estimarea valorii capitalului acționarilor pe baza datelor sintetizate anterior:

Rezultate	Lei
Fluxuri de numerar actualizate	9,694,461
<b>Valoarea terminala actualizata</b>	<b>16,929,457</b>
% valoarea intreprinderii	64%
<b>Valoarea intreprinderii</b>	<b>26,623,919</b>
Datorii Financiare (-)	49,475
Lichiditati și asimilate (+)	5,083,439
Active în afara exploatarii (+)	11,450,534
<b>Valoarea capitalului propriu</b>	<b>43,108,418</b>
Cota din capitalul social evaluată	100%
<b>Valoarea cotei din capitalul social - 100%</b>	<b>43,108,418</b>
Numar de diviziuni ale capitalului social evaluate	3,271,061
<b>Valoare / acțiune</b>	<b>13.1787</b>
<b>Valoarea cotei din capitalul social - 100%</b>	<b>43,108,418</b>

Valoarea echitabilă a întregului capital propriu al Comcereal S.A. la 31.12.2024 prin această abordare este:

**V<sub>100%</sub> capital propriu prin abordarea prin venit = 43,108,418 lei, respectiv 13.1787 lei/ acțiune**

### 3.2. ABORDAREA PRIN ACTIVE – METODA ACTIVULUI NET AJUSTAT

Abordarea pe bază de active, cunoscută și sub denumirile de abordarea patrimonială, abordarea pe bază de costuri și abordarea prin costul de înlocuire, constă în corectarea (ajustarea) valorilor contabile ale activelor individuale și datoriilor întreprinderii în sensul transformării acestora în valori de piață. Aceasta nu reprezintă o abordare propriu-zisă în evaluare deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau a mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, înainte de a fi însumate.

Metodele înscrise în această abordare sunt:

- ✓ Metoda activului net ajustat – se aplică dacă este respectat principiul continuității activității întreprinderii evaluate;
- ✓ Metoda activului net de lichidare – se aplică atunci când se întrunesc premisele de încetare a activității societății evaluate (compania se afla în proces de lichidare).

În metoda activului net ajustat, valoarea societății s-a calculat ca diferență între valoarea activelor societății și datoriile totale (ajustate la o valoare de piață sau o altă valoare curentă adecvată – valoare de utilizare).

Informațiile care stau la baza aplicării metodei sunt:

- sursele de informații puse la dispoziție de către conducerea societății - bilanța de verificare la 31.12.2024;
- situația elementelor patrimoniale la 31.12.2024 (active imobilizate, active circulante, datorii, etc).

Ajustările efectuate asupra elementelor bilanțiere ale societății la data de 31.12.2024 (în lei) sunt:

Elemente de activ

a) Active imobilizate

- ✓ Imobilizări financiare și necorporale - asupra acestor elemente de activ nu a fost necesară efectuarea de corecții
- ✓ Imobilizări corporale – elementele componente sunt:

Bilanț (RON)	31-12-24	Ajustări	Valori ajustate
<b>IMOBILIZĂRI</b>	<b>45,381,526</b>	<b>1,276,553</b>	<b>46,658,079</b>
Imobilizări necorporale	2,932	0	2,932
Terenuri și construcții	44,965,808	0	44,965,808
Echipamente de lucru și mobilier	402,386	1,276,553	1,678,939
Imobilizări în curs de execuție	10,400	0	10,400
Investiții imobiliare	0	0	0
Alte active imobilizate	0	0	0
Avansuri	0	0	0
Imobilizări financiare	0	0	0

Sursa: Analiză Darian DRS

Nu au fost efectuate ajustări asupra terenurilor și construcțiilor înregistrate în contabilitate, deoarece aceste elemente de activ au fost evaluate în vederea determinării valorii juste în scopul raportării financiare, la data de 31.12.2024 de compania DARIAN DRS SA. Valorile obținute în urma reevaluării au fost înscrise în situațiile financiare de la 31.12.2024, așa cum sunt evidențiate mai jos.

În tabelul următor se poate observa alocarea valorii totale a terenurilor și construcțiilor (**44,965,808 lei**) pe fiecare locație. În Anexa 6 se poate consulta un centralizator al valorilor obținute în urma reevaluării pentru raportare financiară pentru terenuri și construcții. Valoarea echipamentelor determinată în urma evaluării (**1,678,939 lei**) este de asemenea alocată pe fiecare locație, iar modul de estimarea a valorii echipamentelor este detaliat în secțiunea de anexe, respectiv Anexa 7.

Active deținute de societate	Valoare de piață	
	Terenuri și construcții lei	Echipeamente lei
Siloz Baia	20,990,702	594,782
B.R. Casimcea	3,188,398	103,867
B.R. Isaccea	1,778,335	91,198
B.R. M. Kogalniceanu	5,640,629	371,166
Brutaria Isaccea*	259,126	4,526
B.R. Mahmudia*	4,387,156	43,051
B.R. Peceneaga*	2,496,453	131,026
Baza volanta Horia*	351,081	0
Sediul Comcereal	2,672,435	171,442
B.R. Macin	2,389,860	167,881
Baza volanta Topolog*	811,632	0
<b>Total</b>	<b>44,965,808</b>	<b>1,678,939</b>

\*au fost considerate active în afara exploatării în cadrul abordării prin venit, iar metodologia de calcul al acestor elemente este detaliată în cadrul Anexei 5.1 Baza de depozitare Mahmudia, jud. Tulcea; Anexa 5.2. Baza de depozitare cereale Peceneaga, jud. Tulcea; Anexa 5.3. Bazele volante Izvoarele și Topolog, Jud. Tulcea; și Anexa 5.4. Brutăria Isaccea.

\*\* de asemenea active în afara exploatării au fost considerate în cadrul abordării prin venit și Terenul în exces din baza Baia, spațiul comercial din str. Vidin nr. 3, Clădirea administrativă Sediul Comcereal str. Mircea Vodă, nr. 4 și Sediul administrativ – circa 3/4 din suprafața utilă a acestuia din str. Isaccea, nr. 73, bl. Donaris, et. 3. Aceste evaluări pot fi consultate la Anexa 5.5. - Spațiul administrativ, Str. Isaccei, nr. 73, jud. Tulcea și spațiul administrativ Str. Mircea Voda, nr. 4, jud. Tulcea și Anexa 5.6. - Teren - SILOZ, Baia, jud. Tulcea.

b) Stocuri – La data evaluării, compania deține în gestiune stocuri în valoare de 146,883 lei.

Descriere	31-12-24	Ajustări	Valori ajustate
<b>STOCURI</b>	<b>146,883</b>	<b>0</b>	<b>146,883</b>
Materii prime și materiale consumabile	8,186	0	8,186
Producție în curs de execuție	0	0	0
Produse finite și mărfuri	138,697	0	138,697
Avansuri pentru cumpărături de stocuri	0	0	0

Sursa: Analiză Darian DRS

c) Creanțe – din informațiile furnizate de către reprezentanții companiei, creanțele la data evaluării sunt în sumă de 223,125 lei. Nu există ajustări asupra creanțelor, deoarece acestea sunt alcătuite din creanțe comerciale, TVA de recuperat, creanțe sociale. Pentru ct. 461- debitori diversi în sumă de 4.48 mil lei au fost deja operate ajustările de depreciere ale acestora (ct. 496).

Descriere	31-12-24	Ajustări	Valori ajustate
<b>CREANȚE</b>	<b>223,125</b>	<b>0</b>	<b>223,125</b>

Descriere	31-12-24	Ajustări	Valori ajustate
Creanțe comerciale	91,052	0	91,052
Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0
Alte creanțe	132,074	0	132,074
<b>INVESTIȚII PE TERMEN SCURT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>	<b>5,083,439</b>	<b>0</b>	<b>5,083,439</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>8,090</b>	<b>0</b>	<b>8,090</b>

Sursa: Analiză Darian DRS

- d) Disponibil – valoarea totală a disponibilului existent în conturi și în casă la data de 31.12.2024 este de 5,083,439 lei, nefiind necesară efectuarea de ajustări suplimentare asupra acestor elemente bilanțiere.
- e) Cheltuieli în avans – compania are înregistrate cheltuieli în avans în valoare de 8,090 lei, am considerat că nu este necesară efectuarea de ajustări suplimentare asupra acestor elemente bilanțiere.

#### Elemente de pasiv

1. Capitaluri proprii – se compun din:

Descriere	31-12-24	Ajustări	Valori ajustate
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>49,893,992</b>	<b>1,276,553</b>	<b>51,170,545</b>
Capital social și prime de capital	8,177,653	0	8,177,653
Rezerve	7,228,028	0	7,228,028
Rezerve din reevaluare	53,224,179	1,276,553	54,500,732
Rezultatul exercițiului financiar	-3,487,799	0	-3,487,799
Profit repartizat	0	0	0
Rezultatul reportat	-15,248,068	0	-15,248,068

Sursa: Analiză Darian DRS

Scăderea capitalului propriu se datorează diferențelor rezultate din evaluarea elementelor de activ și datorii.

2. Datorii – Toate datoriile companiei, la data evaluării sunt curente și nu necesită ajustări.

Descriere	31-12-24	Ajustări	Valori ajustate
<b>Subvenții pentru investiții</b>	<b>205,043</b>	<b>0</b>	<b>205,043</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>242,065</b>	<b>0</b>	<b>242,065</b>
<b>DATORII</b>	<b>483,449</b>	<b>0</b>	<b>483,449</b>
Împrumuturi și sume datorate instituțiilor de credit	0	0	0
Datorii comerciale	92,841	0	92,841
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	0	0	0
Alte datorii	390,608	0	390,608
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	<b>18,514</b>	<b>0</b>	<b>18,514</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>50,843,063</b>	<b>1,276,553</b>	<b>52,119,616</b>

Sursa: Analiză Darian DRS

Rezultatul evaluării prin abordarea bazată pe active, este:

Bilanț (RON)	31-12-24	Ajustări	Valori ajustate
<b>IMOBILIZĂRI</b>	<b>45,381,526</b>	<b>1,276,553</b>	<b>46,658,079</b>
Imobilizări necorporale	2,932	0	2,932

<b>Bilanț (RON)</b>	<b>31-12-24</b>	<b>Ajustări</b>	<b>Valori ajustate</b>
Terenuri și construcții	44,965,808	0	44,965,808
Echipamente de lucru și mobilier	402,386	1,276,553	1,678,939
Imobilizări în curs de execuție	10,400	0	10,400
Investiții imobiliare	0	0	0
Alte active imobilizate	0	0	0
Avansuri	0	0	0
Imobilizări financiare	0	0	0
<b>STOCURI</b>	<b>146,883</b>	<b>0</b>	<b>146,883</b>
Materii prime și materiale consumabile	8,186	0	8,186
Producție în curs de execuție	0	0	0
Produse finite și mărfuri	138,697	0	138,697
Avansuri pentru cumpărături de stocuri	0	0	0
<b>CREANȚE</b>	<b>223,125</b>	<b>0</b>	<b>223,125</b>
Creanțe comerciale	91,052	0	91,052
Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0
Alte creanțe	132,074	0	132,074
<b>INVESTIȚII PE TERMEN SCURT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI</b>	<b>5,083,439</b>	<b>0</b>	<b>5,083,439</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>8,090</b>	<b>0</b>	<b>8,090</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>50,843,063</b>	<b>1,276,553</b>	<b>52,119,616</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>49,893,992</b>	<b>1,276,553</b>	<b>51,170,545</b>
Capital social și prime de capital	8,177,653	0	8,177,653
Rezerve	7,228,028	0	7,228,028
Rezerve din reevaluare	53,224,179	1,276,553	54,500,732
Rezultatul exercițiului financiar	-3,487,799	0	-3,487,799
Profit repartizat	0	0	0
Rezultatul reportat	-15,248,068	0	-15,248,068
Acțiuni proprii	0	0	0
Castiguri/pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0
<b>PATRIMONIUL PUBLIC</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PATRIMONIUL PRIVAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Subvenții pentru investiții	205,043	0	205,043
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>242,065</b>	<b>0</b>	<b>242,065</b>
<b>DATORII</b>	<b>483,449</b>	<b>0</b>	<b>483,449</b>
Împrumuturi și sume datorate instituțiilor de credit	0	0	0
Datorii comerciale	92,841	0	92,841
Sume datorate entităților din grup, asociate sau controlate în comun	0	0	0
Alte datorii	390,608	0	390,608
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	<b>18,514</b>	<b>0</b>	<b>18,514</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>50,843,063</b>	<b>1,276,553</b>	<b>52,119,616</b>

Sursa: Analiză Darian DRS

	<b>RON</b>
<b>Activ net contabil</b>	<b>50,099,035</b>
<b>Activ net ajustat</b>	<b>51,375,588</b>
DLOM (discount pentru lipsa de marketabilitate) (-)	0.0%
Valoarea capitalului propriu cu discount pentru lipsa de marketabilitate	51,375,588
Cota din capitalul social evaluată	100.0%
Valoarea cotei din capitalul social - 100%	51,375,588
Numar de diviziuni ale capitalului social evaluate	3,271,061
Valoare / acțiune	15.7061

În concordanță cu tipul valorii estimate (valoare echitabilă), conform SEV – Standarde de Evaluare, respectiv GEV 600 – Evaluarea întreprinderii la paragraful 59 este stipulată o particularitate prin care se restricționează aplicarea de discounturi pentru lipsă de control sau vandabilitate în situația retragerii de la tranzacționare a unei societăți.

Astfel, valoarea echitabilă a întregului capital propriu al COMCEREAL S.A. Tulcea la 31.12.2024 prin această abordare este:

**V**100% capital propriu prin abordarea prin active = 51,375,588, lei, echivalent a 15.7061 lei/acțiune



#### 4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Metodele de evaluare utilizate au fost:

- ✓ Abordarea prin venit (metoda DCF) – **13.1787 lei / acțiune**
- ✓ Abordarea prin active (metoda ANA) – **15.7061 lei / acțiune**

Dintre cele doua abordări, considerand și informațiile disponibile in piață la data evaluării, Metoda Activului Net Ajustat ("ANA) este mai adecvată pentru societatea subiect, ce activează în domeniul dezvoltărilor imobiliare, valoarea acestui tip de societate fiind reflectată de valoarea de piață însumată a activelor sale.

Astfel, opinia evaluatorului privind valoarea echitabila a întreg capitalului propriu al COMCEREAL S.A. TULCEA la 31.12.2024 este:

**V<sub>100% capital propriu</sub> = 51,375,588 lei, respectiv 15.7061 lei/acțiune**

**Adeline BONTAȘ**  
Membru titular ANEVAR

- Evaluarea Întreprinderilor



**Alexandra RĂULEA**  
Membru titular ANEVAR

- Evaluarea Întreprinderilor  
- Evaluarea Proprietăților Imobiliare



**Cristina POPA**  
Membru titular ANEVAR  
Membru acreditat, EPI  
ANEVAR

- Evaluarea Proprietăților Imobiliare  
- Evaluarea Bunurilor Mobile  
- Evaluarea Întreprinderilor



**Mihai LECU**  
Membru titular ANEVAR

- Evaluarea Proprietăților Imobiliare  
- Evaluarea Bunurilor Mobile



## 5. ANEXE - Evaluarea activelor considerate în afara exploataării

### 5.1. Baza de depozitare cereale Mahmudia, jud. Tulcea

#### Prezentarea datelor

#### 1.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara agroindustrială – Baza de depozitare cereale - aflată în patrimoniul COMCEREAL S.A. este amplasată în partea de sud – est a localității Mahmudia, în intravilan, Str. Tulcei nr. 7 , T 40, P 1144, nr. cadastral 30811, jud. Tulcea și este formată din:

✓ Conform extras de carte funciara corelat cu informatiile de la inspectia in teren:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri				
			Conf. Plan	Tip	Aria construita la sol (Ac în mp)	Aria construita desfasurata (Acđ în mp)	Aria utila (Au în mp)
30811/Mahmudia ; nr. cerere 115538 din 27.09.2024	30811	43.765,00	30811-C1	SOPRON	1.105,00	1.105,00	1.004,55
			30811-C2	SOPRON	1.105,00	1.105,00	1.004,55
			30811-C3	SOPRON	1.205,00	1.205,00	1.095,45
			30811-C4	ATELIER	37,00	37,00	33,64
			30811-C5	MAGAZIE	2.414,00	2.414,00	2.194,55
			30811-C6	MAGAZIE	1.482,00	1.482,00	1.347,27
			30811-C7	MAGAZIE	1.428,00	1.428,00	1.298,18
			30811-C8	CLADIRE POD BASCULA	8,00	8,00	7,27
			30811-C9	CABINA POD BASCULA	10,00	10,00	9,09
			30811-C10	SEDIU	94,00	94,00	85,45
			30811-C11	WC	4,00	4,00	3,64
			30811-C12	CLADIRE pentru aparare	4,00	4,00	3,64
	TOTAL	43.765,00			8.896,00	8.896,00	8.087,27

✓ Conform Registrului de Mijloace fixe de la 31.12.2024 :

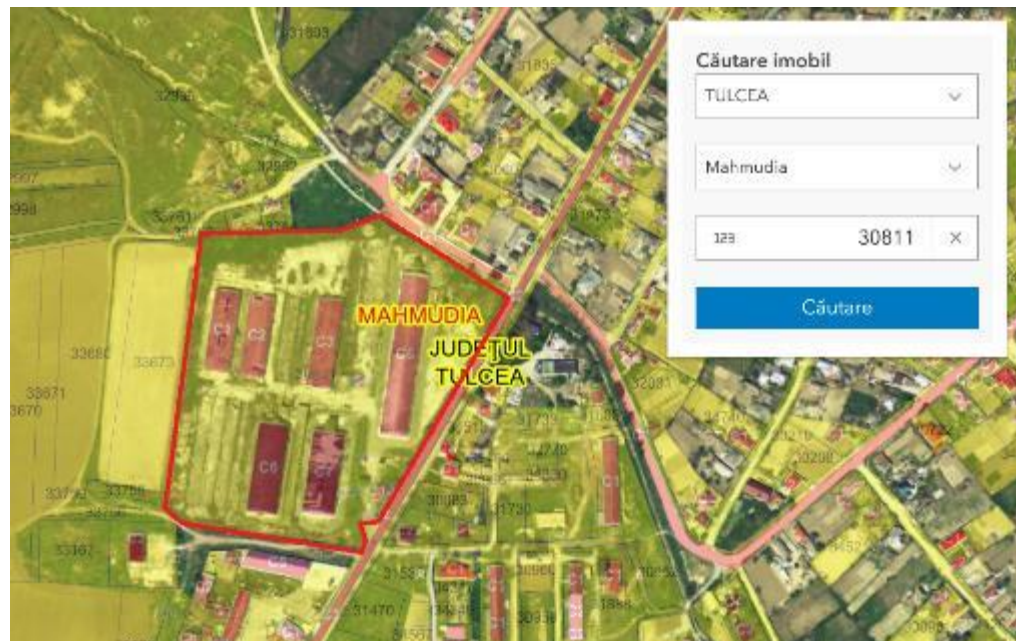
nr_inv	den_mfix	data_doc	denIm	Valoarea de inventar lei	Valoarea ramasa lei
2000526	BUNCAR BETON	7/1/1978	B.R.MAHMUDIA	28.697	26.572
2000506	PLATFORMA BETON	1/1/1979	B.R.MAHMUDIA	122.677	113.914
2000508	PLATFORMA BETON	1/1/1979	B.R.MAHMUDIA	143.123	132.900
2000521	PLATFORMA ASFALT	12/1/1971	B.R.MAHMUDIA	74.350	69.039
2000534	PLATFORMA BETON	11/1/1976	B.R.MAHMUDIA	81.785	75.943
2000535	PLATFORMA BETON	1/1/1979	B.R.MAHMUDIA	143.123	132.900
2001047	MECANIZARE ESTACADA	6/1/1989	B.R.MAHMUDIA	107.369	99.700
1000109	CABINA POD BASCULA	7/1/1973	B.R.MAHMUDIA	2.184	1.092
1000137	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	12/1/1984	B.R.MAHMUDIA	150.194	75.097
1000151	SOPRON MULTIFUN	12/1/1985	B.R.MAHMUDIA	121.084	60.542
1000152	SOPRON MULTIFUN	12/1/1985	B.R.MAHMUDIA	121.084	60.542
2000528	DRUM ACCES IN BAZA	7/1/1964	B.R.MAHMUDIA	12.107	11.006

nr_inv	den_mfix	data_doc	denlm	Valoarea de inventar lei	Valoarea ramasa lei
2000529	DRUM ACCES BAZA	7/1/1964	B.R.MAHMUDIA	2.623	2.385
2000532	DRUM PLATFORMA	12/1/1973	B.R.MAHMUDIA	0	0
1000105	MAGAZIE CEREALE	7/1/1964	B.R.MAHMUDIA	724.130	672.406
1000107	MAGAZIE CEREALE	5/1/1966	B.R.MAHMUDIA	466.090	432.797
1000180	MAGAZIE CEREALE	6/1/1988	B.R.MAHMUDIA	914.451	849.133
2000509	PLATFORMA BETON	11/1/1976	B.R.MAHMUDIA	3.352	3.048
2000520	PLATFORMA BETON	2/1/1978	B.R.MAHMUDIA	31.694	28.812
2000515	W.C. SEPARATOR	4/1/1964	B.R.MAHMUDIA	465	441
2000495	IMPREJMUIRE	8/1/1985	B.R.MAHMUDIA	2.979	2.708
2000523	IMPREJMUIRE GAR	12/1/1965	B.R.MAHMUDIA	881	801
1000106	LABORATOR CEREALE	7/1/1964	B.R.MAHMUDIA	26.871	25.838
1000727	CABINA PORTAR	12/31/2011	B.R.MAHMUDIA	2.512	2.415
1000728	CABINA POD BASCULA	12/31/2011	B.R.MAHMUDIA	4.032	3.877
2000516	RETEA ILUMINAT	12/1/1963	B.R.MAHMUDIA	685	489
2000533	RACORD ELECTRIC	11/1/1976	B.R.MAHMUDIA	89	65
1000108	CLADIRE PT. APA	10/1/1961	B.R.MAHMUDIA	10.885	10.466
5000747	TEREN B.R.MAHMUDIA S.T.= 43.765 MP.	1/1/1999	B.R.MAHMUDIA	1.775.622	1.775.622

**Localizare:**



**Amplasament:**



**Proprietatea imobiliara** consta in teren in suprafata de 43.765 mp si cladiri utilizate pentru activitati administrative, depozitare cereale si alte activitati agro-industriale.

Este o zona cu destinatie agro-industriala: ferme agricole si terenuri agricole; Accesul la proprietate se realizeaza din drum betonat .

Terenul este plan si este inconjurat de gard din placi de beton; aleile interioare sunt partial pietruite si partial betonate

Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati necesare functionarii: electricitate, apa – canal.

In prezent amplasamentul este in stare buna – Baza depozitare cereale – in prezent este in conservare.

### **Situatie juridica**

Dreptul de proprietate apartine COMCEREAL S.A.

Proprietatea este inregistrata in CF prezentat in continuare si este alcatuita din urmatoarele numere cadastrale, inregistrate dupa cum urmeaza:

Nr. CF	Nr. cad./top.
30811/Mahmudia ; nr. cerere 115538 din 27.09.2024	30811
Autorizatie de depozitare cereale	Seria TL, nr. 0003077/19.05.2006

**Cladirile si constructiile speciale sunt prezentate in continuare :**

nr_inv	Denumire mijloc fix	Localizare	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata construita _ mp	Suprafata desfasurata _mp (ml, mc)
1000105	MAGAZIE CEREALE	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate	1964	1.482	1.482
1000106	LABORATOR CEREALE	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpanta de lemn ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate, apa-canal	1964	94	94
1000107	MAGAZIE CEREALE	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate	1966	2.414	2.414
1000108	CLADIRE PT. APA	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Cladire din zidarie	1961	37	37
1000109	CABINA POD BASCULA	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Cladire din zidarie	1973	8	8
1000137	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Sopron din beton	1984	1.205	1.205
1000151	SOPRON MULTIFUN	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Sopron din beton	1985	1.105	1.105
1000152	SOPRON MULTIFUN	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Sopron din beton	1985	1.105	1.105
1000180	MAGAZIE CEREALE	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate	1988	1.428	1.428
1000727	CABINA PORTAR	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Cladire din zidarie	1964	4	4




nr_inv	Denumire mijloc fix	Localizare	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata construita _ mp	Suprafata desfasurata _ mp (ml, mc)
1000728	CABINA POD BASCULA	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Cladire din zidarie	1964	10	10
2000495	IMPREJMUIRE	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Gard din placi de beton	1985		130
2000506	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1979		4.269
2000508	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1979		4.269
2000509	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1976		175
2000515	W.C. SEPARATOR	B.R.MAHMUDIA	30811	conservare	Constructie din beton	1964		4
2000516	RETEA ILUMINAT	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Retea electrica	1963		210
2000520	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1978		1.103
2000521	PLATFORMA ASFALT	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1971		4.269
2000523	IMPREJMUIRE GAR	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Gard din placi de beton	1965		200
2000526	BUNCAR BETON	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Buncar din beton	1978		18
2000528	DRUM ACCES IN BAZA	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Drum din beton	1964		1.200
2000529	DRUM ACCES BAZA	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Drum din beton	1964		260
2000532	DRUM PLATFORMA	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1973		0
2000533	RACORD ELECTRIC	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Retea electrica	1976		6
2000534	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1976		4.269

nr_inv	Denumire mijloc fix	Localizare	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata construita _ mp	Suprafata desfasurata _ mp (ml, mc)
2000535	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	nu se include in C.F.	conservare	Platforma de beton	1979		4.269



Suprafetele construite descrise au fost preluate din documentatia cadastrala si de asemenea din situatiile primite de la proprietar.

### 1.2. Fotografii ale proprietatii

<p>30811-C1</p> 	<p>SOPRON</p> 
<p>30811-C2</p> 	<p>SOPRON</p> 
<p>30811-C3</p> 	<p>SOPRON</p> 
<p>30811-C4</p> 	<p>ATELIER</p> 



30811-C5



MAGAZIE



30811-C6



MAGAZIE



30811-C7



MAGAZIE



30811-C8 CLADIRE POD BASCULA



30811-C9 CLADIRE POD BASCULA



30811-C10



SEDIU



30811-C11 wc



30811-C12 CLADIRE pentru aparare



**CONCLUZIILE ANALIZEI CONSTRUCȚIILOR**

**Avantaje:**

**Dezavantaje**

- clădiri de tip vechi

<ul style="list-style-type: none"> <li>clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare</li> </ul>	
<b>APRECIERE GENERALĂ</b> Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor imobilului evaluat reprezintă un oarecare avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind nesemnificativă	

### Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

### Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deplin, clar și fără echivoc definit</li> <li>- neafectat de servituți</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- densitate mica a populației</li> <li>- dezvoltare agro-industrială a zonei</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- activitate comercială modestă</li> <li>- veniturile populației sub media pe țara</li> <li>- șomaj peste media pe țara</li> <li>-</li> </ul>	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caracteristici favorabile ale populației ardate</li> <li>- zonă cu "concurență" redusă pe utilizări similare cu proprietatea evaluată</li> <li>- vecinătate coerentă cu utilizarea existentă</li> <li>- zonă cu notorietate medie în cadrul localității</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mult teren liber în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare</li> </ul>	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acces adecvat</li> <li>- suprafață adecvată utilizării curente</li> <li>- formă favorabilă</li> <li>- deschidere la drum adecvată</li> <li>- raportul laturilor adecvat</li> <li>- topografie adecvată</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Caracteristicile construcțiilor	<p><b>Avantaje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare</li> <li>- construcții speciale care contribuie la exploatarea /securitatea adecvată a clădirilor</li> </ul>	<p><b>Dezavantaje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădiri relativ specializate, care nu pot fi adaptate unor utilizări alternative</li> <li>- clădiri vechi/nerenovate</li> <li>- clădiri slab întreținute și în stare nesatisfăcătoare</li> </ul>	<p>Influență ne semnificativă <b>asupra valorii de piață</b></p>
---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia.

## 1. Analiza pietei specifice

---

### 2.1 Tipul proprietatii, definirea pietei

"Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 2.2 Tipul proprietatii, identificarea pietei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este spațiu agro-industrial, segmentul relevant fiind cel al bazelor de depozitare cereale. Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități: apă, curent electric, etc.). Acest tip de spațiu este atractiv pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilitatilor. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a spațiului. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare agro-industriale, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona de Sud-Est a țării (judetul Tulcea și județele învecinate).

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

### 2.3 Fapte curente

Piața proprietăților de tip agroindustrial – depozitare cereale - a fost prezentată în Raportul cadru

#### 1. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

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

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Oferte și tranzacții proprietăți agro-industriale:

Specificație	Eur/mp Scd - min	Eur/mp Scd - max
Proprietati de tip complex agro-industrial vechi, in conservare	40	80
Proprietati de tip complex agro-industrial vechi, utilizabile, modernizate	100	200
Oferte de vanzare pentru terenuri libere agro-industriale (EUR/mp)	6	12
Oferte de inchiriere magazii / silozuri / hale de depozitare cereale	1,5 euro / tona	2,5 euro / tona

## 2. Evaluarea

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut  
proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată
- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului  
Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practice, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizarea fluxului de venituri din activitatea de bază
- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire  
Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, totuși, chiar dacă clădirile sunt vechi, deprecierea a putut fi determinată destul de precis, și astfel abordarea poate fi aplicată

### 3.1 Valoarea de piața a terenului

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

1. 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
2. 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)
3. 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



4. tehnica 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
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica 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

### Alegerea si aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Grila de calcul \_Abordarea prin Piata \_ teren aferent:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Mahmudia, jud. Tulcea	Mahmudia, jud. Tulcea	Nufarul, jud. Tulcea	Baltenii de jos, jud. Tulcea
8	Tipul drumului de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	43.765	1.800	35.000	8.100
10	Forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
13	electricitate	0	0	0	0
14	apă	0	0	0	0
15	canalizare	0	0	0	0
16					
17	Zonare	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
18	CMBU	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
Pret / mp (EURO)			<b>12</b>	<b>8</b>	<b>15</b>

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)	-10%	-10%	-10%
-------------------------------------	------	------	------

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila A	Comparabila A
Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,5</b>

1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,5</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,5</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,5</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,5</b>
5	<b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (Eur/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,5</b>
6	<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>13,5</b>
7	<b>LOCALIZARE</b>				
	Localizare	Mahmudia, jud. Tulcea	Mahmudia, jud. Tulcea	Nufarul, jud. Tulcea	Baltenii de jos, jud. Tulcea
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	-5%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,7	-0,7
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,9</b>	<b>12,8</b>
8	<b>TIPUL DRUMULUI DE ACCES</b>				
	Tipul drumului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>10,8</b>	<b>7,9</b>	<b>12,8</b>
9	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
a	Marime (suprafața)	43.765,00	1.800,00	35.000,00	8.100,00
	Ajustare unitara sau procentuala		-25%	0%	-20%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		-2,7	0,0	-2,6
b	Formă	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
c	Front stradal - deschidere la fatada	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totală caracteristici fizice		-2,7	0,0	-2,6
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>8,1</b>	<b>7,9</b>	<b>10,3</b>
10	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				

a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	CMBU	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		8,1	7,9	10,3
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>10,0</b>
	Ajustare totală netă	(absolut)	-2,7	0,7	-3,2
		(procentual)	-25%	10%	-24%
	Ajustare totală brută	(absolut)	2,7	0,7	3,2
		(procentual)	25%	10%	24%
	Suprafata (mp)	<b>43.765</b>			
	Opinie EUR / mp	<b>€ 8,0</b>			

#### Explicarea ajustărilor:

- Tip comparabilă
  - au fost ajustate negativ cu 10% cele trei comparabile din prețul de ofertă, aceasta fiind marja de negociere pentru acest tip de proprietate in zona analizata.
- Localizare:
  - A fost ajustata comparabila B pozitiv cu 10% aceasta fiind amplasata intr-o zona puțin mai slab cotate pe piata iar comparabila C a fost ajustata negativ cu 5% fiind amplasata intr-o zona puțin mai bine cotate . Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.
- Caracteristici fizice - suprafata:
  - Au fost ajustate comparabilele A si C negativ, acestea avand suprafete mai mici decat lotul evaluat; in general loturile cu suprafete mai mici se vand la preturi unitare mai mari. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.

Nu au fost necesare alte ajustari

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabilei B deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru terenul considerat liber prin metoda comparatiei directe **8 Euro/mp**.

Rezultatul metodei:

nr_inv	den_mfix	Localizare - Adresa	Nr. Carte funciara	Suprafata teren (mp)	Valori juste 31.12.2024	Valori juste 31.12.2024	Valori juste 31.12.2024
					euro / mp	euro	lei
<b>5000747</b>	TEREN B.R.MAHMUDIA S.T.= 43.765 MP.	loc. Mahmudia, str. Tulcei, nr. 7, jud. Tulcea	30811	43.765,00	8	350.120	1.741.532

### 3.2 Abordarea prin cost

Valoarea proprietății în această abordare este dată de suma dintre valoarea terenului și a construcțiilor (clădiri și construcții speciale), luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu cel al unei proprietăți identice sau a uneia similare, construită sau „virtuală” (descrisă într-un catalog sau manual de costuri). Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin acceptarea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost.

#### Alegerea și aplicarea metodei

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă două etape, respectiv:

1. determinarea costului de nou – se realizează prin metoda „comparației unitare”, prin obținerea unui cost estimat, exprimat în euro pe unitatea de suprafață; metoda utilizează costurile cunoscute ale construcțiilor similare corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.

Metoda aleasă pentru cazul de față este cea a costului de înlocuire, determinat pentru fiecare clădire/tronson, pe baza lucrării “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” aparuta la editura IROVAL 2010 actualizate pe baza indicilor de actualizare 2024-2025 autor Corneliu Schiopu și “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești. Structuri Mitek și construcții speciale” aparuta la editura IROVAL 2014 autor Corneliu Schiopu corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare.

2. determinarea deprecierei cumulate – a luat în considerare elementele de depreciere identificate;

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

1. **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile**;
- uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată** , segregat între elementele cu viață scurtă și elemente cu viață lungă :

- Pentru determinarea coeficientului de uzură clădirile au fost “descompuse” în următoarele categorii de lucrări:

Structura de rezistență	- durata de viață lungă
Anvelopa	- durata de viață medie
Finisaje	- durata de viață scurtă
Instalații	- durata de viață scurtă

- Duratele de viață:

- elemente viata lunga pentru cladiri agricole 70 ani
- elementele cu viata scurta 30 ani

2. **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - **nu au fost identificate neadecvari functionale**;
3. **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

In cazul de fata nu a fost nevoie de estimarea unei depreciere externe, deoarece abordarea prin cost a fost utilizata doar in scopuri de alocare a valorii rezultate in cadrul abordarii prin venit;

Fisele de estimare CIB :

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		SOPRON (DEPOZITARE)								
Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:		Ac=	1105,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acd=	1105,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)	
				Transp. C	Manop. D		F (%)	G=ExF (lei)		
2	Structura	SUPRAMAGC	1105,00	665,30	0,994	1,000	730.772	0%	0	730.772
4	Invelitoare	AZBOMAGC	1105,00	198,50	0,994	1,000	218.034	0%	0	218.034
Data evaluării:		31.12.2024								
Curs valutar la data evaluării		4,9741 lei/EUR								
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	173	EUR/mp Acd						
		unitar	859	lei/mp Acd						
		total	190.749	EUR						
		total	948.806	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	145	EUR/mp Acd						
		unitar	722	lei/mp Acd						
		total	160.294	EUR						
		total	797.316	lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		IMPREJMUIRE								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:										
Arie desfășurată totală: Acđ= 130,00 mp										
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)	
				Transp.	Manop.		F	G=ExF		
				C	D		(%)	(lei)		
1	Infrastructură	IMPLBA	130,00	295,90	0,994	1,000	38.238	0%	0	38.238
Data evaluării: 31.12.2024										
Curs valutar la data evaluării 4,9741 lei/EUR										
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	59	EUR/mp Acđ						
		unitar	294	lei/mp Acđ						
		total	7.687	EUR						
		total	38.238	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	50	EUR/mp Acđ						
		unitar	247	lei/mp Acđ						
		total	6.460	EUR						
		total	32.132	lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		WC-SEPARATOR								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Capacitate 6,00 mc										
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață construita A (mc)	Cost catalog B (lei/mc)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)	
				Transp.	Manop.		F	G=ExF		
				C	D		(%)	(lei)		
1	Infrastructură	DECANTOR	6,00	3.324,80	0,994	1,000	19.830	0%	0	19.830
Data evaluării: 31.12.2024										
Curs valutar la data evaluării 4,9741 lei/EUR										
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	664	EUR/mc						
		unitar	3.305	lei/mpc						
		total	3.987	EUR						
		total	19.830	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	558	EUR/mc						
		unitar	2.777	lei/mc						
		total	3.350	EUR						
		total	16.664	lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		MECANIZARE ESTACADA								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:										
Arie desfășurată totală: Acđ= 326,00 mp										
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)	
				Transp.	Manop.		F	G=ExF		
				C	D		(%)	(lei)		
1	Infrastructură	8STR1D6H6	326,00	2.513,17	0,994	1,000	814.407	0%	0	814.407
Data evaluării: 31.12.2024										
Curs valutar la data evaluării 4,9741 lei/EUR										
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	502	EUR/mp Acđ						
		unitar	2.498	lei/mp Acđ						
		total	163.730	EUR						
		total	814.407	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	422	EUR/mp Acđ						
		unitar	2.099	lei/mp Acđ						
		total	137.588	EUR						
		total	684.376	lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		MAGAZIE CEREALE								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:		Ac=	2414,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acd=	2414,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog corectat	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul actual)
					Transp.	Manop.		F (%)	G=ExF (lei)	
			A (mp)	B (lei/mp)	C	D	E=AxBxCxD (lei)			H=E-G (lei)
1	Infrastructură	INFRMAGC	2414,00	886,00	0,994	1,000	2.126.048	0%	0	2.126.048
2	Suprastructura	SUPRAMAGC	2414,00	665,30	0,994	1,000	1.596.455	0%	0	1.596.455
3	Finisaj	FINMAGC	2414,00	886,00	0,994	1,000	2.126.048	0%	0	2.126.048
4	Invelitoare	AZBOMAGC	2414,00	198,50	0,994	1,000	476.321	0%	0	476.321
5	Instalatii electrice	ELMAGC	2414,00	44,50	0,994	1,000	106.782	0%	0	106.782
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	536	EUR/mp Acd						
		unitar	2.664	lei/mp Acd						
		total	1.293.029	EUR						
		total	6.431.654	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	450	EUR/mp Acd						
		unitar	2.239	lei/mp Acd						
		total	1.086.579	EUR						
		total	5.404.751	lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		Platforma betonata								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:		Ac=	1000,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acd=	1000,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul)
					Transp.	Manop.		F (%)	G=ExF (lei)	
			A (mp)	B (lei/mp)	C	D	E=AxBxCxD (lei)			H=E-G (lei)
1	Infrastructură	ALEIASF	1000,00	446,30	0,994	1,000	443.638	0%	0	443.638
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	89	EUR/mp Acd						
		unitar	444	lei/mp Acd						
		total	89.190	EUR						
		total	443.638	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	75	EUR/mp Acd						
		unitar	373	lei/mp Acd						
		total	74.949	EUR						
		total	372.805	lei						



Grila de cost cladiri si constructii speciale:

			Data PIF reala	Sd	Metoda de stabilire CIN	CIB unitar	CIB (eur)	Varsta (ani)	DUT	Uzura structura	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)	CIN (euro)	CIN (lei)
nr_inv	den_mfix	denlm		mp	inlocuire, indexare	euro / mp				%	%	absolute		
1000105	MAGAZIE CEREALE	B.R.MAHMUDIA	1964	1.482	inlocuire	450	667.071	60,0	70	86%	88%	583.783	83.288	414.284
1000106	LABORATOR CEREALE	B.R.MAHMUDIA	1964	94	inlocuire	526	49.462	60,0	70	86%	88%	43.286	6.176	30.718
1000107	MAGAZIE CEREALE	B.R.MAHMUDIA	1966	2.414	inlocuire	450	1.086.579	58,0	70	83%	86%	932.905	153.674	764.389
1000108	CLADIRE PT. APA	B.R.MAHMUDIA	1961	37	inlocuire	526	19.469	63,0	60	90%	90%	17.522	1.947	9.684
1000109	CABINA POD BASCULA	B.R.MAHMUDIA	1973	8	inloc.	480	3.840	51,0	60	85%	85%	3.264	576	2.865
1000137	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	B.R.MAHMUDIA	1984	1.205	inlocuire	145	174.800	40,0	60	67%	74%	128.608	46.192	229.762
1000151	SOPRON MULTIFUN	B.R.MAHMUDIA	1985	1.105	inlocuire	145	160.294	39,0	60	65%	72%	115.600	44.694	222.310
1000152	SOPRON MULTIFUN	B.R.MAHMUDIA	1985	1.105	inlocuire	145	160.294	39,0	60	65%	72%	115.600	44.694	222.310
1000180	MAGAZIE CEREALE	B.R.MAHMUDIA	1988	1.428	inlocuire	450	642.765	36,0	70	51%	60%	387.296	255.469	1.270.728
1000727	CABINA PORTAR	B.R.MAHMUDIA	1964	4	inloc.	480	1.920	60,0	60	90%	90%	1.728	192	955
1000728	CABINA POD BASCULA	B.R.MAHMUDIA	1964	10	inloc.	480	4.800	60,0	60	90%	90%	4.320	480	2.387
2000495	IMPREJMUIRE	B.R.MAHMUDIA	1985	130	inloc.	50	6.460	39,0	30	90%	90%	5.814	646	3.213
2000506	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	1979	4.269	inloc.	100	426.940	45,0	50	90%	90%	384.246	42.694	212.364
2000508	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	1979	4.269	inloc.	100	426.940	45,0	50	90%	90%	384.246	42.694	212.364
2000509	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	1976	175	inloc.	100	17.500	48,0	50	90%	90%	15.750	1.750	8.705
2000515	W.C. SEPARATOR	B.R.MAHMUDIA	1964	4	inlocuire	558	2.233	60,0	50	90%	90%	2.010	223	1.111
2000516	RETEA ILUMINAT	B.R.MAHMUDIA	1963	210	vnc		0	61,0	30	90%	90%	0	98	489
2000520	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	1978	1.103	inloc.	100	110.300	46,0	50	92%	92%	101.476	8.824	43.891
2000521	PLATFORMA ASFALT	B.R.MAHMUDIA	1971	4.269	inloc.	75	319.988	53,0	50	90%	90%	287.990	31.998	159.163
2000523	IMPREJMUIRE GAR	B.R.MAHMUDIA	1965	200	inloc.	50	9.938	59,0	30	90%	90%	8.945	993	4.941
2000526	BUNCAR BETON	B.R.MAHMUDIA	1978	18	inloc.	550	9.907	46,0	50	92%	92%	9.114	793	3.945
2000528	DRUM ACCES IN BAZA	B.R.MAHMUDIA	1964	1.200	inloc.	100	120.000	60,0	50	90%	90%	108.000	12.000	59.689
2000529	DRUM ACCES BAZA	B.R.MAHMUDIA	1964	260	inloc.	100	26.000	60,0	50	90%	90%	23.400	2.600	12.933
2000532	DRUM PLATFORMA	B.R.MAHMUDIA	1973	0	vnc	100	0	51,0	50	100%	100%	0	0	0
2000533	RACORD ELECTRIC	B.R.MAHMUDIA	1976	6	vnc		0	48,0	30	90%	90%	0	13	65
2000534	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	1976	4.269	inloc.	100	426.940	48,0	50	90%	90%	384.246	42.694	212.364
2000535	PLATFORMA BETON	B.R.MAHMUDIA	1979	4.269	inloc.	100	426.940	45,0	50	90%	90%	384.246	42.694	212.364
2001047	MECANIZARE ESTACADA	B.R.MAHMUDIA	1989	326	inlocuire	422	137.588	35,0	50	70%	76%	105.239	32.349	160.906

			Data PIF reala	Sd	Metoda de stabilire CIN	CIB unitar	CIB (eur)	Varsta (ani)	DUT	Uzura structura	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)	CIN (euro)	CIN (lei)
nr_inv	den_mfix	denlm		mp	inlocuire, indexare	euro / mp				%	%	absolute		
		Total											900.444	4.478.900

### Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii cladirilor si constructiilor speciale obținută în abordarea prin cost este: **4.478.900 lei**

### 3.3 Abordarea prin VENIT

În cadrul acestei abordări, este analizată capacitatea proprietății imobiliare subiect de a genera venituri; acestea pot să apară fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază; veniturile sunt transformate în valoare a proprietății prin capitalizare.

Abordarea este aplicabilă atât proprietăților care generează efectiv venituri la data evaluării, cât și celor care doar au acest potențial, în contextul pieței (cum ar fi proprietățile neocupate sau cele ocupate de proprietarii lor).

În linii mari, demersurile abordării sunt:

- încadrarea proprietății în categoria celor generice (veniturile sunt realizate prin cedarea dreptului de folosință) sau a celor generatoare de afaceri – PGA (veniturile sunt realizate prin vânzarea unui produs/serviciu pentru care respectiva proprietate este strict specializată și adaptată)
- stabilirea modului în care se comportă venitul în timp; în general, venitul poate rămâne constant pe perioade lungi de timp (pe o piață în echilibru relativ, atunci când chiria și neocuparea sunt la nivelul pieței), poate crește sau scădea dar cu rate de variație relativ constante (pe o piață în stare tranzitorie – fie în dezvoltare, fie în declin – cu chiria sau/și neocuparea variabile constant) sau poate varia după un algoritm neliniar
- selectarea, pe baza modului de variație în timp a venitului, a metodei specifice: capitalizare directă pentru venit constant sau variabil cu rată constantă, analiza DCF pentru venitul variabil neliniar
- funcție de metoda specifică selectată și de tipul de proprietate, se estimează: ori venitul net din exploatare – VNE, ori fluxurile de venituri și cheltuieli (pentru perioada de prognoză explicită), împreună cu valoarea terminală (care reflectă perioada implicită)
- selectarea sau calculul ratei de capitalizare sau de actualizare adecvate tipului de venit utilizat
- transformarea fluxului de venituri în valoare, prin împărțirea VNE la rata de capitalizare sau prin actualizarea fluxurilor de venituri și cheltuieli și a valorii terminale

#### 3.3.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Etapele aplicării metodei sunt:

- Estimarea venitului brut efectiv (VBE); pe baza datelor și concluziilor prezentate în cap. 3. Analiza pieței specifice; din intervalele de chirie prezentate (1,5-2,5 euro / tona) pentru proprietăți agroindustriale similare, intervale regasite în piața specifică precum și intervale preluate din contractele de închiriere, din baza de date a evaluatorului, a fost selectată următoarea chirie de piață pentru proprietatea evaluată:
- 

Nr. crt.	Denumire	Capacitate depozitare (tone)	chiria / euro/mp/tona
----------	----------	------------------------------	-----------------------

1	Magazii	11.000	2
---	---------	--------	---

- Estimarea Venitului Net Efectiv (VNE), aplicand un procent de 10% din VBE, reprezentand cheltuieli de exploatare (impozit si asigurare).
- Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor brute efective „c” s-a făcut în baza aceluiași considerente ca mai sus.

Yield-ul pentru spațiile agroindustriale se situează în intervalul de 9,5% – 11% .

Avand in vedere tipul proprietatii, proprietate agroindustrială – baza de depozitare cereale, amplasata favorabil, într- o zona mixta, usor accesibila, a fost selectata rata de capitalizare  $c = 11\%$

- Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei, cu formula:  $V = VNE / c$

Pe baza datelor de intrare selectate, rezultă următoarele:

Denumire	Capacitate depozitare (tone)	chiria / euro/mp/ tona	VBP EUR/an	Grad de ocupare (luni/an)	Grad de incarcare lunar	Venit brut efectiv (euro)	Cheltuieli exploatare (10% din VBE)	Venit net efectiv (euro)	Rata cap.	Valoare EURO	Valoare Lei
Magazii	11.000	2	264.000	58%	70%	107.800	10.780	97.020	11,0%	882.000	4.387.156
<b>TOTAL VENIT</b>	<b>11.000</b>		<b>264.000</b>			<b>107.800</b>		<b>97.020</b>		<b>882.000</b>	<b>4.387.156</b>

Din care

<b>Valoarea terenului</b>	350.120	1.741.532
<b>Valoarea constructiilor</b>	531.880	2.645.624

#### Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin venit este : **4.387.156 lei**

#### Alocarea valorilor pentru scopuri contabile:

În mod practic, ținând cont de tipul de valoare estimat, metodele disponibile pentru evaluator și necesitatea alocării valorii pe fiecare mijloc fix (Teren, clădiri și construcții speciale precum și echipamente aferente) am realizat alocarea valorii obținute prin venit în funcție de pro rata din total cost. Valorile alocate pe fiecare număr de inventar sunt prezentate detaliat în [Anexa nr. 5.1](#): COMCEREAL SA - Anexa 5.1 Rezultatele evaluării - valoarea la 31.12.2024.

#### 4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, valorile rezultate sunt prezentate mai jos.

Avand in vedere ca abordarea prin cost a fost aplicata ca suport in alocarea valorii rezultate in cadrul abordarii prin venit, valoarea de piata selectata, aferenta proprietatii analizate, este valoarea obtinuta in cadrul abordarii prin venit, astfel:

Nr. crt	Denumire amplasament	Adresa	Capacitate autorizata depozitare (tone)	Abordare	Metoda	Valori inventar 31.12.2024 (lei)	Valori ramase 31.12.2024 (lei)	Valori juste totale la 31.12.2024 (lei)
1	<b>MAHMUDIA</b>	Str. Tulcei, nr. 7, Mahmudia, jud. Tulcea	11.000	VENIT	Capitalizarea veniturilor	5.075.138	4.670.551	4.387.156

## 5. Date de piata

### 5.1. Oferte vanzare terenuri

Comparabila 1

**romimo.ro** Contul meu + Adaugă anunț


Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile 🔍

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

### Teren extravilan de vanzare 1800

**12 EUR negociabil**


Tulcea, Mahmudia 📍 [Vezi pe hartă](#) Validabil din 1/28/2025 7:28:32 PM



**Descriere**

De vanzare teren 1800 mp la intrare in com Mahmudia, vecinatati: vest- teren agricol sud- drum negru, est si nord drum judetean Tulcea-Murighiol. Terenul poate fi folosit in scop de afaceri sau pentru constructie casa. Prețul poate fi negociabil!

📞 **Telefon validat:**

  
**Roșu Rodica**  
[Vezi toate anunțurile](#)

**0742790906**




**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

💬 **Mesaj**

**Distribuie anunțul pe**

[Teren extravilan de vanzare 1800 Mahmudia](#)

Comparabila 2

**PRIVAT** ⓘ

**MS**  
 Pe OLX din Iulie 2012  
 Activ pe 03 Ianuarie 2025

**Trimite mesaj**

**073 071 4156**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

Nufăru, Tulcea

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor realizate prin intermediul acestui anunț.

Arată mai multe ▾

Publicitate

**RECUNȘTATE ÎN BUREȘTI**

**Aflați mai multe**

Publicitate

Postat: 03 Ianuarie 2025

**Teren de vanzare**

**8 €** Prețul e negociabil

Publicitate

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

PROMOVEAZĂ ○ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Duprafata utila: 35 000 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Comuna Nufăru, județul Tulcea, utilitati la hotar  
 Posibilitate extindere cu inca 35.000 mp (altpire)  
 Acte la zi

[Teren de vanzare Nufaru • OLX.ro](https://www.olx.ro/teren-de-vanzare-nufaru)



**PRIVAT** ⓘ

**Bogdan**  
 Pe OLX din octombrie 2016  
 Activ pe 10 ianuarie 2025

**Trimiti mesaj**

☎ **074 119 7879**

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

**LOCALITATE**

📍 **Baltenii de Jos,**  
Tulcea

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
 Cu urmări, legea privind drepturile consumatorilor nu  
 este aplicabilă în cazul vânzărilor private. Pentru mai multe informații  
[Arată mai multe](#) ✓

Publicitate

Anunțuri de Google

**Trimiti feedback**

Da ce se afișează acest anunț? ▶

Publicitate

Anunțuri de Google

**Trimiti feedback**

Teren Delta Dunarii

15 €

Publicitate

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice Suprafața utilă: 8 100 m<sup>2</sup> Extravilan / Intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

De vanzare teren in Baltenii de jos, 8100 mp, intravilan, cu bransamente de apa potabila si energie electrica, acte la zi.

[Teren Delta Dunarii Baltenii de Jos • OLX.ro](#)

Ofertele de spatii agro-industriale de vanzare/inchiriere - [sunt prezentate in Anexa nr. 5.2 , la pg. 41-55.](#)

5.2. Documente de proprietate:

MINISTERUL AGRICULTURII, PĂDURILOR ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

**ROMÂNIA**  
MINISTERUL AGRICULTURII, PĂDURILOR ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



**AUTORIZAȚIE DE DEPOZIT**

Seria **Z L** Nr. **0003077**

Având în vedere prevederile art. 5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/2006 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței pe filiera cerealelor și a produselor procesate din cereale, în temeiul prevederilor Ordinului ministrului agriculturii, pădurilor și dezvoltării rurale nr. 222 din 2006 pentru aprobarea Regulamentului privind acordarea autorizațiilor de depozit spațiilor de depozitare pentru produse agricole, Directorul executiv al direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală a județului *Tulcea* / municipiul București, emite următoarea

**AUTORIZAȚIE DE DEPOZIT**

*S.C. Comcereal S.R.L.* cod unic de înregistrare *RO 8392201* cu sediul în localitatea *Tulcea*, str. *Isaceni*, nr. *73*, bloc *Et III* scara *.....*, ap *.....*, județ/sector *Tulcea* cod postal *820207* tel. *0240/534061* fax *0240/534069* e-mail *comcereal.tulcea@yahoo.com* este autorizată să desfășoare activități de depozitare produse agricole, clasa CAEN *6312* la unitatea de depozitare *Mahmudia* *hata de recepa* situată la adresa *Mahmudia* cu o capacitate totală de depozitare de *11.000* tone, din care, pe tipuri de spații de depozitare și capacități (tone)

Siloz			Magazie		
Capacitate	Nr. celule	An construcție	Capacitate	Număr	An construcție
			3000	1	1966
			3000	1	1966
			5000	1	1988

DIRECȚIA EXECUTIVĂ  
  
Data *19.07.2006*

© R.A. Imprimeria Băncii Naționale a României - 2006

## 5.2. Baza de depozitare cereale Peceneaga, jud. Tulcea

### Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

- ✓ Proprietatea imobiliara agroindustrială – Baza de depozitare cereale - aflată în patrimoniul COMCEREAL S.A. este amplasată în partea de vest a localității Peceneaga, în intravilan, Str. Bazei nr. 48, nr. cadastral 35667 și pe DJ 222, nr. cad. 34313, jud. Tulcea și este formată Conform Registrului de Mijloace fixe de la 31.12.2024 din :

nr_inv	den_mfix	data_doc	denlm	Valoarea de inventar lei	Valoarea ramasa lei
1000084	SOPRON DEPOZITARE	12/1/1971	B.R.PECENEAGA	268.995	134.498
1000085	SOPRON DEPOITARE	12/1/1971	B.R.PECENEAGA	268.995	134.498
1000086	SOPRON DEPOZITARE	3/1/1973	B.R.PECENEAGA	287.106	143.553
2000389	PLATFORMA BETON	10/1/1977	B.R.PECENEAGA	227.290	206.628
2000341	CUVA POD BASCUL	7/1/1964	B.R.PECENEAGA	1.633	1.516
2000740	CUVA POD BASCUL	9/1/1985	B.R.PECENEAGA	18.780	17.439
2000368	DRUMURI SI PLATFORMA	12/1/1976	B.R.PECENEAGA	244.463	222.239
2000692	IMPREJMUIRI GARD	9/1/1985	B.R.PECENEAGA	13.823	12.567
1000079	MAGAZIE CEREALE	12/1/1952	B.R.PECENEAGA	166.183	154.313
1000080	MAGAZIE	12/1/1964	B.R.PECENEAGA	704.909	654.559
1000087	MAGAZIE CEREALE	3/1/1973	B.R.PECENEAGA	541.374	502.704
2000342	REZERVOR ACOPERIT	7/1/1964	B.R.PECENEAGA	9.596	8.723
1000733	CLADIRE WC	12/31/2011	B.R.PECENEAGA	1.535	1.458
2000349	WC CU DOUA CABINE	7/1/1964	B.R.PECENEAGA	575	546
2000721	IMPREJMUIRE BAZA	12/1/1985	B.R.PECENEAGA	4.712	4.284
1000078	LABORATOR CEREALE	7/1/1964	B.R.PECENEAGA	30.384	29.215
1000081	CABINA POD BASCULA	10/1/1961	B.R.PECENEAGA	3.427	3.295
1000729	ATELIER MECANIC	12/31/2011	B.R.PECENEAGA	31.191	29.991
1000730	CABINA	12/31/2011	B.R.PECENEAGA	3.947	3.795
1000731	CABINA POD BASCULA	12/31/2011	B.R.PECENEAGA	43.748	42.066
1000732	CABINA PORTAR	12/31/2011	B.R.PECENEAGA	8.077	7.766
2000363	RETEA ELECTRICA	12/1/1975	B.R.PECENEAGA	6.748	4.820
2000367	RETELE ELECTRICE	10/1/1977	B.R.PECENEAGA	2.364	2.246

**Localizare:**



**Amplasament:**

**Str. Bazei nr. 48:**



**DJ 222 F:**



**Proprietatea analizata** consta in cladiri si constructii speciale utilizate pentru activitati administrative, depozitare cereale si alte activitati agro-industriale; Terenul aferent apartine Consiliului Local Peceneaga  
Zona in care este amplasata proprietatea este o zona cu destinatie agro-industrială: ferme agricole si terenuri agricole; Accesul la proprietate se realizeaza din drum betonat .  
Terenul este plan si este inconjurat de gard din plasa metalica ; aleile interioare sunt partial pietruite si partial betonate  
Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati necesare functionarii: electricitate, apa – canal.  
In prezent amplasamentul este in conservare .

### Situatie juridica

Dreptul de proprietate apartine COMCEREAL S.A. – pentru cladiri si constructii speciale  
Terenul apartine Consiliului Local Peceneaga.  
Proprietatea este inregistrata in CF nr. 35667 si 34313; extrasele de carte funciara nu a fost puse la dispozitia evaluatorului.  
Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele documente:

Document	Nr.
Autorizatie de depozitare cereale (Capacitate autorizata 8.000 tone)	Seria TL, nr. 0008667/27.07.2016
Registrul de mijloace fixe la 31.12.2024	

**Cladirile si constructiile speciale sunt prezentate in continuare :**

nr_inv	Denumire mijloc fix	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata construita mp	Suprafata desfasurata mp
1000078	LABORATOR CEREALE	35667	conservare	Cosntructie din zidarie pe fundatie de beton; acoperis din tigla; finisaje simple; Utilitati: electricitate	1964	70	70
1000079	MAGAZIE CEREALE	35667	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpanta de lemn	1952	1.303	1.303
1000080	MAGAZIE	35667	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpanta de lemn	1964	2.492	2.492
1000081	CABINA POD BASCULA-patule	34313	conservare	Cladire din zidarie pe fundatie de beton; finisaje simple; utilitati: electricitate	1961	48	48
1000084	SOPRON DEPOZITARE-patule	34313	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpanta de lemn	1971	730	730
1000085	SOPRON DEPOITARE-patule	34313	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpanta de lemn	1971	738	738
1000086	SOPRON DEPOZITARE-patule	34313	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpanta de lemn	1973	785	785
1000087	MAGAZIE CEREALE	35667	conservare	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpanta de lemn	1973	1.487	1.487
1000729	ATELIER MECANIC	35667	conservare	Cosntructie din zidarie pe fundatie din beton; acoperis tip terasa	1975	60	60
1000731	CABINA POD BASCULA	35667	conservare	Cosntructie din zidarie pe fundatie de beton	1980	91	91
1000732	CABINA PORTAR-patule	34313	conservare	Cosntructie din zidarie pe fundatie de beton; invelitoare din azbociment	1975	10	10

<b>1000733</b>	CLADIRE WC	35667	conservare	Cosntructie din zidarie pe fundatie de beton	1975		8	8
<b>2000342</b>	REZERVOR ACOPERIT		conservare	Rezervor din beton	1964	nu se include in C.F.		50
<b>2000368</b>	DRUMURI SI PLATFORMA		conservare	Drum betonat	1976	nu se include in C.F.		13.033
<b>2000389</b>	PLATFORMA BETON		conservare	Platforma de beton	1977	nu se include in C.F.		9.696

Suprafetele construite descrise au fost preluate din documentatia cadastrala si de asemenea din situatiile primite de la proprietar.

### 1.3. Fotografii ale proprietatii

C1	MAGAZIE
C2	MAGAZIE
C3	MAGAZIE





C4

ATELIER



C9 Cabina

C17 WC



C14



C15 Bascula



C16 Cladire bascula



**Nr. cad. 34313**

Magazii depozitare cereale



<b>CONCLUZIILE ANALIZEI CONSTRUCȚIILOR</b>	
<b>Avantaje:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• clădiri de tip vechi; o parte din ele in stare avansata de degradare</li> </ul>
<b>APRECIERE GENERALĂ</b> Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor imobilului evaluat reprezintă un oarecare avantaj	

**pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind ne semnificativă**

### Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

### Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deplin (asupra construcțiilor), clar și fără echivoc definit</li> <li>- neafectat de servituți</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	Influență <b>ne semnificativă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- densitate mica a populației</li> <li>- dezvoltare agro-industrială a zonei</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- activitate comercială modestă</li> <li>- veniturile populației sub media pe țara</li> <li>- șomaj peste media pe țara</li> </ul>	Influență <b>ne semnificativă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caracteristici favorabile ale populației arondate</li> <li>- zonă cu "concurență" redusă pe utilizări similare cu proprietatea evaluată</li> <li>- vecinătate coerentă cu utilizarea existentă</li> <li>- zonă cu notorietate medie în cadrul localității</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mult teren liber în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare</li> </ul>	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acces adecvat</li> <li>- suprafață adecvată utilizării curente</li> <li>- formă favorabilă</li> <li>- deschidere la drum adecvată</li> <li>- raportul laturilor adecvat</li> <li>- topografie adecvată</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile construcțiilor	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare</li> <li>- construcții speciale care contribuie la exploatarea /securitatea adecvată a clădirilor</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădiri relativ specializate, care nu pot fi adaptate unor utilizări alternative</li> <li>- clădiri vechi/nerenovate</li> </ul>	Influență <b>ne semnificativă</b> asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia.

### 3. Analiza pietei specifice

#### 2.4 Tipul proprietatii, definirea pietei

”Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a ”grupului țintă” de cumpărători și a ”stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se ”satisfac” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

#### 2.5 Tipul proprietatii, identificarea pietei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este spațiu agro-industrial, segmentul relevant fiind cel al bazelor de depozitare cereale. Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități: apă, curent electric, etc.). Acest tip de spațiu este atractiv pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilitatilor. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a spațiului. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare agro-industriale, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona de Sud-Est a țării (judetul Tulcea și județele învecinate). În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### 2.6 Fapte curente

Piața proprietăților de tip agroindustrial – depozitare cereale - a fost prezentată în Raportul cadru

#### 2.7 Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

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

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Oferte și tranzacții proprietăți agro-industriale:

Specificație	Eur/mp Scd - min	Eur/mp Scd - max
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, în conservare	40	80
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, utilizabile, modernizate	100	200
Oferte de vânzare pentru terenuri libere agro-industriale (EUR/mp)	6	12
Oferte de închiriere magazii / silozuri / hale de depozitare cereale	1,5 euro / tona	2,5 euro / tona

## 4. Evaluarea

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizarea fluxului de venituri din activitatea de bază

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, totuși, chiar dacă clădirile sunt vechi, deprecierea a putut fi determinată destul de precis, și astfel abordarea poate fi aplicată

### 3.4 Abordarea prin cost

Valoarea proprietății în această abordare este dată de suma dintre valoarea terenului și a construcțiilor (clădiri și construcții speciale), luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu cel al unei proprietăți identice sau a uneia similare, construită sau „virtuală” (descrisă într-un catalog sau manual de costuri). Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin acceptarea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost.

#### Alegerea și aplicarea metodei

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă două etape, respectiv:

3. determinarea costului de nou – se realizează prin metoda „comparației unitare”, prin obținerea unui cost estimat, exprimat în euro pe unitatea de suprafață; metoda utilizează costurile cunoscute ale construcțiilor similare corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.

Metoda aleasă pentru cazul de față este cea a costului de înlocuire, determinat pentru fiecare clădire/tronson, pe baza lucrării “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” aparută la editura IROVAL 2010 actualizate pe baza indicilor de actualizare 2024-2025 autor Corneliu Schiopu și “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești. Structuri Mitek și construcții speciale” aparută la editura IROVAL 2014 autor Corneliu Schiopu corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare.

4. determinarea deprecierei cumulate – a luat în considerare elementele de depreciere identificate;

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

6. **uzura fizica** : aceasta poate avea doua componente:

- **uzura fizica recuperabila** (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile**;
- **uzura fizica nerecuperabila** (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimata ca raport intre varsta efectiva si durata de viata utila totala estimata** , segregat intre elementele cu viata scurta si elemente cu viata lunga :

- Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost “descompuse” in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta	- durata de viata lunga
Anvelopa	- durata de viata medie
Finisaje	- durata de viata scurta
Instalatii	- durata de viata scurta

- Duratele de viata:  
 -elemente viata lunga pentru cladiri agricole 70 ani  
 - elementele cu viata scurta 30 ani

7. **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - **neadecvare functionala recuperabila** (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si **neadecvare functionala nerecuperabila** (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - **nu au fost identificate neadecvari functionale**;

8. **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

In cazul de fata nu a fost nevoie de estimarea unei deprecierei externe, deoarece abordarea prin cost a fost utilizata doar in scopuri de alocare a valorii rezultate in cadrul abordarii prin venit;

Estimare depreciere externa :

Denumire amplasament	capacitate siloz (tone)	Pret de vanzare proprietate ajustat cu negocierea (euro)	Pret de vanzare proprietate ajustat cu negocierea (euro/tona)	capacitate siloz (tone)	CIB (eur/mc Ad)	CIB (eur)	VARSTA (ani)	DUVT (ani)	Uzura fizica nerecuperabila elemente cu viata lunga (%)	UZF totala (%)	Uzura fizica totala (euro)	Depreciere functionala (euro)	Valoare ramasa c-tii dupa deductere uzura fizica si depreciere functionala (euro)	CIN Siloz (euro/tona)	depreciere externa (%)
Baza de pozitare celeale, Buzau	3.000	534.581	45	3.000	100	300.000	20	50	40%	40%	120.000	0	180.000	60	30%

Ofertele de spatii agro-industriale de vanzare/inchiriere - sunt prezentate in Anexa nr. 5.2 , la pg. 41-55.

Fisele de estimare CIB :

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu			LABORATOR							
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:			Ac=		70,00 mp					
Arie desfașurată totală:			Acd=		70,00 mp					
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)
					Transp. C	Manop. D		F (%)	G=ExF (lei)	
1	Fundatie	FCBSV1	70,00	545,98	0,994	1,000	37.991	0%	0	37.991
2	Structura	8ZIDCAR24PFS	70,00	2.066,60	0,994	1,000	143.799	0%	0	143.799
4	Invelitoare	AZBOMAGC	70,00	198,50	0,994	1,000	13.812	0%	0	13.812
5	Instalatii electrice	ELINGR	70,00	322,20	0,994	1,000	22.419	0%	0	22.419
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)			unitar	626	EUR/mp Acd					
			unitar	3.115	lei/mp Acd					
			total	43.831	EUR					
			total	218.021	lei					
COST DE NOU (fara TVA)			unitar	526	EUR/mp Acd					
			unitar	2.617	lei/mp Acd					
			total	36.833	EUR					
			total	183.211	lei					

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu			ATELIER MECANIC							
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:			Ac=		60,00 mp					
Arie desfașurată totală:			Acd=		60,00 mp					
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)
					Transp. C	Manop. D		F (%)	G=ExF (lei)	
1	Structura	GARAJBCA	60,00	1.045,90	0,994	1,000	62.380	0%	0	62.380
2	Finisaje	B1S	60,00	164,40	0,994	1,000	9.805	0%	0	9.805
3	Instalatii	EILFT	60,00	104,70	0,994	1,000	6.245	0%	0	6.245
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)			unitar	263	EUR/mp Acd					
			unitar	1.307	lei/mp Acd					
			total	15.768	EUR					
			total	78.429	lei					
COST DE NOU (fara TVA)			unitar	221	EUR/mp Acd					
			unitar	1.098	lei/mp Acd					
			total	13.250	EUR					
			total	65.907	lei					



**ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII**

Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		REZERVOR									
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Editura Iroval 2010											
Arie construită la sol:											
Arie desfășurată totală:		Acd=		100,00 Mc							
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață construită	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul		
				Transp.	Manop.		F	G=ExF			
				C	D					H=E-G	
		A (mC)	B (lei/100mC)	0,994	1,000	E=AxBxCxD (lei)	(%)	(lei)	(lei)		
1	Structura	REZAPAI100	100,00	327.741,30	0,994	1,000	325.787	0%	0	325.787	
Data evaluării:		31.12.2024									
Curs valutar la data evaluării		4,9741 lei/EUR									
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	655 EUR/mc								
		unitar	3.258 lei/mc								
		total	65.497 EUR								
		total	325.787 lei								
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	550 EUR/mc								
		unitar	2.738 lei/mc								
		total	55.039 EUR								
		total	273.770 lei								

**ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII**

Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		CLADIRE WC									
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole - Editura Iroval 2010											
Arie construită la sol:		Ac=		9,00 mp							
Arie desfășurată totală:		Acd=		9,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață construită	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul		
				Transp.	Manop.		F	G=ExF			
				C	D					H=E-G	
		A (mp)	B (lei/mp)	0,994	1,000	E=AxBxCxD (lei)	(%)	(lei)	(lei)		
2	Structura	8ZIDCAR24PFS	9,00	2.066,60	0,994	1,000	18.488	0%	0	18.488	
4	Invelitoare	AZBOMAGC	9,00	198,50	0,994	1,000	1.776	0%	0	1.776	
Data evaluării:		31.12.2024									
Curs valutar la data evaluării		4,9741 lei/EUR									
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	453 EUR/mp Acd								
		unitar	2.252 lei/mp Acd								
		total	4.074 EUR								
		total	20.264 lei								
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	380 EUR/mp Acd								
		unitar	1.892 lei/mp Acd								
		total	3.424 EUR								
		total	17.029 lei								

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		MAGAZIE CEREALE								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:		Ac=	1303,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acd=	1303,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog corectat	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul actual)
					Transp.	Manop.		F	G=ExF	
			A (mp)	B (lei/mp)	C	D	E=AxBxCxD (lei)	F (%)	G=ExF (lei)	H=E-G (lei)
1	Infrastructură	INFRMAGC	1303,00	886,00	0,994	1,000	1.147.573	0%	0	1.147.573
2	Suprastructura	SUPRAMAGC	1303,00	665,30	0,994	1,000	861.716	0%	0	861.716
3	Finisaj	FINMAGC	1303,00	886,00	0,994	1,000	1.147.573	0%	0	1.147.573
4	Invelitoare	AZBOMAGC	1303,00	198,50	0,994	1,000	257.103	0%	0	257.103
5	Instalatii electrice	ELMAGC	1303,00	44,50	0,994	1,000	57.638	0%	0	57.638
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	536	EUR/mp Acd						
		unitar	2.664	lei/mp Acd						
		total	697.936	EUR						
		total	3.471.601	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	450	EUR/mp Acd						
		unitar	2.239	lei/mp Acd						
		total	586.500	EUR						
		total	2.917.312	lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		CABINA POARTA								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:		Ac=	48,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acd=	48,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul actual)
					Transp.	Manop.		F	G=ExF	
			A (mp)	B (lei/mp)	C	D	E=AxBxCxD (lei)	F (%)	G=ExF (lei)	H=E-G (lei)
1	Infrastructură	CABPBASC	48,00	2.858,20	0,994	1,000	136.375	0%	0	136.375
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	571	EUR/mp Acd						
		unitar	2.841	lei/mp Acd						
		total	27.417	EUR						
		total	136.375	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	480	EUR/mp Acd						
		unitar	2.388	lei/mp Acd						
		total	23.040	EUR						
		total	114.601	lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		Platforma betonata								
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:		Ac=	9696,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acd=	9696,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul actual)
					Transp.	Manop.		F	G=ExF	
			A (mp)	B (lei/mp)	C	D	E=AxBxCxD (lei)	F (%)	G=ExF (lei)	H=E-G (lei)
1	Infrastructură	ALEIASF	9696,00	446,30	0,994	1,000	4.301.516	0%	0	4.301.516
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	89	EUR/mp Acd						
		unitar	444	lei/mp Acd						
		total	864.783	EUR						
		total	4.301.516	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	75	EUR/mp Acd						
		unitar	373	lei/mp Acd						
		total	726.708	EUR						
		total	3.614.719	lei						

Grila de cost cladiri si constructii speciale:

		Data PIF reala	Sd	Metoda de stabilire CIN	CIB unitar	CIB (eur)	Varsta (ani)	DUT	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)	Valoarea dupa deducerea uzurii fizice si functionale (euro)	Deprecierea externa		Depreciere totala		CIN (euro)	CIN (lei)
nr_inv	den_mfix	An	mp	inlocuire, indexare	euro / mp				%	absolute	absolut	%	absolut	%	absolut		
1000078	LABORATOR CEREALE	1964	70	inlocuire	526	36.833	60,0	70	88%	32.234	4.599	30%	1.380	91%	33.614	3.219	16.012
1000079	MAGAZIE CEREALE	1952	1.303	inlocuire	450	586.500	72,0	70	90%	527.850	58.650	30%	17.595	93%	545.445	41.055	204.214
1000080	MAGAZIE	1964	2.492	inlocuire	450	1.121.688	60,0	70	88%	981.637	140.051	30%	42.015	91%	1.023.652	98.036	487.640
1000081	CABINA POD BASCULA-patule	1961	48	inloc.	480	23.040	63,0	60	90%	20.736	2.304	30%	691	93%	21.427	1.613	8.021
1000084	SOPRON DEPOZITARE-patule	1971	730	inlocuire	450	328.584	53,0	70	81%	267.741	60.843	30%	18.253	87%	285.994	42.590	211.848
1000085	SOPRON DEPOITARE-patule	1971	738	inlocuire	450	332.185	53,0	70	81%	270.675	61.510	30%	18.453	87%	289.128	43.057	214.171
1000086	SOPRON DEPOZITARE-patule	1973	785	inlocuire	450	353.341	51,0	70	79%	279.089	74.252	30%	22.275	85%	301.364	51.977	258.537
1000087	MAGAZIE CEREALE	1973	1.487	inlocuire	450	669.322	51,0	70	79%	528.669	140.653	30%	42.196	85%	570.865	98.457	489.734
1000729	ATELIER MECANIC	1975	60	inlocuire	221	13.250	49,0	70	76%	10.135	3.115	30%	935	84%	11.070	2.180	10.844
1000730	CABINA	1980	37	vnc							763	30%	229		229	763	3.795
1000731	CABINA POD BASCULA	1980	91	inloc.	480	43.679	44,0	60	73%	32.031	11.648	30%	3.494	81%	35.525	8.154	40.560
1000732	CABINA PORTAR-patule	1975	10	inloc.	480	4.800	49,0	60	82%	3.920	880	30%	264	87%	4.184	616	3.064
1000733	CLADIRE WC	1975	8	inlocuire	380	3.043	49,0	70	76%	2.328	715	30%	215	84%	2.543	500	2.488
2000341	CUVA POD BASCUL	1964	nu se include in C.F.	VNC							305	30%	91		91	305	1.516
2000342	REZERVOR ACOPERIT	1964	50	inloc.	550	27.520	60,0	50	90%	24.768	2.752	30%	825	93%	25.593	1.927	9.583
2000349	WC CU DOUA CABINE-patule	1964	5	inlocuire	380	1.902	60,0	60	90%	1.712	190	30%	57	93%	1.769	133	661

		Data PIF reala	Sd	Metoda de stabilire CIN	CIB unitar	CIB (eur)	Varsta (ani)	DUT	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)	Valoarea dupa deducerea uzurii fizice si functionale (euro)	Deprecierea externa		Depreciere totala		CIN (euro)	CIN (lei)
nr_inv	den_mfix	An	mp	inlocuire, indexare	euro / mp				%	absolute	absolut	%	absolut	%	absolut		
2000363	RETEA ELECTRICA	1975	430	VNC							969	30%	291		291	969	4.820
2000367	RETELE ELECTRICE	1977	118	VNC							451	30%	135		135	451	2.246
2000368	DRUMURI SI PLATFORMA	1976	13.033	inloc.	75	977.475	48,0	50	90%	879.728	97.747	30%	29.324	93%	909.052	68.423	340.343
2000389	PLATFORMA BETON	1977	9.696	inloc.	75	727.200	47,0	50	94%	683.568	43.632	30%	13.090	96%	696.658	30.542	151.919
2000692	IMPREJMUIRI GARD	1985	616	inloc.	59	36.403	39,0	30	90%	32.763	3.640	30%	1.092	93%	33.855	2.548	12.675
2000721	IMPREJMUIRE BAZA	1985	210	inloc.	59	12.410	39,0	30	90%	11.169	1.241	30%	372	93%	11.541	869	4.324
2000740	CUVA POD BASCUL	1985	nu se include in C.F.	VNC							3.506	30%	1.052		1.052	3.506	17.439
	TOTAL															<b>501.890</b>	<b>2.496.453</b>

### Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii cladirilor si constructiilor speciale obținută în abordarea prin cost este: **2.496.453 lei**

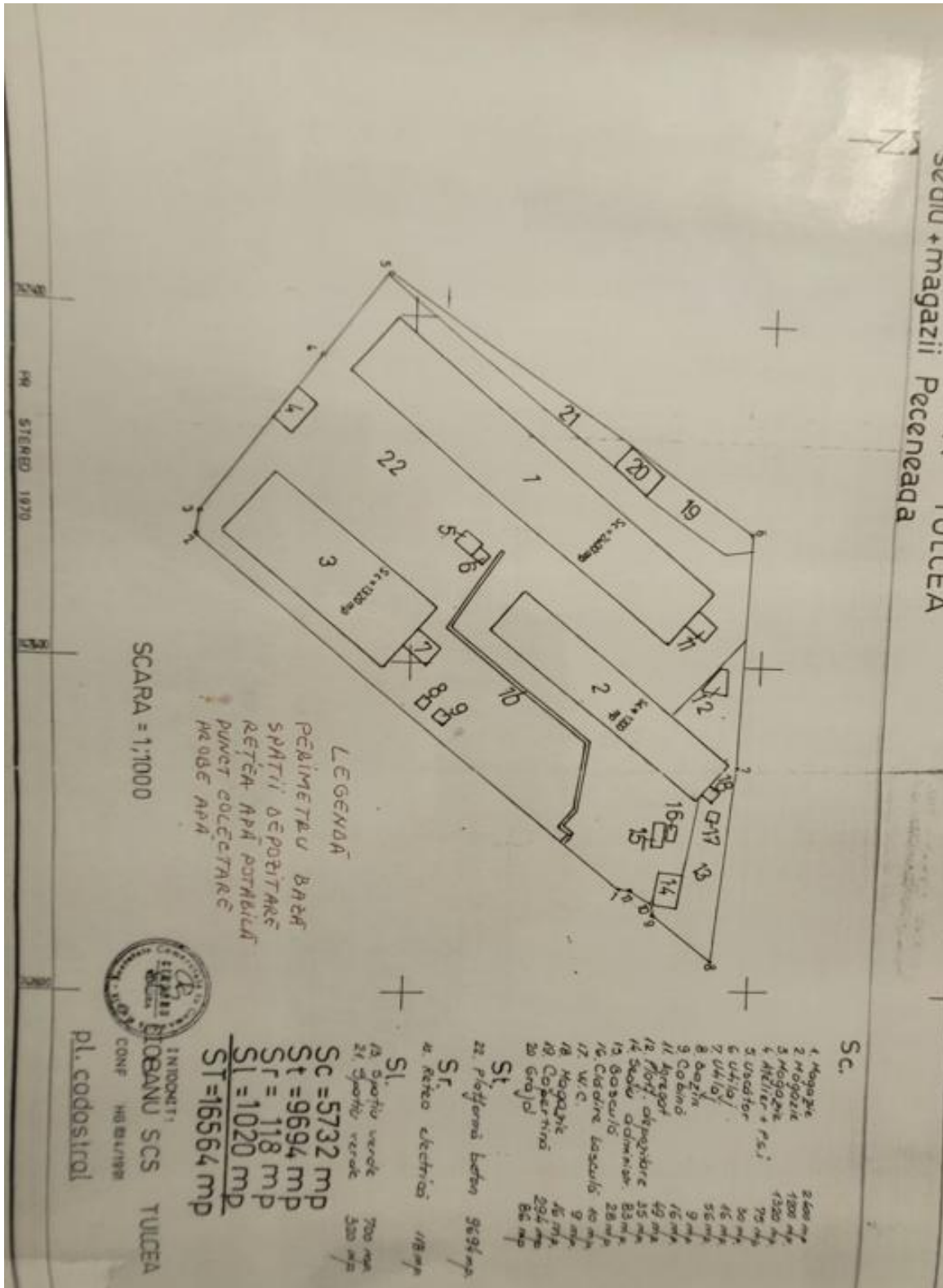
## 5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, valorile rezultate sunt prezentate mai jos.

Avand in vedere ca baza de depozitare cereale analizata este in conservare si terenul aferent acesteia apartine Consiliului Local Peceneaga, a fost aplicata abordarea prin cost. Valoarea justa totala a proprietatii, obtinuta in cadrul abordarii prin cost este :

Nr. crt	Denumire amplasament	Adresa	Capacitate autorizata depozitare (tone)	Abordare	Metoda	Valori inventar 31.12.2024 (lei)	Valori ramase 31.12.2024 (lei)	Valori juste totale la 31.12.2024 (lei)
1	<b>PECENEAGA</b>	Loc. PECENEAGA, jud. Tulcea	8.000	COST	Cost de inlocuire net (CIN)	2.889.855	2.322.718	2.496.453

6. Documente aferente proprietatii:



MINISTERUL AGRICULTURII, PĂDURILOR ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

**ROMÂNIA**  
 MINISTERUL AGRICULTURII, PĂDURILOR ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



**AUTORIZAȚIE DE DEPOZIT**

Seria 74 Nr. 0008667

Având în vedere prevederile art. 5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/2006 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței pe filiera cerealelor și a produselor procesate din cereale, în temeiul prevederilor Ordinului ministrului agriculturii, pădurilor și dezvoltării rurale nr. 222 din 2006 pentru aprobarea Regulamentului privind acordarea autorizațiilor de depozit spațiilor de depozitare pentru produse agricole, Directorul executiv al direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală a județului .....TULCEA..... / municipiul București, emite următoarea

**AUTORIZAȚIE DE DEPOZIT**

JC COMCEREAL SA..... cod unic de înregistrare R 8392201..... cu sediul în localitatea TULCEA..... str. MACCE..... nr 73.. bloc..... scara..... ap..... județ/secol TULCEA.. cod postal 820207.. tel. 0240/534061 fax 0240/534069 e-mail comcered.tulcea@vodafone.ro..... autorizată să desfășoare activități de depozitare produse agricole, clasa CAEN 7210 a unității de depozitare PECENEAȚA..... situată la adresa PECENEAȚA..... cu o capacitate totală de depozitare de 8000... tone, din care, pe tipuri de spații de depozitare și capacități (tone)

Silo			Magazie		
Capacitate	Nr. cereale	An construcție	Capacitate	Număr	An construcție
			5000	1	1973
			3000	1	1973



Data 28.07.2016

### 5.3. Bazele volenate Izvoarele și Topolog, jud. Tulcea

#### Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara agroindustrială – Teren și construcții (baza volante) - aflată în patrimoniul COMCEREAL S.A. este formată din:

- ✓ Conform extras de carte funciara corelat cu informatiile de la inspectia in teren :

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri			
			Conf. Plan	Tip	Aria construita la sol (Ac în mp)	Aria construita desfasurata (Acđ în mp)
30062/Izvoarele ; nr. cerere 144846 din 13.11.2024	30062	6.482,00	30062-C1	CABINA POD BASCULA	37,02	37,02
			30062-C2	BASCULA	29,98	29,98
	TOTAL	<b>6.482,00</b>			<b>67,00</b>	<b>67,00</b>

Acesta proprietate este amplasata la iesirea din localitatea Horia spre Izvoarele, DJ 22 F

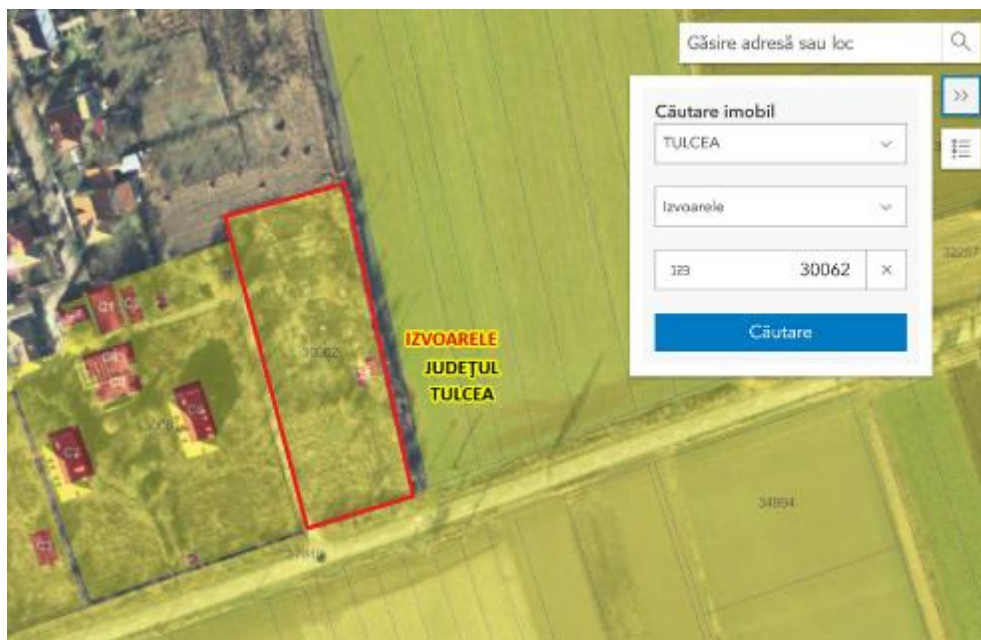
Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri			
			Conf. Plan	Tip	Aria construita la sol (Ac în mp)	Aria construita desfasurata (Acđ în mp)
35472/Topolog ; nr. cerere 66562 din 29.05.2023	35472	39.454,00	35472-C1	CLADIRE LABORATOR	122,00	122,00
			35472-C2	CABINA POD BASCULA	51,00	51,00
			35472-C3	SAIVAN	950,00	950,00
	TOTAL	<b>39.454,00</b>			<b>1.123,00</b>	<b>1.123,00</b>

Acesta proprietate este amplasata la iesirea din localitatea Topolog spre Sambata , DJ 222 B



**Localizare:**

**Baza volanta Izvoarele :**



**Baza volanta Topolog :**



**Proprietatea imobiliara Baza volanta Izvoarele** (Inscrisa in CF 30062/Izvoarele ; nr. cerere 144846 din 13.11.2024) consta in teren in suprafata de 6.482 mp si urmatoarele constructii :

Tip	Aria construita la sol (Ac în mp)	Aria construita desfasurata (Acd în mp)
CABINA POD BASCULA- Constructie din zidarie pe fundatie de beton ; acoperis tip tarasa	37,02	37,02
BASCULA	29,98	29,98

Proprietatea este amplasata intr- o zona cu destinatie agro-industriala: ferme agricole si terenuri agricole; Accesul la proprietate se realizeaza din drum betonat .

Terenul este plan si este inconjurat de gard din plasa zincata;

Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati necesare functionarii: electricitate.

In prezent amplasamentul este in conservare

**Proprietatea imobiliara Baza volanta Izvoarele** (Inscrisa in CF 35472/Topolog ; nr. cerere 66562 din 29.05.2023) consta in teren in suprafata de 39.454 mp si urmatoarele constructii :

Tip	Aria construita la sol (Ac în mp)	Aria construita desfasurata (Acd în mp)
CLADIRE LABORATOR - Constructie din zidarie pe fundatie de beton ; acoperis din azbociment pe sarpanat de lemn	122,00	122,00
CABINA POD BASCULA Constructie din zidarie pe fundatie de beton ; acoperis tip tarasa. Constructia este in stare avansata de degradare fizica	51,00	51,00
SAIVAN – Constructie veche din zidarie pe fundatie de beton ; acoperis din azbociment pe sarpanat de lemn. Constructia este in stare avansata de degradare fizica	950,00	950,00

Proprietatea este amplasata intr-o zona cu destinatie agro-industriala: ferme agricole si terenuri agricole; Accesul la proprietate se realizeaza din drum betonat .

Terenul este plan si este inconjurat de gard din plasa zincata;

Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati necesare functionarii: electricitate.

In prezent amplasamentul este in conservare

### Situatie juridica

Dreptul de proprietate apartine COMCEREAL S.A.

Proprietatea este inscrisa in CF prezentat in continuare si este alcatuita din urmatoarele numere cadastrale, inregistrate dupa cum urmeaza:

Nr. CF	Nr. cad./top.
CF 30062/Izvoarele ; nr. cerere 144846 din 13.11.2024	30062
CF 35472/Topolog ; nr. cerere 66562 din 29.05.2023	35472

Registrul de mijloace fixe la 31.12.2024

Suprafetele construite descrise au fost preluate din documentatia cadastrala si de asemenea din situatiile primite de la proprietar.

**1.4. Fotografii ale proprietatii**

Baza volanta Izvoarele:



Baza volanta Topolog  
Laborator



Saivan



Cabina poarta



## Analiza pietei specifice

### 2.8 Tipul proprietatii, definirea pietei

"Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 2.9 Tipul proprietatii, identificarea pietei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatii. Proprietatea supusa evaluării este spațiu agro-industrial, segmentul relevant fiind cel al bazelor de depozitare cereale. Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități: apă, curent electric, etc.). Acest tip de spațiu este atractiv pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilitatilor. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a spațiului. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare agro-industriale, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona de Sud-Est a țării (judetul Tulcea și județele învecinate). În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### 2.10 Fapte curente

Piața proprietăților de tip agroindustrial – depozitare cereale - a fost prezentată în Raportul cadru

#### 2.11 Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

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

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Oferte și tranzacții proprietăți agro-industriale:

Specificație	Eur/mp Scd -min	Eur/mp Scd -max
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, în conservare	40	80
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, utilizabile, modernizate	100	200
Oferte de vânzare pentru terenuri libere agro-industriale (EUR/mp)	6	12
Oferte de închiriere magazii / silozuri / hale de depozitare cereale	1,5 euro / tona	2,5 euro / tona

## Evaluarea

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chirii practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizarea fluxului de venituri din activitatea de bază

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, totuși, chiar dacă clădirile sunt vechi, deprecierea a putut fi determinată destul de precis, și astfel abordarea poate fi aplicată

### 3.5 Valoarea de piata a terenului

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

7. 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
8. 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)
9. 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
10. tehnica 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
11. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
12. tehnica 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

### Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Grila de calcul \_Abordarea prin Piața \_ teren aferent \_Baza Izvoarele:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Izvoarele, jud. Tulcea,	Tufesti, jud. Braila	Ramnicelu, Braila, drumul national spre Braila	Macin , Str. Brailei
8	Tipul drumului de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Caracteristici fizice				
9	Suprafața (mp)	6.482	4.361	2.800	5.342
10	Forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
13	electricitate	0	0	0	0
16					
17	Zonare	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala
18	CMBU	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala
	Pret / mp (EURO)		<b>3,4</b>	<b>2,4</b>	<b>6,0</b>

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)	-10%	-10%	-10%
-------------------------------------	------	------	------

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila A	Comparabila A
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,4</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,4</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,4</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,4</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale

	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,4</b>
5	<b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (Eur/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,4</b>
6	<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,4</b>
7	<b>LOCALIZARE</b>				
	Localizare	Izvoarele, jud. Tulcea,	Tufesti, jud. Braila	Ramnicelu, Braila, drumul national spre Braila	Macin , Str. Brailei
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-40%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	-2,2
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>
8	<b>TIPUL DRUMULUI DE ACCES</b>				
	Tipul drumului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>
9	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
a	Marime (suprafata)	6.482,00	4.361,00	2.800,00	5.342,00
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0,0	0,0	0,0
b	Formă	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
c	Front stradal - deschidere la fatada	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totală caracteristici fizice		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,2</b>
10	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
11	<b>CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA</b>				
	Zonare	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	CMBU	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		3,1	2,2	3,2
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>3,0</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>
	Ajustare totală netă	(absolut)	0,0	0,0	-2,2
		(procentual)	0%	0%	-40%
	Ajustare totală brută	(absolut)	0,0	0,0	2,2



	(procentual)	0%	0%	40%
Suprafata (mp)	<b>6.482</b>			
Opinie EUR / mp	<b>€ 2,0</b>			

Explicarea ajustărilor:

- Tip comparabilă
  - au fost ajustate negativ cu 10% cele trei comparabile din prețul de ofertă, aceasta fiind marja de negociere pentru acest tip de proprietate in zona analizata.
- Localizare:
  - Au fost ajustata comparabila C negativ fiind amplasata intr-o zona mai bine cotata pe piata fata de lotul evaluat. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.

Nu au fost necesare alte ajustari

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabilei B deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru terenul considerat liber prin metoda comparatiei directe **2 Euro/mp**.

Grila de calul \_Abordarea prin Piata\_ teren aferent \_Baza Topolog:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat dupa cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Topolog, jud. Tulcea	Topolog, DN Tulcea-Bucuresti	zona Combinat, jud. Galati	Baldovnesti, jud. Braila , E 87
8	Tipul drumului de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Caracteristici fizice				
9	Suprafața (mp)	39.454	20.000	52.428	32.500
10	Forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
13	electricitate	la strada	0	0	0
16					
17	Zonare	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala
18	CMBU	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala
	Pret / mp (EURO)		<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10%	-10%	-10%

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila A	Comparabila A
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin

	Ajustare unitara sau procentuala		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
5	<b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
6	<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,6</b>
7	<b>LOCALIZARE</b>				
	Localizare	Topolog, jud. Tulcea	Topolog, DN Tulcea-Bucuresti	zona Combinat, jud. Galati	Baldovinsti, jud. Braila , E 87
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru localizare		-0,2	-0,1	-0,2
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,3</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>
8	<b>TIPUL DRUMULUI DE ACCES</b>				
	Tipul drumului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>4,3</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>
9	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
a	Marime (suprafata)	39.454,00	20.000,00	52.428,00	32.500,00
	Ajustare unitara sau procentuala		-20%	20%	0%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		-0,9	0,5	0,0
b	Formă	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
c	Front stradal - deschidere la fatada	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totală caracteristici fizice		-0,9	0,5	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>
10	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
a	electricitate	la strada	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0

b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	CMBU	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		3,4	3,1	3,4
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>
	Ajustare totală netă	(absolut)	-1,1	0,4	-0,2
		(procentual)	-24%	14%	-5%
	Ajustare totală brută	(absolut)	1,1	0,6	0,2
		(procentual)	24%	24%	5%
	Suprafata (mp)	<b>39.454</b>			
	Opinie EUR / mp	<b>€ 3,4</b>			

Explicarea ajustărilor:

- Tip comparabilă
  - Au fost ajustate negativ cu 10% cele trei comparabile din prețul de ofertă, aceasta fiind marja de negociere pentru acest tip de proprietate in zona analizata.
- Localizare:
  - A fost ajustat negativ cu 5% cele trei comparabile fiind amplasate in zone putin mai bine cotate pe piata fata de lotul evaluat. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.
- Caracteristici fizice - suprafata:
  - A fost ajustata comparabila A negativ, acestea avand suprafata mai mica decat lotul evaluat; iar comparabila B care are suprafata mai mare fata de lotul evaluat a fost ajustata pozitiv; in general loturile cu suprafete mai mici se vand la preturi unitare mai mari. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.

Nu au fost necesare alte ajustari

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru terenul considerat liber prin metoda comparatiei directe **3,4 Euro/mp**.

#### Rezultatul metodei:

nr_inv	den_mfix	Localizare - Adresa	Nr. Carte funciara	Suprafata teren (mp)	Valori juste 31.12.2024 euro / mp	Valori juste 31.12.2024 euro	Valori juste 31.12.2024 lei
<b>5000745</b>	TEREN B.VOLANTA HORIA S.T.= 6.482 MP.	loc. Izvoarele, jud. Tulcea	30062	6.482,00	2	12.964	64.484
<b>5000744</b>	TEREN B.VOLANTA TOPOLOG S.T.=39.094 MP.	loc. Topolog, jud. Tulcea	35472	39.454,00	3,4	134.144	667.244

### 3.6 Abordarea prin cost

Valoarea proprietății în această abordare este dată de suma dintre valoarea terenului și a construcțiilor (clădiri și construcții speciale), luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu cel al unei proprietăți identice sau a uneia similare, construită sau

„virtuală” (descrișă într-un catalog sau manual de costuri). Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin acceptarea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost.

### Alegerea și aplicarea metodei

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă două etape, respectiv:

5. determinarea costului de nou – se realizează prin metoda „comparației unitare”, prin obținerea unui cost estimat, exprimat în euro pe unitatea de suprafață; metoda utilizează costurile cunoscute ale construcțiilor similare corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.

Metoda aleasă pentru cazul de față este cea a costului de înlocuire, determinat pentru fiecare clădire/tronson, pe baza lucrării “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” aparută la editura IROVAL 2010 actualizate pe baza indicilor de actualizare 2024-2025 autor Corneliu Schiopu și “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești. Structuri Mitek și construcții speciale” aparută la editura IROVAL 2014 autor Corneliu Schiopu corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare.

6. determinarea deprecierei cumulate – a luat în considerare elementele de depreciere identificate;

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

#### 9. uzura fizică : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;**
- uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată** , segregat între elementele cu viață scurtă și elemente cu viață lungă :
  - Pentru determinarea coeficientului de uzură clădirile au fost “descompuse” în următoarele categorii de lucrări:

Structura de rezistență	- durata de viață lungă
Anvelopa	- durata de viață medie
Finisaje	- durata de viață scurtă
Instalații	- durata de viață scurtă
  - Duratele de viață:
    - elemente viață lungă pentru clădiri agricole 70 ani
    - elementele cu viață scurtă 30 ani

10. **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesită adaugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente 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) - **nu au fost identificate neadecvări funcționale;**

11. **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare

cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.  
In cazul de fata nu a fost nevoie de estimarea unei deprecieri externe, deoarece abordarea prin cost a fost utilizata doar in scopuri de alocare a valorii rezultate in cadrul abordarii prin venit;

Fisele de estimare CIB :

HORIA											
ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII											
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu			CABINA POARTA								
Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010											
Arie construita la sol:			Ac=		37,02 mp						
Arie desfașurată totală:			Acd=		37,02 mp						
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul	
					Transp.	Manop.		F (%)	G=ExF (lei)		H=E-G (lei)
					C	D					
			A (mp)	B (lei/mp)	0,994	1,000	E=AxBxCxD (lei)				
1	Infrastructură	CABPBASC	37,02	2.858,20	0,994	1,000	105.179	0%	0	105.179	
Data evaluării:			31.12.2024								
Curs valutar la data evaluării			4,9741 lei/EUR								
COST DE NOU (cu TVA)			unitar	571	EUR/mp	Acd					
			unitar	2.841	lei/mp	Acd					
			total	21.145	EUR						
			total	105.179	lei						
COST DE NOU (fara TVA)			unitar	480	EUR/mp	Acd					
			unitar	2.388	lei/mp	Acd					
			total	17.769	EUR						
			total	88.386	lei						

HORIA											
ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII											
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu			Platforma betonata								
Costuri de reconstrucție - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010											
Arie construita la sol:			Acd=		4979,00 mp						
Arie desfașurată totală:			Acd=		4979,00 mp						
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul	
					Transp.	Manop.		F (%)	G=ExF (lei)		H=E-G (lei)
					C	D					
			A (mp)	B (lei/mp)	0,994	1,000	E=AxBxCxD (lei)				
1	Infrastructură	PLTFBA	4979,00	596,70	0,994	1,000	2.953.250	0%	0	2.953.250	
Data evaluării:			31.12.2024								
Curs valutar la data evaluării			4,9741 lei/EUR								
COST DE NOU (cu TVA)			unitar	119	EUR/mp	Acd					
			unitar	593	lei/mp	Acd					
			total	593.725	EUR						
			total	2.953.250	lei						
COST DE NOU (fara TVA)			unitar	100	EUR/mp	Acd					
			unitar	498	lei/mp	Acd					
			total	498.929	EUR						
			total	2.481.723	lei						

TOPOLOG		ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII								
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		LABORATOR								
		Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010								
Arie construita la sol:		Ac=	122,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acđ=	122,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul
			A (mp)	B (lei/mp)	Transp. C	Manop. D		F (%)	G=ExF (lei)	
1	Suprastructura	8ZIDCAR24PFS	122,00	2.066,60	0,994	1,000	250.621	0%	0	250.621
2	Invelitoare	AZBOMAGC	122,00	198,50	0,994	1,000	24.073	0%	0	24.073
3	Instalatii electrice	ELINGR	122,00	322,20	0,994	1,000	39.074	0%	0	39.074
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	517	EUR/mp Acđ						
		unitar	2.572	lei/mp Acđ						
		total	63.080	EUR						
		total	313.768	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	434	EUR/mp Acđ						
		unitar	2.161	lei/mp Acđ						
		total	53.009	EUR						
		total	263.671	lei						
TOPOLOG		ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII								
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu		SAIVAN								
		Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010								
Arie construita la sol:		Ac=	950,00 mp							
Arie desfașurată totală:		Acđ=	950,00 mp							
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita	Cost catalog	Coef. corecție		Total cost catalog	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul
			A (mp)	B (lei/mp)	Transp. C	Manop. D		F (%)	G=ExF (lei)	
1	Structura	GARAJBCA	950,00	1.045,90	0,994	1,000	987.679	0%	0	987.679
Data evaluarii:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluarii			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)		unitar	209	EUR/mp Acđ						
		unitar	1.040	lei/mp Acđ						
		total	198.564	EUR						
		total	987.679	lei						
COST DE NOU (fara TVA)		unitar	176	EUR/mp Acđ						
		unitar	874	lei/mp Acđ						
		total	166.861	EUR						
		total	829.982	lei						

Grila de cost cladiri si constructii speciale\_Baza Horia :

			Data PIF reala	Sd	Metoda de stabilire CIN	CIB unitar	CIB (eur)	Varsta (ani)	DUT	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)	Valoarea dupa deducerea uzurii fizice si funct. (euro)	Depreciera externa	Depreciera totala	CIN (euro)	CIN (lei)
nr_inv	den_mfix	denlm	An	mp	inlocuire, indexare	euro / mp				%	absolute	absolut	%	%		
1000734	CABINA POD BASCULA	BAZA VOLANTA HORIA	1983	32	inloc.	480	15.360	41,0	60	68%	10.496	4.864	40%	81%	2.919	14.518
2000570	PLATFORMA BETON	BAZA VOLANTA HORIA	1983	4.979	inloc.	100	498.929	41,0	50	82%	409.122	89.807	40%	89%	53.884	268.024
2000801	IMPREJMUIRI	BAZA VOLANTA HORIA	1986	230	inloc.	59	13.592	38,0	30	90%	12.233	1.359	40%	94%	815	4.055
		Total													57.618	286.597

**Rezultatul metodei**

Indicația asupra valorii cladirilor si constructiilor speciale obținută în abordarea prin cost este: 286. 597 lei

**Valori juste totale (teren si cladiri ) la 31.12.2024**

**BAZA VOLANTA HORIA**

**351.081**

Grila de cost cladiri si constructii speciale\_Baza Topolog :

			Data PIF reala	Sd	Metoda de stabilire CIN	CIB unitar	CIB (eur)	Varsta (ani)	DUT	UZF (%)	Uzura fizica nerecu perabila (euro)	Valoarea dupa deducerea uzurii fizice si funct. (euro)	Depre cierea externa	Depre ciere totala	CIN (euro)	CIN (lei)
nr_inv	den_mfix	denlm	An	mp	inlocuire, indexare	euro / mp				%	absolute	absolut	%	%		
1000707	CLADIRE POD BASCULA	BAZA VOL. TOPOLOG	1978	51	inloc.	480	24.480	46,0	60	82%	20.139	4.341	40%	89%	2.605	12.955
1000708	CLADIRE LABORATOR	BAZA VOL. TOPOLOG	1978	122	inlocuire	434	53.009	46,0	70	73%	38.560	14.449	40%	84%	8.670	43.124
1000709	SAIVAN	BAZA VOL. TOPOLOG	1978	950	inlocuire	176	166.861	46,0	60	82%	137.271	29.590	40%	89%	17.754	88.309
		Total													29.028	144.388

Indicația asupra valorii cladirilor si constructiilor speciale obținută în abordarea prin cost este: 144.388 lei

**Valori juste totale (teren si cladiri ) la 31.12.2024**

**BAZA VOL. TOPOLOG**

**811.632**



## Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In urma aplicarii metodologiei de evaluarea, valorile rezultate sunt prezentate mai jos. Avand in vedere ca abordarea prin cost a fost aplicata ca suport in alocarea valorii de piata rezultate in cadrul abordarii prin venit, valoarea de piata a fost selectata valoarea obtinuta in cadrul abordarii prin cost:

Nr. crt	Denumire amplasament	Adresa	Abordare	Metoda	Valori inventar 31.12.2024 (lei)	Valori ramase 31.12.2024 (lei)	Valori juste totale la 31.12.2024 (lei)
1	<b>Horia - Izvoarele</b>	Loc. Izvoarele , T69, P 1605, jud. Tulcea	COST	Cost de inlocuire net	318.281	301.720	351.081
2	<b>Topolog</b>	Loc.Topolog , extravilan , T 104, P 743, jud. Tulcea	COST	Cost de inlocuire net	706.912	701.280	811.632

## Date de piata


### 5.1. Oferte vanzare terenuri pentru Baza Horia

#### Comparabila 1

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Teren intravilan comuna tufesti judetul braila** **17 RON negociabil**

Braila, Tufesti [Vezi pe hartă](#) Valabil din 1/27/2025 4:04:01 PM



**Descriere**

vand teren intravilan 4361 m2 in spatele politiei ca punct de reper, posibilitate de racordare la electricitate, celelalte utilitati in apropiere, pretabil constructii devoltator sau teren agricol, toate actele la zi, pret 17 lei m2 negociabil, tel Maria

**Maria**  
Vezi toate anunțurile  
0754270024

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

**Mesaj**

**Distribuie anunțul pe**

[f](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

[Vand teren intravilan • Tufesti, Braila](#)

#### Comparabila 2


**publi24.ro** Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... 📍 Toate județele ☰ Toate categoriile 🔍




Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

**Teren 2800mp la șoseaua principala  
30km de braila sat Boarca** **6 700 EUR  
negociabil**

📍 Braila, Braila 📍 Vezi pe hartă Valabil din 1/26/2025 10:57:02 AM



1 / 10




**Descriere**

Vând teren la șoseaua principala din spre braila,sat Boarca comuna Râmnicelu vizavi de stația de apa, fântână în curte,unic proprietar,cadastru facut, toate actele la zi, deschidere 18m, suprafata totala 2800 m2 la 30 km de braila,spatele curti da în izlazu satului, ideal pentru o ferma de animale, padure de salcam la circa 1km ideal pentru apicultori, terenu este drept,curat fără cioate, ofer și spalieri pentru a imprejmui terenu, pentru mai multe detalii sunati la nr de telefon

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

Telefon validat



**Marian**  
Vezi toate anunțurile

0761428162




**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj


**Distribuie anunțul pe**



[Vand teren pentru casa • Braila, Braila](#)

Comparabila 3

← Înapoi la listă
Distribuie
Salvează



**Alexandru Vaetis**  
 Anunț agenție  
 ☎ 0372 160 927

Nume\*

Email\*

+40 Număr de tele

Te rugăm să completezi acest câmp

Sunt interesat(ă) de vânzare și aș vrea să Aștept cu interes răs Mulțumesc!

Administratoarea acestor date Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

**Trimite**

Publicitate

Vanzare teren Macin\_OMV Petrom

**33 000 €** 6 €/m<sup>2</sup>

Macin, Tulcea

Publicitate

[Ia-ti asigurare de locuinta](#)

### Teren de vânzare

5342m<sup>2</sup>

Tip teren:	fără informații
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	5342 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

### Descriere

De vanzare, teren in suprafata de 5.342 m2, situat in Macin, str. Brailei, nr. 11, jud. Tulcea.

Pentru detalii despre proprietate, vizionare si descrierea procesului de vanzare, va rugam sa ne contactati la telefon (doar de luni pana vineri, intre orele 9-17).

[5 342 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Tulcea \(judet\), Macin - 4269955 • www.storia.ro](#)

## 5.2. Oferte teren Baza Topolog Comparabila 1

**PRIVAT**

**Panait Oprisan**  
 Pe OLX din ianuarie 2020  
 Activ pe 03 decembrie 2024

**Trimite mesaj**

**Suna vânzătorul**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

Topolog, Tulcea

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul în care este vorba de vânzător privat.

**Arată mai multe** ▾

Publicitate

Ads by Google

**Send feedback**

Why this ad? ▾

Publicitate

Ads by Google

**Send feedback**

Postat: 31 decembrie 2024

**Teren Topolog Tulcea**

**5 €**

Publicitate

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafața utilă: 20.050 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Extravilan


**DESCRIERE**

Vand 2 hectare de teren cu deschidere de 135 m la Drumul National Tulcea - Bucuresti avand cadastru si intabulare cu mentiunea ca terenul se afla pe colt, la limita cu terenurile intravilane pretabil pentru mai multe activitati economice.

[Teren Topolog Tulcea Topolog • OLX.ro](#)

Comparabila 2

← Înapoi la listă
Distribuie
Salvează



**COMISION 0%**

**TEREN DE VÂNZARE**

IMOBILIARE

storia 1/1

**COMISION 0% OPORTUNITATE INVESTITII**

**162 530 €** 3 €/m<sup>2</sup>

Centru, Galati, Galati

Publicitate  
 Ia-ți asigurarea de locuință

**Teren de vânzare**

52428 m<sup>2</sup>

Tip teren:	agricol
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	52428 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Card:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

Capital Imobiliare va propune spre vânzare un teren de 52428 mp, aflat în extinderea extravilanului județului Galați, la hotar cu gardul Combinatului Siderurgic, Galați.

**Geanina Tăbăcaru**  
 Capital Imobiliare  
 0770 227 433

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

Publicitate

Anunțuri de Google  
 Trimiteți feedback  
 De ce se afișează acest anunț? [▶](#)

Publicitate

Ad by CRITEO  
 Report this ad  
 Ad choices [▶](#)

[52 428 m<sup>2</sup>, teren de vânzare - Galați \(județ\), Bariera Traian - 9178363 • www.storia.ro](http://www.storia.ro)

Comparabila 3

**PRIVAT**

**Mihai**  
 Pe OLX din Iulie 2021  
 Activ pe 03 Ianuarie 2016

**Trimitte mesaj**

☎ **075 722 6306**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

**Baldovinești, Biala**

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică. Se aplică regulamentul european în materie de protecție.

Arată mai multe ▾

Publicitate

Ads by Google

**Send feedback**

Why this ad? ⓘ

Publicitate

**IA-ȚI CASĂ PENTRU CASA TA CU ASIGURAREA**

[Teren extravilan sat Baldovinești cu deschidere la E87 Baldovinești • OLX.ro](#)

#### 5.4. Brutăria Isaccea

Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara agroindustrială – Baza de depozitare Isaccea - aflată în patrimoniul COMCEREAL S.A. este amplasată în partea de nord a localității Isaccea, în intravilan, Str. Aleea Portului nr. 6, nr. cadastral 30801, jud. Tulcea și este formată din:

✓ Conform extras de carte funciara corelat cu informațiile de la inspecția în teren :

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri					Adresa , Tarla, Parcela
			Conf. Plan	Tip	Aria construita la sol (Ac în mp)	Aria construita desfasurata (Acđ în mp)	Aria utila (Au în mp)	
30801/Isaccea ; nr. cerere 104157 din 19.09.2024	30801	17.938,00	30801-C1	Sediu si laborator	92,00	184,00	167,27	Loc. Isaccea, T44, P547, jud. Tulcea
			30801-C2	Magazie	1.193,00	1.193,00	1.084,55	
			30801-C4	wc	6,00	6,00		
	TOTAL	<b>17.938,00</b>			<b>1.291,00</b>	<b>1.383,00</b>	<b>1.251,82</b>	

Proprietatea imobiliara spatiu comerciale Isaccea - aflată în patrimoniul COMCEREAL S.A. este amplasată în zona centrală a localității Isaccea, în intravilan, Str. Vidin nr. 3, nr. cadastral 30099-C1-U27, jud. Tulcea și este formată din:

✓ Conform extras de carte funciara corelat cu informațiile de la inspecția în teren :

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri			
			Conf. Plan	Tip	Aria utila (Au în mp)	Adresa , Tarla, Parcela
30099-C1-U27/Isaccea ; nr. cerere 96452 din 30.08.2024	30099-C1-U27	cota indiviza	30099-C1-U27	SPATIU COMERCIAL	121,30	Loc. Isaccea, Str. Vidin nr. 3, Bl. 32, sc. B, parter, jud. Tulcea
	TOTAL				<b>121,30</b>	



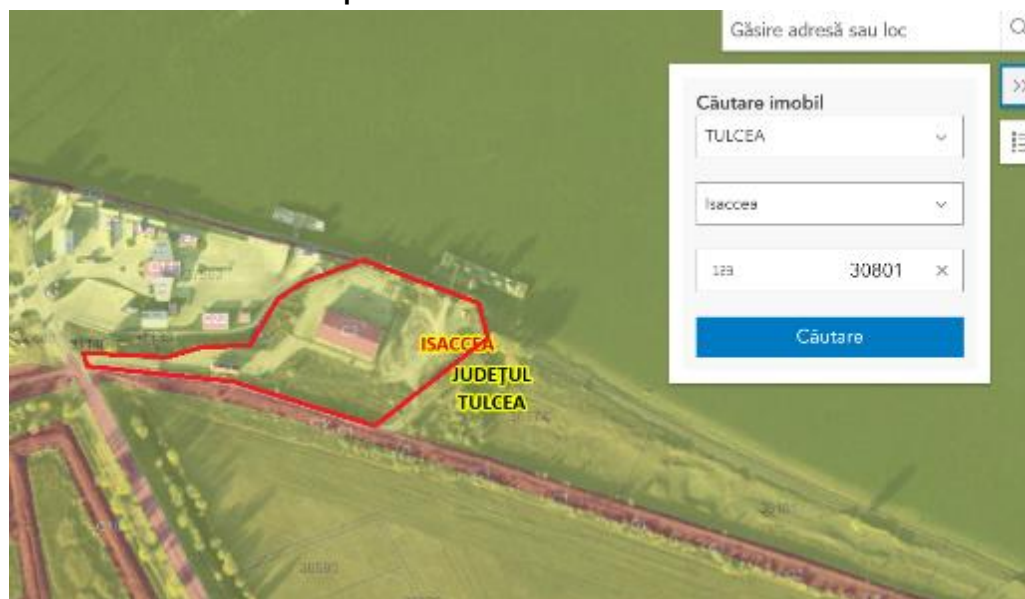
✓ Conform Registrului de Mijloace fixe de la 31.12.2024 :

nr_inv	den_mfix	data_doc	denlm	Valoarea de inventar lei	Valoarea ramasa lei
2001121	PLATFORMA BETON	7/1/1992	B.R.ISACCEA	422.916	392.708
2001125	AMENAJARE PUNCT ANALIZA	7/1/1992	B.R.ISACCEA	77.655	72.108
4001073	SUPPORT ESTACADA	3/1/1995	B.R.ISACCEA	58.264	54.102
1000689	PUNCT ANALIZA CEREALE	7/1/1992	B.R.ISACCEA	116.795	108.453
1000694	SOPRON ISACCEA	3/1/1993	B.R.ISACCEA	360.354	180.177
1000720	CABINA WC	12/31/2011	B.R.ISACCEA	4.575	4.346
2001132	INSTALATIE JOASA TENSIUNE	12/1/1996	B.R.ISACCEA	11.913	11.317
5000743	TEREN B.R.ISACCEA S.T.=17.811 MP.	1/1/1999	B.R.ISACCEA	1.011.743	1.011.743
1000711	RAMPA ACCES PERS.HANDICAPATE	3/1/2004	BRUTARIA ISACCEA	2.019	1.900
1000703	BRUTARIA ISACCEA	12/1/2002	BRUTARIA ISACCEA	240.931	229.533
10007050	INST.ELECTRICA	12/1/2002	BRUTARIA ISACCEA	5.610	4.007
1000704	INST ALIM.CU GAZ METAN	12/1/2002	BRUTARIA ISACCEA	7.961	7.091

### Localizare Baza de depozitare (Str. Aleea Portului nr. 6):



### Amplasament:



**Proprietatea imobiliara Baza de depozitare cereale** consta in teren in suprafata de 17.938 mp si cladiri utilizate pentru activitati administrative, depozitare cereale si alte activitati agro-industriale.

Este amplasata in zona Punct trecere frontiera -Granita cu Ucraina ; Accesul la proprietate se realizeaza din drum betonat .

Terenul este plan si este inconjurat de gard din placi de beton

Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati necesare functionarii: electricitate, apa – canal.

In prezent amplasamentul este functional si in stare buna – Baza de depozitare cereale ; Autorizatia de depozit Seria TL, nr. 003078. Capacitate autorizata 3000 tone .

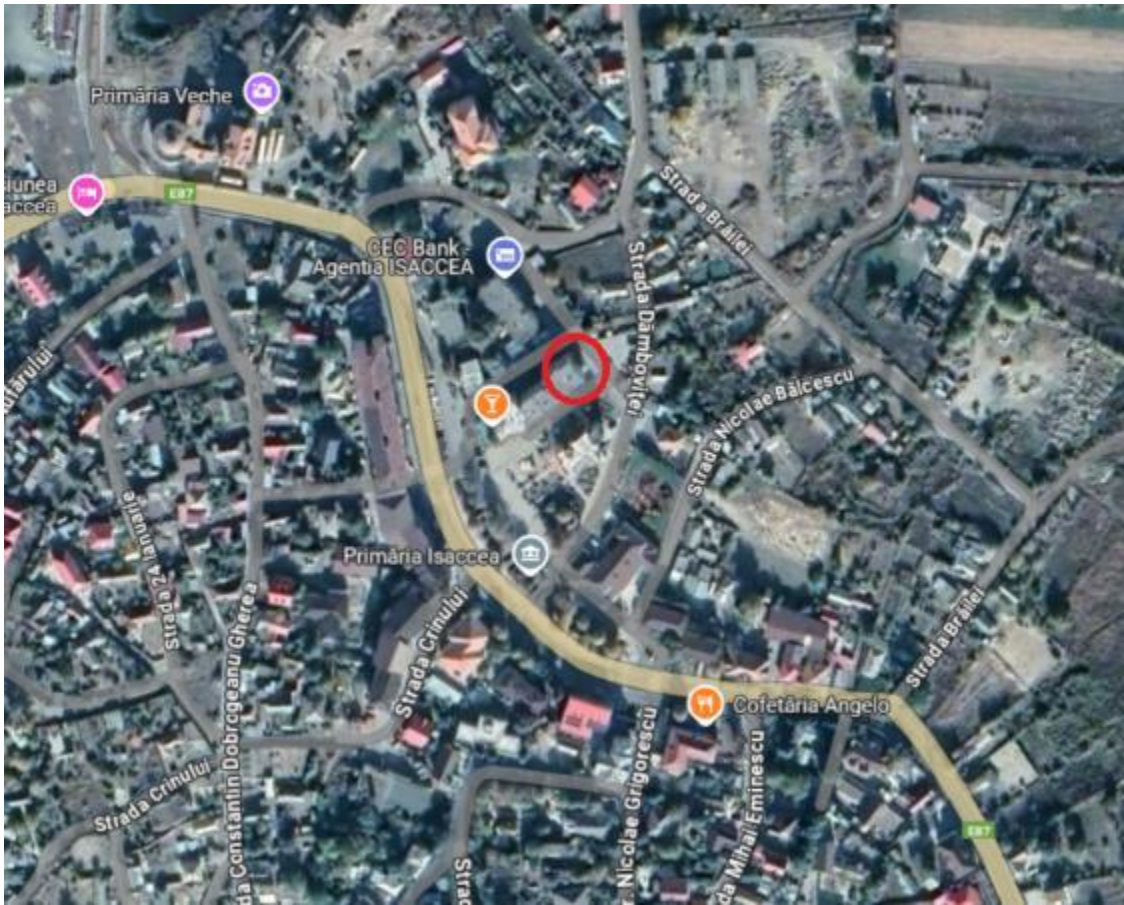
### Situatie juridica

Dreptul de proprietate apartine COMCEREAL S.A.

Proprietatea este inregistrata in CF prezentat in continuare si este alcatuita din urmatoarele numere cadastrale, inregistrate dupa cum urmeaza:

Nr. CF	Nr. cad./top.
Baza de depozitare : 30801/Isaccea; nr. cerere 104157 din 19.09.2024	30901
Spatiul comercial: 30099-C1-U27/Isaccea; nr. cerere 96452 din 30.08.2024	30099-C1-U27
Registru de mijloace fixe la 31.12.2024	

Localizare spatiu comercial (Str. Vidin nr. 3):



**Cladirile sunt prezentate in continuare :**

nr_inv	Denumire mijloc fix	Localizare	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata desfasurata _mp
1000703	BRUTARIA ISACCEA	BRUTARIA ISACCEA	30099	functionala	Spatiu comercial la parter de bloc (cofetarie); finisaje medii: peretii acoperiti cu zugraveli lavabile in sala de vanzare si in zona de bucatarie; faianta in grupul sanitar; pardosela acoperita cu gresie; tamplarie din PVC; Utilitati: electricitate, apa- canal, gaz, Incalzirea se face cu centrala proprie pe gaz	2002	159
1000689	PUNCT ANALIZA CEREALE	B.R.ISACCEA	30801	functionala	Laborator din zidarie pe fundatie din beton: Acoperis	1992	92
1000694	SOPRON ISACCEA	B.R.ISACCEA	30801	functionala	Magazie de depozitare cereale: Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate	1993	1.193
2001121	PLATFORMA BETON	B.R.ISACCEA	nu se includ in C.F.	functionala	Platforma din beton	1992	6.799

Suprafetele construite descrise au fost preluate din documentatia cadastrala si de asemenea din situatiile primite de la proprietar.

### 1.5. Fotografii ale proprietatii

#### Magazie



#### Laborator





Cofetaria ( Str. Vidin nr. 3):







## Analiza pietei specifice

### 2.12 Tipul proprietatii, definirea pietei

”Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a ”grupului țintă” de cumpărători și a ”stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se ”satisfac” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 2.13 Tipul proprietatii, identificarea pietei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este spațiu agro-industrial, segmentul relevant fiind cel al bazelor de depozitare cereale. Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități: apă, curent electric, etc.). Acest tip de spațiu este atractiv pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilitatilor. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a spațiului. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare agro-industriale, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona de Sud-Est a țării (judetul Tulcea și județele învecinate). În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

### 2.14 Fapte curente

Piața proprietăților de tip agroindustrial – depozitare cereale - a fost prezentată în Raportul cadru

### 2.15 Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

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

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Oferte și tranzacții proprietăți agro-industriale:

Specificație	Eur/mp Scd -min	Eur/mp Scd -max
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, în conservare	40	80
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, utilizabile, modernizate	100	200
Oferte de vânzare pentru terenuri libere agro-industriale (EUR/mp)	6	12
Oferte de închiriere magazii / silozuri / hale de depozitare cereale	1,5 euro / tona	2,5 euro / tona

## Evaluarea

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chirile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizarea fluxului de venituri din activitatea de bază

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, totuși, chiar dacă clădirile sunt vechi, deprecierea a putut fi determinată destul de precis, și astfel abordarea poate fi aplicată

### 3.7 Valoarea de piata a terenului

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

13. 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
14. 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)
15. 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
16. tehnica 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
17. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
18. tehnica 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

### Alegerea si aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Grila de calcul \_Abordarea prin Piata \_ teren aferent \_Baza depozitare Isaccea:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Isaccea, jud. Tulcea, Str. Portului	Somova, jud. Tulcea, drumul catre Parches	Lacu Sarat , Jud. Braila, BD2B	Cazasu, Braila
8	Tipul drumului de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	17.938	749	2.500	17.500
10	Forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
13	electricitate	da	0	0	0
14	apă	da	0	0	0
15	canalizare	da	0	0	0
16					
17	Zonare	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala
18	CMBU	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala	agroindustriala
Pret / mp (EURO)			<b>18</b>	<b>20</b>	<b>15</b>
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)			-10%	-10%	-10%

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila A	Comparabila A
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>13,5</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>13,5</b>
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>13,5</b>
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0,0	0,0	0,0

	Preț corectat (EUR/mp)		<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>13,5</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>13,5</b>
5	<b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (Eur/mp)		<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>13,5</b>
6	<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>16,2</b>	<b>18,0</b>	<b>13,5</b>
7	<b>LOCALIZARE</b>				
	Localizare	Isaccea, jud. Tulcea, Str. Portului	Somova, jud. Tulcea, drumul catre Parches	Lacu Sarat , Jud. Braila, BD2B	Cazasu, Braila
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	-20%	-20%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	-3,6	-2,7
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>16,2</b>	<b>14,4</b>	<b>10,8</b>
8	<b>TIPUL DRUMULUI DE ACCES</b>				
	Tipul drumului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>16,2</b>	<b>14,4</b>	<b>10,8</b>
9	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
a	Marime (suprafața)	17.938,00	749,00	2.500,00	17.500,00
	Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-15%	0%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		-3,2	-2,2	0,0
b	Formă	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
c	Front stradal - deschidere la fatada	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totală caracteristici fizice		-3,2	-2,2	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>13,0</b>	<b>12,2</b>	<b>10,8</b>
10	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
a	electricitate	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
b	apă	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
c	canalizare	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
11	<b>CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA</b>				
	Zonare	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	CMBU	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>13,0</b>	<b>12,2</b>	<b>10,8</b>

<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>13,0</b>	<b>12,0</b>	<b>11,0</b>
Ajustare totală netă	(absolut)	-3,2	-5,8	-2,7
	(procentual)	-20%	-32%	-20%
Ajustare totală brută	(absolut)	3,2	5,8	2,7
	(procentual)	20%	32%	20%
Suprafata (mp)	<b>17.938</b>			
Opinie EUR / mp	<b>€ 11</b>			

Explicarea ajustărilor:

- Tip comparabilă
  - au fost ajustate negativ cu 10% cele trei comparabile din prețul de ofertă, aceasta fiind marja de negociere pentru acest tip de proprietate in zona analizata.
- Localizare:
  - Au fost ajustate negativ comparabilele B si C deoarece acestea sunt amplasate in zone mai bine cotate pe piata fata de lotul evaluat. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.
- Caracteristici fizice - suprafata:
  - Au fost ajustate comparabile A si B negativ, acestea avand suprafete mai mici decat lotul evaluat; in general loturile cu suprafete mai mici se vand la preturi unitare mai mari. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.

Nu au fost necesare alte ajustari

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabilei C deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru terenul considerat liber prin metoda comparatiei directe **11 Euro/mp**.

#### Rezultatul metodei:

nr_inv	den_mfix	Localizare - Adresa	Nr. Carte funciara	Suprafata teren (mp)	Valori juste 31.12.2024 euro / mp	Valori juste 31.12.2024 euro	Valori juste 31.12.2024 lei
<b>5000743</b>	TEREN B.R.ISACCEA S.T.=17.811 MP.	loc. Isaccea, str. Aleea Portului, nr. 6, jud. Tulcea	30801	17.938,00	11	197.318	981.479

### 3.8 Abordarea prin cost

Valoarea proprietății în această abordare este dată de suma dintre valoarea terenului și a construcțiilor (clădiri și construcții speciale), luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu cel al unei proprietăți identice sau a uneia similare, construită sau „virtuală” (descrisă într-un catalog sau manual de costuri). Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin acceptarea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost.

#### Alegerea si aplicarea metodei

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă două etape, respectiv:

7. determinarea costului de nou – se realizează prin metoda „comparației unitare”, prin obținerea unui cost estimat, exprimat în euro pe unitatea de suprafață; metoda utilizează costurile cunoscute ale construcțiilor similare corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.

Metoda aleasă pentru cazul de față este cea a costului de înlocuire, determinat pentru fiecare clădire/tronson, pe baza lucrării "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" aparută la editura IROVAL 2010 actualizate pe baza indicilor de actualizare 2024-2025 autor Cornelii Schiopu și "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești. Structuri Mitek și construcții speciale" aparută la editura IROVAL 2014 autor Cornelii Schiopu corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare.

8. determinarea deprecierei cumulate – a luat în considerare elementele de depreciere identificate;

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

12. **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile**;
- uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată** , segregat între elementele cu viață scurtă și elemente cu viață lungă :

- Pentru determinarea coeficientului de uzură clădirile au fost "descompuse" în următoarele categorii de lucrări:

Structura de rezistență	- durata de viață lungă
Anvelopa	- durata de viață medie
Finisaje	- durata de viață scurtă
Instalații	- durata de viață scurtă

- Duratele de viață:
  - elemente viață lungă pentru clădiri agricole 70 ani
  - elementele cu viață scurtă 30 ani

13. **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente 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) - **nu au fost identificate neadecvări funcționale**;

14. **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În cazul de față nu a fost nevoie de estimarea unei deprecierei externe, deoarece abordarea prin cost a fost utilizată doar în scopuri de alocare a valorii rezultate în cadrul abordării prin venit;

Fisele de estimare CIB :

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu			MAGAZIE CEREALE							
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:			Ac=	1193,00 mp						
Arie desfașurată totală:			Acd=	1193,00 mp						
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)
					Transp.	Manop.		F (%)	G=ExF (lei)	
					C	D		F (%)	G=ExF (lei)	
1	Infrastructură	INFRMAGC	1193,00	886,00	0,994	1,000	1.050.694	0%	0	1.050.694
2	Suprastructura	SUPRAMAGC	1193,00	665,30	0,994	1,000	788.969	0%	0	788.969
3	Finisaj	FINMAGC	1193,00	886,00	0,994	1,000	1.050.694	0%	0	1.050.694
4	Invelitoare	AZBOMAGC	1193,00	198,50	0,994	1,000	235.398	0%	0	235.398
5	Instalatii electrice	ELMAGC	1193,00	44,50	0,994	1,000	52.772	0%	0	52.772
Data evaluării:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluării			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)			unitar	536 EUR/mp Acd						
			unitar	2.664 lei/mp Acd						
			total	639.015 EUR						
			total	3.178.527 lei						
COST DE NOU (fara TVA)			unitar	450 EUR/mp Acd						
			unitar	2.239 lei/mp Acd						
			total	536.988 EUR						
			total	2.671.031 lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu			LABORATOR							
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:			Ac=	92,00 mp						
Arie desfașurată totală:			Acd=	184,00 mp						
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)
					Transp.	Manop.		F (%)	G=ExF (lei)	
					C	D		F (%)	G=ExF (lei)	
1	Infrastructură	FCBSV1	92,00	545,98	0,994	1,000	49.931	0%	0	49.931
2	Suprastructura	8ZIDCAR24PS	184,00	2.065,60	0,994	1,000	377.804	0%	0	377.804
3	Finisaj	FINIVEST	184,00	1.230,80	0,994	1,000	225.117	0%	0	225.117
4	Invelitoare	AZBOMAGC	184,00	198,50	0,994	1,000	36.306	0%	0	36.306
5	Instalatii electrice	ELINGR	184,00	322,20	0,994	1,000	58.931	0%	0	58.931
Data evaluării:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluării			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)			unitar	817 EUR/mp Acd						
			unitar	4.066 lei/mp Acd						
			total	150.397 EUR						
			total	748.088 lei						
COST DE NOU (fara TVA)			unitar	687 EUR/mp Acd						
			unitar	3.417 lei/mp Acd						
			total	126.384 EUR						
			total	628.645 lei						

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII										
Sursa costului de nou_Catalog Șchiopu			Platforma betonata							
Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010										
Arie construita la sol:			Ac=	9696,00 mp						
Arie desfașurată totală:			Acd=	9696,00 mp						
Nr. crt.	Denumire / Simbol		Suprafață construita A (mp)	Cost catalog B (lei/mp)	Coef. corecție		Total cost catalog E=AxBxCxD (lei)	Profit dezvoltator		Cost de nou (la stadiul H=E-G (lei)
					Transp.	Manop.		F (%)	G=ExF (lei)	
					C	D		F (%)	G=ExF (lei)	
1	Infrastructură	ALEIASF	9696,00	446,30	0,994	1,000	4.301.516	0%	0	4.301.516
Data evaluării:			31.12.2024							
Curs valutar la data evaluării			4,9741 lei/EUR							
COST DE NOU (cu TVA)			unitar	89 EUR/mp Acd						
			unitar	444 lei/mp Acd						
			total	864.783 EUR						
			total	4.301.516 lei						
COST DE NOU (fara TVA)			unitar	75 EUR/mp Acd						
			unitar	373 lei/mp Acd						
			total	726.708 EUR						
			total	3.614.719 lei						

Grila de cost cladiri si constructii speciale:

		Data PIF reala	Sd	Metoda de stabilire CIN	CIB unitar	CIB (eur)	Varsta (ani)	DUT	UZF (%)	Uzura fizica nerecu perabila (euro)	Valoarea dupa deducerea uzurii fizice si functionale (euro)	CIN (euro)	CIN (lei)
nr_inv	den_mfix	An	mp	inlocuire, indexare	euro / mp				%	absolute	absolut		
1000689	PUNCT ANALIZA CEREALE	1992	92	inlocuire	704	38.920	32,0	70	55%	21.507	17.413	17.413	86.613
1000694	SOPRON ISACCEA	1993	1.193	inlocuire	450	536.988	31,0	70	54%	290.032	246.956	246.956	1.228.383
4001073	SUPPORT ESTACADA	1995		vnc							10.877	10.877	54.102
1000720	CABINA WC	2011	6	vnc							874	874	4.346
2001121	PLATFORMA BETON	1992	6.799	inloc.	75	509.580	32,0	50	64%	326.131	183.449	183.449	912.494
2001125	AMENAJARE PUNCT ANALIZA	1992	92	inclus in 1000689		25.877	32,0	30	90%	23.289	2.588	2.588	12.873
2001132	INSTALATIE JOASA TENSIUNE	1996	nu includ C.F.	se in vnc							2.275	2.275	11.317
	Total Baza Isaccea											464.431	2.310.127

**Rezultatul metodei**

Indicația asupra valorii cladirilor si constructiilor speciale obținută în abordarea prin cost este: **2.310.127 lei**



### 3.9 Abordarea prin VENIT

În cadrul acestei abordări, este analizată capacitatea proprietății imobiliare subiect de a genera venituri; acestea pot să apară fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază; veniturile sunt transformate în valoare a proprietății prin capitalizare.

Abordarea este aplicabilă atât proprietăților care generează efectiv venituri la data evaluării, cât și celor care doar au acest potențial, în contextul pieței (cum ar fi proprietățile neocupate sau cele ocupate de proprietarii lor).

În linii mari, demersurile abordării sunt:

- încadrarea proprietății în categoria celor generice (veniturile sunt realizate prin cedarea dreptului de folosință) sau a celor generatoare de afaceri – PGA (veniturile sunt realizate prin vânzarea unui produs/serviciu pentru care respectiva proprietate este strict specializată și adaptată)
- stabilirea modului în care se comportă venitul în timp; în general, venitul poate rămâne constant pe perioade lungi de timp (pe o piață în echilibru relativ, atunci când chiria și neocuparea sunt la nivelul pieței), poate crește sau scădea dar cu rate de variație relativ constante (pe o piață în stare tranzitorie – fie în dezvoltare, fie în declin – cu chiria sau/și neocuparea variabile constant) sau poate varia după un algoritm neliniar
- selectarea, pe baza modului de variație în timp a venitului, a metodei specifice: capitalizare directă pentru venit constant sau variabil cu rată constantă, analiza DCF pentru venitul variabil neliniar
- funcție de metoda specifică selectată și de tipul de proprietate, se estimează: ori venitul net din exploatare – VNE, ori fluxurile de venituri și cheltuieli (pentru perioada de prognoză explicită), împreună cu valoarea terminală (care reflectă perioada implicită)
- selectarea sau calculul ratei de capitalizare sau de actualizare adecvate tipului de venit utilizat
- transformarea fluxului de venituri în valoare, prin împărțirea VNE la rata de capitalizare sau prin actualizarea fluxurilor de venituri și cheltuieli și a valorii terminale

#### 3.3.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Etapele aplicării metodei sunt:

- Estimarea venitului brut efectiv (VBE); pe baza datelor și concluziilor prezentate în cap. 3. Analiza pieței specifice; din intervalele de chirie prezentate (2 - 4 euro / mp/luna) pentru proprietăți agroindustriale similare, și 4 - 6 euro / mp / luna pentru spații comerciale la parter de bloc - intervale regasite în piața specifică, a fost selectată următoarea chirie de piață pentru proprietatea evaluată:

Identificare	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar
Sediu și laborator	184	167	3,5
Magazie	1.193	1.085	3,5

Identificare	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar
SPATIU COMERCIAL (cofetarie)	146	121	5,0

- Estimarea Venitului Net Efectiv (VNE), aplicand un procent de 15% din VBE, reprezentand cheltuieli de exploatare (impozit si asigurare).
- Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor brute efective „c” s-a făcut în baza aceluiași considerente ca mai sus.

Yield-ul pentru spațiile agroindustriale se situează în intervalul de 9,5% – 11% .iar pentru spatii comerciale 8,5% – 10%

- Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei, cu formula:  $V = VNE / c$

Pe baza datelor de intrare selectate, rezultă următoarele:

## Abordarea prin VENIT:

### Baza de depozitare (Str. Aleea Portului nr. 6):

Loc. Isaccea, T44, P547, jud. Tulcea

4,9741

Nr. crt.	Identificare	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli	VNE	Rata de capitalizare %	Valoare capitalizat EUR	Cheltuieli de adecvare EUR/mp	Cheltuieli de adecvare EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) LEI
1	Sediu si laborator	184	167	3,5	7.025	80%	5.620	15%	4.777	10,0%	47.773	0	0	47.773	237.628
2	Magazie	1.193	1.085	3,5	45.551	80%	36.441	15%	30.975	10,0%	309.746	0	0	309.746	1.540.708
	<b>Total</b>	<b>1.377</b>	<b>1.252</b>											<b>357.519</b>	<b>1.778.335</b>

Din care

<b>Valoarea terenului</b>	197.318	981.479
<b>Valoarea constructiilor</b>	160.201	796.856

### Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin venit este: **1.778.335 lei**

### Spatiu comercial (Str. Vidin nr. 3):

Nr. crt.	Identificare	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli	VNE	Rata de capitalizare %	Valoare capitalizata EUR	Cheltuieli de adecvare EUR/mp	Cheltuieli de adecvare EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) LEI
1	SPATIU COMERCIAL	121	5,0	7.278	80%	5.822	15%	4.949	9,5%	52.095	0	0	52.095	259.126
	Total	<b>121</b>											<b>52.095</b>	<b>259.126</b>

### Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin venit este : **259.126 lei**

### Alocarea valorilor pentru scopuri contabile:

In mod practic, tinand cont de tipul de valoare estimat, metodele disponibile pentru evaluator si necesitatea alocarii valorii pe fiecare mijloc fix (Teren, cladiri si constructii speciale precum si echipamente aferente) am realizat alocarea valorii obtinute prin venit in functie de pro rata din total cost. Valorile alocate pe fiecare numar de inventar sunt prezentate detaliat in [Anexa nr. 5.1](#): COMCEREAL SA - Anexa 5.1 Rezultatele evaluarii - valoarea justa 31.12.2024.

## Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, valorile rezultate sunt prezentate mai jos.

Avand in vedere ca abordarea prin cost a fost aplicata ca suport in alocarea valorii rezultate in cadrul abordarii prin venit, valoarea de piata selectata, aferenta proprietatii analizate, este valoarea obtinuta in cadrul abordarii prin venit, astfel:

Nr. crt	Denumire amplasament	Adresa	Capacitate autorizata depozitare (tone)	Abordare	Metoda	Valori inventar 31.12.2024 (lei)	Valori ramase 31.12.2024 (lei)	Valori juste totale la 31.12.2024 (lei)
1	<b>ISACCEA</b>	Loc. Isaccea, T44, P547, jud. Tulcea	3.000	VENIT	Capitalizarea veniturilor	2.064.215	1.834.954	1.778.335
2	<b>ISACCEA Brutarie</b>	Loc. Isaccea, Str. Vidin nr. 3, Bl. 32, sc. B, parter, jud. Tulcea		VENIT	Capitalizarea veniturilor	256.521	242.532	259.126

## Date de piata

### 5.1. Oferte vanzare terenuri

#### Comparabila 1

← Inapoi la lista Distribuie Salveaza

**Imob Andrei**  
 Anunt, agentia  
 ☎ 0748 848 391

Nume\*

Email\*

+40 Numar de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (titlu) [mai mult](#)

**Trimiteti mesajul**

Publicitate

Anunturi de Google

[Trimiteti feedback](#)

Da ce va alina acest anunt? >

Teren de vanzare 749 mp Somova, utilitati disponibile, acces asfaltat.

**13 500 €** 18 €/m<sup>2</sup>

**Somova, Somova, Tulcea**

Publicitate

[Intrati pe pagina de locuinta](#)


Teren de vânzare	
749m <sup>2</sup>	
Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	749 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	deschidere 10.52 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție





[749 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Tulcea \(judet\), Somova - 9008295 • www.storia.ro](#)

#### Comparabila 2

**storia**
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere
Contul meu Adaugă anunț

← [Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)



[Schită](#)

Vand teren Lacu Sarat

**50 000 €** 20 €/m<sup>2</sup>

[Garit, Braila, Braila](#)

Publicitate

[Ia-ți asigurarea de locuință](#)

**Teren de vânzare**

2500m<sup>2</sup>

Tip teren:	fără informații
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	2500 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Card:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

Vand teren situat în imediată apropiere de satul Lacu Sarat.  
Suprafața 2500 de mp  
Terenul se află la testarea din satul Lacu Sarat pe DN 28  
Prețul este de 20 euro/mp  
Pentru mai multe detalii apelati la nr de telefon 07426252611 sau [Contactează](#)

**Persoana fizica**

☎ 0741163 070

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate

← Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

Do you see this ad too often? [▶](#)

Publicitate

← Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

Do you see this ad too often? [▶](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-lacu-sarat-IDCetM>


Comparabila 3

143

**storia** De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Mustata Imobiliare >

[Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



**0770 111 333**

**JSTA** **MOBILIA** **Iulian Mustata**  
Mustata Imobiliare  
☎ 0770 111 333

Nume\*  
Email\*  
+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

Publicitate

Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

De ce să afipoză acest anunț? >

Publicitate

**LUXURIA**  
Boutique

Sector 1 - București

**Ultimele APARTAMENTE disponibile**

[Vezi detalii](#)

Teren 17.500 Mp, Cazasu.  
**262 500 €** 15 €/m<sup>2</sup>  
Cazasu, Braila

Publicitate  
[Ia-ți asigurarea de locuința](#)

**Teren de vânzare**

17500m<sup>2</sup>

Tip teren:	Intravilan
Locație:	Fără informații
Suprafață utilă:	17500 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	Fără informații
Card:	Fără informații
Tip acces:	Fără informații
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	Fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

Teren intravilan pretabil parcolare pentru complex rezidential în Cazasu. Suprafata totala 17.500 mp, deschidere 31 m. Pret negociabil 15 Euro/mp.

[17 500 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Braila \(judet\), Cazasu - 8867190 • www.storia.ro](http://www.storia.ro)

## 5.2. Analiza de piata spatii industriale, administrative, comerciale zona Tulcea PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE

Piața spațiilor industriale prezintă o concentrare în zona industrială a orașului Tulcea, cu amplasare în partea de vest a orașului.

- **Chirii**



Chiriile percepute pentru spațiile industriale variază în intervalul 1,5 – 4 eur/mp, în stagnare față de semestrul anterior

- **Rata de neocupare**  
Gradul de neocupare pentru spațiile industriale se situează între 15-20%.
- **Yield**  
Rentabilitatea înregistrată de clădirile cu spații industriale este de 10-11%.

SPAȚII INDUSTRIALE		2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1
Zona Vest-Dallas-Industrial	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	300 €	300 €	300 €
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	600 €	600 €	600 €
	<b>Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)</b>	450 €	450 €	450 €
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	1,00 €	1,50 €	1,50 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	4,00 €	4,00 €	4,00 €
	<b>Rata de neocupare</b>	20%	15% - 20%	15% - 20%

## PIAȚA SPAȚIILOR DE BIROURI

Piața spațiilor de birouri din orașul Tulcea se concentrează în special pe Str. Isacței și Str. Babadag și în zona centrală a orașului. În zona centrală a orașului, spațiile de birouri se regăsesc în cea mai mare parte în construcții vechi modernizate sau poziționate la parter de imobile/blocuri.

- **Chirii**  
Chiria medie pentru spațiile de birouri de clasa B este de aproximativ 6 - 11 eur/mp și se menține relativ constantă față de semestrul anterior.

BIROURI		BIROURI CLASA B		
		2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1
Ultracentral / Central	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	750 €	800 €	850 €
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	950 €	1.000 €	1.050 €
	<b>Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)</b>	850 €	900 €	950 €
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	6 €	6 €	6 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	11 €	11 €	11 €
	<b>Rata de neocupare</b>	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%
Zona Gloriei - Alexandru cel Bun	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	700 €	750 €	800 €
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	900 €	950 €	1.000 €
	<b>Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)</b>	800 €	850 €	900 €
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	5 €	5 €	5 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	8 €	8 €	8 €
	<b>Rata de neocupare</b>	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%

- **Rata de neocupare**  
Gradul mediu de neocupare pentru clădirile de birouri se situează între 12-18%.
- **Yield**  
Rentabilitatea înregistrată de clădirile cu spații de birouri este de 7,50-11%.

## PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE

Zonele cele mai atractive ale orașului din punct de vedere comercial rămân principalele artere de circulație (Str. Isacței și Str. Babadag) și zona centrală.

- **Chirii**

SPAȚII COMERCIALE		Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare			Mall-uri		
		2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1	2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1	2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1
Ultracentral / Central	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	850 €	850 €	850 €	800 €	800 €	800 €	-	-	-
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.300 €	1.300 €	1.300 €	-	-	-
	Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)	1.050 €	1.050 €	1.050 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	-	-	-
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	7 €	7 €	7 €	7 €	7 €	7 €	15 €	15 €	15 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	40 €	40 €	40 €
Rata de neocupare	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	
Zona Gloriei - Alexandru cel Bun	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	800 €	800 €	800 €	750 €	750 €	750 €	-	-	-
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.150 €	1.150 €	1.150 €	-	-	-
	Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)	1.000 €	1.000 €	1.000 €	950 €	950 €	950 €	-	-	-
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	-	-	-
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	-	-	-
Rata de neocupare	15%	15%	15%	15%	15%	15%	-	-	-	

SPAȚII COMERCIALE		HYPERMARKET-uri						DIY					
		2023 Sem 1		2023 Sem 2		2024 Sem 1		2023 Sem 1		2023 Sem 2		2024 Sem 1	
		Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială
Zona C5 - Big Neptun	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	6 €	9 €	6 €	9 €	6 €	9 €	4 €	6 €	4 €	6 €	4 €	6 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	15 €	20 €	15 €	20 €	15 €	20 €	10 €	15 €	10 €	15 €	10 €	15 €
	Chirie medie (eur/mp S. Inch.)	11 €	15 €	11 €	15 €	11 €	15 €	7 €	11 €	7 €	11 €	7 €	11 €
	Rata de neocupare	0%	10%	0%	10%	0%	10%	0%	15%	0%	15%	0%	15%

- **Rata de neocupare**

Gradul mediu de neocupare pentru spațiile comerciale se situează între 10-15%.

- **Yield**

Rentabilitatea înregistrată de clădirile comerciale (amplasate pe arterele comerciale principale și secundare ale orașului) este de 8,50-10,50%.

### 5.3. Documente de proprietate:

#### Baza de depozitare

MINISTERUL AGRICULTURII, PĂDURILOR ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

**ROMÂNIA**  
 MINISTERUL AGRICULTURII, PĂDURILOR ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



**AUTORIZAȚIE DE DEPOZIT**

Seria T № Nr. 0003078

Având în vedere prevederile art. 5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/2006 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței pe filiera cerealelor și a produselor procesate din cereale, în temeiul prevederilor Ordinului ministrului agriculturii, pădurilor și dezvoltării rurale nr. 222 din 2006 pentru aprobarea Regulamentului privind acordarea autorizațiilor de depozit spațiilor de depozitare pentru produse agricole, Directorul executiv al direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală a județului Tulcea / municipiul București, emite următoarea

**AUTORIZAȚIE DE DEPOZIT**

S.C. Comcereal S.R.L. cod unic de înregistrare R. 8392201 cu sediul în localitatea Tulcea, str. Tracței, nr. 73, bloc ET III scara ....., ap ....., județ/sector Tulcea cod postal 920207, tel. 0240/534061 fax 0240/534069 - mail comcereal.tulcea, este autorizată să desfășoare activități de depozitare produse agricole, clasa CAEN 6312 la unitatea de depozitare Traccea - baza de recepție Traccea Portului, situată la adresa ....., cu o capacitate totală de depozitare de 3000 tone, din care, pe tipuri de spații de depozitare și capacități (tone)

Siloz			Magazie		
Capacitate	Nr. celule	An construcție	Capacitate	Număr	An construcție
			3000	1	1983



Data 22.05.2006

## 5.5. Spațiul administrativ, Str. Isacței, nr. 73, jud. Tulcea și spațiul administrativ Str. Mircea Voda , nr. 4, jud. Tulcea

### Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietățile imobiliare – SPATII ADMINISTRATIVE - aflate in patrimoniul COMCEREAL S.A. sunt amplasate in localitatea Tulcea, jud. Tulcea , in zona median - centrala a localității, Str. Isacței nr. 73 și Str. Mircea Voda nr. 4, astfel:

✓ Conform extras de carte funciara corelat cu informatiile de la inspectia in teren :

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri			
			Conf. Plan	Tip	Aria utila (Au în mp)	Adresa
<b>36621-C1-U4/ Tulcea ; nr. cerere 7064 din 29.01.2024</b>	36621-C1-U4	87,50	36621-C1- U4	SEDIU ADMINISTRATIV	424,22	Str. Isacței, nr. 73, Bloc Donaris, et. 3, Tulcea

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri			
			Conf. Plan	Tip	Aria utila (Au în mp)	Adresa
<b>34542/Tulcea ; nr. cerere 115338 din 27.09.2024</b>	787	645,00	787-C1	Anexa veche - conf. CF (demolabila)	311,53	Str. Mircea Voda nr. 4, Tulcea

✓ Conform Registrului de Mijloace fixe de la 31.12.2024 :

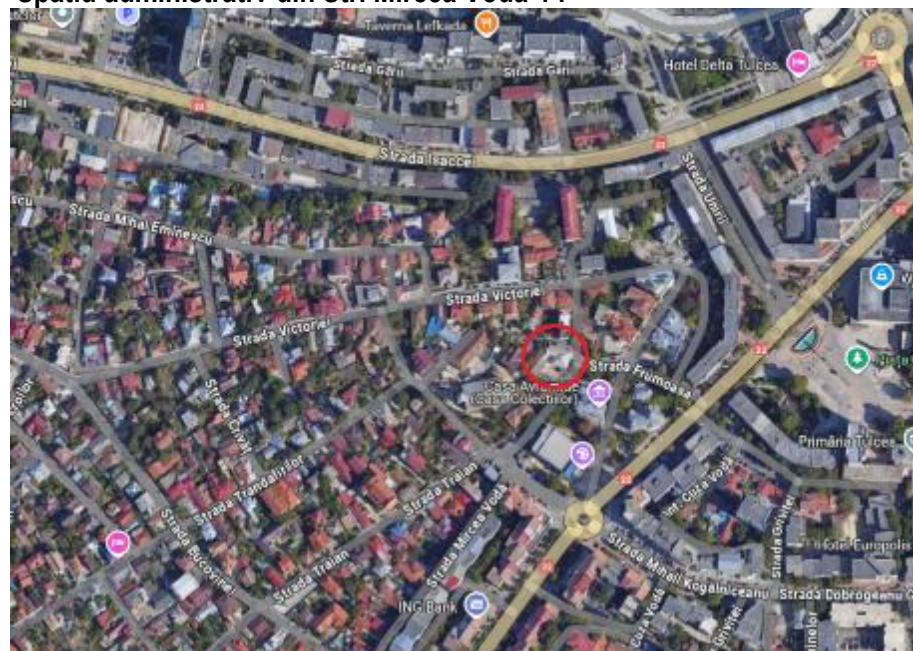
nr_inv	den_mfix	data_doc	denlm	Valoarea de inventar lei	Valoarea ramasa lei
1000687	CLADIRE ADMIN.SEDIU COMCEREAL	4/1/1975	SEDIU COMCEREAL	309.386	297.487
1000705	SPATII BIROURI	9/1/2003	SEDIU COMCEREAL	1.585.620	1.524.634
5000740	TEREN STR.M.VODA S.T.= 645 MP.	1/1/1999	SEDIU COMCEREAL	518.982	518.982
5000748	TEREN SEDIU S.T.=87.5MP C.INDIVIZA	1/1/1999	SEDIU COMCEREAL	220.938	220.938

**Localizare:**

**Spatiu administrativ din Str. Isacsei 73 :**



**Spatiu administrativ din Str. Mircea Voda 4 :**



### Situatie juridica

Dreptul de proprietate apartine COMCEREAL S.A.

Proprietatea este inregistrata in CF prezentat in continuare si este alcatuita din urmatoarele numere cadastrale, inregistrate dupa cum urmeaza:

Nr. CF	Nr. cad./top.
36621-C1-U4/Tulcea ; nr. cerere 7064 din 29.01.2024	36621-C1-U4
34542/Tulcea ; nr. cerere 115338 din 27.09.2024	787

**Cladirile si constructiile speciale sunt prezentate in continuare :**

nr_inv	Denumire mijloc fix	Localizare	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata construita _mp	Suprafata desfasurata _mp
<b>1000687</b>	CLADIRE ADMIN.SEDIU COMCEREAL	SEDIU COMCEREAL	34542	conservare	Spatiu administrativ in constructie cu regim de inaltime parter. Finisajele sunt simple, vechi. Utilitati: electricitate, apa- canal; incalzirea se face cu sobe pe lemn	1975	343	343
<b>1000705</b>	SPATII BIROURI	SEDIU COMCEREAL	36621	functionala	Spatiu administrativ amplasat la etajul 3 in caldire independenta cu regim de inaltime P+4E; Cosnstructie din zidarie pe fundatie de beton; acoperis tip terasa, finisajele spatiului administrativ sunt medii; zudraveli lavabile in birouri , faianta in grupul sanitar; pardosela placata cu gresie; tamplaria exterioara este din PVC iar tamplaria interioara este din lemn . Utilitati: electricitate, apa- canal; Incalzirea se face cu centrala termica proprie	2003	424	424

Suprafetele construite descrise au fost preluate din documentatia cadastrala si de asemenea din situatiile primite de la proprietar.

### 1.6. Fotografii ale proprietatii

#### Spatiu administrativ din Str. Isacsei 73 :

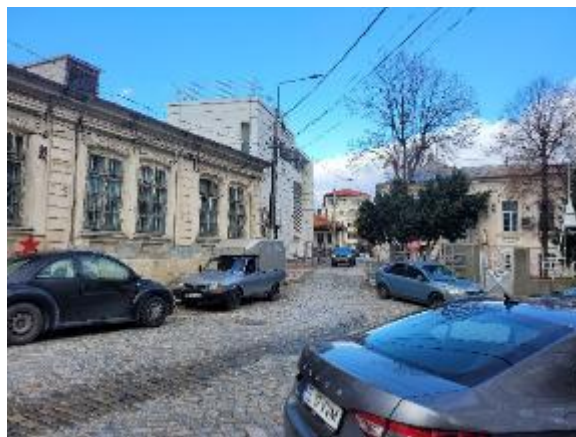






**Spatiu administrativ din Str. Mircea Voda 4 :**





### CONCLUZIILE ANALIZEI CONSTRUCȚIILOR

#### Avantaje:

- clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare
- toate utilitățile necesare
- 

#### Dezavantaje

-spatiul administrativ din str. Mircea Voda are finisaje simple, vechi

#### APRECIERE GENERALĂ

Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor imobilului evaluat reprezintă un oarecare avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind ne semnificativă

### Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

### Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	<b>Avantaje</b> - deplin, clar și fără echivoc definit - neafectat de servituți	<b>Dezavantaje</b> -	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	<b>Avantaje</b> - densitate medie a populației - dezvoltare administrativ/ comerciala a zonei - veniturile populației la nivel cu media pe țară - șomaj la nivel cu media pe țară	<b>Dezavantaje</b> -	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	<b>Avantaje</b> - caracteristici favorabile ale populației arondate - zonă cu "concrență" pe utilizări similare cu proprietatea evaluată - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - zonă cu notorietate medie în cadrul localității	<b>Dezavantaje</b> -	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<b>Avantaje</b> - acces adecvat - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată	<b>Dezavantaje</b> -	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile construcțiilor	<b>Avantaje</b> - clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare	<b>Dezavantaje</b> -spatiul administrativ din str. Mircea Voda are finisaje simple, vechi	Influență <b>nesemnificativă</b> asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuiam un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona mijlocie a acestuia.

## Analiza pietei specifice

### 2.16 Tipul proprietatii, definirea pietei

"Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 2.17 Tipul proprietatii, identificarea pietei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este spațiu administrativ. Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități: apă, curent electric, etc.). Acest tip de spațiu este atractiv pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilitatilor. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare administrative, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona median – centrală a municipiului Tulcea

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

### 2.18 Fapte curente

#### PIAȚA SPAȚIILOR DE BIROURI

Piața spațiilor de birouri din orașul Tulcea se concentrează în special pe Str. Isacței și Str. Babadag și în zona centrală a orașului. În zona centrală a orașului, spațiile de birouri se regăsesc în cea mai mare parte în construcții vechi modernizate sau poziționate la parter de imobile/blocuri.

- **Chirii**

Chiria medie pentru spațiile de birouri de clasa B este de aproximativ 6 - 11 eur/mp și se menține relativ constantă față de semestrul anterior.

BIROURI		BIROURI CLASA B		
		2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1
Ultracentral / Central	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	750 €	800 €	850 €
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	950 €	1.000 €	1.050 €
	<b>Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)</b>	850 €	900 €	950 €
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	6 €	6 €	6 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	11 €	11 €	11 €
	<b>Rata de neocupare</b>	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%
Zona Gloriei - Alexandru cel Bun	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	700 €	750 €	800 €
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	900 €	950 €	1.000 €
	<b>Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)</b>	800 €	850 €	900 €
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	5 €	5 €	5 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	8 €	8 €	8 €
	<b>Rata de neocupare</b>	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%

- **Rata de neocupare**

Gradul mediu de neocupare pentru clădirile de birouri se situează între 12-18%.

- **Yield**

Rentabilitatea înregistrată de clădirile cu spații de birouri este de 7,50-11%.

#### PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE

Zonele cele mai atractive ale orașului din punct de vedere comercial rămân principalele artere de circulație (Str.

Isacsei și Str. Babadag) și zona centrală.

- **Chirii**

SPAȚII COMERCIALE		Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare			Mall-uri		
		2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1	2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1	2023 Sem 1	2023 Sem 2	2024 Sem 1
Ultracentral / Central	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	850 €	850 €	850 €	800 €	800 €	800 €	-	-	-
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.300 €	1.300 €	1.300 €	-	-	-
	Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.)	1.050 €	1.050 €	1.050 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	-	-	-
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	7 €	7 €	7 €	7 €	7 €	7 €	15 €	15 €	15 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	12 €	40 €	40 €	40 €
	Rata de neocupare	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	10%
Zona Gloriei - Alexandru cel Bun	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	800 €	800 €	800 €	750 €	750 €	750 €	-	-	-
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.150 €	1.150 €	1.150 €	-	-	-
	Preț unitar med. (eur/mp S. Inch.)	1.000 €	1.000 €	1.000 €	950 €	950 €	950 €	-	-	-
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	5 €	-	-	-
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	10 €	-	-	-
	Rata de neocupare	15%	15%	15%	15%	15%	15%	-	-	-

SPAȚII COMERCIALE		HYPERMARKET-uri						DIY					
		2023 Sem 1		2023 Sem 2		2024 Sem 1		2023 Sem 1		2023 Sem 2		2024 Sem 1	
		Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială
Zona CS - Big-Neptun	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	6 €	9 €	6 €	9 €	6 €	9 €	4 €	6 €	4 €	6 €	4 €	6 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	15 €	20 €	15 €	20 €	15 €	20 €	10 €	15 €	10 €	15 €	10 €	15 €
	Chirie medie (eur/mp S. Inch.)	11 €	15 €	11 €	15 €	11 €	15 €	7 €	11 €	7 €	11 €	7 €	11 €
	Rata de neocupare	0%	10%	0%	10%	0%	10%	0%	15%	0%	15%	0%	15%

- **Rata de neocupare**

Gradul mediu de neocupare pentru spațiile comerciale se situează între 10-15%.

- **Yield**

Rentabilitatea înregistrată de clădirile comerciale (amplasate pe arterele comerciale principale și secundare ale orașului) este de 8,50-10,50%.

## 2.19 Considerente privind cea mai buna utilizare

În viziunea SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

**utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar**

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

### CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este un spațiu administrativ amplasat în zona median – centrală a municipiului Tulcea; este, prin urmare, de la sine înțeles că, dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare – **Spații administrative**. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

### CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între

utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

### Concluziile analizei CMBU

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una administrativă și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

## 2.20 Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

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

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Oferte si tranzactii proprietati administrative:

Specificație	Euro / mp	Euro / mp
Chirii - Spatii administrative	5	11
Oferte de vanzare pentru terenuri libere (EUR/mp)	120	180

## Evaluarea

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chirile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizarea fluxului de venituri din activitatea de bază

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, totuși, chiar dacă clădirile sunt vechi, deprecierea a putut fi determinată destul de precis, și astfel abordarea poate fi aplicată

## Valoarea de piața a terenului

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

19. 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
20. 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)
21. 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
22. tehnica 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
23. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
24. tehnica 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

### Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Grila de calcul \_Abordarea prin Piața\_ teren aferent Sediul Str. Mircea Voda, nr. 4:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Tulcea, Str. Mircea Voda nr. 4	Tulcea, Str. Livezilor	Tulcea, Str. Mihai Viteazu	Tulcea, Str. Barajului
8	Tipul drumului de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	645	500	490	1.994
10	Forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
13	electricitate	da	0	0	0
14	apă	da	0	0	0
15	canalizare	da	0	0	0
16	gaze naturale	da	0	0	0
17	Zonare	mixta (administrativ / rezidential)	mixta (administrativ / rezidential)	mixta (administrativ / rezidential)	mixta (administrativ / rezidential)
18	CMBU	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ
Pret / mp (EURO)			<b>130</b>	<b>153</b>	<b>160</b>

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)	-10%	-10%	-10%
-------------------------------------	------	------	------

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila A	Comparabila A
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>117,0</b>	<b>137,7</b>	<b>144,4</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>117,0</b>	<b>137,7</b>	<b>144,4</b>
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>117,0</b>	<b>137,7</b>	<b>144,4</b>
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>117,0</b>	<b>137,7</b>	<b>144,4</b>
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale



	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>117,0</b>	<b>137,7</b>	<b>144,4</b>
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (Eur/mp)		<b>117,0</b>	<b>137,7</b>	<b>144,4</b>
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>117,0</b>	<b>137,7</b>	<b>144,4</b>
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Tulcea, Str. Mircea Voda nr. 4	Tulcea, Str. Livezilor	Tulcea, Str. Mihai Viteazu	Tulcea, Str. Barajului
	Ajustare unitara sau procentuala		25%	15%	15%
	Ajustare totala pentru localizare		29,3	20,7	21,7
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>146,3</b>	<b>158,4</b>	<b>166,1</b>
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>146,3</b>	<b>158,4</b>	<b>166,1</b>
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	645,00	500,00	490,00	1.994,00
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0,0	0,0	0,0
b	Formă	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
c	Front stradal - deschidere la fatada	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustaretotala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totală caracteristici fizice		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>146,3</b>	<b>158,4</b>	<b>166,1</b>
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
b	apă	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
c	canalizare	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
d	gaze naturale	da	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	mixta (administrativ / rezidential)	mixta (administrativ / rezidential)	mixta (administrativ / rezidential)	mixta (administrativ / rezidential)
	CMBU	administrativ	administrativ	administrativ	administrativ
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		146,3	158,4	166,1
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>150,0</b>	<b>160,0</b>	<b>166,0</b>
	Ajustare totală netă	(absolut)	29,3	20,7	21,7
		(procentual)	25%	15%	15%
	Ajustare totală brută	(absolut)	29,3	20,7	21,7
		(procentual)	25%	15%	15%

Suprafata (mp)	<b>645</b>
Opinie EUR / mp	<b>€ 160</b>

Explicarea ajustărilor:

- Tip comparabilă
  - Au fost ajustate negativ cu 10% cele trei comparabile din prețul de ofertă, aceasta fiind marja de negociere pentru acest tip de proprietate in zona analizata.
- Localizare:
  - Au fost ajustate cele trei comparabile pozitiv acestea fiind amplasate in zone mai slab cotate pe piata fata de lotul evaluat. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.

Nu au fost necesare alte ajustari

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabilei B deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru terenul considerat liber prin metoda comparatiei directe **160 Euro/mp**.

**Rezultatul metodei:**

nr_inv	den_mfix	Localizare - Adresa	Nr. Carte funciara	Suprafata teren (mp)	Valori juste 31.12.2024 euro / mp	Valori juste 31.12.2024 euro	Valori juste 31.12.2024 lei
<b>5000740</b>	TEREN STR.M.VODA S.T.= 645 MP.	loc. Tulcea, str. Mircea Voda, nr. 4, jud. Tulcea	34542	645,00	160	103.200	513.327

### Abordarea prin VENIT

În cadrul acestei abordări, este analizată capacitatea proprietății imobiliare subiect de a genera venituri; acestea pot sa apara fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază; veniturile sunt transformate în valoare a proprietății prin capitalizare.

Abordarea este aplicabilă atât proprietăților care generează efectiv venituri la data evaluării, cât și celor care doar au acest potențial, în contextul pieței (cum ar fi proprietățile neocupate sau cele ocupate de proprietarii lor).

În linii mari, demersurile abordării sunt:

- încadrarea proprietății în categoria celor generice (veniturile sunt realizate prin cedarea dreptului de folosință) sau a celor generatoare de afaceri – PGA (veniturile sunt realizate prin vânzarea unui produs/serviciu pentru care respectiva proprietate este strict specializată și adaptată)
- stabilirea modului în care se comportă venitul în timp; în general, venitul poate rămâne constant pe perioade lungi de timp (pe o piață în echilibru relativ, atunci când chiria și neocuparea sunt la nivelul pieței), poate crește sau scădea dar cu rate de variație relativ constante (pe o piață în stare tranzitorie – fie în dezvoltare, fie în declin – cu chiria sau/și neocuparea variabile constant) sau poate varia după un algoritm neliniar
- selectarea, pe baza modului de variație în timp a venitului, a metodei specifice: capitalizare directă pentru venit constant sau variabil cu rată constantă, analiza DCF pentru venitul variabil neliniar
- funcție de metoda specifică selectată și de tipul de proprietate, se estimează: ori venitul net din exploatare – VNE, ori fluxurile de venituri și cheltuieli (pentru perioada de prognoză explicită), împreună cu valoarea terminală (care reflectă perioada implicită)
- selectarea sau calculul ratei de capitalizare sau de actualizare adecvate tipului de venit utilizat
- transformarea fluxului de venituri în valoare, prin împărțirea VNE la rata de capitalizare sau prin actualizarea fluxurilor de venituri și cheltuieli și a valorii terminale

### 3.2.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Etapele aplicării metodei sunt:

- Estimarea venitului brut efectiv (VBE); pe baza datelor și concluziilor prezentate în cap. 3. Analiza pieței specifice; din intervalele de chirie prezentate, 5 - 11 euro / mp / luna pentru spații administrative - intervale regasite în piața specifică, a fost selectată următoarea chirie de piață pentru proprietatea evaluată:

Str. Isacței, nr. 73, Bloc Donaris, et. 3, Tulcea

Identificare	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar
SEDIU ADMINISTRATIV	509	424	9,0

Str. Mircea Voda nr. 4, Tulcea

Identificare	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar
CLADIRE ADMIN.SEDIU COMCEREAL	343	312	6,0

- Estimarea Venitului Net Efectiv (VNE), aplicând un procent de 15% din VBE, reprezentând cheltuieli de exploatare (impozit și asigurare).
- Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor brute efective „c” s-a făcut în baza aceluiași considerente ca mai sus.

Yield-ul pentru spații administrative 8,5% – 9,5%

- Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei, cu formula:  $V = VNE / c$

Pe baza datelor de intrare selectate, rezultă următoarele:

## Abordarea prin VENIT:

Spatiu administrativ - Str. Isaccei, nr. 73, Bloc Donaris, et. 3, Tulcea

Identificare	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli	VNE	Rata de capitalizare %	Valoare capitalizata EUR	Cheltuieli de adecvare EUR/mp	Cheltuieli de adecvare EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) LEI
SEDIU ADMINISTRATIV	509	424	9,0	45.816	85%	38.943	15%	33.102	9,0%	367.799	0	0	367.799	1.829.469
<b>Total</b>	<b>509</b>	<b>424</b>											<b>367.799</b>	<b>1.829.469</b>

2121,1

Din care			
	Valoarea terenului	19.408	96.539
<b>1000705</b>	Valoarea constructiilor	348.391	1.732.930

## Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin venit este: **1.829.469 lei**

Având în vedere că spațiul poate fi închiriat și către terți fără a fi afectat modul în care se desfășoară activitatea printr-o compartimentare avantajoasă, s-a considerat că ¾ din spațiu va putea fi utilizat prin închiriere și este considerat în exces exploatării.

Astfel valoarea acestuia a fost estimată la - **1.371.389 lei**.

### Spatiu administrativ - Str. Mircea Voda nr. 4, Tulcea

Identificare	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli	VNE	Rata de capitalizare %	Valoare capitalizata EUR	Cheltuieli de adecvare EUR/mp	Cheltuieli de adecvare EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) EUR	Indicatia valorii de piata (prin VENIT) LEI
CLADIRE ADMIN.SEDIU COMCEREAL	343	312	6,0	22.430	80%	17.944	15%	15.252	9,0%	169.471	0	0	169.471	842.966
<b>Total</b>	<b>343</b>	<b>312</b>											<b>169.471</b>	<b>842.966</b>

Din care			
	Valoarea terenului	103.200	513.327
<b>1000687</b>	Valoarea constructiilor	66.271	329.639

### Rezultatul metodei

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin venit este : **842.966 lei**

## Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, valorile rezultate sunt prezentate mai jos.

Avand in vedere ca abordarea prin cost a fost aplicata ca suport in alocarea valorii rezultate in cadrul abordarii prin venit, valoarea de piata selectata, aferenta proprietatii analizate, este valoarea obtinuta in cadrul abordarii prin venit, astfel:


Nr. crt	Denumire amplasament	Adresa	Abordare	Metoda	Valori inventar 31.12.2024 (lei)	Valori ramase 31.12.2024 (lei)	Valori juste totale la 31.12.2024 (lei)
1	<b>Tulcea</b>	Str. Isaccei, nr. 73, Bloc Donaris, et. 3, Tulcea	VENIT	Capitalizarea veniturilor	1.806.558	1.745.573	1.829.469
2	<b>Tulcea</b>	Str. Mircea Voda nr. 4, Tulcea	VENIT	Capitalizarea veniturilor	828.369	816.469	842.966




## Date de piata

### Oferte vanzare terenuri

#### Comparabila 1

← Inapoi la lista
Distribuie
Salvează



Teren intravilan Livezilor cartier 9 MAI (gaze-curent-apă)

**65 000 €** 130 €/m<sup>2</sup>

**Tulcea, Tulcea**

Publicitate

[104-807-800 DE 1000000](#)

**Teren de vânzare**

500m<sup>2</sup>

Tip teren:	de construit
Locali:	urbana
Suprafata utila:	500 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	130 Informații
Gard:	130 Informații
Tip acces:	130 Informații
Imprăjuriri:	130 Informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaze <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzare:	agenția

**Descriere**

Vanzare - TERENI alocati LIVEZILOR cartier 9 MAI

**PRET: 65000 EURO**

- Anghel Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan situat in apropiere de Esplanada Parc.
- Terenul beneficiaza de toate utilitatile necesare: gaze, curent si apa.
- Terenul este situat in cel mai nou cartier din Tulcea dotat cu toate utilitatile necesare

Strada asfaltata

**ANONIS IMOBILIARE**

Anunț agenție

☎ 0751 807 190

Numa\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

**Trimite mesajul**

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimite feedback

De ce să aflească acest anunț? >

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimite feedback


De ce să aflească acest anunț? >

[500 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Tulcea \(judet\), Tulcea - 8577800 • www.storia.ro](#)

#### Comparabila 2

Lux Imobiliare Tulcea >

[← Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



**Marin Nicolae**  
 Anunț agent/ie  
 ☎ 0756 607146

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Informațional acest teren este în S.C. D.S. Delta Servicii S.R.L. (50/2016) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

Publicitate

Anunț de Google

Trimiteți feedback

De ce să afișezi acest anunț?

Publicitate

**Teren de vânzare**

490 m<sup>2</sup>

Tip teren:	de construit
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	490 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Cărb:	da
Tip acces:	asfaltat
Încalzire:	fără informații
Medii:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> canalizare <input type="checkbox"/> apă caldă
Tip vânzare:	agenție

**Descriere**

LLK Imobiliare vă propune spre vânzare în EXCLUSIVITATE, un teren intravilan amplasat în zona centrală a orașului, pe Strada Mihai Viteazul.


**Contactează**

Marin Nicolae


[490 m<sup>2</sup>, teren de vânzare - Tulcea \(judet\), Tulcea - 6636546 • www.storia.ro](#)

Comparabila 3





**PRIVAT** ⓘ

 **Razvan**  
Pe OLX din februarie 2011  
Activ pe 10 Ianuarie 2025

**Trimite mesaj**

**☎ 074 425 7966**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >


---



Postat 10 Ianuarie 2025

**Teren, 1994 mp. Strada Barajului. Vis-a-vis de Supermarketul Aless**

**320 000 €**

Publicitate

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**


 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**


Persoana fizica   Suprafata utila: 1 994 m<sup>2</sup>   Extravilan / Intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

Particular, vand teren intravilan, Strada Barajului [Varianta] vis-à-vis de Supermarketul Aless . Suprafata totala 1994 mp, cu un front stradal de 22,35 ml. Datorita pozitiei deosebite terenul este ideal pentru orice tip de investitie si poate avea atat destinatie comerciala, cat si rezidentiala!  
P  
Accesul se face direct de pe drumul principal.

LOCALITATE

 **Tulcea,**  
Tulcea



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți de la acest vânzător.

**Arată mai multe** ▾

Publicitate

Publicitate

← **Ads by Google**

**Send feedback**

Why this ad? ▶


Publicitate

**OMNIASIG**  
WIENNA INSURANCE GROUP  
**IA-TI CASA**

[Teren, 1994 mp. Strada Barajului. Vis-a-vis de Supermarketul Aless Tulcea • OLX.ro](#)

Oferte spatii administrative Tulcea :

← Înapoi la listă      Distribuie      Salvează



1/6

Central, spatiu birouri, renovat, 18mp

**160 €** /lună

Tulcea, Tulcea

Administrația acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Romania) [mai mult](#)

Trmite mesajul

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimite feedback

De ce se afișează acest anunț? >


## Descriere

Pelican Imobiliare inchiriaza spatiu comercial, situat la etajul 1 intr-o cladire de birouri, zona centrala.  
Spatiul are o suprafata de 18mp si este format din camera si grup sanitar.  
Spatiul dispune de contorizare proprie, iar incalzirea este asigurata de centrala proprie a cladirii.  
Ideal pentru o firma mica, birouri sau alte activitati.

Va așteptam la vizionare! Pentru detalii si consultanta gratuita ne puteți vizita la sediul nostru situat pe strada Isacței, Nr. 57, Bloc Pelican (la etaj).

[www.pelican-imobiliare.ro](http://www.pelican-imobiliare.ro)  
[www.storia.ro](http://www.storia.ro)  
18 m<sup>2</sup>, spatiu comercial de inchiriat - Tulcea (judet), Tulcea - 9035035 • [www.storia.ro](http://www.storia.ro)  
9 euro / mp / luna

[← Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



**Imob Andrei**  
Anunț agenție  
☎ 0748 843 391

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.  
Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este SC, DUX Online Services S.R.L. (Sicilia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

Publicitate

Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

De ce se afișează acest anunț? >

Spatiu comercial de inchiriat - 70 mp, cartier E3

**700 €** /lună

Tulcea, Tulcea

## Descriere

Spațiu de inchiriat 70 mp, in zona E3 fost salon, ideal pentru activități comerciale precum salon de înfrumusețare, cosmetică sau cabinet.

Detalii:

- Compartimentare: 4 camere și 1 grup sanitar.
- Încălzire energoterm.
- Vad bun, amplasat într-o zonă circulată din cartierul E3.

Perfect pentru amenajare rapidă și deschiderea unei afaceri. Contactați-ne pentru detalii și vizionare!

Pret: 700€

10 euro / mp / luna


**publi24.ro** Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile




Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Birou

### Oferim spre INCHIRIERE Spatiu Birou 500 EUR

Tulcea, Tulcea Vezi pe hartă Valabil din 12/7/2024 1:56:12 PM



1 / 8



#### Specificații

Suprafata utila	74.0 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

#### Descriere

Oferim spre INCHIRIERE Spatiu Birou  
Amplasament: Zona centrala a Municipiului Tulcea Str. G. Antipa , amplasat in cladirea fostului Institut de Proiectari .  
-Cladire destinata exclusiv pentru spatii de birou  
-Spatiu este dotat cu toate utilitatile si spatii de parcare  
-Vizibilitate -EXCELENTA spre faleza , Dunare si Delta Dunarii !  
-Vad Comercial -EXCELENT !  
-Oferim inchiriere pe termen indelungat

Telefon validat

**T**  
**Elena**  
Vezi toate anunțurile

**Arată telefon**

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

**Mesaj**

#### Distribuie anunțul pe

[Inchiriez spatiu birou 74.0 mp • Tulcea, Tulcea](#)

7 euro / mp / luna

## 5.6. Teren - SILOZ, Baia, jud. Tulcea

### Prezentarea datelor

#### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliara agroindustrială – Siloz Baia - aflată în patrimoniul COMCEREAL S.A. este amplasată în partea de nord a localității Baia, în intravilan, Str. Republicii nr. 62, P89, nr. cadastral 45128, jud. Tulcea și este formată din:

✓ Conform extras de carte funciara corelat cu informatiile de la inspectia in teren :

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren_real masurat (St în mp)	Clădiri						Obs
			Conf. Plan	Tip	An PIF	Aria construita la sol (Ac în mp)	Aria construita desfasurata (Acđ în mp)	Aria utila (Au în mp)	
45128/Baia ; nr. cerere 5980 din 03.01.2023	45128	159.637	45128-C1	MAGAZIE	1962	2.440,00	2.440,00	2.218,18	Capacitate: 5.000 To
			45128-C2	MAGAZIE	1962	2.440,00	2.440,00	2.218,18	Capacitate: 5.000 To
			45128-C3	MAGAZIE	1962	2.440,00	2.440,00	2.218,18	Capacitate: 5.000 To
			45128-C4	SOPRON	1962	1.584,00	1.584,00	1.440,00	
			45128-C5	LABORATOR	1940	288,00	288,00	261,82	
			45128-C6	SILOZ	1975	3.174,00	3.174,00	2.885,45	Capacitate: 44.000 To
			45128-C7	POST TRAFU	1975	210,00	210,00	190,91	
			45128-C8	CENTRALA ELECTRICA		235,00	235,00	213,64	
			45128-C9	ANEXA		48,00	48,00	43,64	
			45128-C10	SILOZ	1975	1.220,00	1.220,00	1.109,09	Capacitate: 10.000 To
			45128-C11	LOCUINTA	1940	270,00	270,00	245,45	
			45128-C12	LOCUINTA	1940	270,00	270,00	245,45	
			45128-C13	ANEXA		24,00	24,00	21,82	
			45128-C14	LOCUINTA		21,00	21,00	19,09	
			45128-C15	LABORATOR		52,00	52,00	47,27	
			45128-C16	LOCUINTA		465,00	465,00	422,73	
			45128-C17	ANEXA		130,00	130,00	118,18	
			45128-C18	BIROURI		104,00	104,00	94,55	
			45128-C19	BIROURI		125,00	125,00	113,64	
			45128-C20	ANEXA		9,00	9,00	8,18	
			45128-C21	CABINA POARTA		564,00	564,00	512,73	
	TOTAL	159.637				16.113,00	16.113,00	14.648,18	

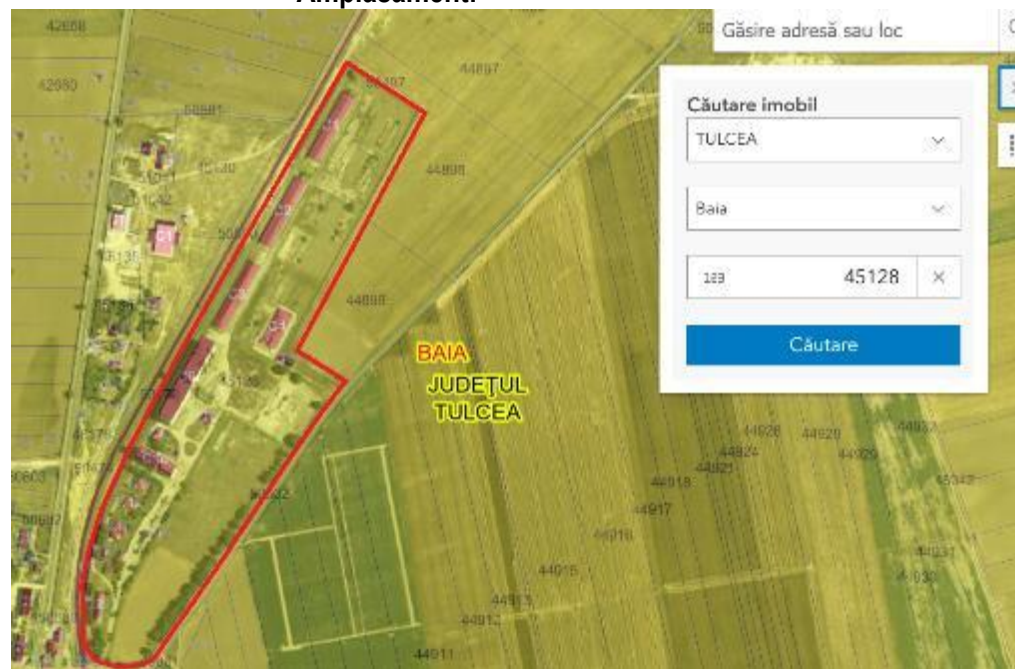
✓ Conform Registrului de Mijloace fixe de la 31.12.2024 :

nr_inv	den_mfix	data_doc	denlm	Valoarea de inventar lei	Valoarea ramasa lei
2000166	BUNCAR RECEPTIE	10/1/1978	SILOZ BAIA	508.942	471.243
2000647	BUNCAR RECEPTIE	12/1/1980	SILOZ BAIA	57.423	53.170
2000648	BUNCAR RECEPTIE	12/1/1980	SILOZ BAIA	57.423	53.170
2001116	RAMPA CF BAIA	12/1/1991	SILOZ BAIA	127.170	117.750
4000137	BUNCAR RECEPTIE	1/1/1980	SILOZ BAIA	196.735	182.162
1000024	SOPRON	1/1/1961	SILOZ BAIA	5.634	2.817
1000683	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	12/1/1989	SILOZ BAIA	496.405	248.202
1000716	SOPRON	12/31/2011	SILOZ BAIA	43.456	21.728
2000117	SILOZ CEREALE	4/1/1975	SILOZ BAIA	13.980.287	13.157.918
2000118	SILOZ CEREALE	12/1/1946	SILOZ BAIA	237.660	223.680
2000119	SILOZ CEREALE ANEXA	2/1/1968	SILOZ BAIA	1.257.348	1.183.387
2000161	LINII CFR	6/1/1975	SILOZ BAIA	1.176.734	1.131.475
2000099	DRUM IN INCINTA	1/1/1961	SILOZ BAIA	1.575.996	1.432.724
1000030	MAGAZII CEREALE	1/1/1961	SILOZ BAIA	770.843	715.783
1000031	MAGAZII CEREALE	11/1/1961	SILOZ BAIA	770.843	715.783
1000032	MAGAZII CEREALE	1/1/1961	SILOZ BAIA	770.843	715.783
1000699	AMENAJARE DEPOZIT COMBUSTIBIL	12/1/2000	SILOZ BAIA	9.696	8.815
2000064	DRUM SI PLATFORMA	11/1/1975	SILOZ BAIA	713.551	648.683
2000132	PLATFORMA BETON	12/1/1974	SILOZ BAIA	113.351	103.046
2000139	PLATFORMA BETON	4/1/1979	SILOZ BAIA	311.832	283.483
2000142	PLATFORMA 8 TO	11/1/1978	SILOZ BAIA	63.521	57.746
2000143	PLATFORMA 8 TO	4/1/1979	SILOZ BAIA	89.988	81.807
1000035	LOCUINTA CU 2 APARTAMENTE	12/1/1967	SILOZ BAIA	141.522	134.446
1000036	GRUP SOCIAL	12/1/1967	SILOZ BAIA	92.306	87.691
1000041	CLADIRE PTR LOCUIT	1/1/1943	SILOZ BAIA	14.658	13.925
1000042	CLADIRE PTR LOCUIT	1/1/1943	SILOZ BAIA	14.658	13.925
1000043	CLADIRE PTR LOCUIT	1/1/1943	SILOZ BAIA	25.475	24.201
1000715	VESTIAR FILTRU	10/1/2007	SILOZ BAIA	69.953	66.455
2001056	IMPREJM.PREF.76	10/1/1989	SILOZ BAIA	33.851	30.774
1000028	CENTRALA ELECTR	1/1/1949	SILOZ BAIA	20.785	19.985
1000037	CABINA PORTAR	12/1/1967	SILOZ BAIA	4.994	4.802
1000039	CLADIRE PTR APA	11/1/1967	SILOZ BAIA	9.559	9.192
1000040	CLUB	1/1/1968	SILOZ BAIA	115.282	110.848
1000044	LABORATOR	11/1/1961	SILOZ BAIA	7.949	7.644
1000045	CLADIRE PTR APA	11/1/1967	SILOZ BAIA	4.011	3.857
1000718	CLADIRE POD BASCULA	12/31/2011	SILOZ BAIA	12.490	12.010
2000162	CABINA BASCULA	6/1/1975	SILOZ BAIA	17.632	16.954
1000717	POST TRAFU	12/31/2011	SILOZ BAIA	74.268	68.963
2000126	RETELE ELECTRIC	12/1/1974	SILOZ BAIA	4.163	2.974
2000127	RETELE ELECTRIC	12/1/1974	SILOZ BAIA	183	131
2000128	RETELE DE DISTR	12/1/1965	SILOZ BAIA	2.094	1.496
5000741	TEREN SILOZ BAIA S.T.= 159.637 MP.	1/1/1999	SILOZ BAIA	1.816.685	1.816.685

**Localizare:**



**Amplasament:**



**Proprietatea imobiliara** consta in teren in suprafata de 159.637 mp si cladiri utilizate pentru activitati administrative, depozitare cereale si alte activitati agro-industriale.

Este o zona cu destinatie agro-industriala: ferme agricole si terenuri agricole; Accesul la proprietate se realizeaza din drum betonat .

Terenul este plan si este inconjurat de gard din plasa zincata; aleile interioare sunt partial pietruite si partial betonate

Amplasamentul beneficiaza de urmatoarele utilitati necesare functionarii: electricitate, apa – canal.

In prezent amplasamentul este functional si in stare buna – Siloz depozitare cereale .

### Situatie juridica

Dreptul de proprietate apartine COMCEREAL S.A.

Proprietatea este inregistrata in CF prezentat in continuare si este alcatuita din urmatoarele numere cadastrale, inregistrate dupa cum urmeaza:

Nr. CF	Nr. cad./top.
45128/Baia ; nr. cerere 5980 din 03.01.2023	45138
Autorizatie de depozitare cereale	0003082/23.05.2006



**Cladirile si constructiile speciale sunt prezentate in continuare :**

nr_inv	Denumire mijloc fix	Localizare	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata desfasurata _mp ( ml, mc)
1000041	CLADIRE PTR LOCUIT	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie veche din zidarie pe fundatie de beton; acoperis din tigla pe sarpana de lemn; utilitati: electricitate	1943	270
1000042	CLADIRE PTR LOCUIT	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie veche din zidarie pe fundatie de beton; acoperis din tigla pe sarpana de lemn; utilitati: electricitate	1943	270
1000043	CLADIRE PTR LOCUIT	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie veche din zidarie pe fundatie de beton; acoperis din tigla pe sarpana de lemn; utilitat: electricitate	1943	465
2000118	SILOZ CEREALE	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Siloz de tip vechi, din beton	1946	5.000
1000028	CENTRALA ELECTR	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie veche din beton pe fundatii din beton; utilitati: electricitate	1949	235
1000024	SOPRON	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Sopron din lemn	1961	564
1000030	MAGAZII CEREALE	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpana de lemn ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate	1961	2.440
1000032	MAGAZII CEREALE	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpana de lemn ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate	1961	2.440
1000031	MAGAZII CEREALE	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie pe fundatie de beton , structura de rezistenta din beton; inchideri din zidarie, acoperis din azbociment pe sarpana de lemn ; Finisaje simple. Utilitati: electricitate	1961	2.440
1000044	LABORATOR	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie din zidarie pe fundatie de beton; acoperis tip terasa. Utilitati: electricitate	1961	52
1000045	CLADIRE PTR APA	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie /Anexa din zidarie pe fundatie de beton; invelitoare din azbociment; utilitati: electricitate	1967	48
1000035	LOCUINTA CU 2 APARTAMENTE	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie veche din zidarie pe fundatie de beton; acoperis din tigla pe sarpana de lemn; utilitati: electricitate	1967	125
1000037	CABINA PORTAR	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie din zidarie pe fundatie de beton; acoperis tip terasa; utilitati: electricitate	1967	9
1000040	CLUB	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie veche din zidarie pe fundatie de beton; acoperis din tigla pe sarpana de lemn; utilitati: electricitate	1968	130

nr_inv	Denumire mijloc fix	Localizare	Nr. Carte funciara	Stare locatie (conservare; functionala)	Descriere sistem constructiv si utilitati	An PIF	Suprafata desfasurata _mp ( ml, mc)
<b>2000117</b>	SILOZ CEREALE	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Siloz de tip vechi, din beton	1975	<b>44.000</b>
<b>1000683</b>	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Sopron din beton cu invelitoare din azbociment	1989	<b>1.584</b>
<b>1000716</b>	SOPRON	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Sopron din beton cu invelitoare din azbociment	1961	<b>726</b>
<b>1000717</b>	POST TRAFO	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie veche din beton pe fundatii din beton, acoperis tip terasa; utilitati: electricitate	1972	<b>210</b>
<b>1000718</b>	CLADIRE POD BASCULA	SILOZ BAIA	in lucru	functionala	Constructie din zidarie pe fundatie de beton; acoperis tip terasa; utilitati: electricitate	1967	<b>18</b>
<b>2000064</b>	DRUM SI PLATFORMA	SILOZ BAIA	nu se includ in C.F.	functionala	Platforma betonata	1975	<b>21.420</b>
<b>2000099</b>	DRUM IN INCINTA	SILOZ BAIA	nu se includ in C.F.	functionala	Platforma betonata	1961	<b>54.913</b>
<b>2000132</b>	PLATFORMA BETON	SILOZ BAIA	nu se includ in C.F.	functionala	Platforma betonata	1974	<b>1.532</b>
<b>2000139</b>	PLATFORMA BETON	SILOZ BAIA	nu se includ in C.F.	functionala	Platforma betonata	1979	<b>2.795</b>
<b>2000142</b>	PLATFORMA 8 TO	SILOZ BAIA	nu se includ in C.F.	functionala	Platforma betonata	1978	<b>750</b>
<b>2000143</b>	PLATFORMA 8 TO	SILOZ BAIA	nu se includ in C.F.	functionala	Platforma betonata	1979	<b>1.000</b>

Suprafetele construite descrise au fost preluate din documentatia cadastrala si de asemenea din situatiile primite de la proprietar.

### 1.7. Fotografii ale proprietatii

<p style="text-align: center;">45128-C1</p> 	<p style="text-align: center;">MAGAZIE</p> 
<p style="text-align: center;">45128-C2</p> 	<p style="text-align: center;">MAGAZIE</p> 
	
<p style="text-align: center;">45128-C3</p>	<p style="text-align: center;">MAGAZIE</p>



45128-C4

SOPRON



45128-C5 LABORATOR

45128-C7 POST TRAFU



45128-C6

SILOZ



45128-C8

CENTRALA ELECTRICA



45128-C10

SILOZ



45128-C11

LOCUINTA



45128-C13

ANEXA



45128-C14 LOCUINTA

45128-C15



45128-C16 LOCUINTA

45128-C12 LOCUINTA



45128-C17 ANEXA

45128-C19 BIROURI



45128-C18 BIROURI



45128-C21 CABINA POARTA





Fotografii de ansamblu proprietate, acces:





### CONCLUZIILE ANALIZEI CONSTRUCȚIILOR

#### Avantaje:

- clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare

#### Dezavantaje

- clădiri de tip vechi; o parte din ele in stare avansata de degradare

### APRECIERE GENERALĂ

Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor imobilului evaluat reprezintă un oarecare avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind nesemnificativă

### Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

### Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deplin, clar și fără echivoc definit</li> <li>- neafectat de servituți</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- densitate mica a populației</li> <li>- dezvoltare agro-industrială a zonei</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- activitate comercială modestă</li> <li>- veniturile populației sub media pe țară</li> <li>- șomaj peste media pe țară</li> </ul>	Influență nesemnificativă asupra valorii de piață

Caracteristicile zonei și vecinătății	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caracteristici favorabile ale populației arondate</li> <li>- zonă cu "concurență" redusă pe utilizări similare cu proprietatea evaluată</li> <li>- vecinătate coerentă cu utilizarea existentă</li> <li>- zonă cu notorietate medie în cadrul localității</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mult teren liber în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare</li> </ul>	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acces adecvat</li> <li>- suprafață adecvată utilizării curente</li> <li>- formă favorabilă</li> <li>- deschidere la drum adecvată</li> <li>- teren în exces</li> <li>- raportul laturilor adecvat</li> <li>- topografie adecvată</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b>	Influență <b>pozitivă</b> asupra valorii de piață
Caracteristicile construcțiilor	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare</li> <li>- construcții speciale care contribuie la exploatarea /securitatea adecvată a clădirilor</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădiri relativ specializate, care nu pot fi adaptate unor utilizări alternative</li> <li>- clădiri vechi/nerenovate</li> <li>- clădiri slab întreținute și în stare nesatisfăcătoare</li> </ul>	Influență <b>nesemnificativă</b> asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia.

## Analiza pietei specifice

### 2.21 Tipul proprietatii, definirea pietei

"Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 2.22 Tipul proprietatii, identificarea pietei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatii. Proprietatea supusa evaluării este spațiu agro-industrial, segmentul relevant fiind cel al bazelor de depozitare cereale. Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități: apă, curent electric, etc.). Acest tip de spațiu este atractiv pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilitatilor. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a spațiului. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare agro-industriale, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona de Sud-Est a țării (judetul Tulcea și județele învecinate).

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

### 2.23 Fapte curente

Piața proprietăților de tip agroindustrial – depozitare cereale - a fost prezentată în Raportul cadru

### 5.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

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

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Oferte și tranzacții proprietăți agro-industriale:

Specificație	Eur/mp Scd - min	Eur/mp Scd - max
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, în conservare	40	80
Proprietăți de tip complex agro-industrial vechi, utilizabile, modernizate	100	200
Oferte de vânzare pentru terenuri libere agro-industriale (EUR/mp)	6	12
Oferte de închiriere magazii / silozuri / hale de depozitare cereale	1,5 euro / tona	2,5 euro / tona

## Evaluarea

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizarea fluxului de venituri din activitatea de bază

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, totuși, chiar dacă clădirile sunt vechi, deprecierea a putut fi determinată destul de precis, și astfel abordarea poate fi aplicată

### 3.10 Valoarea de piața a terenului

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

25. 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
26. 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)
27. 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
28. tehnica 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
29. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
30. tehnica 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

### Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Grila de calcul \_Abordarea prin Piața \_ teren aferent:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Baia, jud. Tulcea	Tecuci, zona Nicolae Balcescu , jud. Galati	Macin , Str. Brailei	zona Combinat, jud. Galati
8	Tipul drumului de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	109.637	10.000	5.342	52.428
10	Forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
13	electricitate	la strada	0	0	0
16					
17	Zonare	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
18	CMBU	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială
Pret / mp (EURO)			<b>6,5</b>	<b>6,0</b>	<b>3,0</b>

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)	-10%	-10%	-10%
-------------------------------------	------	------	------

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila A	Comparabila A
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare unitară sau procentuală		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>

4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Ajustaretotala pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0	
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>	
5	<b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>					
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără	
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0	
	Pret corectat (Eur/mp)		<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>	
6	<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Ajustaretotala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0	
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>2,7</b>	
7	<b>LOCALIZARE</b>					
	Localizare	Baia, jud. Tulcea	Tecuci, zona Nicolae Balcescu , jud. Galati	Macin , Str. Brailei	zona Combinat, jud. Galati	
	Ajustare unitara sau procentuala		-15%	-15%	-20%	
	Ajustare totala pentru localizare		-0,9	-0,8	-0,5	
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>5,0</b>	<b>4,6</b>	<b>2,2</b>	
8	<b>TIPUL DRUMULUI DE ACCES</b>					
	Tipul drumului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0	
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>5,0</b>	<b>4,6</b>	<b>2,2</b>	
9	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
	a	Marime (suprafața)	109.637,00	10.000,00	5.342,00	52.428,00
		Ajustare unitara sau procentuala		-40%	-40%	-20%
		Ajustare totala pentru dimensiuni		-2,0	-1,8	-0,4
	b	Formă	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
		Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
		Ajustare totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
	c	Front stradal - deschidere la fatada	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
		Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	e	Topografie	plana	plana	plana	plana
		Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
		Ajustaretotala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
		Ajustare totală caracteristici fizice		-2,0	-1,8	-0,4
		Preț corectat (EUR/mp)		<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>1,7</b>
	10	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
		a	electricitate	la strada	0	0
Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)				0	0	0
b		apă	0	0	0	0
		Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
c		canalizare	0	0	0	0
		Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
d		gaze naturale	0	0	0	0
		Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
11		<b>CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA</b>				
	Zonare	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	
	CMBU	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	agroindustrială	
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0	
	Preț corectat (EUR/mp)		3,0	2,8	1,7	
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	
	Ajustare totală netă	(absolut)	-2,9	-2,6	-1,0	
	(procentual)	-49%	-49%	-36%		

Ajustare totală brută	(absolut)	2,9	2,6	1,0
	(procentual)	49%	49%	36%
Suprafata (mp)	<b>109.637</b>			
Opinie EUR / mp	<b>€ 2,0</b>			

#### Explicarea ajustărilor:

- Tip comparabilă
  - au fost ajustate negativ cu 10% cele trei comparabile din prețul de ofertă, aceasta fiind marja de negociere pentru acest tip de proprietate in zona analizata.
- Localizare:
  - Au fost ajustate cele trei comparabile negativ acestea fiind amplasate in zone mai bine cotate pe piata fata de lotul de teren evaluat. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.
- Caracteristici fizice - suprafata:
  - Au fost ajustate cele trei comparabile negativ, acestea avand suprafete mai mici decat lotul evaluat; in general loturile cu suprafete mai mici se vand la preturi unitare mai mari. Ajustarile rezulta din analiza datelor de piata.

#### Nu au fost necesare alte ajustari

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru terenul considerat liber prin metoda comparatiei directe **2 Euro/mp**.

	Suprafata ( mp)	Valoare de piata (euro /mp)	Valoare de piata (euro)
Teren proprietatea de baza	109.637	2	219.274,00
Teren in exces	50.000	2	100.000,00
Total suprafata teren	159.637		319.274,00

#### Rezultatul metodei:

nr_inv	den_mfix	Localizare - Adresa	Nr. Carte funciara	Suprafata teren (mp)	Valori juste 31.12.2024 euro / mp	Valori juste 31.12.2024 euro	Valori juste 31.12.2024 lei
<b>5000741</b>	TEREN SILOZ BAI A S.T.= 159.637 MP.	sat Baia, Com. Baia, str. Republicii, nr. 62, jud. Tulcea	in lucru	159.637,00	2	319.274	1.588.101



## 6. ANEXE – Centralizatorul valorilor juste de la 31.12.2024

cont	nr_inv	den_mfix	val_inv	val_recup	amortizare	durata	data_doc	data_amort	denlm	Valoarea de inventar	Valoarea ramasa	Abordarea prin Venit TOTAL	Abordarea prin Venit - alocabil cladiri	Valori juste la 31.12.2024
										lei	lei	lei	lei	lei
212	2000166	BUNCAR RECEPTIE	508942.42	37699.44	1570.81	35	01/10/1978	31/12/2049	SILOZ BAIA	508,942	471,243			204,898
212	2000647	BUNCAR RECEPTIE	57423.07	4253.52	177.23	35	01/12/1980	31/12/2049	SILOZ BAIA	57,423	53,170			21,514
212	2000648	BUNCAR RECEPTIE	57423.07	4253.52	177.23	35	01/12/1980	31/12/2049	SILOZ BAIA	57,423	53,170			21,514
212	2001116	RAMPA CF BAIA	127169.54	9420	392.5	35	01/12/1991	31/12/2049	SILOZ BAIA	127,170	117,750			122,486
212	4000137	BUNCAR RECEPTIE	196734.56	14573.04	607.21	35	01/01/1980	31/12/2049	SILOZ BAIA	196,735	182,162			35,174
212	1000024	SOPRON	5633.64	2816.88	117.37	12	01/01/1961	31/12/2026	SILOZ BAIA	5,634	2,817			34,147
212	1000683	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	496404.93	248202.48	10341.77	12	01/12/1989	31/12/2026	SILOZ BAIA	496,405	248,202			400,784
212	1000716	SOPRON	43456.32	21728.16	905.34	12	31/12/2011	31/12/2026	SILOZ BAIA	43,456	21,728			54,490
212	2000117	SILOZ CEREALE	13980287.46	822369.84	34265.41	42	01/04/1975	31/12/2056	SILOZ BAIA	13,980,287	13,157,918			10,416,404
212	2000118	SILOZ CEREALE	237659.99	13980	582.5	42	01/12/1946	31/12/2056	SILOZ BAIA	237,660	223,680			503,442
212	2000119	SILOZ CEREALE ANEXA	1257348.29	73961.76	3081.74	42	01/02/1968	31/12/2056	SILOZ BAIA	1,257,348	1,183,387			874,984
212	2000161	LINII CFR	1176734.2	45258.96	1885.79	60	01/06/1975	31/12/2074	SILOZ BAIA	1,176,734	1,131,475			882,851
212	2000099	DRUM IN INCINTA	1575996.33	143272.32	5969.68	30	01/01/1961	31/12/2044	SILOZ BAIA	1,575,996	1,432,724			2,129,533
212	1000030	MAGAZII CEREALE	770842.98	55060.32	2294.18	36	01/01/1961	31/12/2050	SILOZ BAIA	770,843	715,783			568,270
212	1000031	MAGAZII CEREALE	770842.98	55060.32	2294.18	36	01/11/1961	31/12/2050	SILOZ BAIA	770,843	715,783			568,270
212	1000032	MAGAZII CEREALE	770842.98	55060.32	2294.18	36	01/01/1961	31/12/2050	SILOZ BAIA	770,843	715,783			568,270
212	1000699	AMENAJARE DEPOZIT COMBUSTIBIL	9696.08	881.52	36.73	30	01/12/2000	31/12/2044	SILOZ BAIA	9,696	8,815			8,815
212	2000064	DRUM SI PLATFORMA	713550.69	64868.16	2702.84	30	01/11/1975	31/12/2044	SILOZ BAIA	713,551	648,683			830,672
212	2000132	PLATFORMA BETON	113350.67	10304.64	429.36	30	01/12/1974	31/12/2044	SILOZ BAIA	113,351	103,046			59,412
212	2000139	PLATFORMA BETON	311831.5	28348.32	1181.18	30	01/04/1979	31/12/2044	SILOZ BAIA	311,832	283,483			108,390
212	2000142	PLATFORMA 8 TO	63520.65	5774.64	240.61	30	01/11/1978	31/12/2044	SILOZ BAIA	63,521	57,746	20,493,292	19,358,413	23,268
212	2000143	PLATFORMA 8 TO	89987.59	8180.64	340.86	30	01/04/1979	31/12/2044	SILOZ BAIA	89,988	81,807			38,782
212	1000035	LOCUINTA CU 2 APARTAMENTE	141522.47	7076.16	294.84	48	01/12/1967	31/12/2062	SILOZ BAIA	141,522	134,446			88,409
212	1000036	GRUP SOCIAL	92305.99	4615.2	192.3	48	01/12/1967	31/12/2062	SILOZ BAIA	92,306	87,691			98,491
212	1000041	CLADIRE PTR LOCUIT	14657.97	732.96	30.54	48	01/01/1943	31/12/2062	SILOZ BAIA	14,658	13,925			85,179
212	1000042	CLADIRE PTR LOCUIT	14657.97	732.96	30.54	48	01/01/1943	31/12/2062	SILOZ BAIA	14,658	13,925			85,179
212	1000043	CLADIRE PTR LOCUIT	25475	1273.68	53.07	48	01/01/1943	31/12/2062	SILOZ BAIA	25,475	24,201			146,693
212	1000715	VESTIAR FILTRU	69953.14	3497.76	145.74	48	01/10/2007	31/12/2062	SILOZ BAIA	69,953	66,455			63,992
212	2001056	IMPREJM.PREF.76	33850.89	3077.28	128.22	30	01/10/1989	31/12/2044	SILOZ BAIA	33,851	30,774			30,774
212	1000028	CENTRALA ELECTR	20784.71	799.44	33.31	60	01/01/1949	31/12/2074	SILOZ BAIA	20,785	19,985			68,975
212	1000037	CABINA PORTAR	4994.06	192	8	60	01/12/1967	31/12/2074	SILOZ BAIA	4,994	4,802			4,149
212	1000039	CLADIRE PTR APA	9559.29	367.68	15.32	60	01/11/1967	31/12/2074	SILOZ BAIA	9,559	9,192			9,514
212	1000040	CLUB	115281.68	4434	184.75	60	01/01/1968	31/12/2074	SILOZ BAIA	115,282	110,848			129,113
212	1000044	LABORATOR	7949.48	305.76	12.74	60	01/11/1961	31/12/2074	SILOZ BAIA	7,949	7,644			22,763
212	1000045	CLADIRE PTR APA	4011.02	154.32	6.43	60	01/11/1967	31/12/2074	SILOZ BAIA	4,011	3,857			21,745
212	1000718	CLADIRE POD BASCULA	12490.13	480.48	20.02	60	31/12/2011	31/12/2074	SILOZ BAIA	12,490	12,010			8,304
212	2000162	CABINA BASCULA	17632.05	678.24	28.26	60	01/06/1975	31/12/2074	SILOZ BAIA	17,632	16,954			10,927
212	1000717	POST TRAFU	74267.72	5304.8	221.03	36	31/12/2011	31/12/2050	SILOZ BAIA	74,268	68,963			47,428
212	2000126	RETELE ELECTRIC	4163.21	1189.44	49.56	15	01/12/1974	31/12/2029	SILOZ BAIA	4,163	2,974			2,974
212	2000127	RETELE ELECTRIC	182.83	52.32	2.18	15	01/12/1974	31/12/2029	SILOZ BAIA	183	131			131
212	2000128	RETELE DE DISTR	2093.69	598.19	24.92	15	01/12/1965	31/12/2029	SILOZ BAIA	2,094	1,496			1,496
2111	5000741	TEREN SILOZ BAIA S.T.= 159.637 MP.	1816685.28	0	0	0	01/01/1999	-	SILOZ BAIA	1,816,685	1,816,685	100.00%	1,588,101	1,588,101
212	2000236	PLATFORMA BETON	17740.38	1267.2	52.8	36	01/01/1978	31/12/2050	B.R.CASIMCEA	17,740	16,473			7,329
212	2000237	PLATFORMA BETON	17740.38	1267.2	52.8	36	01/01/1978	31/12/2050	B.R.CASIMCEA	17,740	16,473	3,188,398	2,608,290	7,329
212	2000238	PLATFORMA BETON	26610.57	1900.8	79.2	36	01/01/1981	31/12/2050	B.R.CASIMCEA	26,611	24,710			12,825

cont	nr_inv	den_mfix	val_inv	val_recup	amortizare	durata	data_doc	data_amort	denlm	Valoarea de inventar	Valoarea ramasa	Abordarea prin Venit TOTAL	Abordarea prin Venit - alocabil cladiri	Valori juste la 31.12.2024
										lei	lei	lei	lei	lei
212	1000054	SOPRON DEPOZIATRE	31982.84	15991.44	666.31	12	01/01/1964	31/12/2026	B.R.CASIMCEA	31,983	15,991			22,756
212	1000055	SOPRON DEPOZITARE	33730.39	16865.23	702.71	12	01/01/1964	31/12/2026	B.R.CASIMCEA	33,730	16,865			23,196
212	2000241	CONSTRUCTIE SCH	5342.26	2671.18	111.29	12	01/12/1971	31/12/2026	B.R.CASIMCEA	5,342	2,671			2,053
212	2000242	DRUMURI IN INCINTA	8334.63	757.68	31.57	30	01/07/1964	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	8,335	7,577			18,171
212	1000177	BARACA BANI BAZA	4547.66	2273.78	94.74	12	01/12/1987	31/12/2026	B.R.CASIMCEA	4,548	2,274			8,069
212	1000052	MAGAZIE CEREALE	693432.71	49530.96	2063.79	36	01/07/1964	31/12/2050	B.R.CASIMCEA	693,433	643,902			246,450
212	1000140	MAGAZIE CEREALE	1330994.95	95070.96	3961.29	36	01/12/1984	31/12/2050	B.R.CASIMCEA	1,330,995	1,235,924			770,558
212	1000686	MAGAZIE CEREALE	1355113.72	96793.92	4033.08	36	01/12/1991	31/12/2050	B.R.CASIMCEA	1,355,114	1,258,320			1,099,952
212	2000228	REZERVOR ACOPERIT	2943.1	267.6	11.15	30	01/07/1964	21/12/2044	B.R.CASIMCEA	2,943	2,676			5,555
212	2000234	PLATFORMA BETON	54809.47	4982.64	207.61	30	01/03/1977	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	54,809	49,827			20,378
212	2000235	PLATFORMA BETON	628771.9	57161.04	2381.71	30	01/03/1978	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	628,772	571,611			259,758
212	2000243	PLATFORMA	18747.14	1704.24	71.01	30	01/07/1964	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	18,747	17,043			82,980
212	2000264	PLATFORMA BETON	6824.92	620.4	25.85	30	01/12/1971	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	6,825	6,205			3,180
212	2000244	WC CU 2 USI	851.4	42.48	1.77	48	01/07/1969	31/12/2062	B.R.CASIMCEA	851	809			347
212	2000259	IMPREJMUIRE	764.57	69.6	2.9	30	01/03/1979	30/12/2044	B.R.CASIMCEA	765	695			695
212	2000872	IMPREJMUIRI	9039.97	821.76	34.24	30	01/06/1987	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	9,040	8,218			8,218
212	2000936	IMPREJMUIRE	7555.79	686.88	28.62	30	01/12/1987	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	7,556	6,869			6,869
212	2001054	IMPREJMUIRE 480	6728.25	611.76	25.49	30	01/10/1989	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	6,728	6,116			6,116
212	2001127	IMPREJMUIRE	1799	163.44	6.81	30	01/03/1993	31/12/2044	B.R.CASIMCEA	1,799	1,636			1,636
212	1000050	CLADIRE PTR APA	1835.22	70.56	2.94	60	01/07/1964	31/12/2074	B.R.CASIMCEA	1,835	1,765			502
212	1000051	LABORATOR	15032.18	578.16	24.09	60	01/07/1964	31/12/2074	B.R.CASIMCEA	15,032	14,454			12,813
212	1000053	CONSTRUCTIE	11693.57	449.76	18.74	60	01/07/1971	31/12/2074	B.R.CASIMCEA	11,694	11,244			2,152
212	1000719	CABINA POD BASCULA	8229.79	316.56	13.19	60	31/12/2011	31/12/2074	B.R.CASIMCEA	8,230	7,913			1,938
212	2001073	ALIMENTAT ENERGIE	6501.08	324.96	13.54	48	01/12/1989	31/12/2062	B.R.CASIMCEA	6,501	6,176			6,176
212	2001074	ALIMENTAT ENERGIE	1595.53	79.68	3.32	48	01/12/1989	31/12/2062	B.R.CASIMCEA	1,596	1,516			1,516
212	2000225	ALIMENTARE	0	0	0	0	01/12/1971	-	B.R.CASIMCEA	0	0			0
2111	5000746	TEREN B.R.CASIMCEA S.T.= 55.173 MP.	627825.06	0	0	0	01/01/1999	-	B.R.CASIMCEA	627,825	627,825	100%	548,882	548,882
212	2001121	PLATFORMA BETON	422916.14	30208.32	1258.68	36	01/07/1992	31/12/2050	B.R.ISACCEA	422,916	392,708			296,142
212	2001125	AMENAJARE PUNCT ANALIZA	77655.08	5546.88	231.12	36	01/07/1992	31/12/2050	B.R.ISACCEA	77,655	72,108			4,178
212	4001073	SUORT ESTACADA	58263.65	4161.6	173.4	36	01/03/1995	31/12/2050	B.R.ISACCEA	58,264	54,102			54,102
212	1000689	PUNCT ANALIZA CEREALE	116794.95	8342.4	347.6	36	01/07/1992	31/12/2050	B.R.ISACCEA	116,795	108,453	1,778,335	727,091	28,109
212	1000694	SOPRON ISACCEA	360354.36	180177.12	7507.38	12	01/03/1993	31/12/2026	B.R.ISACCEA	360,354	180,177			398,661
212	1000720	CABINA WC	4574.53	228.72	9.53	48	31/12/2011	31/12/2062	B.R.ISACCEA	4,575	4,346			4,346
212	2001132	INSTALATIE JOASA TENSIUNE	11912.6	595.68	24.82	48	01/12/1996	31/12/2062	B.R.ISACCEA	11,913	11,317			11,317
2111	5000743	TEREN B.R.ISACCEA S.T.=17.811 MP.	1011743.3	0	0	0	01/01/1999	-	B.R.ISACCEA	1,011,743	1,011,743	100.00%	981,479	981,479
212	4000538	BUNCAR DIN BETON	27821.99	2060.88	85.87	35	01/12/1978	31/12/2049	B.R.M.KOGALNICEANU	27,822	25,761			30,806
212	2000567	PLATFORMA BETON	182811.14	13057.92	544.08	36	01/12/1982	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	182,811	169,753			198,492
212	2000568	PLATFORMA BETON	91498.9	6535.68	272.32	36	01/12/1982	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	91,499	84,963			99,345
212	2000569	PLATFORMA BETON	42759.22	3054.24	127.26	36	01/12/1978	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	42,759	39,705			38,689
212	2000572	PLATFORMA BETON	96911.93	6922.32	288.43	36	01/12/1982	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	96,912	89,990			105,225
212	2000573	PLATFORMA BETON	138797.6	9914.16	413.09	36	01/12/1982	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	138,798	128,883			150,701
212	2000574	PLATFORMA BETON	5226.38	373.22	15.55	36	01/12/1982	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	5,226	4,853			5,675
212	2000577	PLATFORMA DESCOPERITA	3105.96	221.76	9.24	36	01/08/1970	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	3,106	2,884	5,640,629	3,941,994	6,587
212	2000617	SCHELET DE SINA	3732.99	266.64	11.11	36	01/12/1970	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	3,733	3,466			8,541
212	2000618	SCHELET DE SINA	3732.99	266.64	11.11	36	01/12/1970	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	3,733	3,466			8,541
212	1000110	LABORATOR CEREALE	19498.22	1392.72	58.03	36	01/08/1965	31/12/2050	B.R.M.KOGALNICEANU	19,498	18,106			26,656
212	1000684	SOPRON MULTIFUNCTIONAL	159347.18	79673.54	3319.73	12	01/12/1989	31/12/2026	B.R.M.KOGALNICEANU	159,347	79,674			199,994
212	2000588	DRUM DE ACCES I	4825.72	438.72	18.28	30	01/01/1959	31/12/2044	B.R.M.KOGALNICEANU	4,826	4,387			30,420
212	2000589	DRUM DE ACCES	15683.58	1425.84	59.41	30	01/06/1966	31/12/2044	B.R.M.KOGALNICEANU	15,684	14,258			45,631





cont	nr_inv	den_fix	val_inv	val_recup	amortizare	durata	data_doc	data_amort	denlm	Valoarea de inventar	Valoarea ramasa	Abordarea prin Venit TOTAL	Abordarea prin Venit - alocabil cladiri	Valori juste la 31.12.2024
										lei	lei	lei	lei	lei
212	2000310	PLATFORMA BETON	13802.39	1254.72	52.28	30	01/10/1978	31/12/2044	B.R.MACIN	13,802	12,548			10,028
212	2000311	PLATFORMA BETON	16102.79	1463.99	60.99	30	01/01/1979	31/12/2044	B.R.MACIN	16,103	14,639			12,535
212	2000314	PLATFORMA BETON	16869.59	1533.6	63.9	30	01/12/1970	31/12/2044	B.R.MACIN	16,870	15,336			14,360
212	2000317	PLATFORMA BETON	25879.48	2352.72	98.03	30	01/01/1981	31/12/2044	B.R.MACIN	25,879	23,527			21,936
212	2000334	PLATFORMA BETON	63260.96	5750.96	239.62	30	01/10/1983	31/12/2044	B.R.MACIN	63,261	57,510			56,406
212	2000673	PLATFORMA BETON	87223.44	7929.36	330.39	30	01/07/1985	31/12/2044	B.R.MACIN	87,223	79,294			80,431
212	1000736	CLADIRE WC	2394.04	119.76	4.99	48	31/12/2011	31/12/2062	B.R.MACIN	2,394	2,274			13,157
212	2000777	IMPREJMUIRE	2494.51	226.8	9.45	30	01/06/1986	31/12/2044	B.R.MACIN	2,495	2,268			4,198
212	1000735	CABINA PORTAR	1566.69	60.24	2.51	60	31/12/2011	31/12/2074	B.R.MACIN	1,567	1,506			5,441
212	2000288	RETEA ELECTRICA	7482.89	2137.92	89.08	15	01/02/1976	31/12/2029	B.R.MACIN	7,483	5,345			5,345
212	1000707	CLADIRE POD BASCULA	13714.53	979.68	40.82	36	01/01/2003	31/12/2050	BAZA VOL. TOPOLOG	13,715	12,735			12,955
212	1000708	CLADIRE LABORATOR	17766.8	1269.12	52.88	36	01/01/2003	31/12/2050	BAZA VOL. TOPOLOG	17,767	16,498			43,124
212	1000709	SAIVAN	37216.32	3383.28	140.97	30	01/01/2003	31/12/2044	BAZA VOL. TOPOLOG	37,216	33,833			88,309
2111	5000744	TEREN B.VOLANTA TOPOLOG S.T.=39.094 MP.	638,215	0	0	0	01/01/1999	- -	BAZA VOL. TOPOLOG	638,215	638,215			667,244
			52,588,386							<b>52,588,386</b>	<b>47,714,734</b>	38,419,378	38,771,049	<b>44,965,808</b>

## 7. ANEXE – Evaluarea bunurilor mobile

### 7.1. Identificarea activelor supuse evaluării

#### ASPECTE GENERALE

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă și la bunuri mobile utilizate pe amplasamentele din localitățile : Isaccea, Mihail Kogalniceanu, Mahmudia, Tulcea, Baia Casimcea, Izvoarele, Macin, Peceneaga și Topolog :

Nr crt	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF
1	9.9.3	205	900001	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER BUSINESS		BITDEFENDER	3/7/2023
2	9.9.3	205	900002	LICENTA WINDOWS 10 LAPTOP LENOVO		MICROSOFT	9/1/2023
3	9.9.3	205	900003	LICENTA OFFICE 2016 PROF. PLUS LAPTOP LE		MICROSOFT	9/1/2023
4	9.9.3	205	900004	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS ELE		MICROSOFT	4/1/2024
5	9.9.3	205	40001085	LICENTA WINDOWS+OFFICE		MICROSOFT	9/29/2017
6	9.9.3	205	40001091	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS CN1		MICROSOFT	12/15/2021
7	9.9.3	205	40001092	OFFICE 2016 PROFESIONAL - LICENTA		MICROSOFT	12/15/2021
8	9.9.3	205	40001093	LICENTA WINDOWS 10PRO RETAIL 32/64BIT		MICROSOFT	2/3/2022
9	9.9.3	205	40001094	MICROSOFT OFFICE 2019 PROFESIONAL 32/64		MICROSOFT	2/3/2022
10	9.9.3	205	40001095	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER		BITDEFENDER	3/9/2022
11	9.9.3	205	40001097	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS		MICROSOFT	11/25/2022
12	9.9.6	208	40001086	SISTEM INFORMATIC LAURENTGRAN		LAURENT COMPUTERS	9/4/2017
13	9.9.6	208	40001088	SISTEM INFORMATIC INTEGRAT ERP LAURENT		LAURENT COMPUTERS	12/18/2017
14	9.9.6	208	40001089	SOFTCANTARIRE		SCALE IT	1/18/2021
15	9.9.6	208	40001090	SOFT CANTAR		SCALE IT	1/18/2021
16	9.9.6	208	40001096	SOFT CANTARIRE FLINTAB SWAN		FLINTAB	7/13/2022
17	2.1.17.3.	2131	1000706	INST.DE INCALZIRE			12/1/2002
18	2.1.17.3.	2131	2000214	CENTRALA TERMICA	24KW		2/11/2010
19	2.1.17.3.	2131	2000876	AERARE ACTIVA S	E.MOTOR 37KW		7/1/1987
20	2.1.17.3.	2131	2000901	AERARE ACTIVA B	E.MOTOR 37KW		9/1/1987
21	2.1.27.	2131	2001136	MASINA CAPSAT BENZI			5/1/1999
22	2.1.14.5.	2131	2001147	MOARA DE GRIU			7/1/1993
23	2.1.21.2.	2131	2001152	USCATOR PRODUSE	17 TONE/H		7/1/2001
24	2.1.17.3.1.	2131	2001153	APARAT AER COND	9 BTU		6/1/2002
25	2.1.21.1.2.	2131	2001154	MAECANIZ.PRECURATIRE	80 TONE/H		12/1/2002
26	2.1.21.1.2.	2131	2001156	MECANIZ.MAGAZIE	40TONE /ORA		12/1/2002
27	2.1.21.1.2.	2131	2001158	MECANIZARE LA MAGAZII	40TONE /ORA		12/1/2002
28	2.1.17.3.1.	2131	2001164	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003
29	2.1.17.3.1.	2131	2001165	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003
30	2.1.17.3.1.	2131	2001167	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003
31	2.1.17.3.1.	2131	2001168	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003
32	2.1.17.3.1.	2131	2001169	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003

Nr crt	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF
33	2.1.17. 3.1.	2131	2001170	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003
34	2.1.17. 3.1.	2131	2001171	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003
35	2.1.21. 6.	2131	2001181	USCATOR CU ELEVATOR IUCM 12,5T	12,5 TONE/H		12/1/2006
36	2.1.21. 1.2.	2131	2001182	TARAR ASPIRATOR	40TONE /ORA		7/1/2005
37	2.1.21. 1.2.	2131	2001183	TARAR ASPIRATOR	40TONE /ORA		7/1/2005
38	2.1.21. 6.	2131	2001201	USCATOR CU ELEVATOR IUCB	12,5 TONE/H		7/1/2007
39	2.1.17. 3.	2131	2001204	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	18KW	PRODHERM	11/1/2008
40	2.1.17. 3.	2131	2001205	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	18KW	PRODHERM	11/1/2008
41	2.1.17. 3.	2131	2001206	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	18KW	PRODHERM	11/1/2008
42	2.1.17. 3.	2131	2001207	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	18KW	PRODHERM	11/1/2008
43	2.1.22. 5.2.	2131	2001208	CENTRALA TELEFON RATACOM			12/1/2008
44	2.1.21. 1.2.	2131	2001210	SEPARATOR CU CAMERA DE AS		ISLAZ ALEXANDRIA	3/1/2009
45	2.1.21. 1.2.	2131	2001211	SEPARATOR CU CAMERA DE AS			3/1/2009
46	2.1.21. 1.1.	2131	2001213	GENERATOR AEROSOLI PLUSFO			5/1/2009
47	2.1.16. 3.1.	2131	2001244	TRANSFORMATOR 20/0.4-250KVA	250 KVA		8/6/2013
48	2.1.21. 1.2.	2131	2001245	MASINA DE TRATAT SEMINTE TIP MTS-3	3 TONE / H	UCRAINA	5/26/2014
49	2.1.16. 3.1.	2131	3000026	TRANSFORMATOR 6	630CVA		12/1/1972
50	2.1.16. 3.1.	2131	3000027	TRANSFORMATOR 6	630CVA		12/1/1972
51	2.1.16. 5.	2131	3000037	TABLOU CU 6 CEL			12/1/1972
52	2.1.6.5 .	2131	3000051	PANOUL COMANDA			12/1/1971
53	2.1.16. 5.	2131	3000063	TABLOU COMANDA			7/1/1970
54	2.1.16. 3.	2131	3000084	POST TRAF ALIMENTARE			12/1/1978
55	2.1.21. 2.	2131	3000385	USCATOR SEMINTE	700 TONE / H		9/1/1998
56	2.1.17. 3.	2131	4000176	VENTILATOR UAP	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1983
57	2.1.17. 3.	2131	4000177	VENTILATOR UAP	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1983
58	2.1.17. 1.1.	2131	4000384	MOTOPOMPA WP 30			9/30/2009
59	2.1.17. 3.	2131	4000389	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1978
60	2.1.17. 3.	2131	4000390	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		8/1/1985
61	2.1.17. 3.	2131	4000396	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1978
62	2.1.17. 3.	2131	4000485	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1982
63	2.1.17. 3.	2131	4000564	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980
64	2.1.17. 3.	2131	4000565	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980
65	2.1.17. 3.	2131	4000571	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980
66	2.1.17. 3.	2131	4000572	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980
67	2.1.17. 3.	2131	4000577	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1983

Nr crt	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF
68	2.1.17.3.	2131	4000831	VENTILATOR AXIA	E.MOTOR 7,5KW		1/1/1987
69	2.1.17.3.	2131	4000832	VENTILATOR AXIA	E.MOTOR 7,5KW		1/1/1987
70	2.1.17.3.	2131	4000861	VENTILATOR VAP	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		6/1/1989
71	2.1.17.3.	2131	4001024	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 7,5KW		8/1/1990
72	2.1.17.3.	2131	4001034	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 7,5KW		12/1/1990
73	2.1.17.3.	2131	4001036	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1990
74	2.1.17.3.	2131	4001037	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1990
75	2.17.3.	2131	20012020	APARAT AER CONDITIONAT	12 BTU	TRIVAS GRUP SRL	8/1/2007
76	2.1.16.5.	2131	20012031	TABLOU ELECTRIC			12/3/2019
77	2.3.6.4.1.	2131	20012032	REDUCTOR 2CH 535 - SILOZ MARE BAIA		NEPTUN CAMPINA	3/20/2020
78	2.1.24.4.	2131	20012038	INSTALATIE APA CU HIDRANT			12/15/2020
79	2.1.17.3.	2131	20012039	CENTRALA TERMICA MOTAN	24KW		5/14/2024
80	2.1.17.3.	2131	20012040	INSTALATIE DE INCALZIRE - 2024			10/31/2024
81	2.2.1.1.1.	2132	2000188	POD BASCULA	50TONE	BALANTA SIBIU	12/1/1983
82	2.2.1.1.1.	2132	2001184	FUNDATIE POD BASCULA	60 tone	DATA CONTROL	8/1/2005
83	2.2.6.2.	2132	2001195	AP.PRELV.PROBE RAKORAF		PFEUFFER	6/1/2007
84	2.2.6.2.	2132	2001196	DIV.MANUAL PROBE 3L PFEUF		PFEUFFER	6/1/2007
85	2.2.1.1.2.	2132	2001197	BALANTA SARTORIUS LABORAT	MAX. 600 GRAME		6/1/2007
86	2.2.6.2.	2132	2001198	CURATATOR PROBE SLN RATIO		PFEUFFER	6/1/2007
87	2.2.1.1.1.	2132	2001199	POD BASCULA 60 TO	60 TONE	FLINTAB	6/1/2007
88	2.2.10.	2132	2001209	LAPTOP NOTEBOOK HP 6730		HP	1/1/2009
89	2.2.1.1.	2132	3000386	BALANTE CEREALE			6/1/1999
90	2.2.1.1.	2132	3000388	BALANTE CEREALE			6/1/1999
91	2.2.1.1.	2132	3000392	BALANTA TEHNICA			2/1/2001
92	2.2.5.2.	2132	3000394	UMIDOMETRU-GRANOMAT			5/1/2002
93	2.2.5.2.	2132	3000395	UMIDOMETRU-GRANOMAT			5/1/2002
94	2.2.1.1.1.	2132	3000396	POD BASCULA ELECTRONICA	60 TONE	FLINTAB	6/1/2002
95	2.2.5.2.	2132	3000397	UMIDOMETRU-GRANOMAT		PFEUFFER	10/1/2002
96	2.2.5.2.	2132	3000419	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016
97	2.2.5.2.	2132	3000420	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016
98	2.2.5.2.	2132	3000421	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016
99	2.2.5.2.	2132	3000422	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016
100	2.2.5.2.	2132	3000423	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016
101	2.2.5.2.	2132	3000424	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800		PARTNER	7/31/2016
102	2.2.5.2.	2132	3000425	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800		PARTNER	7/31/2016
103	2.2.5.2.	2132	3000426	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	7/17/2017



Nr crt	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF
104	2.2.1.1 .1.	2132	3000427	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA 60 TO	60 TONE	CANTAR PROD	7/31/2017
105	2.2.1.1 .1.	2132	3000428	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA 50 TO	50TONE	CANTAR PROD	7/31/2017
106	2.2.5.2 .	2132	4001078	UMIDOMETRU T1			5/1/1998
107	2.2.9.	2132	4001083	SERVER DELL POWER EDGE R710		DELL	3/23/2017
108	2.2.9.	2132	4001084	CALCULATOR PC ALL IN-ON LENOVA		LENOVO	3/22/2017
109	2.2.9.	2132	4001085	RETEA LAN ( CALCULATOARE)			4/10/2017
110	2.2.1.1 .1.	2132	5000179	BASCULA SEMIAUT	50 TONE		9/1/1976
111	2.2.1.1 .1.	2132	5000280	POD BASCULA	15 TONE		12/1/1978
112	2.2.1.1 .1.	2132	5000634	BASCULA ROMANA	15TONE		7/31/2011
113	2.2.1.1 .1.	2132	5000710	BASCULA ROMANA	50 TONE	BALANTA SIBIU	4/1/1986
114	2.2.5.	2132	5000725	BALANTA HECTOLI			9/1/1988
115	2.2.9.	2132	20012021	LAPTOP LENOVA V 310		LENOVO	1/19/2018
116	2.1.17. 4.a.	2132	20012023	REZERVOR VM90	9 TONE		4/2/2018
117	2.2.6.2 .	2132	20012025	TELECOMANDA RAKORAF		PFEUFFER	6/8/2018
118	2.2.4.1 .	2132	20012027	SISTEM MONITROZARE TEMPERATURA			10/22/2018
119	2.2.9.	2132	20012028	LAPTOP DELL INSPIRON 5570		DELL	2/1/2019
120	2.2.6.2 .	2132	20012030	SONDA RAKORAF CEE		PFEUFFER	8/12/2019
121	2.2.6.2 .	2132	20012035	SONDA RAKORAF CEE 2.5M ECHIPATA COMPLET		PFEUFFER	7/8/2020
122	2.2.6.2 .	2132	20012036	SONDA RAKORAF CEE 2.5M ECHIPATA COMPLET		PFEUFFER	7/8/2020
123	2.3.6.4 .3.	2133	2001200	TRANSPORTOR ELICOIDAL TEI	28 TONE/ORA, L=6,4M		7/1/2007
124	2.3.6.1 .	2133	2001202	DISPOZITIV TRACPODE			10/1/2007
125	2.3.2.2 .1.	2133	3000408	FIAT DUCATO FURGONE	3,5 TONE	FIAT	2/1/2007
126	2.3.2.1 .1.	2133	3000410	AUTOTURISM NUBIRA II EURO	76KW	DAEWOO	3/1/2008
127	2.3.2.1 .1.	2133	3000411	AUTOTURISM LAGUNA GT	110KW	RENAULT	2/10/2010
128	2.3.6.4 .	2133	3000412	TRANSPORTOR PNEUMATIC			5/23/2012
129	2.3.6.4 .3.	2133	3000413	SNEC TRANSPORT CEREALE	28 TONE /ORA, L=6,4 M		5/26/2014
130	2.3.6.4 .3.	2133	3000416	SNEC T206/2 8M ZINCAT	20 TONE/ORA, L=8M		5/31/2015
131	2.3.6.4 .3.	2133	3000417	SNEC T 206/2 8 M ZINCAT	20TONE/H, L=8M		5/31/2015
132	2.3.6.6 .1.	2133	3000418	INCARCATOR TELESCOPIC 536-60 AGRI SUPER	P=74KW	JCB	10/31/2015
133	2.3.6.4 .3.	2133	3000429	SNEC T206/2 8M ZINCAT	20 TONE/ORA, L=8M		10/11/2017
134	2.3.6.4 .3.	2133	3000430	SNEC T206/2 8M ZINCAT	20TONE/H, L=8M		10/11/2017
135	2.3.6.4 .3.	2133	3000431	SNECT 206/2 8M ZINCAT			10/11/2017
136	2.3.6.4 .3.	2133	3000432	SNEC T206/2 8M ZINCAT	20 TONE/ORA, L=8 M		10/11/2017
137	2.3.6.4 .3.	2133	3000433	SNEC T206/2 8M ZINCAT	20 TONE/ORA, L=8 M		10/11/2017
138	2.3.6.4 .3.	2133	4001082	TRANSPORTOR CU MELC	17 TONE/ORA		4/1/1999
139	2.3.6.4 .3.	2133	4656188	TRANSPORTOR MELC	28 TONE/ ORA, L=6,4M		10/1/2003
140	2.3.6.4 .1.	2133	6000043	TRANSPORTOR BAN	25 TONE/ORA		12/1/1984
141	2.3.6.3 .2.	2133	6000124	ASCENSOR	MAX 320 KG	IFMA BUCURESTI	2/1/1984

Nr crt	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF
142	2.3.6.1 .1.	2133	6000131	IFRON 204 D.	65 CP		5/1/1983
143	2.3.6.1 .	2133	6000154	TROLIU MANUAL		DIEM SRL	6/1/1983
144	2.3.6.1 .	2133	6000155	TROLIU MANUAL		DIEM SRL	7/1/1984
145	2.3.1.1 .	2133	6000261	LOCOMOTIVA L.D.	P=420CP	23 AUGUST BUCURESTI	8/1/1980
146	2.3.6.4 .1.	2133	6000432	TRANSPORTOR BANDA	25TONE/ORA, L=15M		6/1/1978
147	2.3.6.4 .3.	2133	6000439	TRANSPORTOR MELC	28 TONE /ORA, L=6,4 M		12/1/1978
148	2.3.6.4 .3.	2133	6000634	TRANSPORTOR MOB	28 TONE/ ORA, L=6,4 M		4/1/1982
149	2.3.6.4 .1.	2133	6000771	TRANSPORTOR BANDA	25TONE/ORA, L=15M		12/1/1985
150	2.3.6.4 .1.	2133	6000774	TRANSPORTOR	25TONE/H, L=15M		12/1/1985
151	2.3.6.1 .1.	2133	6000781	IFRON 204D	65 CP		3/1/1986
152	2.3.6.6 .1.	2133	6000782	IFRON 204D	65CP		3/1/1986
153	2.3.6.4 .1.	2133	6000853	TRANSPORTOR BAN	25 TONE/ORA, L=15M		11/1/1986
154	2.3.6.4 .1.	2133	6000857	TRANSPORTOR BAN	25 TONE/ORA, L=15M		11/1/1986
155	2.3.6.4 .1.	2133	6000858	TRANSPORTOR BAN	25 TONE/ORA, L=15M		11/1/1986
156	2.3.6.4 .3.	2133	6000883	TRANSPORTOR TM	28 TONE/ORA, L=6,4M		1/1/1988
157	2.3.6.6 .1.	2133	6001038	IFRON 204D BAIA	65 CP		4/1/1989
158	2.3.6.4 .3.	2133	6001049	TRANSPORTOR MOB	28 TONE/ ORA, L=6,4 M		4/1/1989
159	2.3.6.4 .3.	2133	6001059	TRANSPORTOR MOBIL	25TONE/ORA, L=15M		6/1/1989
160	2.3.6.4 .3.	2133	6001061	TRANSPORTOR MOBIL	28 TONE/ ORA, L=6,4 M		6/1/1989
161	2.3.6.4 .	2133	6001062	TRANSPORTOR MOBIL	25TONE/H, L=15M		6/1/1989
162	2.3.6.6 .1.	2133	6001064	INCARCATOR IFRON	65 CP		6/1/1989
163	2.3.6.4 .3.	2133	6001116	TRANSPORTOR MOBIL	27 TONE/H, L=6,4M		9/1/1990
164	2.3.6.4 .3.	2133	6001118	TRANSPORTOR MOBIL	25TONE/ORA, L=15M		9/1/1990
165	2.3.6.4 .3.	2133	6001119	TRANSPORTOR MOBIL	25TONE/ORA, L=15M		9/1/1990
166	2.3.6.4 .3.	2133	6001120	TRANSPORTOR MOB	28 TONE/ ORA, L=6,4 M		9/1/1990
167	2.3.6.4 .3.	2133	6001121	TRANSPORTOR MOB	28 TONE/ ORA, L=6,4 M		9/1/1990
168	2.3.6.4 .3.	2133	6001122	TRANSPORTOR MOBIL	25TONE/ORA, L=15M		9/1/1990
169	2.3.6.4 .3.	2133	6001123	TRANSPORTOR MOBIL	25TONE/ORA, L=15M		9/1/1990
170	2.3.6.4 .	2133	6001131	TRANSPORTOR MOBIL	25TONE/H, L=15M		11/1/1990
171	2.3.6.4 .1.	2133	6001135	TRANSPORTOR BANDA	25TONE/ORA, L=15M		2/1/1991
172	2.3.6.4 .	2133	20012022	TRANSPORTOR SEMIPNEUMATIC PSZ 100			4/17/2018
173	2.3.2.1 .1.	2133	20012024	DACIA NOUL DUSTERPRESTIGE 1.5	80KW	DACIA	5/23/2018
174	2.3.6.4 .	2133	20012026	INCARCATOR DE CEREALE ZM-90Y			9/5/2018
175	2.3.6.4 .1.	2133	20012029	BANDA TRANSPORT VB-600 L=6M	VB-600, L=6M, 20TONE/ORA		7/18/2019
176	2.3.6.4 .1.	2133	20012033	BANDA TRANSPORTOARE - 50MP.	50MP	ARTEGO	5/19/2020

Nr crt	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF
177	2.3.2.1 .1.	2133	20012037	DACIA LOGAN STEPWAY TCE 90	66 KW	DACIA	7/6/2020
178	3.2.1.	214	3000434	XEROX VERSALINK C7020		XEROX	2/1/2019
179	3.4.	214	4000198	SONDA MECANICA		DIEM SRL	11/1/1974
180	3.4.	214	4000199	SONDA MECANICA		DIEM SRL	11/1/1974
181	3.5.	214	4001075	UMIDOMETRU			5/1/1998
182	3.2.1.	214	6001225	COPIATOR MINOLTA TIP BIZHAB 215		MINOLTA	3/31/2015
183	2.2.9.	214	20012034	PC ALL IN ONE 24 INCH LENOVO V530-24ICB		LENOVO	6/2/2020
184	3.3.2.	214	60012230	CASA DE BANI			8/1/2003

Având în vedere natura eminentemente mobilă și independentă a bunurilor evaluate, nu există alte bunuri atașate intrinsec și/sau integrate funcțional.

Evaluatoru nu a avut la dispoziție facturile de achiziție pentru bunurile evaluate acestea fiind evaluate strict pe baza registrului de mijloace fixe și chestionarului pus la dispoziție și informațiilor cu privire la costul istoric și starea acestora primite de la client. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru veridicitatea datelor și informațiilor furnizate revenindu-i exclusiv Clientului evaluării;

Evaluarea se bazează strict pe informațiile transmise de către clientul evaluării prin intermediul chestionarului cu informații, nu am avut la dispoziție serii de identificare a bunurilor aceste fiind identificate pe baza declarației clientului, responsabilitatea pentru veridicitatea datelor și informațiilor furnizate revenindu-i exclusiv Clientului evaluării

#### NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

- Evaluarea bunurilor mobile reprezintă o mică parte din întreg procesul de evaluare al activelor Cerealcom respectiv din evaluarea întreprinderii. Din cauza timpului foarte scurt, necesar realizării evaluării, la solicitarea în mod expres din partea clientului, evaluarea bunurilor mobile s-a făcut fără inspecția detaliată a acestora și fără a avea la dispoziție informații detaliată referitoare la bunuri.
- Inspecția s-a făcut la modul general (pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile) iar evaluarea bunurilor mobile are ca bază informațiile din chestionarul primit din partea clientului care conține date contabile (Cont contabil, cod clasificare, nr inventar, denumire, valori de intrare și valori ramase neamortizate, data PIF) și informații referitoare la bunuri (starea tehnică și fizică, scurta descriere a bunurilor).
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului (NIS PETROL SRL) și proprietarului.

Informații colectate de evaluator:

- datele descriptive referitoare la bunurile evaluate;
- date privind piața specifică, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- cataloage și liste de prețuri second-hand.

#### IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

##### A. Ipoteze semnificative:

Evaluarea s-a realizat în ipoteza îndeplinirii condițiilor de mai jos:

- orice neconformități sau neclarități rezultate ca urmare a analizei prezentului Raport de Evaluare vor fi transmise evaluatorului, astfel ca, dacă va fi necesar, Raportul de Evaluare să poată fi rectificat sau completat înainte de a fi utilizat;

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Comcereal SA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transmisibil;
- configurația tehnico-funcțională, istoricul exploatării, tipul și volumul intervențiilor făcute pe parcursul duratei de viață consumate s.a. sunt informații obținute de la proprietar căruia îi revine întreaga responsabilitate referitor la veridicitatea lor;
- în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunurilor mobile supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- bunurile mobile evaluate au fost considerate ca fiind complete și funcționale la data inspecției, fiind evaluate în această stare corelată cu datele completate în chestionar de către client; astfel, în vederea atribuirii/utilizării valorii garanției propuse este recomandat a se impune creditorului/garantului păstrarea bunurilor în stare funcțională normală pe toată perioada creditării, astfel încât să se elimine riscul de apariție a unei deteriorări fizice suplimentare (accidentale sau voluntare) celei aferente unei utilizări normale;
- bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind schimbarea modului de exploatare sau a condițiilor de operare pe perioada de creditare, ulterioare evaluării;
- în timpul efectuării identificării bunurilor mobile supuse evaluării, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări);
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- evaluatorul nu este expert tehnic și nu are nici o calificare care să-i permită inspectarea tehnică a bunurilor evaluate, starea tehnică fiind doar constatată vizual și completată cu declarațiile proprietarului/reprezentantului proprietarului.

#### **B. Ipoteze speciale semnificative:**

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentele de achiziție (facturi, contracte etc.) pentru bunurile evaluate acestea fiind evaluate strict pe baza registrului de mijloace fixe pus la dispoziție și informațiilor cu privire la costul istoric și starea acestora primite de la client. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru veridicitatea datelor și informațiilor furnizate aceasta revenindu-i exclusiv Clientului evaluării;
- Evaluarea se bazează strict pe informațiile transmise de către clientul evaluării prin intermediul chestionarului cu informații atașate în anexe, nu am avut la dispoziție serii de identificare a bunurilor aceste fiind identificate pe baza declarației clientului, responsabilitatea pentru veridicitatea datelor și informațiilor furnizate revenindu-i exclusiv Clientului evaluării
- Bunurile mobile nu au fost inspectate individual, la solicitarea clientului, inspectia s-a făcut la modul general (pentru proprietăți imobiliare și bunuri mobile) iar evaluarea bunurilor mobile are ca bază

informatiile din chestionarul primit din partea clientului care contine date contabile (Cont contabil, cod clasificare, nr inventar, denumire, valori de intrare si valori ramase neamortizate, data PIF) si informatii referitoare la bunuri (starea tehnica si fizica, scurta descriere a bunurilor).

- Evaluarea s-a facut in ipoteza ca bunurile mobile exista, ca sunt in starea tehnica si fizica conform cu informatiile furnizate de client, completate in chestionarul transmis, ca valorile de achizitie istorice sunt valori reale de la data respectiva.
- Responsabilitatea pentru veridicitatea datelor si informațiilor furnizate revine exclusiv Clientului evaluării
- In prezenta evaluare am utilizat informatiile si documentele disponibile. Daca apar alte documente si informatii din care sa rezulte alte date decat cele utilizate in prezenta evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica raportul in consecinta.

## Prezentarea datelor

### 1.1 IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE SUBIECT

#### Descrierea juridică

Bunurile evaluate aparțin Comcereal SA și au fost achiziționate pe parcursul unei perioade de timp îndelungate, începând cu perioada de dinaintea de 1989 până în 2023.

A fost evaluat dreptul de proprietate al proprietarilor asupra bunurilor subiect, considerând că acesta este deplin, valid și marketabil, în ipoteza proprietății libere de orice fel de sarcini.

În afara acestor date referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor, evaluatorul nu deține alte informații cu privire la eventuale drepturi reale derivate ale terților sau garanții reale, sechestrare sau popriri asupra bunurilor evaluate. În consecință, ținând cont și de scopul și utilizarea evaluării, ele sunt evaluate în ipoteza deținerii integrale a dreptului de proprietate, fără sarcini care să afecteze acest drept.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că proprietarul/clientul dispune de toate avizele și autorizațiile necesare funcționării.

#### Descrierea bunurilor

Bunurile mobile evaluate fac parte din categoria mașini, echipamente și instalații utilizate direct în procesul de transport, manipulare și păstrare a cerealelor în silozuri sau sunt bunuri mobile conexe acestei activități nefiind utilizate în mod direct în procesul menționat anterior.

- Bunurile aferente conturilor contabile 205 respectiv 208, "Concesiuni, licențe, Brevete Marci" respectiv "Alte imobilizări necorporale" reprezintă licențe, softuri și sisteme informatice necesare operării computerelor și cantarelor electronice utilizate în procesul de producție:

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Marca / producător	Data PIF
1	9.9.3	205	900001	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER BUSINESS	BITDEFENDER	3/7/2023
2	9.9.3	205	900002	LICENTA WINDOWS 10 LAPTOP LENOVO	MICROSOFT	9/1/2023
3	9.9.3	205	900003	LICENTA OFFICE 2016 PROF. PLUS LAPTOP LE	MICROSOFT	9/1/2023
4	9.9.3	205	900004	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS ELE	MICROSOFT	4/1/2024
5	9.9.3	205	40001085	LICENTA WINDOWS+OFFICE	MICROSOFT	9/29/2017
6	9.9.3	205	40001091	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS CN1	MICROSOFT	12/15/2021
7	9.9.3	205	40001092	OFFICE 2016 PROFESIONAL - LICENTA	MICROSOFT	12/15/2021
8	9.9.3	205	40001093	LICENTA WINDOWS 10PRO RETAIL 32/64BIT	MICROSOFT	2/3/2022
9	9.9.3	205	40001094	MICROSOFT OFFICE 2019 PROFESIONAL 32/64	MICROSOFT	2/3/2022
10	9.9.3	205	40001095	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER	BITDEFENDER	3/9/2022
11	9.9.3	205	40001097	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS	MICROSOFT	11/25/2022
12	9.9.6	208	40001086	SISTEM INFORMATIC LAURENTGRAN	LAURENT COMPU	9/4/2017
13	9.9.6	208	40001088	SISTEM INFORMATIC INTEGRAT ERP LAURENT	LAURENT COMPU	12/18/2017
14	9.9.6	208	40001089	SOFTCANTARIRE	SCALE IT	1/18/2021
15	9.9.6	208	40001090	SOFT CANTAR	SCALE IT	1/18/2021
16	9.9.6	208	40001096	SOFT CANTARIRE FLINTAB SWAN	FLINTAB	7/13/2022

- Bunurile aferente contului contabil 214 – "Mobilier, aparatura birotică:

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Marca / producator	Data PIF	Localizare	Stare tehnica
178	3.2.1.	214	3000434	XEROX VERSALINK C7020	XEROX	2/1/2019	SEDIU COMCEREAL	FB
179	3.4.	214	4000198	SONDA MECANICA	DIEM SRL	11/1/1974	SILOZ BAIA	B
180	3.4.	214	4000199	SONDA MECANICA	DIEM SRL	11/1/1974	SILOZ BAIA	B
181	3.5.	214	4001075	UMIDOMETRU		5/1/1998	B.R.CASIMCEA	N
182	3.2.1.	214	6001225	COPIATOR MINOLTA TIP BIZHAB 215	MINOLTA	3/31/2015	SEDIU COMCEREAL	M
183	2.2.9.	214	20012034	PC ALL IN ONE 24 INCH LENOVO V530-24ICB	LENOVO	6/2/2020	SEDIU COMCEREAL	B
184	3.3.2.	214	60012230	CASA DE BANI		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B

- Bunurile care se regasesc in contul contabil 2133 "mijloace de transport" reprezenta autoturisme si utilaje de manipulare, incarcatoare si benzi transportoare, snecuri, ascensoare, utilizate la transportul cerealelor in silozuri. Conform cu informatiile furnizate de client acestea sunt in diverse stari fizice si tehnice, unele neutilizabile, putand fi valorificate ca si fier vechi.

Scurta descriere mijloace de transport, pentru care exista informatii :

Nr. crt.	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Descriere
125	3000408	FIAT DUCATO FURGONE	Nr. Inmatriculare: TL 02 WWO; Data fabricatiei: 2007, Capacitate cilindrica: 2287cmc; Putere: 88KW Combustibil: Diesel; Nr. Km: necunoscut
126	3000410	AUTOTURISM NUBIRA II EURO	Nr. Inmatriculare: TL 03 BBZ; Data fabricatiei: Capacitate cilindrica: 198cmc; Putere: 76KW Combustibil: Benzina; Nr. Km: necunoscut Alte caracteristici: Nefunctionala / Casare
127	3000411	AUTOTURISM LAGUNA GT	Nr. Inmatriculare: TL 19 PJY; Data fabricatiei: 2010, Capacitate cilindrica: 1995cmc; Putere: 110KW Combustibil: Diesel; Nr. Km: 402,000
141	6000124	ASCENSOR	Functional
142	6000131	IFRON 204 D.	Functional, stare medie, an: 1983
145	6000261	LOCOMOTIVA L.D.	Nefunctionala, propus casare, greutate estimata: 35TO
151	6000781	IFRON 204D	Functional, stare medie, an:1986
152	6000782	IFRON 204D	Functional, stare medie, an: 1986
157	6001038	IFRON 204D BAIA	Functional, stare medie, an: 1989
162	6001064	INCARCATOR IFRON	Functional, stare medie, an: 1989
173	20012024	DACIA NOUL DUSTERPRESTIGE 1.5	Nr. Inmatriculare: TL 03 COM; Data fabricatiei: 2018, Capacitate cilindrica: 1461cmc; Putere: 80KW Combustibil: Diesel; Nr. Km: 168,679 Alte caracteristici: tractiune integrala
177	20012037	DACIA LOGAN STEPWAY TCE 90	Nr. Inmatriculare: TL 96 COM; Data fabricatiei: 2020, Capacitate cilindrica: 898cmc; Putere: 66KW Combustibil: Diesel; Nr. Km: 93,800

Tabel cu toate bunurile din categoria "mijloace de transport"

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Marca / producator	Data PIF	Localizare	Stare tehnica	Durata de viata ramasa estimata
									ani
123	2.3.6.4.3.	2133	2001200	TRANSPORTOR ELICOIDAL TEI		7/1/2007	B.R.ISACCEA	M	3
124	2.3.6.1.	2133	2001202	DISPOZITIV TRACPODE		10/1/2007	SILOZ BAIA	B	5
125	2.3.2.2.1.	2133	3000408	FIAT DUCATO FURGONE		2/1/2007	SEDIU COMCEREAL	B	5
126	2.3.2.1.1.	2133	3000410	AUTOTURISM NUBIRA II EURO		3/1/2008	SEDIU COMCEREAL	C	0
127	2.3.2.1.1.	2133	3000411	AUTOTURISM LAGUNA GT		2/10/2010	SEDIU COMCEREAL	M	3
128	2.3.6.4.	2133	3000412	TRANSPORTOR PNEUMATIC		5/23/2012	SILOZ BAIA	B	5
129	2.3.6.4.3.	2133	3000413	SNEC TRANSPORT CEREALE		5/26/2014	B.R.MACIN	M	3
130	2.3.6.4.3.	2133	3000416	SNEC T206/2 8M ZINCAT		5/31/2015	B.R.MACIN	B	5
131	2.3.6.4.3.	2133	3000417	SNEC T 206/2 8 M ZINCAT		5/31/2015	B.R.PECENEAGA	B	5
132	2.3.6.6.1.	2133	3000418	INCARCATOR TELESCOPIC 536-60 AGRI SUP	JCB	10/31/2015	SILOZ BAIA	FB	10
133	2.3.6.4.3.	2133	3000429	SNEC T206/2 8M ZINCAT		10/11/2017	B.R.MACIN	B	5
134	2.3.6.4.3.	2133	3000430	SNEC T206/2 8M ZINCAT		10/11/2017	B.R.PECENEAGA	B	5
135	2.3.6.4.3.	2133	3000431	SNECT 206/2 8M ZINCAT		10/11/2017	B.R.CASIMCEA	B	5
136	2.3.6.4.3.	2133	3000432	SNEC T206/2 8M ZINCAT		10/11/2017	B.R.M.KOGALNICEANU	B	5
137	2.3.6.4.3.	2133	3000433	SNEC T206/2 8M ZINCAT		10/11/2017	B.R.M.KOGALNICEANU	B	5
138	2.3.6.4.3.	2133	4001082	TRANSPORTOR CU MELC		4/1/1999	B.R.CASIMCEA	M	3
139	2.3.6.4.3.	2133	4656188	TRANSPORTOR MELC		10/1/2003	B.R.ISACCEA	M	3
140	2.3.6.4.1.	2133	6000043	TRANSPORTOR BAN		12/1/1984	B.R.CASIMCEA	M	3
141	2.3.6.3.2.	2133	6000124	ASCENSOR	IFMA BUCURESTI	2/1/1984	SILOZ BAIA	B	8
142	2.3.6.1.1.	2133	6000131	IFRON 204 D.		5/1/1983	B.R.ISACCEA	M	2
143	2.3.6.1.	2133	6000154	TROLIU MANUAL	DIEM SRL	6/1/1983	SILOZ BAIA	B	5
144	2.3.6.1.	2133	6000155	TROLIU MANUAL	DIEM SRL	7/1/1984	SILOZ BAIA	B	5
145	2.3.1.1.	2133	6000261	LOCOMOTIVA L.D.	23 AUGUST BUCU	8/1/1980	SILOZ BAIA	C	0
146	2.3.6.4.1.	2133	6000432	TRANSPORTOR BANDA		6/1/1978	B.R.MACIN	M	3
147	2.3.6.4.3.	2133	6000439	TRANSPORTOR MELC		12/1/1978	B.R.MACIN	M	3
148	2.3.6.4.3.	2133	6000634	TRANSPORTOR MOB		4/1/1982	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
149	2.3.6.4.1.	2133	6000771	TRANSPORTOR BANDA		12/1/1985	B.R.MACIN	M	3
150	2.3.6.4.1.	2133	6000774	TRANSPORTOR		12/1/1985	B.R.PECENEAGA	M	3
151	2.3.6.1.1.	2133	6000781	IFRON 204D		3/1/1986	B.R.MACIN	M	3
152	2.3.6.6.1.	2133	6000782	IFRON 204D		3/1/1986	B.R.PECENEAGA	M	2
153	2.3.6.4.1.	2133	6000853	TRANSPORTOR BAN		11/1/1986	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
154	2.3.6.4.1.	2133	6000857	TRANSPORTOR BAN		11/1/1986	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
155	2.3.6.4.1.	2133	6000858	TRANSPORTOR BAN		11/1/1986	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
156	2.3.6.4.3.	2133	6000883	TRANSPORTOR TM		1/1/1988	B.R.CASIMCEA	M	3
157	2.3.6.6.1.	2133	6001038	IFRON 204D BAIA		4/1/1989	B.R.CASIMCEA	N	0
158	2.3.6.4.3.	2133	6001049	TRANSPORTOR MOB		4/1/1989	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
159	2.3.6.4.3.	2133	6001059	TRANSPORTOR MOBIL		6/1/1989	B.R.ISACCEA	M	3
160	2.3.6.4.3.	2133	6001061	TRANSPORTOR MOBIL		6/1/1989	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
161	2.3.6.4.	2133	6001062	TRANSPORTOR MOBIL		6/1/1989	B.R.PECENEAGA	M	3
162	2.3.6.6.1.	2133	6001064	INCARCATOR IFRON		6/1/1989	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
163	2.3.6.4.3.	2133	6001116	TRANSPORTOR MOBIL		9/1/1990	SILOZ BAIA	M	2
164	2.3.6.4.3.	2133	6001118	TRANSPORTOR MOBIL		9/1/1990	B.R.ISACCEA	M	3
165	2.3.6.4.3.	2133	6001119	TRANSPORTOR MOBIL		9/1/1990	B.R.MACIN	M	3
166	2.3.6.4.3.	2133	6001120	TRANSPORTOR MOB		9/1/1990	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
167	2.3.6.4.3.	2133	6001121	TRANSPORTOR MOB		9/1/1990	B.R.M.KOGALNICEANU	M	3
168	2.3.6.4.3.	2133	6001122	TRANSPORTOR MOBIL		9/1/1990	B.R.ISACCEA	M	3
169	2.3.6.4.3.	2133	6001123	TRANSPORTOR MOBIL		9/1/1990	B.R.ISACCEA	M	3
170	2.3.6.4.	2133	6001131	TRANSPORTOR MOBIL		11/1/1990	B.R.PECENEAGA	M	3
171	2.3.6.4.1.	2133	6001135	TRANSPORTOR BANDA		2/1/1991	B.R.MACIN	M	3
172	2.3.6.4.	2133	20012022	TRANSPORTOR SEMIPNEUMATIC PSZ 100		4/17/2018	B.R.MACIN	B	5
173	2.3.2.1.1.	2133	20012024	DACIA NOUL DUSTERPRESTIGE 1.5	DACIA	5/23/2018	SEDIU COMCEREAL	B	6
174	2.3.6.4.	2133	20012026	INCARCATOR DE CEREALE ZM-90Y		9/5/2018	B.R.MACIN	B	5
175	2.3.6.4.1.	2133	20012029	BANDA TRANSPORT VB-600 L=6M		7/18/2019	B.R.ISACCEA	M	3
176	2.3.6.4.1.	2133	20012033	BANDA TRANSPORTOARE - 50MP.	ARTEGO	5/19/2020	SILOZ BAIA	FB	10
177	2.3.2.1.1.	2133	20012037	DACIA LOGAN STEPWAY TCE 90	DACIA	7/6/2020	SEDIU COMCEREAL	B	6

- Bunurile aferente contului contabil 2132: "Aparate si instalatii de masurare, control si reglare" utilizate in procesul de productie si cuprind: bascule, balante, analizoare, sonde, aparate de masurare a umiditatii si alte astfel de echipamente:



Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF	Localizare	Stare tehnica
81	2.2.1.1.1.	2132	2000188	POD BASCULA	50TONE	BALANTA SIBIU	12/1/1983	SILOZ BAIA	N
82	2.2.1.1.1.	2132	2001184	FUNDATIE POD BASCULA	60 tone	DATA CONTROL	8/1/2005	B.R.MAHMUDIA	B
83	2.2.6.2.	2132	2001195	AP.PRELV.PROBE RAKORAF		PFEUFFER	6/1/2007	SILOZ BAIA	B
84	2.2.6.2.	2132	2001196	DIV.MANUAL PROBE 3L PFEUF		PFEUFFER	6/1/2007	SILOZ BAIA	B
85	2.2.1.1.2.	2132	2001197	BALANTA SARTORIUS LABORAT	MAX 600	GRAME	6/1/2007	SILOZ BAIA	M
86	2.2.6.2.	2132	2001198	CURATATOR PROBE SLN RATIO		PFEUFFER	6/1/2007	SILOZ BAIA	B
87	2.2.1.1.1.	2132	2001199	POD BASCULA 60 TO	60 TONE	FLINTAB	6/1/2007	SILOZ BAIA	FB
88	2.2.10.	2132	2001209	LAPTOP NOTEBOOK HP 6730		HP	1/1/2009	SEDIU COMCEREAL	M
89	2.2.1.1.	2132	3000386	BALANTE CEREALE			6/1/1999	B.R.PECENEAGA	M
90	2.2.1.1.	2132	3000388	BALANTE CEREALE			6/1/1999	B.R.MAHMUDIA	M
91	2.2.1.1.	2132	3000392	BALANTA TEHNICA			2/1/2001	B.R.M.KOGALNICEANU	N
92	2.2.5.2.	2132	3000394	UMIDOMETRU-GRANOMAT			5/1/2002	B.R.M.KOGALNICEANU	B
93	2.2.5.2.	2132	3000395	UMIDOMETRU-GRANOMAT			5/1/2002	B.R.CASIMCEA	B
94	2.2.1.1.1.	2132	3000396	POD BASCULA ELECTRONICA	60 TONE	FLINTAB	6/1/2002	B.R.M.KOGALNICEANU	B
95	2.2.5.2.	2132	3000397	UMIDOMETRU-GRANOMAT		PFEUFFER	10/1/2002	SILOZ BAIA	B
96	2.2.5.2.	2132	3000419	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016	B.R.CASIMCEA	FB
97	2.2.5.2.	2132	3000420	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016	B.R.MACIN	B
98	2.2.5.2.	2132	3000421	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016	B.R.PECENEAGA	FB
99	2.2.5.2.	2132	3000422	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016	SILOZ BAIA	FB
100	2.2.5.2.	2132	3000423	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	5/31/2016	B.R.M.KOGALNICEANU	FB
101	2.2.5.2.	2132	3000424	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800		PARTNER	7/31/2016	B.R.ISACCEA	FB
102	2.2.5.2.	2132	3000425	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800		PARTNER	7/31/2016	B.R.MAHMUDIA	B
103	2.2.5.2.	2132	3000426	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800		PARTNER	7/17/2017	SEDIU COMCEREAL	FB
104	2.2.1.1.1.	2132	3000427	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA	60 TONE	CANTAR PROD	7/31/2017	B.R.PECENEAGA	FB
105	2.2.1.1.1.	2132	3000428	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA	50TONE	CANTAR PROD	7/31/2017	B.R.ISACCEA	B
106	2.2.5.2.	2132	4001078	UMIDOMETRU T1			5/1/1998	SILOZ BAIA	C
107	2.2.9.	2132	4001083	SERVER DELL POWER EDGE R710		DELL	3/23/2017	SEDIU COMCEREAL	FB
108	2.2.9.	2132	4001084	CALCULATOR PC ALL IN-ON LENOVA		LENOVO	3/22/2017	SEDIU COMCEREAL	B
109	2.2.9.	2132	4001085	RETEA LAN ( CALCULATOARE)			4/10/2017	SEDIU COMCEREAL	B
110	2.2.1.1.1.	2132	5000179	BASCULA SEMIAUT	50 TONE		9/1/1976	B.R.MACIN	B
111	2.2.1.1.1.	2132	5000280	POD BASCULA	15 TONE		12/1/1978	BAZA VOLANTA HORIA	N
112	2.2.1.1.1.	2132	5000634	BASCULA ROMANA	15TONE		7/31/2011	B.R.CASIMCEA	N
113	2.2.1.1.1.	2132	5000710	BASCULA ROMANA	50 TONE	BALANTA SIBIU	4/1/1986	SILOZ BAIA	N
114	2.2.5.	2132	5000725	BALANTA HECTOLI			9/1/1988	B.R.MACIN	M
115	2.2.9.	2132	20012021	LAPTOP LENOVA V 310		LENOVO	1/19/2018	SEDIU COMCEREAL	B
116	2.1.17.4.a.	2132	20012023	REZERVOR VM90	9 TONE		4/2/2018	SILOZ BAIA	B
117	2.2.6.2.	2132	20012025	TELECOMANDA RAKORAF		PFEUFFER	6/8/2018	SILOZ BAIA	B
118	2.2.4.1.	2132	20012027	SISTEM MONITROZARE TEMPERATURA			10/22/2018	B.R.CASIMCEA	N
119	2.2.9.	2132	20012028	LAPTOP DELL INSPIRON 5570		DELL	2/1/2019	SEDIU COMCEREAL	B
120	2.2.6.2.	2132	20012030	SONDA RAKORAF CEE		PFEUFFER	8/12/2019	B.R.MACIN	B
121	2.2.6.2.	2132	20012035	SONDA RAKORAF CEE 2.5M ECHIPATA COMPLET		PFEUFFER	7/8/2020	B.R.CASIMCEA	B
122	2.2.6.2.	2132	20012036	SONDA RAKORAF CEE 2.5M ECHIPATA COMPLET		PFEUFFER	7/8/2020	B.R.M.KOGALNICEANU	FB

- Bunurile aferente contului contabil 2131: "Echipamente tehnologice" utilizate in procesul de productie si cuprind: instalatii de incalzire, uscare, ventilare, centrale termice, aparate de aer conditionat, separatoare, transformatoare, generatoare, si altele;

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Caracteristici tehnice	Marca / producator	Data PIF	Localizare	Stare tehnica
17	2.1.17.3.	2131	1000706	INST.DE INCALZIRE			12/1/2002	BRUTARIA ISACCEA	C
18	2.1.17.3.	2131	2000214	CENTRALA TERMICA	24KW		2/11/2010	BRUTARIA ISACCEA	C
19	2.1.17.3.	2131	2000876	AERARE ACTIVA S	E.MOTOR 37KW		7/1/1987	SILOZ BAI A	B
20	2.1.17.3.	2131	2000901	AERARE ACTIVA B	E.MOTOR 37KW		9/1/1987	SILOZ BAI A	B
21	2.1.27.	2131	2001136	MASINA CAPSAT BENZI			5/1/1999	B.R.M.KOGALNICEANU	M
22	2.1.14.5.	2131	2001147	MOARA DE GRIU			7/1/1993	B.R.M.KOGALNICEANU	C
23	2.1.21.2.	2131	2001152	USCATOR PRODUSE	17 TONE/H		7/1/2001	SILOZ BAI A	N
24	2.1.17.3.1.	2131	2001153	APARAT AER COND	9 BTU		6/1/2002	B.R.M.KOGALNICEANU	B
25	2.1.21.1.2.	2131	2001154	MECANIZ.PRECURATIRE	80 TONE/H		12/1/2002	SILOZ BAI A	M
26	2.1.21.1.2.	2131	2001156	MECANIZ.MAGAZIE	40TONE /ORA		12/1/2002	B.R.M.KOGALNICEANU	B
27	2.1.21.1.2.	2131	2001158	MECANIZARE LA MAGAZII	40TONE /ORA		12/1/2002	B.R.M.KOGALNICEANU	B
28	2.1.17.3.1.	2131	2001164	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B
29	2.1.17.3.1.	2131	2001165	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B
30	2.1.17.3.1.	2131	2001167	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B
31	2.1.17.3.1.	2131	2001168	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B
32	2.1.17.3.1.	2131	2001169	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B
33	2.1.17.3.1.	2131	2001170	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B
34	2.1.17.3.1.	2131	2001171	APARAT AER CONDITIONAT	9BTU		8/1/2003	SEDIU COMCEREAL	B
35	2.1.21.6.	2131	2001181	USCATOR CU ELEVATOR IUC	12,5 TONE/H		12/1/2006	SILOZ BAI A	N
36	2.1.21.1.2.	2131	2001182	TARAR ASPIRATOR	40TONE /ORA		7/1/2005	B.R.M.KOGALNICEANU	B
37	2.1.21.1.2.	2131	2001183	TARAR ASPIRATOR	40TONE /ORA		7/1/2005	B.R.M.KOGALNICEANU	B
38	2.1.21.6.	2131	2001201	USCATOR CU ELEVATOR IUC	12,5 TONE/H		7/1/2007	SILOZ BAI A	N
39	2.1.17.3.	2131	2001204	CENTRALA TERMICA ELECTR	18KW	PRODHHERM	11/1/2008	SEDIU COMCEREAL	M
40	2.1.17.3.	2131	2001205	CENTRALA TERMICA ELECTR	18KW	PRODHHERM	11/1/2008	SEDIU COMCEREAL	M
41	2.1.17.3.	2131	2001206	CENTRALA TERMICA ELECTR	18KW	PRODHHERM	11/1/2008	SEDIU COMCEREAL	M
42	2.1.17.3.	2131	2001207	CENTRALA TERMICA ELECTR	18KW	PRODHHERM	11/1/2008	SEDIU COMCEREAL	M
43	2.1.22.5.2.	2131	2001208	CENTRALA TELEFON RATACOM			12/1/2008	SEDIU COMCEREAL	C
44	2.1.21.1.2.	2131	2001210	SEPARATOR CU CAMERA DE AS		ISLAZ ALEXANDRIA	3/1/2009	B.R.MAHMUDIA	B
45	2.1.21.1.2.	2131	2001211	SEPARATOR CU CAMERA DE AS			3/1/2009	B.R.CASIMCEA	B
46	2.1.21.1.1.	2131	2001213	GENERATOR AEROSOLI PLUSFO			5/1/2009	B.R.MACIN	M
47	2.1.16.3.1.	2131	2001244	TRANSFORMATOR 20/0.4-250	250 KVA		8/6/2013	B.R.MACIN	B
48	2.1.21.1.2.	2131	2001245	MASINA DE TRATAT SEMINTE	3 TONE / H	UCRAINA	5/26/2014	SILOZ BAI A	B
49	2.1.16.3.1.	2131	3000026	TRANSFORMATOR 6	630CVA		12/1/1972	SILOZ BAI A	B
50	2.1.16.3.1.	2131	3000027	TRANSFORMATOR 6	630CVA		12/1/1972	SILOZ BAI A	B
51	2.1.16.5.	2131	3000037	TABLOU CU 6 CEL			12/1/1972	SILOZ BAI A	B
52	2.1.6.5.	2131	3000051	PANOU COMANDA			12/1/1971	B.R.CASIMCEA	N
53	2.1.16.5.	2131	3000063	TABLOU COMANDA			7/1/1970	B.R.PECENEAGA	M
54	2.1.16.3.	2131	3000084	POST TRAF ALIMENTARE			12/1/1978	B.R.M.KOGALNICEANU	N
55	2.1.21.2.	2131	3000385	USCATOR SEMINTE	700 TONE / H		9/1/1998	SILOZ BAI A	N
56	2.1.17.3.	2131	4000176	VENTILATOR UAP	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1983	B.R.ISACCEA	M
57	2.1.17.3.	2131	4000177	VENTILATOR UAP	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1983	B.R.ISACCEA	M
58	2.1.17.1.1.	2131	4000384	MOTOPOMPA WP 30			9/30/2009	B.R.PECENEAGA	B
59	2.1.17.3.	2131	4000389	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1978	B.R.PECENEAGA	M
60	2.1.17.3.	2131	4000390	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		8/1/1985	B.R.PECENEAGA	M
61	2.1.17.3.	2131	4000396	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1978	B.R.PECENEAGA	M
62	2.1.17.3.	2131	4000485	VENTILATOR CENTRIFUGAL	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1982	B.R.MACIN	M
63	2.1.17.3.	2131	4000564	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980	B.R.M.KOGALNICEANU	M
64	2.1.17.3.	2131	4000565	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980	B.R.M.KOGALNICEANU	M
65	2.1.17.3.	2131	4000571	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980	B.R.M.KOGALNICEANU	M
66	2.1.17.3.	2131	4000572	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1980	B.R.M.KOGALNICEANU	M
67	2.1.17.3.	2131	4000577	ELECTROVENTILAT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1983	B.R.M.KOGALNICEANU	M
68	2.1.17.3.	2131	4000831	VENTILATOR AXIA	E.MOTOR 7,5KW		1/1/1987	B.R.CASIMCEA	M
69	2.1.17.3.	2131	4000832	VENTILATOR AXIA	E.MOTOR 7,5KW		1/1/1987	B.R.CASIMCEA	M
70	2.1.17.3.	2131	4000861	VENTILATOR VAP	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		6/1/1989	B.R.CASIMCEA	M
71	2.1.17.3.	2131	4001024	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 7,5KW		8/1/1990	SILOZ BAI A	B
72	2.1.17.3.	2131	4001034	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 7,5KW		12/1/1990	SILOZ BAI A	B
73	2.1.17.3.	2131	4001036	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1990	B.R.MACIN	M
74	2.1.17.3.	2131	4001037	VENTILATOR CENT	E.MOTOR 10KW, 12000MC/H		12/1/1990	B.R.MACIN	M
75	2.17.3.	2131	20012020	APARAT AER CONDITIONAT	12 BTU	TRIVAS GRUP SRL	8/1/2007	SEDIU COMCEREAL	B
76	2.1.16.5.	2131	20012031	TABLOU ELECTRIC			12/3/2019	B.R.PECENEAGA	FB
77	2.3.6.4.1.	2131	20012032	REDUCTOR 2CH 535 - SILOZ MARE BAI A		NEPTUN CAMPINA	3/20/2020	SILOZ BAI A	FB
78	2.1.24.4.	2131	20012038	INSTALATIE APA CU HIDRANT			12/15/2020	B.R.ISACCEA	B
79	2.1.17.3.	2131	20012039	CENTRALA TERMICA MOTAN	24KW		5/14/2024	BRUTARIA ISACCEA	FB
80	2.1.17.3.	2131	20012040	INSTALATIE DE INCALZIRE - 2024			10/31/2024	BRUTARIA ISACCEA	FB

## ASPECTE PRIVIND UTILIZAREA

Corelând natura fungibilă a bunurilor evaluate și aspectele referitoare la utilizarea curentă (explicate în capitolul „Macroidentificare” – în mod evident cea pentru care s-a făcut proiectarea, construirea și achiziționarea), conchidem

că orice altă utilizare alternativă este nejustificată și/sau presupunând costuri de conversie suplimentare față de cotația curentă a bunurilor echivalente, disponibile în piața specifică.

Excepție fac bunurile care din cauza stării fizice și / sau tehnice necorespunzătoare, utilizarea alternativă este valorificarea acestora ca și fier vechi (scrap material), acestea fiind evaluate în această ipoteză.

#### ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE

Din informațiile furnizate nu sunt cunoscute tranzacții anterioare ale bunurilor mobile evaluate, acestea au fost achiziționate de nou.

## Analiza pieței specifice

### 1.1 TIPUL PROPRIETĂȚII, DEFINIREA PIEȚEI

Bunurile evaluate sunt utilaje și echipamente utilizate pentru transportul, încărcarea, depozitarea, pastrarea și asigurarea calitatii cerealelor în silozuri și magazine. Astfel segmentul de piață în care se încadrează este cel al "utilajelor din industria agricolă". Aria de piață analizată este una națională, dar corelată și cu cea comunitar-europeană și globală.

### 1.2 GENERALITATI

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietelor specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea supusă evaluării se compune din echipamentele utilizate în silozuri și bunuri mobile conexe activității de depozitare a cerealelor. Siloz depozitare cereale și proprietăți imobiliare redundante de tip agro-industrial. Bunurile sunt atractive pentru utilizatori datorită întrebunătății lor.

Din cele 23,8 milioane ha care însumează teritoriul României, suprafața agricolă a țării este de 14,7 mil. ha (61,7%). Terenul arabil ocupă circa 64% din suprafața agricolă, 33% din aceasta este ocupată de pășuni și fanete, iar viile și livezile reprezintă circa 3%. România se află pe locul 6 din Europa ca suprafața agricolă utilizată (după Franța, Spania, Germania, Marea Britanie și Polonia) și pe locul 5 ca suprafața arabilă utilizată (după Franța, Spania, Germania și Polonia).

Raportul dintre suprafața arabilă a țării la numărul de locuitori denotă faptul că fiecărui locuitor îi revin circa 0,41 ha teren arabil, valoare aproape dublă față de media UE 27, care este de 0,212 ha/locuitor. În această privință, România ocupă locul șase, după țările baltice, Danemarca și Finlanda. Se observă ușor că statistica ne plasează într-o poziție privilegiată, de optim între volumul de resurse și nivelul lor raportat la mărimea populației.

Conform datelor APIA, suprafața eligibilă la plată pe suprafață este de circa 9,8 milioane hectare, ce se găsesc în 1.120 mii ferme. Ferma medie eligibilă la plată are o suprafață de 8,75 ha/exploatație. Potrivit Comisiei Europene, în Uniunea Europeană, terenul mediu deținut de un fermier este de 16 hectare, în timp ce în România este de 4 hectare. Distribuția suprafeței agricole este concentrată în principal sub 5 ha (92% din suprafața agricolă totală), 5-10 ha reprezentând 5,7% din suprafața agricolă totală, 10-100 ha reprezentând 2,2% și peste 100 ha reprezentând doar 0,4%. Procesul de concentrare (comasare) a terenurilor agricole pe ferme este limitat datorită geografiei României.

Caracteristica predominantă a economiei rurale românești este procentul foarte mare de ferme mici, care produc în principal pentru consum propriu, produsele obținute fiind vândute pe piață doar ocazional. Existența unui număr foarte mare de ferme mici în paralel cu fermele foarte mari relevă dezechilibrul structural care influențează agricultura din România și competitivitatea acesteia.

Deși forța de muncă din agricultură în România încă este una dintre cele mai numeroase din Europa, dinamica ponderii populației ocupate în agricultură arată o tendință de scădere treptată a acesteia, de la 40,9% în 2001 la 27,7% în 2008, respectiv 2,42 milioane de oameni. În 2018, aproximativ un sfert din populație (23%) era ocupată în agricultură, plasând România pe primul loc în Uniunea Europeană, unde populația medie ocupată în sectorul agricol era de 4%. Cauzele ponderii în scădere a populației ocupate în agricultură sunt retragerea multor persoane în vârstă, venituri mici - fiind neatractive pentru tineri - și investiții scăzute în servicii și industria mică.

Conform Ministerului Agriculturii, la nivelul țării sectorul vegetal este prezentat de următoarele:

1. cereale: grau, porumb, orz si orzoaica, orez
2. plante tehnice si medicinale: floarea soarelui, soia, rapita pentru ulei, sfecla de zahar, culturi de in si canepa pentru fibra, tutun si plante medicinale si aromatice

Caracteristica predominantă a economiei rurale este procentul foarte mare de ferme mici, care produc în principal pentru consum propriu, produsele obținute fiind vandute pe piață doar ocazional. Existența unui număr foarte mare de ferme mici în paralel cu fermele foarte mari relevă dezechilibrul structural care influențează agricultura din România și competitivitatea acesteia.

Chiar dacă agricultura are o pondere de doar 5% în economia țării, România rămâne o țară agricolă cu un potențial agricol imens. Mulți analiști au precizat de multe ori că agricultura Romaniei ar putea furniza hrană pentru 80 de milioane de oameni, de aproape patru ori populația țării.

In prezent randamentele agricole ale Romaniei sunt cu mult sub cele europene. Culturile de grau, porumb sau floarea soarelui au randamente de cca. 50% din culturile europene.

Potentialul mare al agriculturii romanesti este sustinut de:

- ❖ creșterea cererii de produse agricole in zona Marii Negre;
- ❖ o infrastructura buna in portul Constanta si de-a lungul Dunarii;
- ❖ si in general o cerere crescuta de produse agricole la nivel mondial.

Principalele zone agricole ale Romaniei sunt: Campia Romana, Campia de Vest, Podisul Moldovei, Podisul Dobrogei, Depresiunea Transilvaniei si Podisul Getic. (zona marcata cu verde si vecinatatile acesteia).

In prezent, cea mai mare parte din productia de cereale din Romania se vinde imediat dupa recolta la preturi mici. Cea mai mare parte a fermierilor romani nu dispun deloc de spatii de depozitare. Numarul celor care dispun de silozuri este foarte mic.

Interesul crescut pentru silozuri este o tema pe ordinea de zi in cadrul investitorilor romani in agricultura. Interesul a aparut datorita rezultatelor tot mai bune din agricultura precum si perspectivelor bune pe care le are aceasta.

Motive de a investi intr-un siloz:

- a) pentru micii producatori:
  - amortizare rapida a investitiei
  - independenta fata de traderii de cereale – agricultorii nu mai sunt nevoiti sa isi vanda imediat recolta ci o poate depozita pana cand va creste pretul
  - specularea turbulentelor pietei
- b) pentru companii mari:
  - silozurile existente au intrat in patrimoniul marilor traderi, practice oferta de depozitare este foarte redusa
  - agricultura locala devine tot mai performanta in fiecare an, productia per hectar este tot mai abundenta
  - exportul de cereale este in crestere

cresterea pretului la alimente

## **OFERTA DE PIATA**

Tinand cont de diversitatea bunurilor evaluate (de la obiecte de birotica, mobilier, mijloace de transport pana la echipamente su utilaje utilizate in silozuri) putem spune ca oferta de bunuri de noi vine din partea producatorilor si a furnizorilor pentru fiecare categorie de bunuri in parte.

Pentru bunurile din categoriile birotica, mobilier, mijloace de transport, oferta este una ampla, existand numerosi furnizori pe piata nationala.

Pentru bunurile specializate oferta vine din partea producatorilor sau a furnizorilor, unii fiind si importatori. Oferta pentru astfel de bunuri este mai restransa vizand un anumit segment de cumparatori.

Oferta de bunuri second hand vine in general din partea companiilor si persoanelor fizice pentru bunurile mobile conexe si din partea companiilor care activeaza in domeniul agricol care fie isi maresc capacitatea si inlocuiesc echipamentele mai vechi fie sunt firme nevoite sa vanda, aflate in insolventa sau faliment.

**CEREREA** pentru bunurile specializate vine din partea micilor fermieri sau companiilor care activeaza in aceasta industrie. Tinand cont ca pe piata din Romania este nevoie de spatii de depozitare a cerealelor, acesta ramura a industriei agricole fiind in dezvoltare (depozitarea cerealelor), putem spune ca exista o cerere semnificativa pentru silozuri, spatii de depozitare si implicit pentru echipamentele si utilajele care opereaza in acestea.

### **ECHILIBRU PIETEI-PREVIZIUNI**

Din analiza pietei concluzionam urmatoarele:

- Piata este una specifica cu un spectru limitat de cumparatori si vanzatori.
- Domeniul de activitate este in crestere
- Putem spune ca exista un echilibru intre cerere si oferta
- Previziunile pe termen mediu sunt ca acest segment va continua sa se dezvolte, tinand cont de nevoia reala de depozitare a cerealelor si de beneficiile viitoare ale acestei activitati

## Evaluarea

Conform SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii, evaluarea acestora impune luarea in considerare a mai multor factori, cum ar fi:

- Factori legati de activ: specificitatea tehnica, durata de viata fizica ramasa, starea activului (inclusiv istoricul privind intretinerea sa), costul de demontare si mutare (daca activul nu este evaluat pe amplasamentul curent), orice pierdere potentiala a unui activ complementar;
- Factori legati de mediu: localizarea fata de sursa de materie prima si de piata produsului, impactul legislatiei privind mediul sau alte aspecte care impun costuri suplimentare de functionare sau de demontare;
- Factori legati de potentialul economic: rentabilitatea efectiva sau cea potentiala, cererea pentru produsul realizat, posibilitatea ca activului sa i se atribuie o utilizare mai buna decat cea curenta.

Pentru evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor pot fi aplicate toate cele trei abordari principale in evaluare.

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in Cadrul General (SEV 100) sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

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

**1. Abordarea prin piață** – (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) 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.

Conform SEV 300, abordarea prin piata este utilizata in mod obisnuit pentru clasele de masini, echipamente si instalatii care sunt omogene, de exemplu, autovehiculele si anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale, deoarece exista date suficiente privind vanzarile recente ale unor active similare. Totusi, multe tipuri de masini, echipamente si instalatii sunt specializate si nu exista informatii disponibile privind vanzarile unor astfel de elemente, ceea ce impune utilizarea fie a abordarii prin venit, fie a abordarii prin cost.

Conform GEV 620, abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret este cunoscut. Tehnicile de comparatie uzuale sunt tehnica identificarii (potrivirii) directe, tehnica asimilarii si tehnica procentajului din cost.

In cadrul tehnicii asimilarii, preturile comparabilelor sunt ajustate pentru a reflecta diferentele dintre fiecare comparabila si subiect. Elementele de comparatie recomandata includ: originea si varsta efectiva, starea (conditia), capacitatea, caracteristici (accesorii) altele decat capacitatea, locatia, producatorul, motivatia partilor, conditiile de finantare, calitatea, cantitatea, data vanzarii, tipul de vanzare.

Metoda consta in analiza unor tranzactii recente (sau a unor preturi de oferta) de bunuri similare sau comparabile cu subiectul. Daca bunurile tranzactionate nu sunt identice cu subiectul atunci preturile de vanzare ale comparabilelor se corecteaza in sensul egalizarii caracteristicilor lor cu caracteristicile bunului subiect.

Elementele de comparatie sunt acele caracteristici ale activului care stau la baza diferentelor de pret de tranzactionare. Unele dintre elementele importante ar putea fi urmatoarele:

- varsta efectivă;
- starea tehnică – element dificil de estimat pentru comparabile mai ales dacă nu sunt inspectate;
- capacitatea – ideal ar trebui să fie aceeași sau foarte apropiată de cea a subiectului;
- accesorii;
- locul tranzacției și amplasamentul bunului;
- producătorul;
- motivația părților (condițiile de vânzare);
- prețul – trebuie exprimat în condiții cash sau cash echivalent;
- calitatea să fie echivalentă cu subiectul;
- cantitatea – prețul variază cu cantitatea tranzacționată. Cantitatea tranzacționată indică și tipul de piață (a vânzătorului sau a cumpărătorului);
- data tranzacției – trebuie să fie cât posibil recentă (aproape de data efectivă a evaluării);
- tipul tranzacției – licitație (de regulă în caz de lichidare), compararea de către dealer sau de către utilizatorul final.

În general, corecții separate se fac pentru prețurile de vânzare a comparabilelor pentru fiecare criteriu de comparație. Amplasarea fiecărei corecții este în funcție de date. Dacă datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica mărimea corecțiilor necesare, evaluatorul trebuie să adune și să analizeze date comparabile suplimentare.

## 2. **Abordarea prin venit** – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv

Conform SEV 300, abordarea prin venit poate fi utilizată pentru evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor atunci când pot fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare, de exemplu, dacă un grup de active formează o linie de fabricație și realizează un produs vandabil. Totuși, unele fluxuri de numerar pot fi atribuite activelor necorporale și poate fi dificilă separarea lor de cele atribuite mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. În mod normal, utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe mașini, echipamente și instalații individuale.

Conform GEV 620, prin abordarea prin venit se estimează valoarea mașinilor, echipamentelor sau instalațiilor prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Include două metode de evaluare: metoda capitalizării veniturilor (dacă fluxul de numerar anual viitor este fix) și metoda fluxului de numerar actualizat (dacă fluxul de numerar anual viitor este fluctuant).

Aplicarea metodei fluxului de numerar actualizat impune ca fluxul de numerar previzionat să fie pozitiv și corelat cu rata de actualizare utilizată. Estimarea veniturilor, cheltuielilor aferente proprietarului, precum și rata de capitalizare/ actualizare trebuie argumentate prin indicarea surselor de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul, după caz.

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 (în ansamblul lor) sunt destul de rar deținute spre a fi închiriate iar piața specifică are caracteristici neomogene; astfel, intervalele de chirie, neocupări, precum și quantumul cheltuielilor nu reflectă în mod necesar calitatea mărcii echipamentului, vechimea lui, starea lui tehnică, etc.



### 3. Abordarea prin cost

Conform SEV 300, abordarea prin cost se aplica în general în evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor individuale care sunt specializate. Aceasta se realizează prin calcularea costului de înlocuire net al activului.

Evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierei (fizice, funcționale și economice)

Valoarea estimată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului, potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit sau adaptat în prezent, acesta păstrându-și locația. Acest lucru este adecvat atunci când sunt îndeplinite următoarele condiții:

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

În cazul activelor de natură echipamentelor, mașinilor și instalațiilor, aceste ipoteze presupun că acestea sunt instalate, funcționează și reprezintă o parte integrantă a entității în cadrul căreia există.

Există numeroase definiții ale abordării prin cost, multe dintre acestea derivând din principiul substitutiei, care stipulează: *“un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul obținerii unei proprietăți – substitut de pe piața liberă, având o utilitate similară proprietății – subiect.”*

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

Determinarea costului de înlocuire brut;  
 Estimarea deprecierei cumulate;  
 Determinarea costului de înlocuire net.

**Costul de înlocuire brut** reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea echipamentului evaluat cu un altul în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui cu care se înlocuiește. Costul de reproducție brut este costul producerii unui bun identic cu cel evaluat.

Opțiunea evaluatorului pentru unul din cele două costuri trebuie să se bazeze pe un proces de analiză a celei mai favorabile situații din punct de vedere al condițiilor de investiție și de costuri în exploatare. În general, costul de înlocuire pentru un substitut modern este mai scăzut decât costul de reproducție al bunului subiect, diferența dintre acestea reprezentând forma de depreciere funcțională (costuri de capital în exces).

În situația în care pentru unele echipamente nu există valori de tranzacție (de ex. pentru că acestea nu se mai fabrică în prezent sau variantele actuale prezintă diferențe semnificative față de obiectul analizat), valoarea de înlocuire se determină având în vedere data fabricației și parametrii tehnico-funcționali principali ai obiectului supus evaluării, utilizând următoarele metode:

metoda identificării, constă în stabilirea identității echipamentului pentru care se determină valoarea de înlocuire, cu echipamente care au valori de tranzacție curente și se vând la același nivel comercial și sensibil în aceeași cantitate cu obiectul de evaluat.

metoda asimilării, constă în compararea echipamentului care se evaluează cu echipamente cu parametrii esențiali foarte apropiați ca mărime, care au valori de tranzacție curente și se vând la același nivel comercial și sensibil în aceeași cantitate cu obiectul de evaluat.

metoda corelării, se aplică în situațiile când se iau ca bază de calcul unul sau mai multe echipamente asemănătoare constructiv și ca destinație cu echipamentul care se evaluează și la care mărimea parametrilor diferă esențial față de obiectul evaluării cu mai mult de + / - 5%, fără însă ca diferența între mărimea parametrilor tehnico-funcționali să fie exagerată.

metoda indicilor de actualizare a prețurilor de producție și de livrare, care se aplică sub formă de excepție, în situațiile în care reevaluarea bunurilor mobile nu poate fi efectuată prin metodele anterioare.

**Estimarea gradului de depreciere efectiv** (cu care se fac deduceri din costul de înlocuire brut) este sarcina evaluatorului, care va lua în considerare următoarele elemente ca și orice alte elemente importante pentru continuarea duratei de utilizare economică:

deteriorarea fizică: pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui factorilor din mediul înconjurător. Factorii de bază în deprecierea fizică a unui bun sunt: vârsta și utilizarea acestuia (inclusiv mediul de lucru).

deprecierea funcțională: pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății. Procedura constă în identificarea și cuantificarea a diferiți factori care contribuie la acest tip de depreciere. Aceștia includ elemente cum ar fi: schimbările în design, materiale sau de proces, inadecvări, supradimensionari, lipsa de utilitate sau costurile variabile de funcționare în exces;

deprecierea economică: pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauze: cererea redusă, concurența acerbă, schimbări intervenite în aprovizionarea cu materii prime, costuri sporite de achiziționare materii prime, forța de muncă, utilități, inflația, legislația de mediu ș.a., fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a prețului de vânzare a produsului.

Deducând din costul de înlocuire brut deprecierea rezultată pentru imobilizările corporale mobile analizate în funcție de starea constatată la inspecția pe teren, de data de achiziție și de anumite informații suplimentare comunicate de către client, s-a estimat costul de înlocuire net total, așa cum se poate vedea în anexele raportului de evaluare.

Deprecierile prezentate pentru aceste imobilizări corporale mobile analizate cuprind toate tipurile:

fizică – estimată prin raportul dintre durata efectivă de viață și durata de viață normată.

funcțională – în funcție de diferența de tehnologie

economică – estimată pe baza analizei efectuate privind piața specifică a bunurilor second – hand echivalente.

## 1.1 ALEGEREA ABORDARILOR SI METODELOR

Rationamentul profesional care sta la baza selectarii metodelor de evaluare, are in vedere credibilitatea, relevanta, adecvarea si cantitatea informatiilor si ipotezelor luate in considerare in functie de scopul evaluarii.

Bunurile mobile de tipul celor evaluate , se pot inchiria foarte rar, dar acestea pot produce venituri cand fac parte dintr-o afacere, inasa este dificil de estimat aportul individual al unui bun cat si costurile aferente acestuia, din totalul veniturilor si al costurilor generate de afacere, ceea ce face ca abordarea prin venit sa fie dificil de aplicat cu acuratete;

Din cauza lipsei informatiilor referitoare la bunurile subiect de oferte relevante Abordarea prin piata nu a putut fi aplicata cu acuratete. Insa datele si ofertele de piata au stat la baza verificarii si ajustarii Costului de Inlocuire Net unde a fost cazul, astfel incat Valorile de piata estimate sa fie in concordanta cu piata specifica.

Pornind de la valorile de intrare, putem estima CIB iar plecand de la durata de viata trecuta ajustata cu starea tehnica si fizica a bunurilor, putem estima Varsta efectiva si apoi deprecierea fizica. Tinand cont de datele disponibile, bunurile mobile au fost evaluate prin **Abordarea prin cost**;

## 1.2 METODOLOGIA APLICATA

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent de nou trebuie deduse (scăzute) 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) al MEI. Cele mai importante sunt:

- a) **Metoda devizului**, cunoscută și ca metoda însumării, constă în cuantificarea costului tuturor componentelor individuale ale unui activ. Activul este descompus pe componente astfel încât suma componentelor să reflecte costul (de nou) al activului întreg.
- b) **Indexarea** este o metodă de estimare a costului de reconstruire (de nou) al unei proprietăți (nu a celui de înlocuire) în cadrul căreia asupra costului istoric al unei proprietăți noi se aplică un indice cronologic al unui cost/preț pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Mai simplu spus, indexarea reflectă modificarea costului în timp.
- c) **Metoda cost – capacitate**. Costurile MEI similare variază exponențial în funcție de dimensiunea acestora.

In cazul bunurilor achizitionate in stare „de nou”, avand in vedere pe de-o parte faptul ca nu s-au avut la dispozitie date tehnice decat pentru o parte dintre bunuri si ca acestea sunt destul de specializate, iar data achizitiei este relativ recenta, costul de nou a fost determinat prin metoda indexarii pentru cea mai mare parte din ele , indicele utilizat fiind si indicele inflatiei sau prin preluare din piata a valorii de nou, pentru anumite bunuri.

### Identificarea depreciierilor

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și din exteriorul unui activ depreciabil (depreciere economică). Ea poate fi recuperabilă<sup>3</sup> sau nerecuperabilă<sup>4</sup>.

#### a) Deprecierea fizică

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 utilizată în cazul de față este analiza vârsta/durata de viață, după formula:

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

Mentiuni aferente calculelor:

- în estimarea vârstei efective s-au avut în vedere:
  - varstele cronologice exprimate în ani
  - constatările de la inspecția bunurilor
  - durata de viață utilă ramasă estimată
- duratele de viață utilă totală sunt prezentate în grila de calcul, acestea fiind uzuale pentru tipul de bunuri evaluate.
  - s-au avut în vedere și informațiile primite din partea proprietarului cu privire la acest aspect.
  - în funcție de starea tehnică, vechimea, starea (sau marimea uzurii fizice), degenerarea sau atrofierea rezultată din trecerea timpului și din utilizarea trecută, comparativ cu un exemplar identic nou sau cu un substitut cu care se face identificarea sau asimilarea.

#### b) Deprecierea funcțională și economică (însurată)

**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.

Nu au fost identificate cauze ale acestor deprecieri pentru bunurile mobile evaluate. re (din aceeași grupa sau segment de activitate), în funcție de vechimea bunurilor evaluate.

În concluzie:

Bunurile mobile subiect au fost evaluate prin Abordarea prin Cost.

Costul de Înlocuire Brut a fost estimat prin Metoda indexării utilizându-se un index bazat pe rata inflației.

Costul de Înlocuire Brut rezultat astfel a fost verificat pe categorii de bunuri cu oferte de piață de nou.

<sup>3</sup> Orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic la data evaluării; este exprimată prin costul (suma de bani) necesară recuperării.

<sup>4</sup> Depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Deprecierea fizica a fost estimata ca raport dintre varsta efectiva (estimata in functie de durata de viata ramasa asa cum reiese din informatiile puse la dispozitie si din starea fizica si tehnica comunicata de client).

Nu s-au extimat depreciari functionale si economice.

Valoarea de piata a fost considerata egala cu Costul depreciat dar acesta a fost verificat acolo unde a fost posibil, cu oferte din piata si daca a fost cazul a fost ajustat avand la baza Metoda asimilarii preturilor din piata.

Bunurile propuse spre casare sau necorespunzatoare au fost evaluate ca "scrap", li s-a dat valoare de fier vechi.

Pentru bunurile apartinand conturilor 205 respectiv 208, Valoarea de piata a fost considerata ega u Valoarea contabila ramasa.

Calculule aferente abordării prin cost sunt prezentate in cele ce urmează:

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Valoare inventar la data PIF	Data PIF	Valoarea ramasa neamortizata	Stare tehnica	Indice actualizare	CIB	Durata de viata fizica	Varsta efectiva	Dep fizica	Dep. funct. si ec.	Dep. Totala	CIN	Valoare de piata	Observatii
							Lei			Lei		ani	%	%	%	Lei	Lei	
1	9.9.3	205	900001	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER BUSINESS	2,362.03	3/7/2023	984.22	B									984	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila
2	9.9.3	205	900002	LICENTA WINDOWS 10 LAPTOP LENOVO	280.00	9/1/2023	163.3	B									163	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila
3	9.9.3	205	900003	LICENTA OFFICE 2016 PROF. PLUS LAPTOP LE	600.00	9/1/2023	349.96	B									350	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila
4	9.9.3	205	900004	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS ELE	500.00	4/1/2024	388.88	B									389	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila
5	9.9.3	205	4E+07	LICENTA WINDOWS+OFFICE	5,826.64	9/29/2017	0	B									0	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila
6	9.9.3	205	4E+07	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS CN1	800.00	12/15/2021	800	B									800	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila
7	9.9.3	205	4E+07	OFFICE 2016 PROFESIONAL - LICENTA	800.00	12/15/2021	800	B									800	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
8	9.9.3	205	4E+07	LICENTA WINDOWS 10PRO RETAIL 32/64BIT	187.00	2/3/2022	10.39	B									10	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
9	9.9.3	205	4E+07	MICROSOFT OFFICE 2019 PROFESIONAL 32/64	450.00	2/3/2022	25	B									25	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
10	9.9.3	205	4E+07	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER	1,178.00	3/9/2022	98.17	B									98	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
11	9.9.3	205	4E+07	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS	595.00	11/25/2022	181.77	B									182	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
12	9.9.6	208	4E+07	SISTEM INFORMATIC LAURENTGRAN	15,516.18	9/4/2017	0	B									0	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
13	9.9.6	208	4E+07	SISTEM INFORMATIC INTEGRAT ERP LAURENT	19,493.02	12/18/2017	0	B									0	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
14	9.9.6	208	4E+07	SOFTCANTARIRE	4,430.25	1/18/2021	0	FB									0	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
15	9.9.6	208	4E+07	SOFT CANTAR	4,430.25	1/18/2021	0	B									0	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
16	9.9.6	208	4E+07	SOFT CANTARIRE FLINTAB SWAN	3,758.12	7/13/2022	730.76	B									732	Val de piata considerata egala cu valoarea contabila ramasa
17	2.1.17.3.	2131	1000706	INST.DE INCALZIRE	4,833.00	12/1/2002	0	C									0	Valoare "scrap" mica, considerata egala cu costurile de demontare dezasamblare
18	2.1.17.3.	2131	2000214	CENTRALA TERMICA	2,967.00	2/11/2010	0	C									0	Valoare "scrap" mica, considerata egala cu costurile de demontare dezasamblare
19	2.1.17.3.	2131	2000876	AERARE ACTIVA S	26,153.00	7/1/1987	0	B	1	26,153	16	11	69%	0%	69%	8,173	8,173	
20	2.1.17.3.	2131	2000901	AERARE ACTIVA B	4,333.00	9/1/1987	0	B	1	4,333	16	11	69%	0%	69%	1,354	1,354	
21	2.1.27.	2131	2001136	MASINA CAPSAT BENZI	458.00	5/1/1999	0	M	1.8	824	13	10	77%	0%	77%	190	190	
22	2.1.14.5.	2131	2001147	MOARA DE GRIU	136,538.00	7/1/1993	0	C									8800	Valoare de piata egala cu valoare fier vechi
23	2.1.21.2.	2131	2001152	USCATOR PRODUSE	24,500.00	7/1/2001	0	N	1.41	34,545	19	18.05	95%	0%	95%	1,727	1,727	
24	2.1.17.3.1.	2131	2001153	APARAT AER COND	1,437.00	6/1/2002	0	B	1.36	1,954	10	7	70%	0%	70%	586	586	
25	2.1.21.1.2.	2131	2001154	MAECANIZ.PRECURATIRE	152,101.00	12/1/2002	0	M	1.36	206,857	19	17	89%	0%	89%	21,774	21,774	
26	2.1.21.1.2.	2131	2001156	MECANIZ.MAGAZIE	132,250.00	12/1/2002	0	B	1.36	179,860	19	9	47%	0%	47%	94,663	94,663	
27	2.1.21.1.2.	2131	2001158	MECANIZARE LA MAGAZII	110,680.00	12/1/2002	0	B	1.36	150,525	19	9	47%	0%	47%	79,224	79,224	
28	2.1.17.3.1.	2131	2001164	APARAT AER CONDITIONAT	1,076.00	8/1/2003	0	B	1.29	1,388	10	8	80%	0%	80%	278	278	
29	2.1.17.3.1.	2131	2001165	APARAT AER CONDITIONAT	1,076.00	8/1/2003	0	B	1.29	1,388	10	8	80%	0%	80%	278	278	
30	2.1.17.3.1.	2131	2001167	APARAT AER CONDITIONAT	1,076.00	8/1/2003	0	B	1.29	1,388	10	8	80%	0%	80%	278	278	
31	2.1.17.3.1.	2131	2001168	APARAT AER CONDITIONAT	1,076.00	8/1/2003	0	B	1.29	1,388	10	8	80%	0%	80%	278	278	
32	2.1.17.3.1.	2131	2001169	APARAT AER CONDITIONAT	1,076.00	8/1/2003	0	B	1.29	1,388	10	8	80%	0%	80%	278	278	

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Valoare inventar la data PIF	Data PIF	Valoarea ramasa neamortizata	Stare tehnica	Indice actualizare	CIB	Durata de viata fizica	Varsta efectiva	Dep fizica	Dep. funct. si ec.	Dep. Totala	CIN	Valoare de piata		Observatii
																	Lei	Lei	
33	2.1.17.3.1.	2131	2001170	APARAT AER CONDITIONAT	1,076.00	8/1/2003	0	B	1.29	1,388	10	8	80%	0%	80%	278	278		
34	2.1.17.3.1.	2131	2001171	APARAT AER CONDITIONAT	1,076.00	8/1/2003	0	B	1.29	1,388	10	8	80%	0%	80%	278	278		
35	2.1.21.6.	2131	2001181	USCATOR CU ELEVATOR IUCM 12,5T	53,765.00	12/1/2006	0	N	1.22	65,593	16	15.2	95%	0%	95%	3,280	3,280		
36	2.1.21.1.2.	2131	2001182	TARAR ASPIRATOR	17,301.00	7/1/2005	0	B	1.24	21,453	19	9	47%	0%	47%	11,291	11,291		
37	2.1.21.1.2.	2131	2001183	TARAR ASPIRATOR	17,301.00	7/1/2005	0	B	1.24	21,453	19	9	47%	0%	47%	11,291	11,291		
38	2.1.21.6.	2131	2001201	USCATOR CU ELEVATOR IUCB	53,765.00	7/1/2007	0	N	1.21	65,056	16	15.2	95%	0%	95%	3,253	3,253		
39	2.1.17.3.	2131	2001204	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	2,916.87	11/1/2008	1101.87	M	1.2	3,500	16	14	88%	0%	88%	438	438		
40	2.1.17.3.	2131	2001205	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	1,815.00	11/1/2008	0	M	1.2	2,178	16	14	88%	0%	88%	272	272		
41	2.1.17.3.	2131	2001206	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	1,815.00	11/1/2008	0	M	1.2	2,178	16	14	88%	0%	88%	272	272		
42	2.1.17.3.	2131	2001207	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	1,815.00	11/1/2008	0	M	1.2	2,178	16	14	88%	0%	88%	272	272		
43	2.1.22.5.2.	2131	2001208	CENTRALA TELEFON RATAKOM	2,578.00	12/1/2008	0	C	1.2	3,094	19	19	100%	0%	100%	0	0		
44	2.1.21.1.2.	2131	2001210	SEPARATOR CU CAMERA DE AS	29,876.00	3/1/2009	0	B	1.19	35,552	19	14	74%	0%	74%	9,356	9,356		
45	2.1.21.1.2.	2131	2001211	SEPARATOR CU CAMERA DE AS	29,876.00	3/1/2009	0	B	1.19	35,552	19	14	74%	0%	74%	9,356	9,356		
46	2.1.21.1.1.	2131	2001213	GENERATOR AEROSOLI PLUSFO	6,048.00	5/1/2009	0	M	1.19	7,197	13	11	85%	0%	85%	1,107	1,107		
47	2.1.16.3.1.	2131	2001244	TRANSFORMATOR 20/0.4-250KVA	6,000.00	8/6/2013	2986.04	B	1.155	6,930	38	12	32%	0%	32%	4,742	4,742		
48	2.1.21.1.2.	2131	2001245	MASINA DE TRATAT SEMINTE TIP MTS-3	13,354.00	5/26/2014	0	B	1.154	15,411	19	16	84%	0%	84%	2,433	2,433		
49	2.1.16.3.1.	2131	3000026	TRANSFORMATOR 6	1,189.00	12/1/1972	0	B	61.8	73,480	38	28	74%	0%	74%	19,337	19,337		
50	2.1.16.3.1.	2131	3000027	TRANSFORMATOR 6	1,188.00	12/1/1972	0	B	61.8	73,418	38	28	74%	0%	74%	19,321	19,321		
51	2.1.16.5.	2131	3000037	TABLOU CU 6 CEL	3,198.00	12/1/1972	0	B	1	3,198	38	28	74%	0%	74%	842	842		
52	2.1.6.5.	2131	3000051	PANOU COMANDA	31.00	12/1/1971	0	N	61.8	1,916	19	19	100%	0%	100%	0	0		
53	2.1.16.5.	2131	3000063	TABLOU COMANDA	127.00	7/1/1970	0	M	61.8	7,849	38	36	95%	0%	95%	413	413		
54	2.1.16.3.	2131	3000084	POST TRAF ALIMENTARE	300.00	12/1/1978	0	N								220		Valoare de piata egala cu valoare fier vechi	
55	2.1.21.2.	2131	3000385	USCATOR SEMINTE	35,779.00	9/1/1998	0	N					100%	0%	100%	0	0		
56	2.1.17.3.	2131	4000176	VENTILATOR UAP	159.00	12/1/1983	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
57	2.1.17.3.	2131	4000177	VENTILATOR UAP	159.00	12/1/1983	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
58	2.1.17.1.1.	2131	4000384	MOTOPOMPA WP 30	1,435.00	9/30/2009	0	B	1.19	1,708	14	11	79%	0%	79%	366	366		
59	2.1.17.3.	2131	4000389	VENTILATOR CENTRIFUGAL	24.00	12/1/1978	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
60	2.1.17.3.	2131	4000390	VENTILATOR CENTRIFUGAL	23.00	8/1/1985	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
61	2.1.17.3.	2131	4000396	VENTILATOR CENTRIFUGAL	23.00	12/1/1978	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
62	2.1.17.3.	2131	4000485	VENTILATOR CENTRIFUGAL	32.00	12/1/1982	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
63	2.1.17.3.	2131	4000564	ELECTROVENTILAT	27.00	12/1/1980	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
64	2.1.17.3.	2131	4000565	ELECTROVENTILAT	27.00	12/1/1980	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
65	2.1.17.3.	2131	4000571	ELECTROVENTILAT	27.00	12/1/1980	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
66	2.1.17.3.	2131	4000572	ELECTROVENTILAT	27.00	12/1/1980	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
67	2.1.17.3.	2131	4000577	ELECTROVENTILAT	52.00	12/1/1983	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
68	2.1.17.3.	2131	4000831	VENTILATOR AXIA	1,256.00	1/1/1987	1180	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
69	2.1.17.3.	2131	4000832	VENTILATOR AXIA	1,256.00	1/1/1987	1180	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
70	2.1.17.3.	2131	4000861	VENTILATOR VAP	96.00	6/1/1989	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
71	2.1.17.3.	2131	4001024	VENTILATOR CENT	105.00	8/1/1990	0	B	61.8	5,500	16	12	75%	0%	75%	1,375	1,375	cib din piata, asimilare	
72	2.1.17.3.	2131	4001034	VENTILATOR CENT	116.00	12/1/1990	0	B	61.8	5,500	16	12	75%	0%	75%	1,375	1,375	cib din piata, asimilare	
73	2.1.17.3.	2131	4001036	VENTILATOR CENT	1,324.00	12/1/1990	1180	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
74	2.1.17.3.	2131	4001037	VENTILATOR CENT	170.00	12/1/1990	0	M	61.8	5,500	16	14	88%	0%	88%	688	688	cib din piata, asimilare	
75	2.17.3.	2131	2E+07	APARAT AER CONDITIONAT	1,942.00	8/1/2007	0	B	1.21	2,350	16	11	69%	0%	69%	734	734		
76	2.1.16.5.	2131	2E+07	TABLOU ELECTRIC	3,710.44	12/3/2019	2164.26	FB	1.143	4,241	38	28	74%	0%	74%	1,116	1,116		
77	2.3.6.4.1.	2131	2E+07	REDUCTOR 2CH 535 - SILOZ MARE BAI	27,900.13	3/20/2020	9086.47	FB	1.139	31,778	18	3	17%	0%	17%	26,482	26,480		

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Valoare inventar la data PIF	Data PIF	Valoarea ramasa neamortizata	Stare tehnica	Indice actualizare	CIB	Durata de viata fizica	Varsta efectiva	Dep fizica	Dep. funct. si ec.	Dep. Totala	CIN	Valoare de piata		Observatii
																	Lei	Lei	
78	2.1.24.4.	2131	2E+07	INSTALATIE APA CU HIDRANT	11,626.83	12/15/2020	9179.1	B	1.139	13,243	46	31	67%	0%	67%	4,318	4,318		
79	2.1.17.3.	2131	2E+07	CENTRALA TERMICA MOTAN	4,138.81	5/14/2024	3817.87	FB	1	4,139	16	6	38%	0%	38%	2,586	2,586		
80	2.1.17.3.	2131	2E+07	INSTALATIE DE INCALZIRE - 2024	3,103.22	10/31/2024	3017.02	FB	1	3,103	16	6	38%	0%	38%	1,940	1,940		
81	2.2.1.1.1.	2132	2000188	POD BASCULA	36,761.00	12/1/1983	0	N		55,368	30	28	93%	0%	93%	3,691	3,690	CIB verificat cu piata	
82	2.2.1.1.1.	2132	2001184	FUNDATIE POD BASCULA	82,198.00	8/1/2005	0	B	1.24	101,926	29	24	83%	0%	83%	17,573	17,573		
83	2.2.6.2.	2132	2001195	AP.PRELV.PROBE RAKORAF	39,882.00	6/1/2007	0	B	1.21	48,257	19	14	74%	0%	74%	12,699	12,700		
84	2.2.6.2.	2132	2001196	DIV.MANUAL PROBE 3L PFEUF	2,326.00	6/1/2007	0	B	1.21	2,814	19	14	74%	0%	74%	741	740		
85	2.2.1.1.2.	2132	2001197	BALANTA SARTORIUS LABORAT	2,326.00	6/1/2007	0	M	1.21	2,814	10	8	80%	0%	80%	563	560		
86	2.2.6.2.	2132	2001198	CURATATOR PROBE SLN RATIO	16,285.00	6/1/2007	0	B	1.21	19,705	19	16	84%	0%	84%	3,111	3,110		
87	2.2.1.1.1.	2132	2001199	POD BASCULA 60 TO	79,859.06	6/1/2007	1628.01	FB		110,684	30	18	60%	0%	60%	44,273	44,270	CIB verificat cu piata	
88	2.2.10.	2132	2001209	LAPTOP NOTEBOOK HP 6730	2,120.00	1/1/2009	0	M	1.19	2,523	16	14	88%	0%	88%	315	315		
89	2.2.1.1.	2132	3000386	BALANTE CEREALE	739.00	6/1/1999	0	M	1.8	1,330	19	17	89%	0%	89%	140	140		
90	2.2.1.1.	2132	3000388	BALANTE CEREALE	739.00	6/1/1999	0	M	1.8	1,330	19	17	89%	0%	89%	140	140		
91	2.2.1.1.	2132	3000392	BALANTA TEHNICA	613.00	2/1/2001	0	N	1.41	864	19	19	100%	0%	100%	0	0		
92	2.2.5.2.	2132	3000394	UMIDOMETRU-GRANOMAT	20,275.00	5/1/2002	0	B	1.36	27,574	19	10	53%	0%	53%	13,061	13,060		
93	2.2.5.2.	2132	3000395	UMIDOMETRU-GRANOMAT	20,275.00	5/1/2002	0	B	1.36	27,574	19	9	47%	0%	47%	14,513	14,600		
94	2.2.1.1.1.	2132	3000396	POD BASCULA ELECTRONICA	81,424.00	6/1/2002	0	B		110,684	30	18	60%	0%	60%	44,273	44,273	CIB verificat cu piata	
95	2.2.5.2.	2132	3000397	UMIDOMETRU-GRANOMAT	21,699.00	10/1/2002	0	B	1.36	29,511	19	9	47%	0%	47%	15,532	15,530		
96	2.2.5.2.	2132	3000419	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	37,766.00	5/31/2016	10425.96	FB	1.157	43,695	19	10	53%	0%	53%	20,698	20,698		
97	2.2.5.2.	2132	3000420	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	37,766.00	5/31/2016	10425.96	B	1.157	43,695	19	12	63%	0%	63%	16,098	16,098		
98	2.2.5.2.	2132	3000421	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	37,766.00	5/31/2016	10425.96	FB	1.157	43,695	19	10	53%	0%	53%	20,698	20,698		
99	2.2.5.2.	2132	3000422	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	37,766.00	5/31/2016	10425.96	FB	1.157	43,695	19	10	53%	0%	53%	20,526	20,530		
100	2.2.5.2.	2132	3000423	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	37,766.00	5/31/2016	10425.96	FB	1.157	43,695	19	10	53%	0%	53%	20,698	20,700		
101	2.2.5.2.	2132	3000424	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800	37,492.00	7/31/2016	10555.24	FB	1.157	43,378	19	10	53%	0%	53%	20,548	20,548		
102	2.2.5.2.	2132	3000425	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800	37,492.00	7/31/2016	10555.24	B	1.157	43,378	19	12	63%	0%	63%	15,981	15,981		
103	2.2.5.2.	2132	3000426	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	44,394.00	7/17/2017	13954.55	FB	1.155	51,275	19	10	53%	0%	53%	24,288	24,300		
104	2.2.1.1.1.	2132	3000427	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA	95,830.00	7/31/2017	56077.48	FB	1.155	110,684	30	10	33%	0%	33%	73,789	73,789	CIB verificat cu piata	
105	2.2.1.1.1.	2132	3000428	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA	47,938.00	7/31/2017	28052.39	B	1.155	55,368	30	10	33%	0%	33%	36,912	36,912	CIB verificat cu piata	
106	2.2.5.2.	2132	4001078	UMIDOMETRU T1	300.00	5/1/1998	0	C	17	5,100	19	19	100%	0%	100%	0	0		
107	2.2.9.	2132	4001083	SERVER DELL POWER EDGE R710	6,534.00	3/23/2017	707.76	FB	1.155	7,547	6	3	50%	0%	50%	3,773	3,800		
108	2.2.9.	2132	4001084	CALCULATOR PC ALL IN-ON LENOVA	3,100.00	3/22/2017	0	B	1.155	3,581	6	5	83%	0%	83%	597	597		
109	2.2.9.	2132	4001085	RETEA LAN ( CALCULATOARE)	19,500.00	4/10/2017	0	B	1.155	22,523	6	5	83%	0%	83%	3,754	3,754		
110	2.2.1.1.1.	2132	5000179	BASCULA SEMIAUT	34,352.00	9/1/1976	0	B		55,368	30	18	60%	0%	60%	22,147	22,147	CIB verificat cu piata	
111	2.2.1.1.1.	2132	5000280	POD BASCULA	11,008.00	12/1/1978	0	N								3,300	0	Valoare de piata egala cu valoare fier vechi	
112	2.2.1.1.1.	2132	5000634	BASCULA ROMANA	38,072.00	7/31/2011	11349.52	N									1,100	Valoare de piata egala cu valoare fier vechi	
113	2.2.1.1.1.	2132	5000710	BASCULA ROMANA	5,690.00	4/1/1986	0	N		55,368	30	28	93%	0%	93%	3,691	3,690	CIB verificat cu piata	
114	2.2.5.	2132	5000725	BALANTA HECTOLI	35.00	9/1/1988	0	M	61.8	2,163	19	17	89%	0%	89%	228	228		
115	2.2.9.	2132	2E+07	LAPTOP LENOVA V 310	3,210.00	1/19/2018	0	B	1.148	3,685	6	3	50%	0%	50%	1,843	1,843		





Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Valoare inventar la data PIF	Data PIF	Valoarea ramasa neamortizata	Stare tehnica	Indice actualizare	CIB	Durata de viata fizica	Varsta efectiva	Dep fizica	Dep. funct. si ec.	Dep. Totala	CIN	Valoare de piata		Observatii
																	Lei	Lei	
164	2.3.6.4.3.	2133	6001118	TRANSPORTOR MOBIL	78.00	9/1/1990	0	M	61.8	4,820	8	5	63%	0%	63%	1,808	1,808		
165	2.3.6.4.3.	2133	6001119	TRANSPORTOR MOBIL	78.00	9/1/1990	0	M	61.8	4,820	8	5	63%	0%	63%	1,808	1,808		
166	2.3.6.4.3.	2133	6001120	TRANSPORTOR MOB	78.00	9/1/1990	0	M	61.8	4,820	8	5	63%	0%	63%	1,808	1,810		
167	2.3.6.4.3.	2133	6001121	TRANSPORTOR MOB	78.00	9/1/1990	0	M	61.8	4,820	8	5	63%	0%	63%	1,808	1,810		
168	2.3.6.4.3.	2133	6001122	TRANSPORTOR MOBIL	78.00	9/1/1990	0	M	61.8	4,820	8	5	63%	0%	63%	1,808	1,808		
169	2.3.6.4.3.	2133	6001123	TRANSPORTOR MOBIL	78.00	9/1/1990	0	M	61.8	4,820	8	5	63%	0%	63%	1,808	1,808		
170	2.3.6.4.	2133	6001131	TRANSPORTOR MOBIL	94.00	11/1/1990	0	M	61.8	5,809	19	16	84%	0%	84%	917	917		
171	2.3.6.4.1.	2133	6001135	TRANSPORTOR BANDA	96.00	2/1/1991	0	M	22	2,112	18	15	83%	0%	83%	352	352		
172	2.3.6.4.	2133	2E+07	TRANSPORTOR SEMIPNEUMATIC PSZ 100	61,811.71	4/17/2018	27471.71	B	1.148	70,960	19	12	63%	0%	63%	26,143	26,143		
173	2.3.2.1.1.	2133	2E+07	DACIA NOUL DUSTERPRESTIGE 1.5	72,904.82	5/23/2018	0	B	1.148	83,695	10	4.5	45%	0%	45%	46,032	46,000		
174	2.3.6.4.	2133	2E+07	INCARCATOR DE CEREALE ZM-90Y	40,031.28	9/5/2018	19181.65	B	1.148	45,956	19	14	74%	0%	74%	12,094	12,094		
175	2.3.6.4.1.	2133	2E+07	BANDA TRANSPORT VB-600 L=6M	15,663.87	7/18/2019	7950.55	M	1.143	17,904	18	16	89%	0%	89%	1,989	1,989		
176	2.3.6.4.1.	2133	2E+07	BANDA TRANSPORTOARE - 50MP.	7,900.00	5/19/2020	2727.3	FB	1.139	8,998	18	8	44%	0%	44%	4,999	5,000		
177	2.3.2.1.1.	2133	2E+07	DACIA LOGAN STEPWAY TCE 90	42,497.43	7/6/2020	0	B	1.139	48,405	10	3	30%	0%	30%	33,883	33,900		
178	3.2.1.	214	3000434	XEROX VERSALINK C7020	14,348.00	2/1/2019	398.55	FB	1.143	16,400	10	4	40%	0%	40%	9,840	9,840		
179	3.4.	214	4000198	SONDA MECANICA	2,900.23	11/1/1974	1268.71	B	61.8	85,229	29	26	90%	0%	90%	8,817	8,820		
180	3.4.	214	4000199	SONDA MECANICA	38.00	11/1/1974	0	B	61.8	85,229	29	26	90%	0%	90%	8,817	8,820		
181	3.5.	214	4001075	UMIDOMETRU	300.00	5/1/1998	0	N	17	5,100	19	19	100%	0%	100%	0			
182	3.2.1.	214	6001225	COPIATOR MINOLTA TIP BIZHAB 215	3,810.00	3/31/2015	0	M	1.155	4,401	10	8	80%	0%	80%	880	880		
183	2.2.9.	214	2E+07	PC ALL IN ONE 24 INCH LENOVO V530-24ICB	3,500.00	6/2/2020	0	B	1.139	3,987	6	1	17%	0%	17%	3,322	3,322		
184	3.3.2.	214	6E+07	CASA DE BANI	899.00	8/1/2003	150.04	B	1.29	1,160	38	28	74%	0%	74%	305	305		
					<b>3,302,607</b>		<b>406,918</b>										<b>1,678,939</b>		

## Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice la 31.12.2024:

**1.678.939 lei**

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- ✓ nu sunt afectate de TVA;
- ✓ au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente Decembrie 2024;
- ✓ nu reprezintă valoare de asigurare;

## Rezultatele defalcate pe fiecare număr de inventar

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Localizare	Valoare de piata Lei
SUBTOTAL BUNURI MOBILE CASIMCEA						103,867
14	9.9.6	208	40001089	SOFTCANTARIRE	B.R.CASIMCEA	0
45	2.1.21.1.2.	2131	2001211	SEPARATOR CU CAMERA DE AS	B.R.CASIMCEA	9,356
52	2.1.6.5.	2131	3000051	PANOU COMANDA	B.R.CASIMCEA	0
68	2.1.17.3.	2131	4000831	VENTILATOR AXIA	B.R.CASIMCEA	688
69	2.1.17.3.	2131	4000832	VENTILATOR AXIA	B.R.CASIMCEA	688
70	2.1.17.3.	2131	4000861	VENTILATOR VAP	B.R.CASIMCEA	688
93	2.2.5.2.	2132	3000395	UMIDOMETRU-GRANOMAT	B.R.CASIMCEA	14,600
96	2.2.5.2.	2132	3000419	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	B.R.CASIMCEA	20,698
112	2.2.1.1.1.	2132	5000634	BASCULA ROMANA	B.R.CASIMCEA	1,100
118	2.2.4.1.	2132	20012027	SISTEM MONITROZARE TEMPERATURA	B.R.CASIMCEA	1,875
121	2.2.6.2.	2132	20012035	SONDA RAKORAF CEE 2.5M ECHIPATA COMPLET	B.R.CASIMCEA	40,370
135	2.3.6.4.3.	2133	3000431	SNECT 206/2 8M ZINCAT	B.R.CASIMCEA	7,243
138	2.3.6.4.3.	2133	4001082	TRANSPORTOR CU MELC	B.R.CASIMCEA	1,286
140	2.3.6.4.1.	2133	6000043	TRANSPORTOR BAN	B.R.CASIMCEA	309
156	2.3.6.4.3.	2133	6000883	TRANSPORTOR TM	B.R.CASIMCEA	1,669
157	2.3.6.6.1.	2133	6001038	IFRON 204D BAIA	B.R.CASIMCEA	3,300
181	3.5.	214	4001075	UMIDOMETRU	B.R.CASIMCEA	
SUBTOTAL BUNURI MOBILE ISACCEA						91,198
56	2.1.17.3.	2131	4000176	VENTILATOR UAP	B.R.ISACCEA	688
57	2.1.17.3.	2131	4000177	VENTILATOR UAP	B.R.ISACCEA	688
78	2.1.24.4.	2131	20012038	INSTALATIE APA CU HIDRANT	B.R.ISACCEA	4,318
101	2.2.5.2.	2132	3000424	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800	B.R.ISACCEA	20,548
105	2.2.1.1.1.	2132	3000428	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA 50 TO	B.R.ISACCEA	36,912
123	2.3.6.4.3.	2133	2001200	TRANSPORTOR ELICOIDAL TEI	B.R.ISACCEA	1,813
139	2.3.6.4.3.	2133	4656188	TRANSPORTOR MELC	B.R.ISACCEA	1,197
142	2.3.6.1.1.	2133	6000131	IFRON 204 D.	B.R.ISACCEA	16,000
159	2.3.6.4.3.	2133	6001059	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.ISACCEA	1,622
164	2.3.6.4.3.	2133	6001118	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.ISACCEA	1,808
168	2.3.6.4.3.	2133	6001122	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.ISACCEA	1,808
169	2.3.6.4.3.	2133	6001123	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.ISACCEA	1,808
175	2.3.6.4.1.	2133	20012029	BANDA TRANSPORT VB-600 L=6M	B.R.ISACCEA	1,989

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Localizare	Valoare de piata
						Lei
SUBTOTAL BUNURI MOBILE KOGALNICEANU						371,166
21	2.1.27.	2131	2001136	MASINA CAPSAT BENZI	B.R.M.KOGALNICEAN U	190
22	2.1.14.5.	2131	2001147	MOARA DE GRIU	B.R.M.KOGALNICEAN U	8800
24	2.1.17.3.1.	2131	2001153	APARAT AER COND	B.R.M.KOGALNICEAN U	586
26	2.1.21.1.2.	2131	2001156	MECANIZ.MAGAZIE	B.R.M.KOGALNICEAN U	94,663
27	2.1.21.1.2.	2131	2001158	MECANIZARE LA MAGAZII	B.R.M.KOGALNICEAN U	79,224
36	2.1.21.1.2.	2131	2001182	TARAR ASPIRATOR	B.R.M.KOGALNICEAN U	11,291
37	2.1.21.1.2.	2131	2001183	TARAR ASPIRATOR	B.R.M.KOGALNICEAN U	11,291
54	2.1.16.3.	2131	3000084	POST TRAF ALIMENTARE	B.R.M.KOGALNICEAN U	220
63	2.1.17.3.	2131	4000564	ELECTROVENTILAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	688
64	2.1.17.3.	2131	4000565	ELECTROVENTILAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	688
65	2.1.17.3.	2131	4000571	ELECTROVENTILAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	688
66	2.1.17.3.	2131	4000572	ELECTROVENTILAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	688
67	2.1.17.3.	2131	4000577	ELECTROVENTILAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	688
91	2.2.1.1.	2132	3000392	BALANTA TEHNICA	B.R.M.KOGALNICEAN U	0
92	2.2.5.2.	2132	3000394	UMIDOMETRU-GRANOMAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	13,060
94	2.2.1.1.1.	2132	3000396	POD BASCULA ELECTRONICA	B.R.M.KOGALNICEAN U	44,273
100	2.2.5.2.	2132	3000423	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	B.R.M.KOGALNICEAN U	20,700
122	2.2.6.2.	2132	20012036	SONDA RAKORAF CEE 2.5M ECHIPATA COMPLET	B.R.M.KOGALNICEAN U	41,730
136	2.3.6.4.3.	2133	3000432	SNEC T206/2 8M ZINCAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	5,794
137	2.3.6.4.3.	2133	3000433	SNEC T206/2 8M ZINCAT	B.R.M.KOGALNICEAN U	5,794
148	2.3.6.4.3.	2133	6000634	TRANSPORTOR MOB	B.R.M.KOGALNICEAN U	533
153	2.3.6.4.1.	2133	6000853	TRANSPORTOR BAN	B.R.M.KOGALNICEAN U	2,245
154	2.3.6.4.1.	2133	6000857	TRANSPORTOR BAN	B.R.M.KOGALNICEAN U	2,245
155	2.3.6.4.1.	2133	6000858	TRANSPORTOR BAN	B.R.M.KOGALNICEAN U	2,245
158	2.3.6.4.3.	2133	6001049	TRANSPORTOR MOB	B.R.M.KOGALNICEAN U	1,600
160	2.3.6.4.3.	2133	6001061	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.M.KOGALNICEAN U	1,622
162	2.3.6.6.1.	2133	6001064	INCARCATOR IFRON	B.R.M.KOGALNICEAN U	16,000
166	2.3.6.4.3.	2133	6001120	TRANSPORTOR MOB	B.R.M.KOGALNICEAN U	1,810

Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Localizare	Valoare de piata
167	2.3.6.4.3.	2133	6001121	TRANSPORTOR MOB	B.R.M.KOGALNICEAN U	1,810
<b>SUBTOTAL BUNURI MOBILE MACIN</b>						<b>167,881</b>
15	9.9.6	208	40001090	SOFT CANTAR	B.R.MACIN	0
46	2.1.21.1.1.	2131	2001213	GENERATOR AEROSOLI PLUSFO	B.R.MACIN	1,107
47	2.1.16.3.1.	2131	2001244	TRANSFORMATOR 20/0.4-250KVA	B.R.MACIN	4,742
62	2.1.17.3.	2131	4000485	VENTILATOR CENTRIFUGAL	B.R.MACIN	688
73	2.1.17.3.	2131	4001036	VENTILATOR CENT	B.R.MACIN	688
74	2.1.17.3.	2131	4001037	VENTILATOR CENT	B.R.MACIN	688
97	2.2.5.2.	2132	3000420	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	B.R.MACIN	16,098
110	2.2.1.1.1.	2132	5000179	BASCULA SEMIAUT	B.R.MACIN	22,147
114	2.2.5.	2132	5000725	BALANTA HECTOLI	B.R.MACIN	228
120	2.2.6.2.	2132	20012030	SONDA RAKORAF CEE	B.R.MACIN	46,040
129	2.3.6.4.3.	2133	3000413	SNEC TRANSPORT CEREALE	B.R.MACIN	2,835
130	2.3.6.4.3.	2133	3000416	SNEC T206/2 8M ZINCAT	B.R.MACIN	7,105
133	2.3.6.4.3.	2133	3000429	SNEC T206/2 8M ZINCAT	B.R.MACIN	7,243
146	2.3.6.4.1.	2133	6000432	TRANSPORTOR BANDA	B.R.MACIN	340
147	2.3.6.4.3.	2133	6000439	TRANSPORTOR MELC	B.R.MACIN	1,043
149	2.3.6.4.1.	2133	6000771	TRANSPORTOR BANDA	B.R.MACIN	494
151	2.3.6.1.1.	2133	6000781	IFRON 204D	B.R.MACIN	16,000
165	2.3.6.4.3.	2133	6001119	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.MACIN	1,808
171	2.3.6.4.1.	2133	6001135	TRANSPORTOR BANDA	B.R.MACIN	352
172	2.3.6.4.	2133	20012022	TRANSPORTOR SEMIPNEUMATIC PSZ 100	B.R.MACIN	26,143
174	2.3.6.4.	2133	20012026	INCARCATOR DE CEREALE ZM-90Y	B.R.MACIN	12,094
<b>SUBTOTAL BUNURI MOBILE MAHMUDIA</b>						<b>43,051</b>
44	2.1.21.1.2.	2131	2001210	SEPARATOR CU CAMERA DE AS	B.R.MAHMUDIA	9,356
82	2.2.1.1.1.	2132	2001184	FUNDATIE POD BASCULA	B.R.MAHMUDIA	17,573
90	2.2.1.1.	2132	3000388	BALANTE CEREALE	B.R.MAHMUDIA	140
102	2.2.5.2.	2132	3000425	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM8800	B.R.MAHMUDIA	15,981
<b>SUBTOTAL BUNURI MOBILE PECENEAGA</b>						<b>131,026</b>
53	2.1.16.5.	2131	3000063	TABLOU COMANDA	B.R.PECENEAGA	413
58	2.1.17.1.1.	2131	4000384	MOTOPOMPA WP 30	B.R.PECENEAGA	366
59	2.1.17.3.	2131	4000389	VENTILATOR CENTRIFUGAL	B.R.PECENEAGA	688
60	2.1.17.3.	2131	4000390	VENTILATOR CENTRIFUGAL	B.R.PECENEAGA	688
61	2.1.17.3.	2131	4000396	VENTILATOR CENTRIFUGAL	B.R.PECENEAGA	688
76	2.1.16.5.	2131	20012031	TABLOU ELECTRIC	B.R.PECENEAGA	1,116
89	2.2.1.1.	2132	3000386	BALANTE CEREALE	B.R.PECENEAGA	140
98	2.2.5.2.	2132	3000421	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	B.R.PECENEAGA	20,698
104	2.2.1.1.1.	2132	3000427	BASCULA POD ELECTRONICA RUTIERA 60 TO	B.R.PECENEAGA	73,789

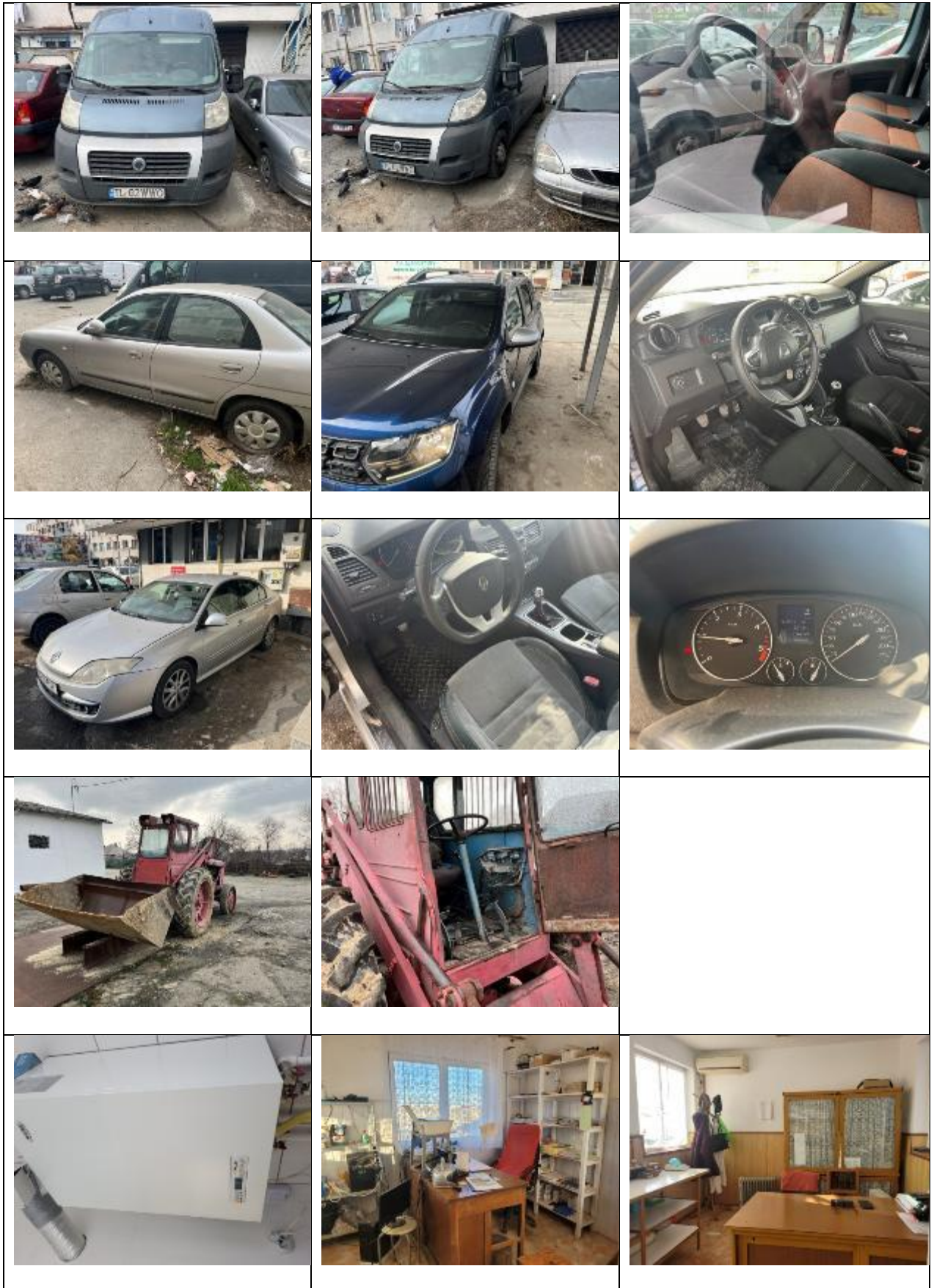
Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Localizare	Valoare de piata
						Lei
131	2.3.6.4.3.	2133	3000417	SNEC T 206/2 8 M ZINCAT	B.R.PECENEAGA	7,105
134	2.3.6.4.3.	2133	3000430	SNEC T206/2 8M ZINCAT	B.R.PECENEAGA	7,243
150	2.3.6.4.1.	2133	6000774	TRANSPORTOR	B.R.PECENEAGA	494
152	2.3.6.6.1.	2133	6000782	IFRON 204D	B.R.PECENEAGA	16,000
161	2.3.6.4.	2133	6001062	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.PECENEAGA	683
170	2.3.6.4.	2133	6001131	TRANSPORTOR MOBIL	B.R.PECENEAGA	917
111	2.2.1.1.1.	2132	5000280	POD BASCULA	BAZA VOLANTA HORIA	0
<b>SUBTOTAL BUNURI MOBILE BRUTARIA ISACCEA</b>						<b>4,526</b>
17	2.1.17.3.	2131	1000706	INST.DE INCALZIRE	BRUTARIA ISACCEA	0
18	2.1.17.3.	2131	2000214	CENTRALA TERMICA	BRUTARIA ISACCEA	0
79	2.1.17.3.	2131	20012039	CENTRALA TERMICA MOTAN	BRUTARIA ISACCEA	2,586
80	2.1.17.3.	2131	20012040	INSTALATIE DE INCALZIRE - 2024	BRUTARIA ISACCEA	1,940
<b>SUBTOTAL BUNURI MOBILE SEDIU COMERCIAL</b>						<b>171,442</b>
1	9.9.3	205	900001	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER BUSINESS	SEDIU COMCEREAL	984
2	9.9.3	205	900002	LICENTA WINDOWS 10 LAPTOP LENOVO	SEDIU COMCEREAL	163
3	9.9.3	205	900003	LICENTA OFFICE 2016 PROF. PLUS LAPTOP LE	SEDIU COMCEREAL	350
4	9.9.3	205	900004	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS ELE	SEDIU COMCEREAL	389
5	9.9.3	205	40001085	LICENTA WINDOWS+OFFICE	SEDIU COMCEREAL	0
6	9.9.3	205	40001091	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS CN1	SEDIU COMCEREAL	800
7	9.9.3	205	40001092	OFFICE 2016 PROFESIONAL - LICENTA	SEDIU COMCEREAL	800
8	9.9.3	205	40001093	LICENTA WINDOWS 10PRO RETAIL 32/64BIT	SEDIU COMCEREAL	10
9	9.9.3	205	40001094	MICROSOFT OFFICE 2019 PROFESIONAL 32/64	SEDIU COMCEREAL	25
10	9.9.3	205	40001095	LICENTA ANTIVIRUS BITDEFENDER	SEDIU COMCEREAL	98
11	9.9.3	205	40001097	LICENTA OFFICE 2016 PROFESIONAL PLUS	SEDIU COMCEREAL	182
12	9.9.6	208	40001086	SISTEM INFORMATIC LAURENTGRAN	SEDIU COMCEREAL	0
13	9.9.6	208	40001088	SISTEM INFORMATIC INTEGRAT ERP LAURENT	SEDIU COMCEREAL	0
28	2.1.17.3.1.	2131	2001164	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	278
29	2.1.17.3.1.	2131	2001165	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	278
30	2.1.17.3.1.	2131	2001167	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	278
31	2.1.17.3.1.	2131	2001168	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	278
32	2.1.17.3.1.	2131	2001169	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	278
33	2.1.17.3.1.	2131	2001170	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	278
34	2.1.17.3.1.	2131	2001171	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	278
39	2.1.17.3.	2131	2001204	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	SEDIU COMCEREAL	438
40	2.1.17.3.	2131	2001205	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	SEDIU COMCEREAL	272
41	2.1.17.3.	2131	2001206	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	SEDIU COMCEREAL	272
42	2.1.17.3.	2131	2001207	CENTRALA TERMICA ELECTRIC	SEDIU COMCEREAL	272
43	2.1.22.5.2.	2131	2001208	CENTRALA TELEFON RATACOM	SEDIU COMCEREAL	0
75	2.17.3.	2131	20012020	APARAT AER CONDITIONAT	SEDIU COMCEREAL	734
88	2.2.10.	2132	2001209	LAPTOP NOTEBOOK HP 6730	SEDIU COMCEREAL	315
103	2.2.5.2.	2132	3000426	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	SEDIU COMCEREAL	24,300
107	2.2.9.	2132	4001083	SERVER DELL POWER EDGE R710	SEDIU COMCEREAL	3,800
108	2.2.9.	2132	4001084	CALCULATOR PC ALL IN-ON LENOVA	SEDIU COMCEREAL	597
1010	2.2.9.	2132	4001085	RETEA LAN ( CALCULATOARE)	SEDIU COMCEREAL	3,754

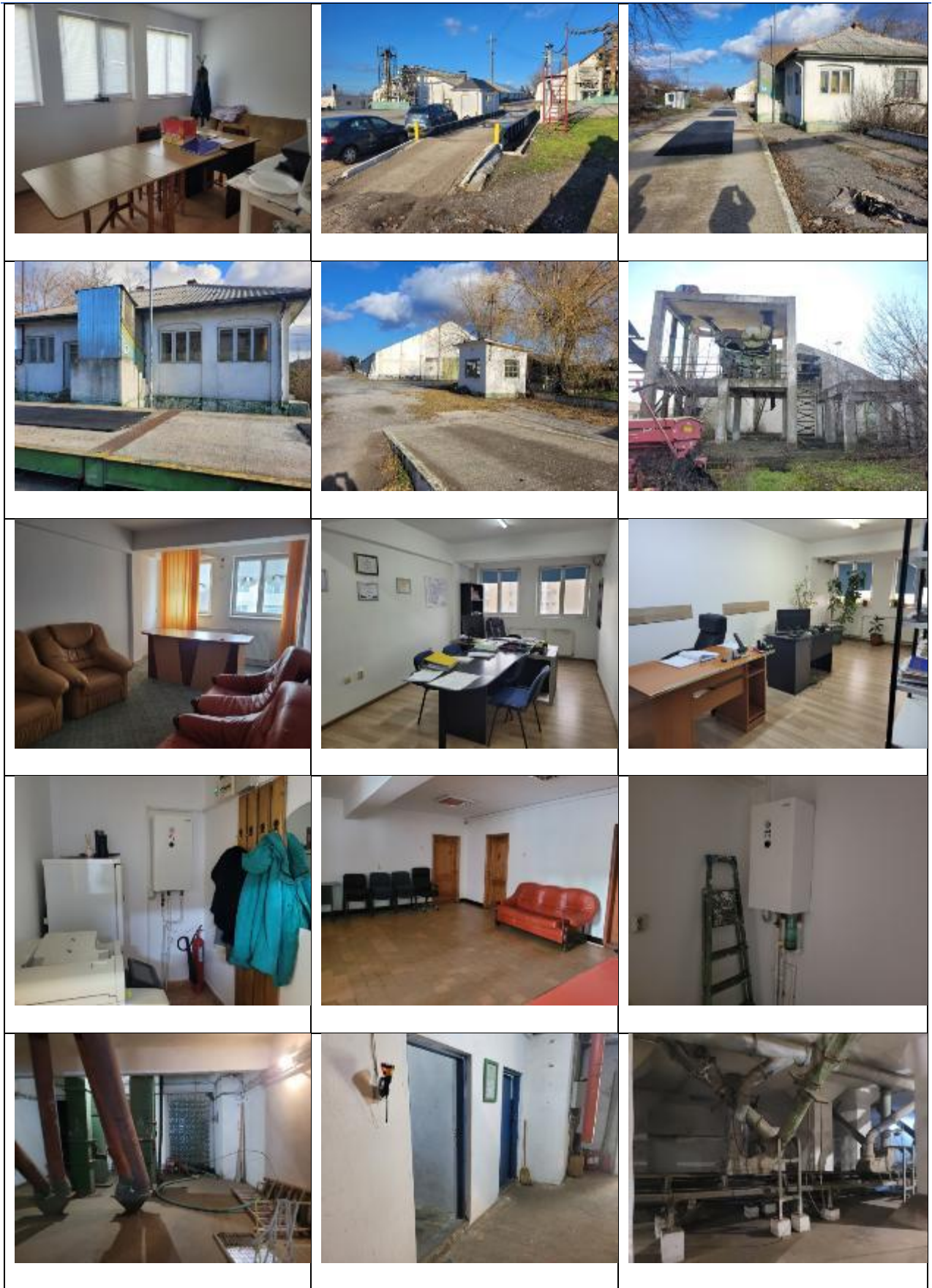
Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Localizare	Valoare de piata
						Lei
9						
115	2.2.9.	2132	20012021	LAPTOP LENOVA V 310	SEDIU COMCEREAL	1,843
119	2.2.9.	2132	20012028	LAPTOP DELL INSPIRON 5570	SEDIU COMCEREAL	2,354
125	2.3.2.2.1.	2133	3000408	FIAT DUCATO FURGONE	SEDIU COMCEREAL	11,500
126	2.3.2.1.1.	2133	3000410	AUTOTURISM NUBIRA II EURO	SEDIU COMCEREAL	1,000
127	2.3.2.1.1.	2133	3000411	AUTOTURISM LAGUNA GT	SEDIU COMCEREAL	20,000
173	2.3.2.1.1.	2133	20012024	DACIA NOUL DUSTERPRESTIGE 1.5	SEDIU COMCEREAL	46,000
177	2.3.2.1.1.	2133	20012037	DACIA LOGAN STEPWAY TCE 90	SEDIU COMCEREAL	33,900
178	3.2.1.	214	3000434	XEROX VERSALINK C7020	SEDIU COMCEREAL	9,840
182	3.2.1.	214	6001225	COPIATOR MINOLTA TIP BIZHAB 215	SEDIU COMCEREAL	880
183	2.2.9.	214	20012034	PC ALL IN ONE 24 INCH LENOVO V530-24ICB	SEDIU COMCEREAL	3,322
184	3.3.2.	214	60012230	CASA DE BANI	SEDIU COMCEREAL	305
<b>SUBTOTAL BUNURI MOBILE BAIA</b>						<b>594,781</b>
16	9.9.6	208	40001096	SOFT CANTARIRE FLINTAB SWAN	SILOZ BAIA	732
19	2.1.17.3.	2131	2000876	AERARE ACTIVA S	SILOZ BAIA	8,173
20	2.1.17.3.	2131	2000901	AERARE ACTIVA B	SILOZ BAIA	1,354
23	2.1.21.2.	2131	2001152	USCATOR PRODUSE	SILOZ BAIA	1,727
25	2.1.21.1.2.	2131	2001154	MAECANIZ.PRECURATIRE	SILOZ BAIA	21,774
35	2.1.21.6.	2131	2001181	USCATOR CU ELEVATOR IUCM 12,5T	SILOZ BAIA	3,280
38	2.1.21.6.	2131	2001201	USCATOR CU ELEVATOR IUCB	SILOZ BAIA	3,253
48	2.1.21.1.2.	2131	2001245	MASINA DE TRATAT SEMINTE TIP MTS-3	SILOZ BAIA	2,433
49	2.1.16.3.1.	2131	3000026	TRANSFORMATOR 6	SILOZ BAIA	19,337
50	2.1.16.3.1.	2131	3000027	TRANSFORMATOR 6	SILOZ BAIA	19,321
51	2.1.16.5.	2131	3000037	TABLOU CU 6 CEL	SILOZ BAIA	842
55	2.1.21.2.	2131	3000385	USCATOR SEMINTE	SILOZ BAIA	0
71	2.1.17.3.	2131	4001024	VENTILATOR CENT	SILOZ BAIA	1,375
72	2.1.17.3.	2131	4001034	VENTILATOR CENT	SILOZ BAIA	1,375
77	2.3.6.4.1.	2131	20012032	REDUCTOR 2CH 535 - SILOZ MARE BAIA	SILOZ BAIA	26,480
81	2.2.1.1.1.	2132	2000188	POD BASCULA	SILOZ BAIA	3,690
83	2.2.6.2.	2132	2001195	AP.PRELV.PROBE RAKORAF	SILOZ BAIA	12,700
84	2.2.6.2.	2132	2001196	DIV.MANUAL PROBE 3L PFEUF	SILOZ BAIA	740
85	2.2.1.1.2.	2132	2001197	BALANTA SARTORIUS LABORAT	SILOZ BAIA	560
86	2.2.6.2.	2132	2001198	CURATATOR PROBE SLN RATIO	SILOZ BAIA	3,110
87	2.2.1.1.1.	2132	2001199	POD BASCULA 60 TO	SILOZ BAIA	44,270
95	2.2.5.2.	2132	3000397	UMIDOMETRU-GRANOMAT	SILOZ BAIA	15,530
99	2.2.5.2.	2132	3000422	ANALIZATOR PORTABIL CEREALE IM 8800	SILOZ BAIA	20,530
106	2.2.5.2.	2132	4001078	UMIDOMETRU T1	SILOZ BAIA	0
113	2.2.1.1.1.	2132	5000710	BASCULA ROMANA	SILOZ BAIA	3,690
116	2.1.17.4.a.	2132	20012023	REZERVOR VM90	SILOZ BAIA	2,320
117	2.2.6.2.	2132	20012025	TELECOMANDA RAKORAF	SILOZ BAIA	2,060
12	2.3.6.1.	2133	2001202	DISPOZITIV TRACPODE	SILOZ BAIA	8,243

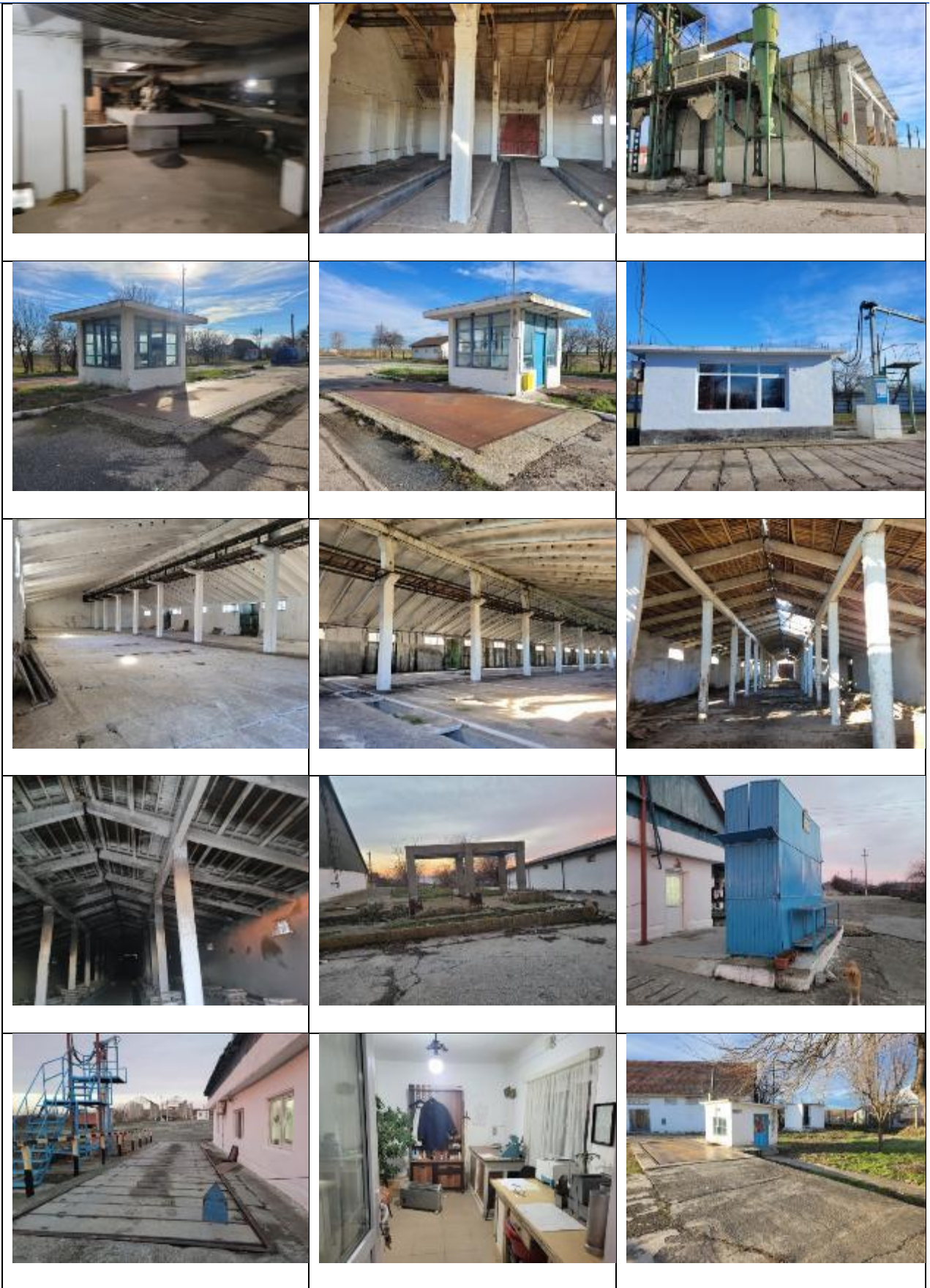


Nr. crt.	Cod normativ	Cont contabil	Nr. inventar	Denumire mijloc fix	Localizare	Valoare de piata Lei
4						
128	2.3.6.4.	2133	3000412	TRANSPORTOR PNEUMATIC	SILOZ BAIA	53,160
132	2.3.6.6.1.	2133	3000418	INCARCATOR TELESCOPIC 536-60 AGRI SUPER	SILOZ BAIA	218,530
141	2.3.6.3.2.	2133	6000124	ASCENSOR	SILOZ BAIA	30,000
143	2.3.6.1.	2133	6000154	TROLIU MANUAL	SILOZ BAIA	1,112
144	2.3.6.1.	2133	6000155	TROLIU MANUAL	SILOZ BAIA	1,230
145	2.3.1.1.	2133	6000261	LOCOMOTIVA L.D.	SILOZ BAIA	38,000
163	2.3.6.4.3.	2133	6001116	TRANSPORTOR MOBIL	SILOZ BAIA	1,210
176	2.3.6.4.1.	2133	20012033	BANDA TRANSPORTOARE - 50MP.	SILOZ BAIA	5,000
179	3.4.	214	4000198	SONDA MECANICA	SILOZ BAIA	8,820
180	3.4.	214	4000199	SONDA MECANICA	SILOZ BAIA	8,820
SUBTOTAL BUNURI MOBILE						1,678,939

## 6. Anexe : Material fotografic reprezentativ









## Date si oferte din piata utilizate la estimarea CIB si verificarea CIN:

<https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/dacia-duster-ver-1-5-blue-dci-4wd-comfort-ID7Huls0.html>

**Dacia Duster 1.5 Blue dCi 4WD Comfort**  
 12 893,65 RON  
 120 000 km  
 Manual  
 car.ro

**Aspecte importante**

- 10/213 km
- Controlat de dealer
- Cuile de motor Manuala
- 70 Litre motor 1.5L
- Consum specific 7.2L/100km
- Potrivit 110 CV

**Descriere**

Autoturismul este nou, este un model foarte modern.

<https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/dacia-duster-ver-1-6-sce-4wd-prestige-jante-17-ID7HvnB7.html>

**Dacia Duster 1.6 SCE 4WD Prestige jante 17"**  
 13 499 RON  
 120 000 km  
 Manual  
 Laurean

**Aspecte importante**

- 10/180 km
- Controlat de dealer
- Cuile de motor Manuala
- 70 Litre motor 1.6L
- Consum specific 7.2L/100km
- Potrivit 110 CV

**Descriere**

Autoturismul este nou, este un model foarte modern.

<https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/dacia-duster-ver-1-5-blue-dci-4wd-comfort-ID7HvaIQ.html>

**AUTOVIT.RO**

**Dacia Duster 1.5 Blue dCi 4WD Comfort**

Model: 2019

**12 580 EUR**

Finanțat

Căsuță

LAZAR AUTO RILAVIL SRL

Drăgășani

Ministerul Autorizației din 2014

Măsuți

Vezi numărate

Sector 3, București, România, 110704

Verifică starea de siguranță a vehiculului

Recenziile

**LAUFER**

131.700 km

1.8L Diesel

Manual

4x4

1.8L Diesel

131.700 km

**Descriere**

DACIA DUSTER COMFORT 1.5 DCI 4WD - 131.700 km

<https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/dacia-duster-ver-1-5-dci-4x4-laureate-ID7HvDoY.html>

**AUTOVIT.RO**

**Dacia Duster 1.5 dCi 4x4 Laureate**

Model: 2011 - 114.800 km

**11 499,56 EUR**

Finanțat

Căsuță

TopCar.ro

Drăgășani

Ministerul Autorizației din 2011

Măsuți

Vezi numărate

Sector 3, București, România, 110704

Verifică starea de siguranță a vehiculului

Recenziile

114.800 km

1.8L Diesel

Manual

4x4

1.8L Diesel

114.800 km


**Descriere**

olx.ro/auto-masini-moto-ambarcatiuni/autoturisme/q-renault-laguna-gt/

YouTube Gmail Maps

**SERVICII**

Găsește-ți meseriași




**Laguna3 GT-Line 2.0dci 150cp** **3 699 €**  
Preț la negociabil

Utilizat

Suceava, Sectorul 6 - Reactualizat la 23 februarie 2025

2010 200 000 km




**Renault Laguna Renault Laguna GT-line** **6 490 €**

Utilizat

Tacau - Act la 11.05

2012 180 000 km




**Vand Laguna 3 2.0 dci** **5 500 €**

Utilizat

Trivalea - Reactualizat Ac la 11.02

2011 180 000 km



**Renault Laguna GT Coupe Euro5 Navigatie GARANTIE +Rate Fixe- Avans O** **4 980 €**

Utilizat

<https://www.olx.ro/d/oferta/renault-laguna-gt-coupe-euro5-navigatie-garantie-rate-fixe-avans-o-IDiW9Ke.html>

olx.ro/d/oferta/renault-laguna-gt-coupe-euro5-navigatie-garantie-rate-fixe-avans-o-IDiW9Ke.html

Google YouTube Gmail Maps



**Renault Laguna GT Coupe Euro5 Navigatie GARANTIE +Rate Fixe -Avans O**

**4 980 €**

Utilizat

2012 180 000 km

**Mercedes-Benz**

2014 120 000 km

Mercedes-Benz

2014 120 000 km

<https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/renault-laguna-ver-grandtour-2-0-dci-fap-gt-ID7HidZc.html>



**Renault Laguna Grandtour 2.0 dCi FAP GT**  
 Utilizat: 2010 - Se vinde facturat  
**5 250 €**  
 Vrs. Finanțat!

**Aspecte importante**

- 255.000 km
- Consumabil: 7.5l/100km
- Cu 4 uși
- 5 uși
- 1.900 cmc
- 170 CV

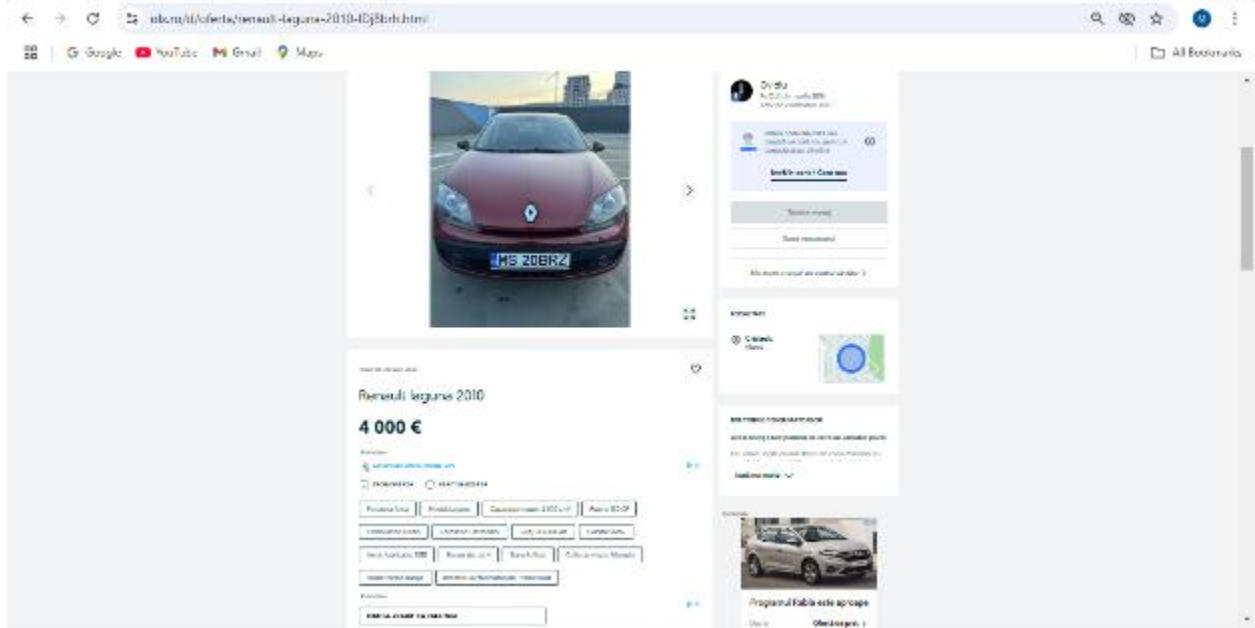
**Descriere**  
 Renault Laguna 4 (2004-2008), 2.0 dCi, 190 CV, 5 uși, 2010 buro 5

<https://www.olx.ro/d/oferta/renault-laguna-3-2010-1-5-dci-IDjc52S.html>

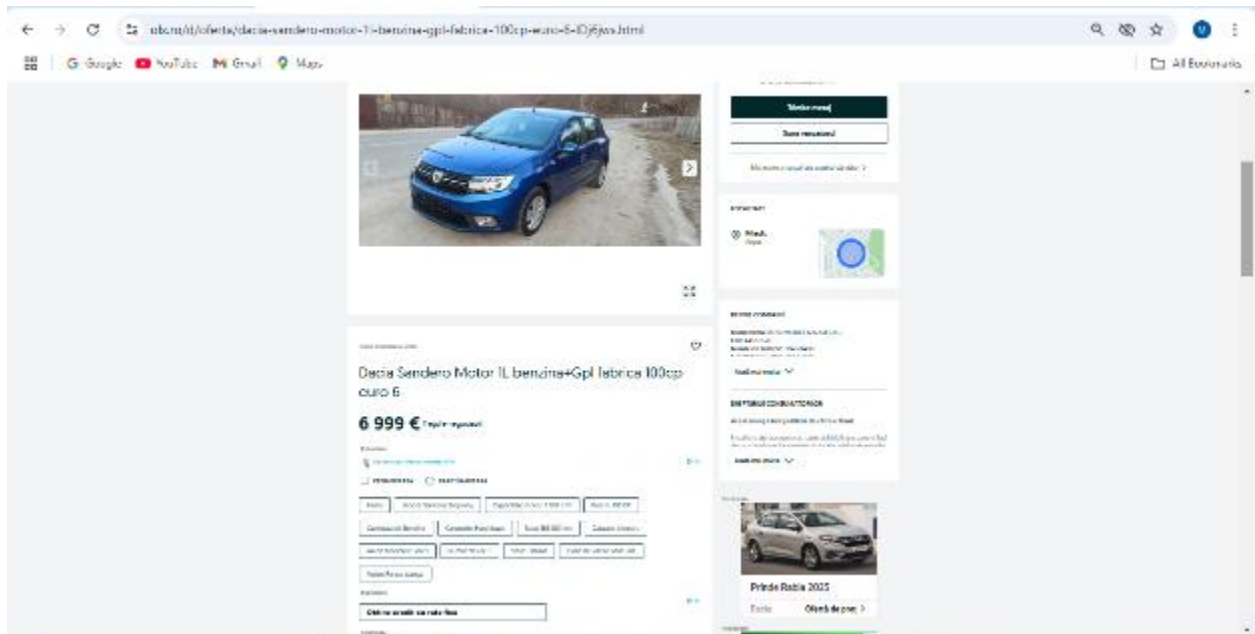
**Renault Laguna 3, 2010, 1.5 dCi**  
**4 200 €** (Fapt și înregistrat)

**Descriere**  
 Renault Laguna 3, 2010, 1.5 dCi, 130 CV, 5 uși, 2010 buro 5

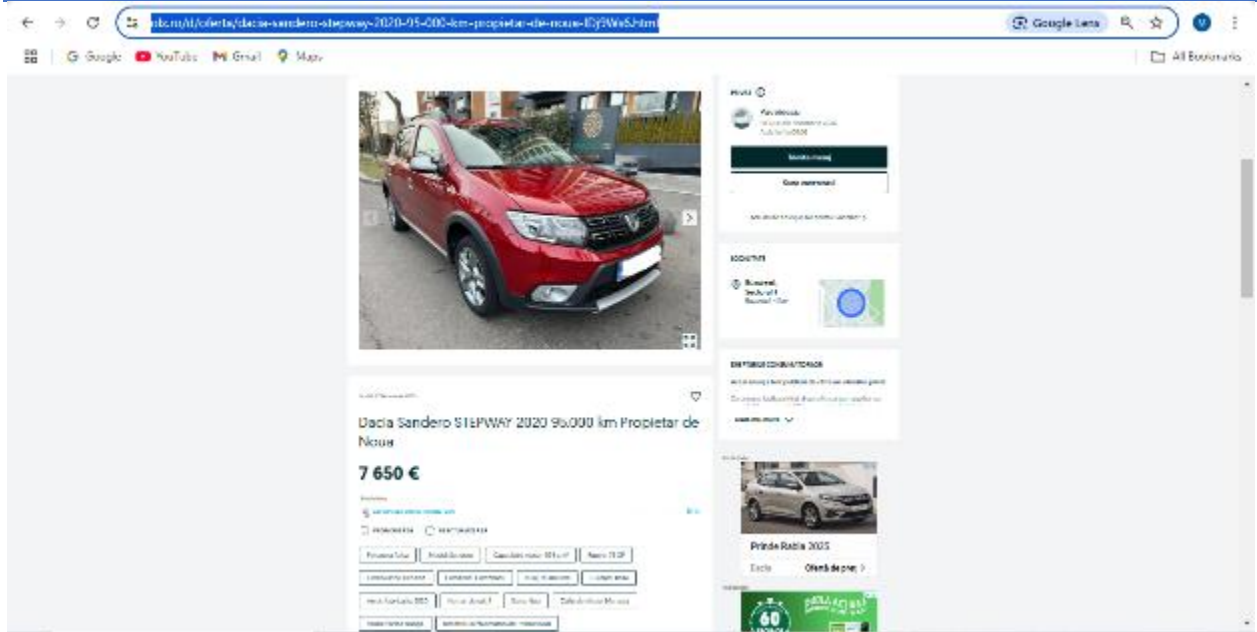
<https://www.olx.ro/d/oferta/renault-laguna-2010-IDj8brh.html>



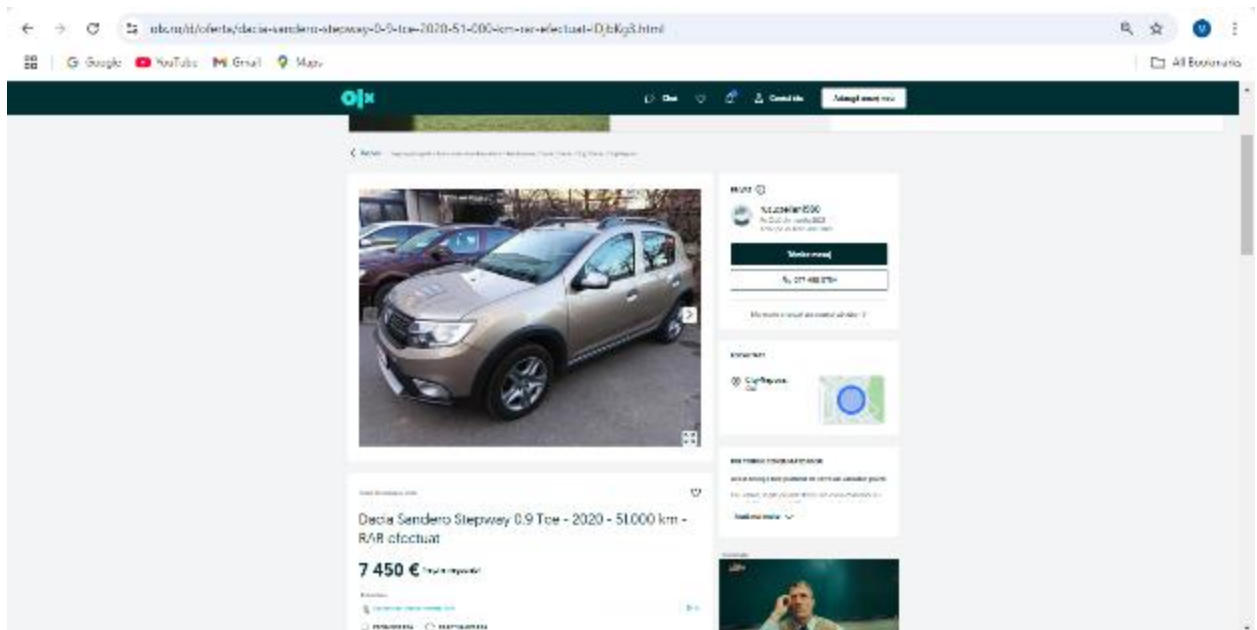
<https://www.olx.ro/d/oferta/dacia-sandero-motor-1l-benzina-gpl-fabrica-100cp-euro-6-IDj6jws.html>



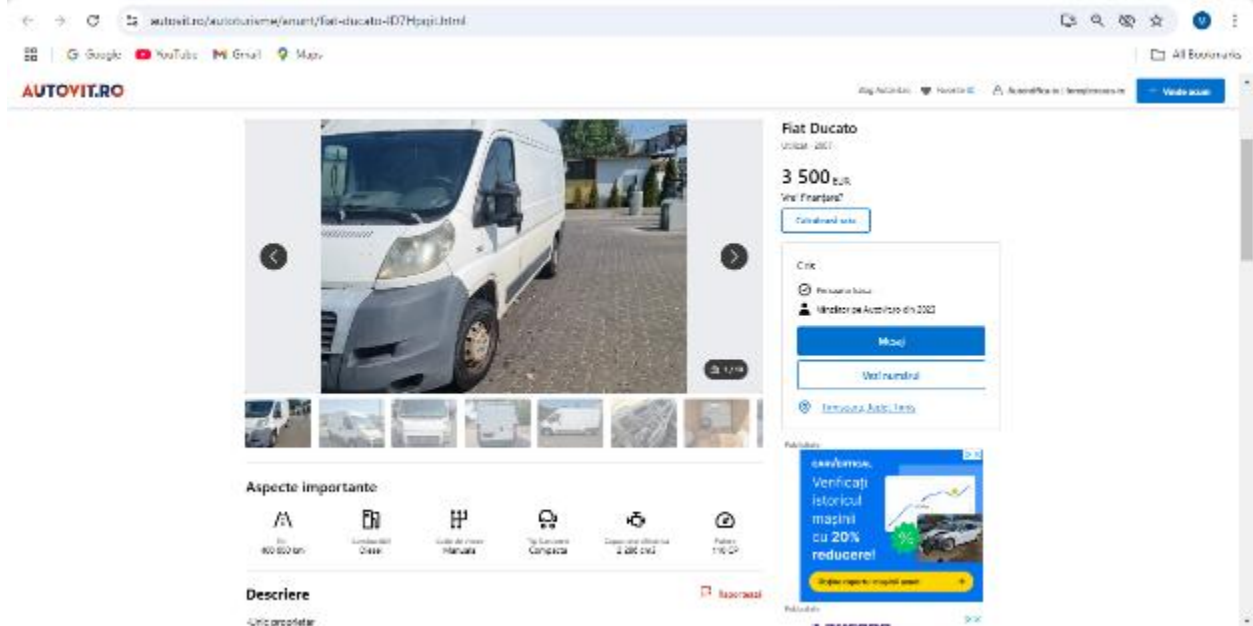
<https://www.olx.ro/d/oferta/dacia-sandero-stepway-2020-95-000-km-propietar-de-noua-IDj9Ws6.html>



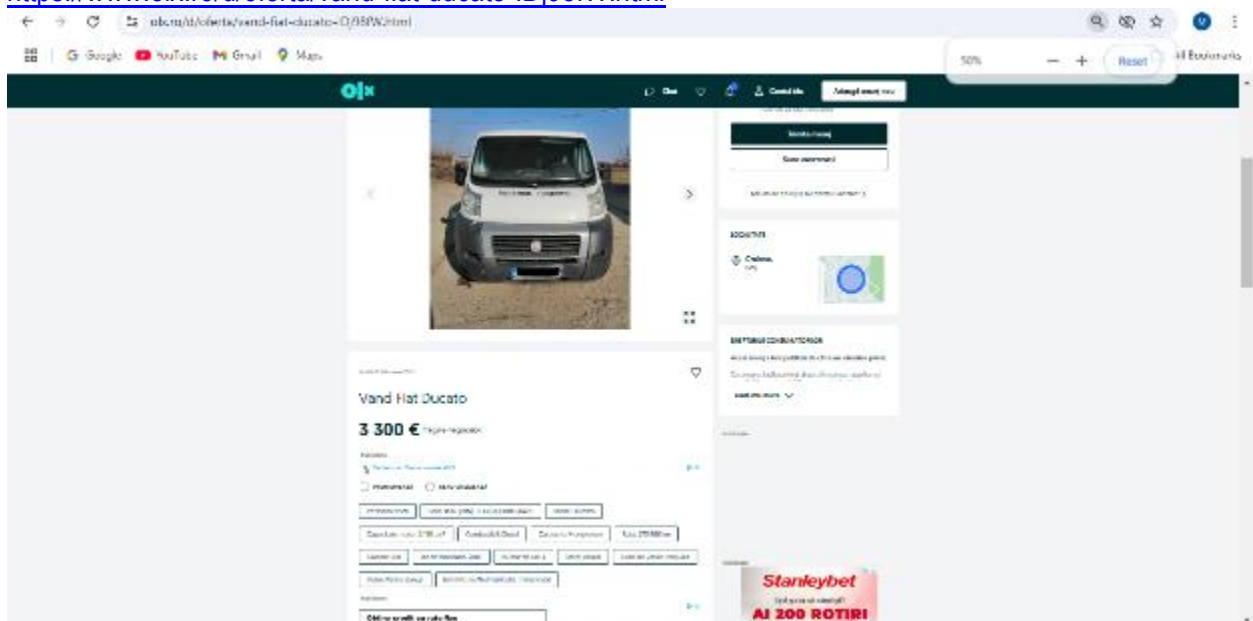
<https://www.olx.ro/d/oferta/dacia-sandero-stepway-0-9-tce-2020-51-000-km-rar-efectuat-IDjbKg3.html>



<https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/fiat-ducato-ID7Hpqit.html>



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-fiat-ducato-ID:98fW.html>



<https://www.olx.ro/d/oferta/autoutilitara-fiat-ducato-ID:7OFk.html>

Autoutilitara Fiat Ducato

3400 € Pret în negociabil

Autoutilitara Fiat Ducato

3400 € Pret în negociabil

Autoutilitara Fiat Ducato

3400 € Pret în negociabil

Autoutilitara Fiat Ducato

3400 € Pret în negociabil

oboro/offerte/q-cantar-auto-bascula/

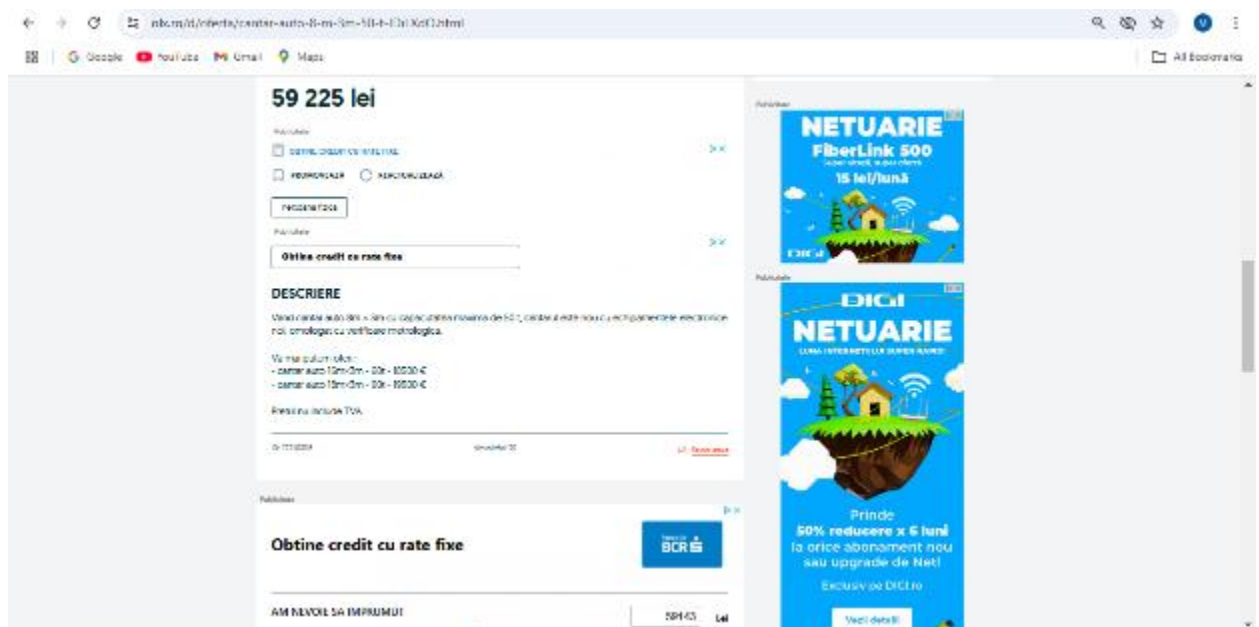
Cantar auto pod bascula 50t 18m second-hand 34.340 lei

Cantar auto pod bascula 40t-60t-80t si 14-15-15 sau 18m Metal-Beton 24.267 lei

Inchiriere orlunde Cantar auto pod bascula 40t-60t super-relocabil 4.957 lei

Glucometru non-invaziv 4.957 lei

Cantar auto pod bascula 50t 18m Second-hand 34.340 lei



<https://www.agorus.ro/p/zotehnice/masina-de-tratat-seminte-mts-3/>

**Masina de tratat seminte MTS 3**

11.500.00lei

Disponibil pentru precomandă

- 1 + **Adaugă în coș**

SKU: MTS3

Categorie: Zootehnice

Share articol: [f](#) [t](#) [in](#)

**VREI AZI, IEI AZI** la mai usor tot ce vrei din magazine in rate egale fixe prin Credit Partener

0761 220 030

**CUMPARI PE RATE**

**Beneficii:**

**Te-ar putea interesa**

- KRPAN 5.5E Troiul forestier 10,270.00lei
- KRPAN 3.5E Troiul forestier 11,710.00lei
- Aparat legat vite de via, legume, pomi,... 100.00lei
- Aparat de muls vaci cu 2 posturi (inos,...) 3,400.00lei
- Tocător furaje, moara cu ciclon 11KW,... 8,160.00lei

<https://www.olx.ro/oferte/q-bascula-cantar/>

**Cantar auto pod bascula 60t 18m second hand** 34 339 lei

Power - Reactualizat la 26 februarie 2025

**Inchiriere Hale de capacitati mari Braila [4 x 1500mp]** 19 400 lei

Prigel - Reactualizat la 26 februarie 2025

**Cantar electronic 350 kg brat plieabil rabatabil platforma 50 x 40 cm** 180 lei

Nou

Reactualizat, Sectiunea 2 - Reactualizat la 26 februarie 2025

**Licitatie Germană 12-14 Martie** Spre site

Euro Auctions

**Cantar auto pod bascula 60t 18m Second hand** 34 339 lei

Power - Reactualizat la 27 februarie 2025

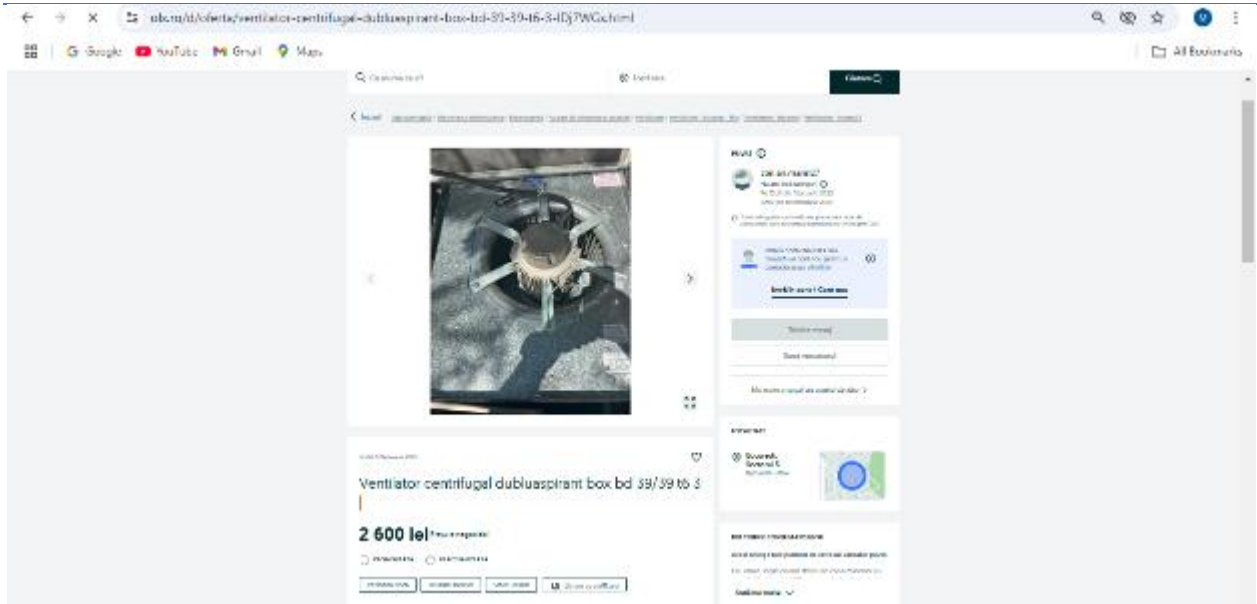
**Cantar auto pod bascula 40t 60t 80t si 14 15 16 sau 18m Metal Beton** 24 386 lei

Power - Reactualizat la 27 februarie 2025

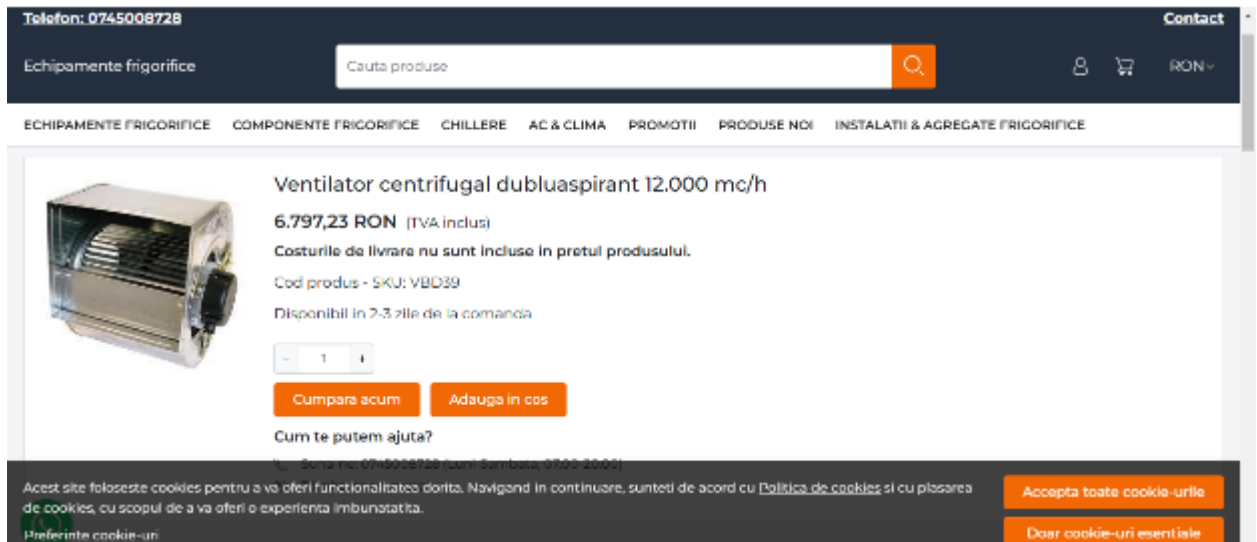
**Vand cantar bascula model FLINTAB** 89 581 lei

<https://www.olx.ro/d/oferta/ventilator-hota-centrifugal-2000-m-h-2480-rpm-IDiW3qD.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/ventilator-centrifugal-dubluaspirant-box-bd-39-39-t6-3-IDj7WGs.html>



<https://www.coldtech.eu/cumpara/ventilator-centrifugal-dubluaspirant-12-000-mc-h-5056712>









olx.ro/anunturi-agricole/utilaje-agricole/q-ifron-204/

YouTube Gmail Maps

**o|x** Chat Contul tău **Adaugă anunț nou**

**Am găsit 4 rezultate pentru tine**

	<b>Ifron 204D în stare foarte bună/ încărcător</b> Oradea - 25 februarie 2025	<b>24 889 lei</b>
	<b>Vând încărcător frontal ironic 204</b> Utilizat Dascălu - 24 februarie 2025	<b>21 902 lei</b> Prețul e negociabil
	<b>IFRON 204D Stare foarte bună de funcționare</b> Arad - 09 februarie 2025 1000	<b>27 378 lei</b> Prețul e negociabil
	<b>Ifron 204 de vanzare</b> Utilizat Alexandria - 13 februarie 2025	<b>24 889 lei</b> Prețul e negociabil

<https://www.olx.ro/d/oferta/cantar-auto-pod-bascula-40t-60t-14-15-16-sau-18m-nou-metal-leasing-ID58GWV.html>

olx.ro/d/oferta/cantar-auto-pod-bascula-40t-60t-14-15-16-sau-18m-nou-metal-leasing-ID58GWV.html

YouTube Gmail Maps

o|x
Chat ♥ 🔔

## Metal Leasing

8 990 € Prețul e negociabil

Publicitate ▶ ×

📄 [OBTINE CREDIT CU RATE FIXE](#)

🔖 [PROMOVEAZA](#) 🔄 [REACTUALIZEAZA](#)

Firma

Publicitate ▶ ×

Obține credit cu rate fixe

Publicitate ▶ ×

### DESCRIERE

07\*\*\*\*\*42 sau 07\*\*\*\*\*72 sau 07\*\*\*\*\*77  
sau 07\*\*\*\*\*70 sau TEL/FAX: 0244.51.74.38

WHATSGAPP 07\*\*\*\*\*42 pentru informatii rapide !

Peste 4.000 de cantare instalate in Romania in 14 ani! Societate infiintata in 1996, RO8052811

DECLARATIE DE CONFORMITATE UE –POTI SA VINZI SAU SA CUMPERI MARFA LEGAL CU ACEST CANTAR !

Ne deplasam oriunde si avem colaboratori permanent in toate zonele.

Leasing operational pe maxim 4 ani.

Cantar auto NOU metalic 60t SLIM 230 mm de la sol ! + 4 RAMPI de metal-beton

GATA IN 3 ORE !

Prețuri:  
14m – 9.900 euro+tva  
16m – 10.900 euro+tva  
18m – 11.900 euro+tva

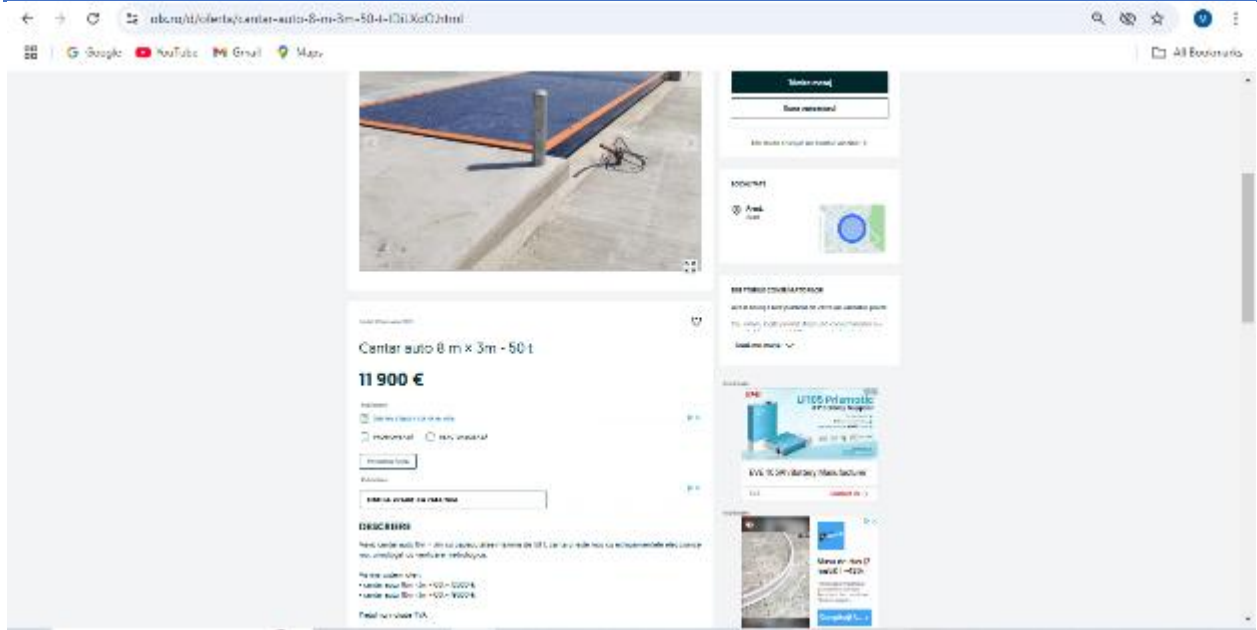
Cantarul este SUPER-MOBIL (3 ore montaj cu ajutorul unui stivuitoar/vola) si SUPER-SLIM (230 mm de la sol)

Transport necesar un singur Tir

Timp de livrare maxim 2 septamani de la plata avansului si minim 7 zile lucratoare

Prețurile includ montajul electronicii si calibrarea initiale cu eliberarea Declaratiei de conformitate ( verificare metrologica valabila 1an)

<https://www.olx.ro/d/oferta/cantar-auto-8-m-3m-50-t-IDiLXdO.html>



[https://www.tirshop.ro/product/71060/lift-ascensor-cu-cabina-inchisa-p-2-3-opri-hidraulic-cu-doua-viteze-oprire-pornire-usoara-soft-start-stop-unitate-silentioasa-trs-901-c-600.html?CurrencyID=RON&qad\\_source=1&qclid=CjwKCAiAPu9BhAjEiwA5NDSA-bpGsx-BU-0LSu44SLPNep0\\_Lm9265U20WfEXOh5mmVunreBzC4ARoCYpEQAvD\\_BwE](https://www.tirshop.ro/product/71060/lift-ascensor-cu-cabina-inchisa-p-2-3-opri-hidraulic-cu-doua-viteze-oprire-pornire-usoara-soft-start-stop-unitate-silentioasa-trs-901-c-600.html?CurrencyID=RON&qad_source=1&qclid=CjwKCAiAPu9BhAjEiwA5NDSA-bpGsx-BU-0LSu44SLPNep0_Lm9265U20WfEXOh5mmVunreBzC4ARoCYpEQAvD_BwE)

**Lift / ascensor cu cablă închisă P+2 / 3 opriri, hidraulic cu două viteze, oprire pornire ușoară / soft start-stop unitate silențioasă | 901-C-600**

TRUSTLIFT

Instalare simplă. Greutate redusă de puț de lift

Sistem de autoimbrăcare hidraulic cu două viteze | Soft Stop Start | Unitate silențioasă

Capacitate de încărcare: Minim 250kg | Maxim

Preț fără TVA 102,288.00Lei

Preț cu TVA **121,696.54Lei**

♥ Îmi place

**ADAUGĂ ÎN COȘ**




CERE INFORMAȚII

Livrare prin Fan Courier oriunde în România

Oferte fier vechi

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

Lista de Preț DEȘEU FIER – ORADEA – Actualizat la data: 2025-02-27 ora: 07:51

Sortiment	Kg	Poza
DEȘEU FIER E3 (pregătit) Fier Gros, peste 6mm grosime, Fierul, max 1,5m x 0,5m Exclus: FIERUL BETON!	1.10 RON/kg	
DEȘEU FIER E1 (pregătit) Tablă/Asesec, max 1,2m x 0,3m	0.95 RON/kg	
DEȘEU Tablă din caroserii Exclusiv buciup de caroserii varajate	0.90 RON/kg	

[https://www.facebook.com/photo/?fbid=727598792864883&set=pb.100068443069081.-2207520000&locale=ro\\_RO](https://www.facebook.com/photo/?fbid=727598792864883&set=pb.100068443069081.-2207520000&locale=ro_RO)

Prețuri valabile pentru persoane fizice

Prețuri valabile 15.02.2024

DEȘEURI METALICE	PREȚ/KG	TAXA DE MEDIU
DEȘURI FIER (15 01 04   17 04 01)	4,34 RON	2%
DEȘEU METALIC DIN CAROSERII (ROZĂRIȘII ÎNTRU 15 01 01)	1,35 RON	2%
FIER TERNAȘ (040)	2,25 RON	2%
DEȘEU CUPRU (17 04 07)	2,15 RON	2%
DEȘEU CUPRU RADIATOR (17 04 07)	2,15 RON	2%
DEȘEU CUPRU CUPRUL ÎNTRU BUCUR (17 04 07)	2,15 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU METAL PANA ÎMPURĂTAT (17 04 05)	6,15 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU BARBA (NU BARBA GARBI) (17 04 05)	8,15 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU JANTE AUTO (17 04 05)	8,15 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU ȘIFONET PLACI TROGROFIE (17 04 05)	4,15 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU RADIATOR (17 04 05)	4,15 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU + CUPRU RADIATOR V	4,15 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU DOZE	4,15 RON	2%
DEȘEU CABLU DE ALUMINIU (conțin. 90% Al) (17 04 05)	1,5 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU (17 04 01)	17 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU RADIATOR (17 04 01)	6 RON	2%
DEȘEU PLUMB (17 04 05)	4 RON	2%
DEȘEU PLOMB (17 04 05)	4 RON	2%
DEȘEU ALUMINIU (17 04 05)	3,3 RON	2%
DEȘEU ZAMAC (17 04 01)	2 RON	2%
DEȘEU ELECTRONICE (15 01 05   NU FRIGIDER TV CU YUB)	1,1 RON	2%
DEȘEU ELECTRONICE FRIGIDER + TV (15 01 05)	1,2 RON	2%
DEȘEURI NEMETALICE	PREȚ/KG	TAXA DE MEDIU
DEȘEU CARTON (15 01 01   20 01 01)	0,5 RON	2%
DEȘEU PASTEL (15 01 01   20 01 01)	0,3 RON	2%
DEȘEU FOLIE TRANSPARENTĂ (15 01 02)	0,2 RON	2%
DEȘEU FOLIE COLOR (15 01 02)	0,1 RON	2%

Prețurile sunt negociabile în funcție de cantitatea produsă Nu pot fi incluse componentele CFR!

Documente ce trebuie aduse pe bază de:  
- CARTE DE IDENTITATE  
- PERMIS DE CONDUCERE












Deșeurile care se preiau de către persoanele fizice provin din patrimoniul personal (Conform Legea 227/2015)

Deșeurilor li se pot aplica scăzătorii în funcție de impuritățile găsite în ele!

<https://www.colectaredeseuri.ro/colectare/pina-metal-srl-colecteaza-orice-tip-de-deseuri-feroase-si-neferoase/>

colectare-dezuri/colectare/piese-metal-ai-colectare-crisa-tip-de-dezuri-fertase-si-nefertase/

Google YouTube Gmail Maps All Bookmarks

-  **Sticlă**  
2000 bucata/gama...
-  **Piese metalice**  
Mare cantitate...
-  **Aluminiu nefertase**  
Aluminiu, saci...
-  **Piese electrice**  
Frigider, electrice...
-  **Suscute lumina**  
Susuri fluorescente, LED...
-  **Cabluri de fier**  
Cabluri, conducte de fier...
-  **Textile**  
Materiale, diverse...
-  **Piese auto**  
Piese auto, diverse...
-  **Sticlă**  
Sticlă de masă, vase de plastic...
-  **Cabluri**  
Cabluri...
-  **Piese auto**  
Piese auto...

<b>Tip deșeur:</b>	
<b>Email</b>	Trimite un mesaj pe email
<b>Actualizare</b>	acum 12 luni

[Suprazi o imagine](#)

### Centru de colectare deșuri în județul Vâlcea, Râmnicu Vâlcea

Cumule deșuri ferțase și nefertase în țara județul Râmnicu Vâlcea asigurăm și transport colectăm următoarele tipuri de deșeur:

Cupru-20 de la kg  
Alumiu- 10 la kg  
Fierul- 12 la kg  
Fierul- 4,5 la kg  
Aluminiu- 5 la kg  
Plasticul- 1 la kg

Cumuleăm și cablaje de aluminiu motoare electrice motoare toate tipurile de deșeur.

1. Centre de colectare județul Vâlcea
2. Centre de colectare Râmnicu Vâlcea

Trimite un mesaj acestui centru de colectare din județul Vâlcea, Râmnicu Vâlcea

**Numele tău \***

**Email \***

**județ \***

**Localitate \***

[Ai nevoie de ajutor?](#) 