



# RAPORT DE EVALUARE

S.C. MARTENS SA

---



ianuarie 2023

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu pot fi copiate, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al S.C. MARTENS S.A.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

Duplicat

## DECLARAȚIE

Subsemnatul **BERCU IOAN**, cetățean român, domiciliat în mun. Baia Mare, str. Narciselor, bl. 4, et. II, ap. 11, jud. Maramures, posesor al CI seria XM nr. 019625 eliberată la data de 06.02.2020 de SPCLEP Baia Mare, CNP 1670216242535, în calitate de reprezentant legal al **S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.**, cu sediul în mun. București, Bulevardul Unirii Nr. 20, Bl. 5C, Sc. 1, Et. 1, Ap. 5, Sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12423/2013, CIF RO 23814288, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind declarațiile false, declar următoarele:

- Societatea, cat și persoanele afiliate sau implicate cu aceasta nu sunt acționari, asociați sau persoane afiliate sau implicate cu societatea comercială S.C. MARTEENS S.A. cu sediul social în mun. Galați, str. Grigore Ventura, nr. 1, cod poștal 800558, jud. Galați, înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul J17/133/1991 și codul unic de înregistrare RO 1627270, sau cu acționarilă acesteia,
- ororariul perceput pentru realizarea prezentului raport nu depinde parțial ori în întregime, de niciun acord, aranjament sau înțelegere care conferă societății noastre ori unei persoane afiliate sau implicate cu aceasta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ori pentru finalizarea tranzacției,
- societatea noastră căt și persoanele afiliate sau implicate cu aceasta nu sunt acționari cu poziție semnificativă, administratori sau alte persoane cu putere de decizie în nici o societate de servicii de investiții financiare (societate de valori mobiliare) interesată în tranzacție,
- societatea căt și persoanele afiliate sau implicate cu aceasta nu sunt auditorul independent al ofertantului și nici persoană afiliată sau implicată cu auditorul
- societatea căt și persoanele afiliate sau implicate cu aceasta nu au alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- societatea căt și persoanele afiliate sau implicate cu aceasta nu au în derulare și nu au derulat în ultimele 24 de luni cu emitentul, ofertantul ori cu persoane afiliate sau implicate alte activități comerciale (altele decât evaluări)

Dau prezenta declarație pentru a servi și oriunde împrejurările o vor cere

Subsemnatul **BERCU IOAN** declar că am citit personal actul, că acesta corespunde voinței mele, iar datele pe care le cuprinde reprezintă realitatea și îmi asum toată răspunderea pentru consecințele ce ar decurge din date și declarații neconforme cu realitatea, drept pentru care semnez mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Legii și Regulamentului General (UE) privind protecția datelor și legislația de punere în aplicare a acesteia.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original care se păstrează în Arhiva SPN. S-a eliberat un număr de 2 duplicate, din care 1 exemplar pentru Arhiva SPN și 1 exemplar părții.

Declarant,  
**BERCU IOAN**  
în calitate de reprezentant al  
**S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.**

**ROMÂNIA**

**UNIUNEA NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ CĂPUŞAN - STOICA  
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 3500/3079/23.12.2013  
SEDIUL: BAIA MARE, P-ța Revoluției, nr. 3, jud. Maramureș  
Operator de date cu caracter personal nr. 2169**

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 1647  
Anul 2023, luna aprilie, ziua 03**

**STOICA IOAN-ALIN**

*În fața mea, \_\_\_\_\_, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:*

**BERCU IOAN**, domiciliat în mun. Baia Mare, str. Narciselor, bl. 4, et. II, ap. 11, jud. Maramures, posesor al CI seria XM nr. 019625 eliberată la data de 06.02.2020 de SPCLEP Baia Mare, CNP 1670216242535, în calitate de reprezentant legal al **S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.**, cu sediul în mun. București, Bulevardul Unirii Nr. 20, Bl. 5C, Sc. 1, Et. 1, Ap. 5, Sector 4, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12423/2013, CIF RO 23814288

*care, după citirea actului, declară că i-a înțeles conținutul și consecințele juridice, reprezintă voînța părții, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.*

*În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici  
și a activității notariale nr. 36/1995 republicată cu modificările ulterioare  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.***

S-a perceput onorariul de **50** lei, incluzând TVA, cu bon fiscal. **12**

Prezentul document este întocmit în \_\_\_\_\_ exemplare, de către **STOICA IOAN-ALIN**, notar public, assizii, data autentificării actului, și are același forță probatorie ca originalul.

Notar public,  
I.B.

**NOTAR PUBLIC,**



## SECȚIUNEA 01 – INTRODUCERE

## Introducere

### Introducere

La cererea dumneavoastră, am estimat valoarea de piață a capitalurilor proprii S.C. MARTENS SA , denumită în continuare "Societatea".

## Scopul misiunii de evaluare

### Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea actionarilor și a Autoritatii de Supraveghere Financiara asupra pretului echitabil al unei actiuni S.C. MARTENS SA la 31.01.2023 in cadrul procedurii de exercitare a dreptului actionarului majoritar BOCKHOLD NV de a solicita actionarilor minoritari să îi vanda actiunile pe care acestia din urma nu le-au subscris in cadrul ofertei publice de cumpărare actiuni desfasurata in perioada 13.03.2023-24.03.2023, oferta aprobată prin Decizia ASF nr. 198/01.03.2023, drept exercitat de altfel in conformitate cu prescriptiile legale (art. 6 si 23 din Legea nr. 24/2017 cu modificarile si completarile ulterioare si art. 57 si art 58 din Regulamentul ASF nr. 5/2018 cu modificarile si completarile ulterioare). Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### Prețul echitabil conform art. nr. 42 din Legea nr. 24/2017

Art. 42. - (1) Ca urmare a derulării unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor acționarilor și pentru toate deținările acestora, ofertantul are dreptul să solicite acționarilor care nu au subscris în cadrul ofertei să îi vândă respectivele acțiuni, la un preț echitabil.

(4) Prețul oferit în cadrul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare, în care ofertantul a achiziționat prin subscricerile din cadrul ofertei acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot vizate în ofertă, se consideră a fi un preț echitabil. În cazul unei oferte publice de preluare obligatorii, prețul oferit în cadrul ofertei se consideră a fi preț echitabil.

(5) În cazul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare care nu îndeplinește condiția prevăzută la alin. (4), prețul se determină de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor internaționale de evaluare.

Art. 43. - (1) Ca urmare a unei oferte publice de cumpărare adresate tuturor deținătorilor și pentru toate deținările acestora, un acționar minoritar are dreptul să îi solicite ofertantului care se află în una dintre situațiile prevăzute la art. 42 alin. (1) să îi cumpere acțiunile la un preț echitabil, conform prevederilor art. 42 alin. (4) și (5).

### Valoarea de piață

Tipul de valoare estimată îl reprezintă valoarea de piață, a cărei definiție, conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

## Surse de informații

### Valoarea întreprinderii

Valoarea întreprinderii reprezintă valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi, minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii;

### Surse de informații utilizate

Principalele surse de informații utilizate în analiza noastră sunt:

- ✓ Informațiile completate de reprezentanții companiei analizate în cadrul chestionarului transmis;
- ✓ Rezultatele și performanțele obținute în ultimele exerciții financiare;
- ✓ Situația elementelor patrimoniale;
- ✓ Baza de date proprie a evaluatorului;
- ✓ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;
- ✓ Baza de date publică "Damodaran" – [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com);
- ✓ Baza de date INFRONTANALYTICS – [www.infrontanalytics.com](http://www.infrontanalytics.com);
- ✓ Baza de date S&P Capital IQ - [www.capitaliq.com](http://www.capitaliq.com);
- ✓ Site-ul Bursei de Valori București – [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro);
- ✓ Site-urile publicațiilor cu specific economic – [www.zf.ro](http://www.zf.ro), [www.wall-street.ro](http://www.wall-street.ro), [www.capital.ro](http://www.capital.ro), [www.doingbusiness.ro](http://www.doingbusiness.ro), [www.dailybusiness.ro](http://www.dailybusiness.ro),
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, emise de ANEVAR.

## Etape parcurse

### Etapele procesului de evaluare

Misiunea de evaluare s-a realizat în baza unor proceduri interne generale, ce au constat în:

- ✓ Preluarea de pe baza de date a Bursei de Valori București a documentelor publice;
- ✓ Verificarea documentelor și informațiilor transmise de către reprezentanții S.C. MARTENS SA
- ✓ Colectarea de informații privind performanțele financiare și operaționale ale societății analizate;
- ✓ S-au colectat informații privind activitățile generatoare de venituri, situația actuală a sectorului de care aceasta aparține.
- ✓ Analiza elementelor patrimoniale pentru a verifica dacă există categorii de active (imobilizări, stocuri, creațe, lichidități și asimilate) și datorii (financiare, aferente exploatarii) a căror valoare contabilă nu reflectă cotațiile regăsite în piață.

- ✓ Analiza comparativă a societății cu alte companii din același sector, selectate după criterii cantitative și calitative legate de natura întreprinderii, de dorințele și așteptările unui cumpărător potențial, de gradul de risc preluat prin investiția în compania respectivă, de lichiditatea investiției și de performanțele probabile;
- ✓ Elaborarea anexei de evaluare;
- ✓ Reconcilierea valorilor obținute și formularea unei concluzii finale privind valoarea unei acțiuni;
- ✓ Redactarea unei scrisori de transmitere, reprezentând sinteza evaluării propriu-zise și transmiterea acesteia spre analiză, către beneficiar;

## Concluziile evaluării

În baza contractului încheiat între evaluator și client, s-a estimat valoarea de piață a capitalurilor proprii (în procent de 100%) a S.C. MARTENS SA.

În conformitate cu SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, paragraf 40, "Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii. Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, evaluatorul trebuie să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, inclusiv paragraful 10.3.

- ⇒ *Abordarea prin piață* – compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii. Această abordare a fost aplicată orientativ în vederea verificării rezultatului obținut prin abordarea prin cost.
- ⇒ *Abordarea prin venit* – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului. Această abordare a fost aplicată, rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizarii directe este considerată ca fiind cea mai adecvata.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată datorită următoarelor considerente:

- ✓ La data emiterii raportului de evaluare societatea nu mai desfășoară activitate productivă, situație comunicată de conducerea executivă a societății prin Raportul curent nr. 2736/10.02.2023 emis de MARTENS S.A.;
  - ✓ Bugetul de venituri și cheltuieli întocmit de conducere societății și aprobat de Consiliul de Administrație conduce la rezultate operaționale negative fără perspective de îmbunătățire pe termen mediu
- ⇒ *Abordarea prin cost* - în mod normal, abordarea prin cost nu poate fi aplicată la evaluările de întreprinderi și participații la întreprinderi, deoarece acest tip de active îndeplinește rareori criteriile stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 70.2 sau 70.3. Cu toate acestea, abordarea prin cost se aplică uneori la evaluarea întreprinderilor, mai ales atunci când:
  - (a) întreprinderea se află în fază inițială sau de demarare a activității, fază în care profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil, iar comparația cu alte întreprinderi în cadrul abordării prin piață nu este posibilă sau credibilă,
  - (b) întreprinderea este o întreprindere de investiții sau de tip holding, situație în care se aplică metoda însumării, prezentată în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragrafele 70.8- 70.9 și/sau

(c) întreprinderea nu reprezintă o entitate care își continuă activitatea de exploatare și/sau valoarea de lichidare a activelor sale poate depăși valoarea întreprinderii pe premisa continuării activității.

În cazul de față, având în vedere decizia conducerii executive de a sista activitatea operațională a Societății, considerăm oportună aplicarea acestei abordări.

Rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor în evaluare sunt:

- ⇒ Abordarea prin piață 8.072 mii ron
- ⇒ Abordarea prin cost 9.143 mii ron

Formulăm în continuare câteva concluzii privind rezultatele obținute:

- ⇒ Abordarea prin cost
  - Abordarea prin cost surprinde fidel situația elementelor patrimoniale ale societății analizate, la data evaluării.
  - Decizia de sistare a activității operaționale pe termen nelimitat, conduce la un nivel de relevanță a rezultatului obținut: RIDICAT
- ⇒ Abordarea prin piață
  - Rezultatul obținut în cadrul abordării prin piață are la bază informații preluate de pe piețe de capital din Europa. În cazul de față, dimensiunea redusă a companiei analizate în raport cu societățile considerate similare și relevante conduce la necesitatea aplicării unei ajustări suplimentare (size premium), însă valoarea acesteia reprezintă o apreciere subiectivă a evaluatorului, neexistând studii de piață disponibile în acest sens. În consecință, rezultatul obținut în cadrul abordării prin piață se consideră mai puțin relevant.
  - Nivelul de relevanță al rezultatului obținut: MEDIU

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul **abordării prin COST** este cel mai reprezentativ. În consecință, în baza analizei noastre detaliată în cadrul acestui raport și anexele aferente:

- ✓ VALOARE DE PIAȚĂ CAPITALURI PROPRII S.C. MARTENS SA: 9.143 mii lei
- ✓ Valoare de piață acțiune S.C. MARTENS S.A.: 0,6915 lei/acțiune

Prețul oferit acționarilor minoritari în cadrul procedurii de retragere a S.C. MARTENS S.A. de la tranzacționare, conform *Secțiunii 6 – Retragerea acționarilor dintr-o societate* din legea 24/2017:

- ✓ Valoare de piață estimată de un evaluator independent: **0,6915 lei/acțiune**
- ✓ Prețul oferit în cadrul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare, în care ofertantul a achiziționat prin subscricerile din cadrul ofertei acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot vizate în ofertă: **1,63 lei/acțiune**

Având în vedere prevederile *Secțiunii 6 – Retragerea acționarilor dintr-o societate* din legea 24/2017, prețul oferit acționarilor minoritari în cadrul procedurii de retragere a S.C. MARTENS S.A. de la tranzacționare este:

**1,63 lei/acțiune**



## Opinia evaluatorului

Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2023 emise de ANEVAR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- ✓ fiecare valoare a fost exprimată în funcție de ipotezele semnificative, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ în estimarea valorii s-a luat cont de principiul prudentei,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- ✓ valoarea nu conține T.V.A..

Cu stimă,

Marius ȘUFANĂ

Evaluatoare autorizat ANEVAR EPI, EI



## CUPRINS

SECȚIUNEA 01 – INTRODUCERE.....	5
SECȚIUNEA 02 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	14
SECȚIUNEA 03 - PREZENTARE GENERALĂ S.C. MARTENS SA.....	20
SECȚIUNEA 04 – ANALIZA MACROECONOMICĂ.....	59
SECȚIUNEA 05 – ANALIZA SECTORULUI.....	68
SECȚIUNEA 06 – ANALIZA SWOT .....	71
SECȚIUNEA 07 - ABORDĂRI ÎN EVALUARE APLICATE .....	73
SECȚIUNEA 08 – ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A CAPITALURILOR PROPRII.....	75
SECȚIUNEA 09 – CONCLUZII.....	89
SECTIUNEA 10 - DECLARAREA IPOTEZELOR ȘI CONDIȚIILOR LIMITATIVE .....	95
SECTIUNEA 11 - ANEXA A : TABELE DE LUCRU.....	98
SECTIUNEA 12 - ANEXA B : EVALUARE PATRIMONIU IMOBILIAR .....	103
SECTIUNEA 13 - ANEXA C : EVALUARE BUNURI MOBILE.....	198
SECTIUNEA 14 - ANEXA D : PREZENTAREA EVALUATORULUI .....	237

## SECȚIUNEA 02 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este NEOCONSULT VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0377, nr. atestat înscriere ASF/CNVM: 990/07.08.2014, prin colectivul de evaluatori autorizați din cadrul societății, care au competența cerută de domeniul specific al evaluării [specializarea EBI, EPI și EBM], respectiv cel [cei] care semnează prezentul raport de evaluare. Coordonatorul misiunii de evaluare este Marius Șufană, membru acreditat ANEVAR – specializarea EI, având autorizația nr. 16441.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, declarăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate și susținute în cadrul lucrării sunt adevărate, corecte, obiective, imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional și că sunt în concordanță cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative considerate și prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Analizele și opiniile prezentate au fost elaborate și dezvoltate în conformitate cu cerințele din standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării. Nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de proprietatea subiect și părțile implicate.

Nu avem nicio legătură sau implicare importantă legată de subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unor analize, opiniile și/sau concluzii (valorice sau nu), cu vreo parte implicată și nu este influențată de eventuale evenimente ulterioare.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, prin respectarea Standardelor ANEVAR în vigoare la data evaluării, și poate fi verificat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării, respectiv cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează lucrarea este membru autorizat ANEVAR deținător ai specializării adecvate lucrării, îndeplinește condițiile programului de pregătire profesională al ANEVAR, respectiv are competența recunoscută pentru realizarea prezentei evaluări.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare deține asigurare de răspundere profesională valabilă.

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

- ⇒ Clientul : BOCKHOLD NV
- ⇒ Utilizatori desemnați:, actionarii S.C. MARTENS S.A. și Autoritatea de Supraveghere Financiară.

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea decât pentru utilizatorii desemnați mai sus și pentru scopul menționat.

<b>Activul supus evaluării</b>	Conform contractului încheiat între Evaluator și Client obiectul evaluării îl reprezintă capitalul propriu al S.C. MARTENS SA , în vederea stabilirii valorii de piață a acțiunii S.C. MARTENS S.A.
<b>Scopul evaluării</b>	Este evaluat dreptul de proprietate integral al acționarilor asupra capitalului propriu.
<b>Moneda evaluării</b>	Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a capitalurilor proprii (în procent de 100%) a S.C. MARTENS SA la 31.01.2023 in vederea informarii conducerii cu privire la valoarea de piata a Societății, pentru scopuri de raportare financiară. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.
<b>Data evaluării</b>	Moneda evaluării este ron.
<b>Tipul valorii</b>	Cursul valutar valabil la data evaluării este 4,9221 lei/euro.
<b>Natura si ampioarea investigațiilor evaluatorului</b>	<p>Data evaluării este 31.01.2023 . La baza evaluării au stat informațiile aferente pieței specifice din perioada ianuarie 2023.</p> <p>Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață.</p> <p>Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS – 104), fiind definită astfel:</p> <p class="list-item-l1">□ "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."</p> <p>Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu s-a avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau assimilate unei „vânzări forțate”, sau a unui alt tip de valoare decât cea de piață.</p> <p>Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Analiza documentelor și informațiilor primite de la client etc.</li><li>⇒ Analiza pieței specifice: analize specifice preluate din surse scrise și din mediul online.</li></ul> <p>Documentele avute la dispoziție de evaluator (primite de la solicitant și de la reprezentanții acestuia, în baza căror s-a efectuat evaluarea sunt cele anexate prezentului raport.</p> <p><b>Concluzie privind documentarea:</b> documentația avută la dispoziție și ampioarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării. În cele ce urmează sunt prezentate documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.</p>

Natura și  
sursa  
informațiilor  
utilizate pe  
care s-a bazat  
evaluarea

- ✓ Informațiile furnizate de reprezentanții companiei;
- ✓ Baza de date proprie a evaluatorului;
- ✓ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;
- ✓ Baza de date publică "Damodaran" – [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com);
- ✓ Site-ul Bursei de Valori București – [www.bvb.ro](http://www.bvb.ro);
- ✓ Site-urile publicațiilor cu specific economic – [www.zf.ro](http://www.zf.ro), [www.wall-street.ro](http://www.wall-street.ro), [www.capital.ro](http://www.capital.ro), [www.doingbusiness.ro](http://www.doingbusiness.ro), [www.dailybusiness.ro](http://www.dailybusiness.ro),
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023 – emise de ANEVAR

Declararea  
conformității  
evaluării cu  
SEV

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv a raportului de evaluare întocmit ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru bunuri imobile

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**Restricții de utilizare.**

**Clauza de nepublicare**

**Descrierea raportului**

**Standarde pentru bunuri mobile**

SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)

SEV 620 – Stocuri (IVS 230)

GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor

**Standarde pentru întreprinderi, fond de comerț, alte active necorporale și datorii nefinanciare**

SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)

GEV 600 – Evaluarea întreprinderii

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați").

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Prin numirea evaluatorului nu s-au transmis cerințe sau ipoteze particulare cu privire la forma și conținutul raportului de evaluare întocmit pentru compania subiect.

Drept urmare, prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, respectiv SEV 103 – „Raportare”, acceptat de solicitant, astfel încât raportul de evaluare să conțină datele și informațiile necesare pentru o înțelegere corespunzătoare a lucrării. Nu au fost necesare excluderi de la specificațiile standardului SEV 103 – „Raportare”.

Lucrarea s-a efectuat în baza contractului de evaluare cu solicitantul, în care s-au specificat obligațiile părților și alte aspecte privind lucrarea subiect.

## Abordări în evaluare

În conformitate cu SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, paragraf 40, “Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii. Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, evaluatorul trebuie să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, inclusiv paragraful 10.3.

- ✓ *Abordarea prin piață* – compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii. Această abordare a fost aplicată orientativ în vederea verificării rezultatului obținut prin abordarea prin venit.
- ✓ *Abordarea prin venit* – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului. Această abordare a fost aplicată, rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizarii directe este considerată ca fiind cea mai adecvata.
- ✓ *Abordarea prin cost* – constă în ajustarea valorilor contabile ale activelor individuale și a datoriilor întreprinderii în sensul transformării acestora în valori de piață. Prin această metodă se determină în mod direct valoarea capitalului propriu.

## SECȚIUNEA 03 - PREZENTARE GENERALĂ S.C. MARTENS SA

## Aspecte generale

### Date de identificare fiscală

Denumire	S.C. MARTENS SA
Sediul social	Str. GRIGORE VENTURA nr. 1 cod poștal 800558 loc. GALATI jud. GALATI tel. 0236 472 380, fax. 0336 802 735, email <a href="mailto:office@martens.ro">office@martens.ro</a> , web <a href="http://www.martens.ro">www.martens.ro</a>
Date de identificare	CUI: RO 1627270 Nr. ORC: J17/133/1991
Obiect de activitate principal (cod CAEN)	1105- Fabricarea berii
Alte obiecte de activitate	.....

### Scurt istoric

S.C. MARTENS SA este persoana juridica romana, avand forma de organizare ca societate pe actiuni.

Martens Romania este o societate românească cu tradiție în sectorul producerii de bere cu sediul în Galați. Entitatea a avut inițial capital românesc până când a fost preluată în anul 1998 de către grupul Martens Belgia, prin Bockhold N.V., care deține în prezent pachetul majoritar de acțiuni.

În anul 1998 Martens Brouwerij a preluat pachetul majoritar de acțiuni al fabricii, societatea devenind Martens Galați. Fabrica de bere din Galați a fost fondată în anul 1978, iar timp de două decenii fabrica a operat ca un producător cu capital integral românesc sub denumirea SC Malț Bere SA și apoi RO BEER SA.

Istoria Martens Brouwerij începe în 1758, în Bocholt, Belgia. Au trecut de atunci peste 250 de ani, iar tradiția a fost transmisă de-a lungul a opt generații. În tot acest timp, valorile lor au rămas neschimbate: au transformat arta fermentării unor ingrediente simple și naturale în arta de a da prilej oamenilor să împartă un moment de bucurie împreună.

La nivel operational, societatea are drept obiectiv livrarea de produse care intrunesc cele mai înalte cerinte calitative, aliniate la nivelul de referinta al pietelor internationale si care raspund, de asemenea preferintelor pietei tinta. Pentru acestea, procesul de productie utilizeaza materii prime adecvate, iar produsul finit este distribuit in materiale de ambalare care asigura retentia factorilor calitativi.

Portofoliul de produse al Martens SA este compus din două mari categorii: bere tip „lager”, berea obișnuită și berile aşa zis „speciale”.

- LUP bere blonda tip lager, imbuteliata in sticle 0.5 L si 0.33 L, doza 0.5 L, pet 1 L;
- DAMBURGER GOLD bere tip larger imbuteliata in doze 0.5 L;
- HORA UNIRII bere tip larger imbuteliata in sticle 0.5 L si in doze 0.5 L;
- POSTAVARU bere tip lager, imbuteliata in pet de 2 L, 1 L, 0.5 L, sticle 0.5 L, doza 0.5 L ;

Pe langa sortimentele de mai sus care au reprezentat majoritatea vanzarilor, societatea mai produce si comercializeaza cateva sortimente de bere din categoria premium cunoscuta ca “bere speciala”, respectiv:

- DRIVER - bere fara alcool, imbuteliata in doze de 0.5L;
- MA DONNA Blonde Magnifique – o bere speciala pentru tipul de drojdie folosit imbuteliata in doza de 0.5 L si sticla de 0.5L;
- MA DONNA Blanche Joyeux - o bere alba tipic belgiana imbuteliata in doza de 0.5 L si sticla de 0.5L;
- MA DONNA Orange - o bere alba tipic belgiana cu aroma de portocala imbuteliata in sticla de 0.5 L;
- MA DONNA Brune Delicieuse - o bere negra tipic belgiana imbuteliata in doza de 0.5 L si sticla 0.5L;

Incepand din luna de iunie 2021, odata cu oprirea productiei la linia de imbuteliat sticla, s-a inceput importul de bere din Belgia, pentru produsele marca proprie ambalate la sticla 0.5L, sticla 0.33 L, Pet 1L si Pet 0.5L. De asemenea, in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 16.12.2021, s-a hotarat vanzarea componentelor liniei de imbuteliat sticla. Totodata, a fost modernizata linia de imbuteliat doze prin inchirirea unor utilaje de la actionarul majoritar.

Din punct de vedere conjunctural, industria berii din România prezintă trăsăturile unei industrii tip oligopol cu bariere mari la intrare pe piață și diferențiere pe verticală, caracteristica generală a sectorului producției de bere fiind reprezentată de excedentul de capacitate, ceea ce crează premisele unei presiuni asupra nivelului prețurilor. În timpul exercițiului financiar 2021 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizării societății comerciale.

Piata pe care se tranzacioneaza valorile mobiliare emise este:

- Segmentul SMT, categoria AeRo Standard administrat de Bursa de Valori Bucuresti
- Numar de actiuni: 13.222.899

- Tip actiune: comună
- Valoare nominală: 0,12 RON/actiune.
- ✓ Pretul maxim de tranzactionare a unei actiuni in ultimele 52 saptamani: 2,00 lei
- ✓ Pretul minim de tranzactionare a unei actiuni in ultimele 52 saptamani: 1,26 lei

Max. 52 saptamani	2,0000
Min. 52 saptamani	1,2600
Min / Max 52 saptamani pe baza preturilor ajustate	

## Aspecte juridice

### Date privind dreptul de proprietate

Capital social subscris si versat la 31.01.2023: 1.586.747,88 RON.

Numar de actiuni / parti sociale: 13.222,899.

Valoare nominală actiune / parte socială: 0,12

Capital social înregistrat la data evaluării (lei):	1.586.747,88 lei
Număr de acțiuni / părți sociale emise:	13.222,899
Valoare nominală acțiune / parte socială:	0,12 lei/actiune

La data evaluării, S.C. MARTENS SA avea urmatorii actionari:

### Structura actionariat

Sursa informatiei: DEPOZITARUL CENTRAL		Din data: 20.01.2023
Actionar	Actiuni	Procent
BOCKHOLD NV loc. BOCHOLT BEL	12.921.373	97,7197 %
Persoane Fizice	224.430	1,6973 %
Persoane Juridice	77.096	0,5830 %
<b>TOTAL</b>	<b>13.222.899</b>	<b>100 %</b>

In exercitiul financiar 2022 rezerva legala a ramas nemodificata aceasta fiind a cincea parte din capitalul social subscris si versat conform prevederilor legale.

In decembrie 2022 a avut loc o crestere a capitalului social cu suma de 29.090,38 lei prin incorporarea rezervelor, de la 1.557.657,5 lei la 1.587.747,88 lei, numarul de actiuni ramanand neschimbat (13.222.899 actiuni).

### Mediu

Situatia autorizatiilor de mediu este prezentata mai jos:

- ⇒ Autorizatia de mediu este valabila pana in 2024
- ⇒ Agentia pt. Protectia Mediului Galati ne cere monitorizarea urmatorilor factori de mediu:
  - emisiilor de gaze (la cazanele de abur – C. Termica);
  - poluarea solului din zona rezervoarelor de motorina;
  - poluare sonica;
  - ape uzate;
- ⇒ In vederea prevenirii poluarii accidentate s-a intocmit un "Plan de prevenirea si combaterea poluarii"
- ⇒ In urma desfasurarii activitatii in cadrul fabricii de bere, rezulta deseuri, care sunt valorificate sau eliminate prin agenti economici autorizati. Situatia acestor deseuri se raporteaza anual la Agentia pt. Protectia Mediului.

**Situată litigiilor**

La data evaluării situația litigiilor este prezentată în tabelul următor:

Nr.crt.	Reclamant	Părât	Obiectul litigiului	Sumă implicate (RON)	Probabilitatea de soluționare favorabilă MARTENS S.A. (%)
1.	EVERGENT	MARTENS	Cerere anulare AGEA nr.2 din 28.04.2022	-	90 %
2.	MARTENS	RAVUL S.R.L.	Societatea este în faliment. Marfă vândută și neachitată	8.768,33	0 %
3.	MARTENS	IEZDIMIR MDA	Societatea este în faliment. Marfă vândută și neachitată	15.871,50	0 %
4.	MARTENS	KAT COMPANY	Societatea este în faliment. Marfă vândută și neachitată	39.396,86	0 %
5.	MARTENS	REGUN ALCOM	Societatea este în faliment. Marfă vândută și neachitată	109.007,24	0 %
6.	MARTENS	DESLAND DISTRIBUȚIE	Societatea este în faliment. Marfă vândută și neachitată	20.506,53	0 %
7.	MARTENS	FLUX DISTRIBUTIE	Societatea este în faliment. Marfă vândută și neachitată	8.482,88	0 %
8.	BONIMA	MARTENS	Apel împotriva hotărârii Judecătoriei Brașov	Judecătoria Brașov a acordat MARTENS S.A.: 10.000 RON (debit principal), 2.996,62 RON (penalități care se vor calcula în continuare până la data plășii), 40 EUR (daune interese), 839,76 RON (cheltuieli de	90 %

Raport evaluare acțiuni

Situată asigurărilor în vigoare

Bunuri asigurate	Nume asigurator	Valoare polițe (ron)	Prima de asigurare	Clauze, condiții ale poliței
Cladiri, construcții și continut	ASIROM	6.000.000 lei	15.464 lei	Asigurare facultativa de incendiu, cutremur și ale riscuri
Cladiri și construcții	ASIROM	1.800.000 lei	2.838 lei	Asigurare facultativa de incendiu, cutremur și ale riscuri
	ALLIANZ TIRIAC	500.000 eur	2.250 eur	Raspundere civilă față de terți

**Informatii privind Active necorporale**

Societatea și-a amortizat integral imobilizările necorporale deținute, astfel că valoarea contabilă a acestei grupe de active este nulă.

**Active corporale**

La data de 31.12.2022 societatea S.C. MARTENS SA detine imobilizari corporale de natura terenurilor si constructiilor, instalatii tehnice si masini, alte instalatii, utilaje si mobilier.

Sediul principal al S.C. MARTENS SA se afla in Str. GRIGORE VENTURA nr. 1 cod poștal 800558 loc. GALATI jud. GALATI. De asemenea compania deține și un apartament situat în Mun. Galati Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4, ap.34

Echipamentele de lucru, liniile de fabricatie sunt in stare buna de functionare, valoarea contabilă netă a acestora, la data evaluării este 4,1 mil lei.

Proprietăți imobiliare închiriate:

Obiectiv închiriat	Nr. Inv.	Suprafață închiriată (clădiri/platforme)	Chirie contractuală	Dată încheiere contract	Dată expirare contract
Spatiu Depozit		360 mp	3460 eur	19.04.2021	30.06.2023

Bunuri mobile închiriate:

Obiectiv închiriat	Nr. Inv.	Chirie contractuală	Dată încheiere contract	Dată expirare contract
Stivuitor EFG115 – 360 ZT		450 eur	10.07.2018	-
Stivuitor H25D		2900 lei	12.03.2018	-
Autoturism Dacia Logan		348.97 eur	04.03.2021	15.03.2024
Autoturism Dacia Logan		392.07 eur	16.04.2021	24.04.2024
Autoturism Toyota Aygo		226.45 eur	31.01.2020	30.01.2023
Autoturism Toyota Aygo		226.45 eur	11.06.2020	10.06.2023
Autoturism Toyota Corolla		470.75 eur	19.05.2020	17.02.2023
Autoturism Volkswagen Polo		410.00 eur	30.09.2022	29.09.2026

## Raport evaluare acțiuni

Autoturism Volkswagen Polo		410.00 eur	26.05.2022	25.05.2026
Autoturism Volkswagen Polo		410.00 eur	25.05.2022	24.05.2026
Autoturism Volkswagen Polo		410.00 eur	30.09.2022	29.09.2026

### Imobilizări financiare

Situatia imobilizarilor financiare la data evaluării este 523 mii ron și reprezintă garanție antrepozit și alte creațe imobilizate.

### Active circulante

#### Stocuri

Stocurile înregistrate la sfârșitul perioadei sunt de 6,6 mil lei, conform datelor disponibile structura acestora în funcție de vechimea lor fiind următoarea.

TOTAL (valori contabile)	30-60 de zile	60-90 de zile	90-120 de zile	120-180 de zile	> 180 de zile
6.630.998	438.958	125.058	38.218	178.089	5.850.675

Prezentăm mai jos situația stocurilor fără mișcare:

Denumire	Valoare contabilă	Motiv lipsă mișcare	Observații privind vandabilitatea acestora
Materiale de ambalat	417.880	Sortimentele scoase din portofoliu de produse	Nu sunt vandabile

Din totalul de 5.846.844 lei, stocuri cu vechime mai mare de 180 zile, cea mai mare parte și anume 4.059.265 lei o reprezinta ambalaje date la clienti. Acestea, fiind vecchi, in momentul in care sunt recuperate, mai pot fi valorificate doar ca deseuri.

#### Creante

Situatia creațelor înregistrate la 31.01.2023 este prezentată în tabelul următor:

TOTAL (valori contabile)	30-60 de zile	60-90 de zile	90-120 de zile	120-180 de zile	> 180 de zile

Raport evaluare acțiuni

2.951.043	148.340	2.187	3.313	2.797.203
-----------	---------	-------	-------	-----------

Situată creanțelor comerciale în sold a căror scadență a fost depășită și pentru care există incertitudini privind încasarea acestora este următoarea:

Denumire	Sold (lei)	Motiv incertitudine	Speranța de încasare a acestora (0% - 100%)
FLODORLIG DISTRIBUTIE SRL	7.603	societate in faliment	0%
RAVUL SRL	8.768	societate in faliment	0%
DESLAND DISTRIBUTIE SRL	20.507	societate in faliment	0%
FLUX DISTRIBUTIE SRL	8.483	societate in faliment	0%
KAT COMPANY SRL	39.397	societate in faliment	0%
IEZDIMIR MDA	15.872	societate in faliment	0%
BONIMA SRL	23.990	societate in faliment	40%
Magnolia Intercom '93 srl	10.661	societate in faliment	0%
OCEANIC SRL	121.867	societate in faliment	0%
REGUN ALCOM SRL	109.007	societate in faliment	0%
SUCCES NIC COM SRL	32.281	societate in faliment	0%
ULISE & CO LTD SRL	14.842	societate in faliment	0%
VITTORIA EXIM SRL	189.817	societate in faliment	0%
miniMAX DISCOUNT SRL	536.590	societate in faliment	0%
United Breweries s.r.o.	1.236.111	Negocieri blocate	50%

#### Disponibilitati banesti

Societatea înregistrează la 31.01.2023 un sold de numerar pozitiv de 113.698.5 lei, și nu are datorii restante la bugetele publice sau la partenerii săi privați.

#### Ajustari si provizioane

La data evaluării societatea înregistrează cheltuieli cu ajustări și provizioane în sumă de 190 mii lei :

Reduceri comerciale clienti	6.096 lei
Alte provizioane	183.609 lei

Raport evaluare acțiuni

Datorii

Situatia datoriilor la data evaluarii prezinta urmatorul sold:

TOTAL (valori contabile)	30-90 de zile	90-120 de zile	120-180 de zile	180-360 de zile	> 360 de zile
2.086.779	1.539.126	87.792		10.096	449.765

Datorii a căror plată este incertă:

Denumire partener comercial	Sold	Motiv incertitudine
United Breweries s.r.o.	350.169	Negociieri blocate

Conform informațiilor transmise de reprezentanții Martens S.A., având în vedere situația sumelor de încasat/de plătit în relația cu partenerul United Breweries s.r.o., există o probabilitate de cca. 50% ca suma datorată acestora să mai fie achitată

## Informații privind activitatea operațională

### Activități generatoare de venituri

Portofoliul de produse al Martens SA este compus din două mari categorii: bere tip „lager”, berea obișnuită și berile aşa zis „speciale”.

- LUP bere blonda tip lager, imbuteliata in sticle 0.5 L si 0.33 L, doza 0.5 L, pet 1 L;
- DAMBURGER GOLD bere tip larger imbuteliata in doze 0.5 L;
- HORA UNIRII bere tip larger imbuteliata in sticle 0.5 L si in doze 0.5 L;
- POSTAVARU bere tip lager, imbuteliata in pet de 2 L, 1 L, 0.5 L, sticle 0.5 L, doza 0.5 L ;

Pe langa sortimentele de mai sus care au reprezentat majoritatea vanzarilor, societatea mai produce si comercializeaza cateva sortimente de bere din categoria premium cunoscuta ca “bere speciala”, respectiv:

- DRIVER - bere fara alcool, imbuteliata in doze de 0.5L;
- MA DONNA Blonde Magnifique – o bere speciala pentru tipul de drojdie folosit imbuteliata in doza de 0.5 L si sticla de 0.5L;
- MA DONNA Blanche Joyeux - o bere alba tipic belgiana imbuteliata in doza de 0.5 L si sticla de 0.5L;
- MA DONNA Orange - o bere alba tipic belgiana cu aroma de portocala imbuteliata in sticla de 0.5 L;
- MA DONNA Brune Delicieuse - o bere negra tipic belgiana imbuteliata in doza de 0.5 L si sticla 0.5L;

Incepand din luna de iunie 2021, odata cu oprirea productiei la linia de imbuteliat sticla, s-a inceput importul de bere din Belgia, pentru produsele marca proprie ambalate la sticla 0.5L, sticla 0.33 L, Pet 1L si Pet 0.5L. De asemenea, in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 16.12.2021, s-a hotarat vanzarea componentelor liniei de imbuteliat sticla. Totodata, a fost modernizata linia de imbuteliat doze prin inchirierea unor utilaje de la actionarul majoritar.

Nr. crt	Denumire indicatori		Anul 2019	Anul 2020	Anul 2021	Anul 2022	Evolutie 22/ 21
1	Venituri din exploatare total		22,331,196	34,635,149	22,427,510	14,959,494	-33.30%
2	Cheltuieli de exploatare		31,186,079	37,452,112	26,161,613	20,498,865	-21.65%
3	Rezultat din exploatare	- Profit					
		-Pierdere	8,854,883	2,816,963	3,734,103	5,539,372	48.35%

Raport evaluare acțiuni

4	Venituri Financiare total		384,524	347,276	729,607	1,133,719	55.39%
5	Cheltuieli financiare total		3,021,332	2,842,536	2,673,529	1,503,925	-43.75%
6	Rezultatul finanțier	- Profit					
		- Pierdere	2,636,808	2,495,260	1,943,922	370,206	-80.96%
7	Rezultatul curent	- Profit					
		- Pierdere	11,491,691	5,312,223	5,678,025	5,909,578	4.08%
8	Venituri Totale		22,715,720	34,982,425	23,157,117	16,093,213	-30.50%
9	Cheltuieli totale		34,207,411	40,294,649	28,835,142	22,002,791	-23.69%
10	REZULTATUL BRUT	- Profit					
		- Pierdere	11,491,691	5,312,223	5,678,025	5,909,578	4.08%
11	Impozit pe profit						
12	REZULTATUL NET	- Pierdere	11,491,691	5,312,223	5,678,025	5,909,578	4.08%

Conform datelor de mai sus, în 2022 s-a înregistrat o scadere a veniturilor totale din exploatare cu cca. 33.30%, concomitent cu o scadere mai mică a cheltuielilor operaționale cu 21.65% față de anul precedent.

Aceasta scadere este influențată în primul rand de scaderea volumelor totale livrate în anul 2022 cu 41% față de 2021.

Referitor la cheltuielile de exploatare scaderea cu 21.65% față de anul precedent este o consecință firească a scaderii volumelor de bere fiind generată în cea mai mare parte de cheltuielile cu materiile prime și materialele.

Rezultatul din exploatare pe considerentele menționate s-a concretizat într-o pierdere cu 48.35% mai mare față de cel înregistrat în anul anterior.

Referitor la veniturile și cheltuielile financiare, se constată că și în anii precedenți, că acestea au avut o influență negativă asupra rezultatului final al activitatii societății. Cheltuielile cu dobânzile au înregistrat o scadere în 2022 față de 2021 cu 43.75%, datorita diferențelor de schimb valutar și parțial, datorita conversiei sumei de 6.309.999,69 euro din imprumuturile primite de la acționarul majoritar în capital social

(inregistrata in decembrie 2021).

Pierderea financiara cumulată cu rezultatul negativ din exploatare a condus la o pierdere contabila de 5.909.578 lei.

**Urmare a deciziei Consiliului de Administrație nr. 2 / 10.02.2023, începând cu luna martie 2023 societatea și-a sistat activitatea de fabricare a berii, Martens S.A. intenționând a se axa pe dezvoltarea activităților de vânzare a produselor din bere. O dată cu această decizie, Societatea a desființat locurile de muncă din departamentul producție.**

### Activitatea productiva

#### 2019:

- ⇒ Incepand cu finalul anului 2019 si pentru perioada urmatoare, actionarul majoritar a incredintat fabricarea sortimentului Martens Gold, imbuteliat la doza, catre Martens SA Romania.
- ⇒ In urma achitarii creditului de la Raiffeisen s-au radiat drepturile de ipoteca si toate interdictiile aferente imobilului cu numarul cadastral 106278 (nr. cadastral vechi 2120/1) in suprafata de 39.791 mp, ce a fost girat la banca.

#### 2020:

Pentru asigurarea continuității activitatii societatea a intocmit o strategie de dezvoltare pe termen lung . Activitatea de marketing incepand cu anul 2020 a insemnat o schimbare de strategie: de la modelul Business to Business (PL) la modelul Business to Consumer (promovarea portofoliului de branduri proprii). Portofoliul s-a extins în continuare, în conformitate cu planul pe termen lung, prin lansarea marcii proprii LUP, prezenta pe piata in recipiente vandabile, iar celelalte produse proprii (Postavaru, Madonna si Driver) au fost reproiectate in functie de cerintele pietei.

Piata berii a inregistrat in 2020 o stagnare comparativ cu 2019, din cauza pandemiei de Covid -19, cel mai afectat canal de vanzare fiind cel HoReCa. Lipsa volumelor pe canalul HoReCa a facut ca toti producatorii importanți sa se concentreze pe IKA si canalul traditional, lucru ce a condus la o intensificare fara precedent a actiunilor promotionale care in final a avut ca rezultat o depreciere semnificativa a preturilor de raft cauzata de utilizarea intensa a discounturilor promotionale. Acest efect se vede inclusiv la inceputul anului 2021.

Evolutia volumelor in 2020 a fost puternic influentata pozitiv de cresterea volumelor comandate si produse de catre actionarul majoritar. Aceste volume au reprezentat 43.79% din total, ajungand la peste 80.000 hl

2021:

Pentru implementarea actiunilor in concordanta cu obiectivul conducerii de a continua schimbarea strategiei de desfacere a societatii din B2B, care presupune productia de marci private pentru comerciantii cu amanuntul, in B2C, o strategie de distributie directa, prin promovarea portofoliului de marci proprii, cu efecte favorabile asupra indicatorului EBITDA, in anul 2021 s-au luat urmatoarele masuri :

- ⇒ Oprirea activitatii de productie si de vanzare a produselor marca privata nerentabile ;
- ⇒ Imbunatatirea performantei liniei de doze prin instalarea unei masini noi de ambalat doze in tavi si a unei masini de baxat doze ;
- ⇒ Oprirea productiei de sticla (dezafectarea liniei de imbuteliere sticla si valorificarea acesteia) si importul din Belgia ;
- ⇒ Aprobarea si implementarea Planului de Concediere Colectiva in doua etape : mai 2021 si septembrie 2021 ;
- ⇒ Imbunatatirea eficacitatii generale a echipamentelor;
- ⇒ Analiza si reducerea pierderilor de materiale pentru ambalare produse finite si a pierderilor de lichid in timpul procesului tehnologic de fabricatie.
- ⇒ Analiza si reducerea consumului de utilitati acolo unde a fost posibil.

Ca masura de sprijin si pentru ca societatea sa poata concentra strategia catre dezvoltarea propriilor marci, actionarul majoritar a comandat in continuare volume de bere in 2021 . Aceste volume au reprezentat 60.48% din total vanzari, ajungand la 57.299 hl.

Totodata, In data de 28.10.2021, prin decizia ASF nr. 1358, a fost aprobat Prospectul de Oferta Publica pentru majorarea capitalului social al MARTENS S.A. Perioada de derulare a ofertei publice a fost 03.11.2021-03.12.2021. In data de 03.12.2021, prin Raportul Curent transmis si publicat catre ASF si BVB, MARTENS S.A. informeaza cu privire la incheierea perioadei de oferta publica si subscrierea celor 12.290.365 actiuni noi, a cate 2,5 lei fiecare, in valoare totala de 30.725.912,5 lei, care au fost dobandite de catre actionarul BOCKHOLD N.V.

De asemenea, in conformitate cu Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor MARTENS S.A. nr. 1/ 16.12.2021 s-a aprobat casarea respectiv valorificarea unor mijloace fixe din Linia de imbutelere sticla. In cursul anului 2022 s-au dezmembrat aceste utilaje, iar deseurile rezultate au fost valorificate. Incasarile obtinute au fost folosite pentru finantarea activitatii de productie si marketing.

2022:

- ⇒ Continua investitiile in activitatile de marketing dedicate consumatorilor pentru a concura cu brandurile consacrate (Timisoreana, Ciucas, Bergenbier, etc.).
- ⇒ Ca masura de sprijin, actionarul a comandat in continuare volume de bere in 2022.
- ⇒ Se continua strategia si pentru urmatorii ani, prin dezvoltarea portofoliului de branduri proprii si orientarea catre canalele de vanzare cele mai profitabile (Distributie).

Pentru Martens, a existat o presiune enormă pentru a-si desfasura activitatea in perioada restrictiilor COVID, de a concura in acelasi timp cu prețurile produselor celor patru mari jucatori, preturi extrem de mici afisate de comercianții cu amănuntul. La inceputul anului 2021, Martens SA a inceput sa isi orienteze activitatea pe directia dezvoltarii brandurilor proprii.

Astfel Martens SA a procedat la:

- ⇒ adaugarea unui nou brand la portofoliul deja existent: brandul LUP – bere imbuteliata la PET 1L si sticla 50cl si 33cl.
- ⇒ diversificarea modului de prezentare a brandului Postavaru – produsul a fost prezent pe piata nu numai la PET 2L si doza 50cl ci si in format nou PET 1L, PET 0,5L si Postavaru sticla 50cl.

Cu toate acestea, Martens SA nu a reusit sa dezvolte vanzarile brandurilor proprii cu atat mai mult cu cat o parte dintre companiile cu care a incheiat contracte de distributie nu si-au respectat angajamentele contractuale, unii dintre ei renuntand chiar la activitatea de distributie bere.

Din totalul de 46028 HL bere imbuteliata la Martens SA Galati, doar 8454 HL s-au produs pentru piata locala (18,37%), diferenta de 37574 HL reprezentand cantitatea de bere imbuteliata si transportata in Belgia, in baza comenzielor primite de la Brouwerij Martens Belgia, pentru a sustine fabrica din Galati, cu mentiunea ca costul transportului a fost suportat numai de Martens SA Belgia.

Piata berii in Romania s-a contractat pe parcursul anului 2022, conform rapoartelor oficiale dupa cum urmeaza:

Ianuarie - Aprilie: contractie de 10% comparativ cu aceeasi perioada a anului 2021;

Ianuarie - Iulie: contractie de 4% comparativ cu aceeasi perioada a anului 2021;

August: contractie de 8% comparativ cu aceeasi luna a anului 2021.

Totodata, situatia din Ukraina a facut ca in luna februarie 2022 sa nu se mai semneze contractul de export care prevedea vanzarea cantitatii de 12000 HL in aceasta tara si nici nu se intrevede reluarea discutiilor in acest sens.

## Raport evaluare acțiuni

Distribuția volumului de bere produs, indică o scădere substantială pe toate canalele de distribuție (cu excepția celui intra-grup). Realizările anului 2022 din punct de vedere al volumelor comercializate se situează la 43% din volumele stabilite să se comercializeze și la 87% din volumele comercializate în anul 2021.

Potrivit indicatorilor cheie de performanță ai conducerii, vânzările societății din România au scăzut de la 237 kHL în 2016 la 193 kHL în 2020 și la 53kHL la Nov,2022, iar contribuția variabilă urmează acestui declin. Cu toate acestea, costurile fixe cresc și rămân mai mari decât contribuția variabilă, rezultând EBITDA negativ.

Cresterea costurilor operaționale prin creșterea costurilor variabile (în detrimentul contribuției variabile) ca urmare a evoluției pieței energiei (costul utilitatilor - electricitate, gaz, apă) precum și ultimile măsuri fiscale ce au intrat în vigoare pe parcursul anului (marirea accizei cu 5% la 1 august 2022 și cu peste 6% la 1 ianuarie 2023, modificările fiscale care au îmbunătățit condițiile de salarizare a angajaților din unele sectoare din industria alimentară fără a fi luată în considerare și industria berii, ne conduc în mod inevitabil către rezultate financiare care nu au alt final decât oprirea totală a activității de producție.

Astfel, în Februarie 2023, Consiliul de Administrație a decis că începând cu luna Martie 2023, societatea va sistă activitatea de fabricare a berii, MARTENS SA urmând să axeze dezvoltarea activităților de vânzare produse din bere.

### Situată activității de vânzare

Produsul sau grupa de produse / servicii	2019	2020	2021	2022
Bere (Cifra de afaceri)	21,487,582	35,593,819	21,891,609	14.848.043

### Grad de utilizare

Unitate generatoare de numerar	Grad de utilizare (%)			
	2019	2020	2021	2022e
Fabrica de bere	72.29%	95.40%	43.25%	27.90%

Conform situației prezentată anterior, gradul de utilizare a scăzut considerabil în ultimii 3 ani, situație ce a condus la decizia sistării activității de producție.

### Mentenanță

Activitatea de mentenanța se asigura cu angajati proprii (Departament Mentenanta) si firme specializate, dupa caz, si se imparte in mentenanța variabila – se asigura conform cartilor tehnice ale utilajelor si mentenanța fixa – conform planului de mentenanța stabilit la inceputul fiecarui an.

### Istoric investiții

	2019	2020	2021	2022
Valoarea investițiilor (lei)	269.412	850.283	1.027.888	535.825
Listă cu principalele active achiziționate	193.469	218.219	328.329	252.895
Constructii		17.220		
Utilaje de lucru	59.982		306.849	
Mijloace de transport	26.242	194.246		
Vitrine frigorifice, aparatura, mobilier	107.245	6.753	21.480	252.895
Listă cu principalele proprietăți modernizate	75.943	632.064	699.559	282.930
Constructii	75.943		390.784	74.392
Utilaje de lucru		625.735	304.625	160.381
Mijloace de transport		6.329	4.150	42.892
Vitrine frigorifice, aparatura, mobilier				5.265

### Asigurarea calității

Nr. Crt.	Denumire Standard de calitate	Numar Certificat	Data emiterii	Organism de certificare
1	IFS FOOD Version 7/2020 (Calitatea si Siguranta Alimenelor)	GDO/19/376	29.10.2021	RINA SIMTEX

Raport evaluare acțiuni

2	SR EN ISO 9001: 2015 [Calitate]	26986/08/AN	02.06.2021	RINA SIMTEX
3	SR EN ISO 22000:2018 [Siguranta]	FSMS-06/230/R	02.06.2021	RINA SIMTEX

Furnizori

In anul 2022 Furnizorii sunt:

An 2022	Partener	Valoare	Produse achizitionate	Termen de plata
1	Ardagh Metal Beverage	4,128,267	Materiale de ambalat - Doze	90 zile
2	Soufflet Malt Romania SA	791,210	Materii prime - Malt	30 zile
3	Kalizea Boromir SA	363,647	Materii prime - Malai	90 zile
4	Bamirom	360,035	Materiale de ambalat - Paleti	30 zile
5	Rondocarton SRL	157,421	Materiale de ambalat - Tavite	60 zile
6	Ego Fiber	134,476	Materiale de ambalat - folie	60 zile
7	Indra Import Export SRL	121,310	Materiale de ambalat - Folie	60 zile
8	Aeb France SRL	103,210	Materiale de ambalat - Cartoane	120 zile
9	Messer Romania Gaz SRL	95,730	Materiale auxiliare - CO2	60 zile
10	Thimm Packaging SRL	52,813	Materiale de ambalat - Tavite	60 zile

Informații privind activitatea comercială

Piață

Localizare: Martens se afla locata in Galati si acopera ca si distributie judetele Galati, Braila, Ialomita, Calarasi, Buzau, Bacau, Neamt, Vaslui, Prahova si Bucuresti. Clienti sunt din segmentul LDA (legal drinking age = +18). Cererea este influentata atat de notorietatea produsului, cat si de pret, oferta promo sau unicitatea produsului.

### Cota de piață

Compania consideră că deține o cotă de piață de 3-5% în fiecare din județele în care acționează.

### Concurență

Concurență este alcătuită din marii berari care domină piața la nivel național și la nivel local la fel de activi. Aceștia sunt: Asahi, Heineken, Molson Coors și Tuborg.

Ca și puncte tari: toți activează pe piața de mai bine de 30 de ani, sunt parte ale unor jucători mondiali, produsele lor sunt de asemenea cu notorietate de peste 30 ani pe piața românească, iar parte dintre ele sunt branduri globale, un fabrici moderne cu linii de producție în care se investesc în fiecare an, au o putere de inovație foarte mare.

Puncte slabe: flexibilitate redusă la nivel local, deoarece toate deciziile se iau centralizat.

### Clienți

În cazul distributorilor, s-a folosit baza de clienți a acestora și s-a stabilit obiectiv de introducere produse Martens în minim 25% din clientii acestora. În piața locală s-a mers pe inventarierea și identificarea zilnică, strada cu strada, magazin cu magazin a potentialilor clienți în care s-a listat ulterior portofoliul Martens.

Situată de mai jos prezintă o imagine de ansamblu asupra volumelor ieșite pe canale de distribuție (exprimat în hectolitri):

Canale de distribuție (HL)	2019	2020	2021	2022
IKA	112,344	88,089	21,553	3,832
Rewe	69,233	37,054	1,638	-
Kaufland	27,610	31,204	14,573	3,285
Alte retele	15,501	19,831	5,342	547
Distribuție (LM+WHS)	6,665	10,055	10,899	9,605
Export	17,966	10,473	4,987	5,526

### Raport evaluare acțiuni

Intragrup	5,702	84,623	57,299	37,304
Total HL	142,677	193,240	94,738	56,266

Dupa cum se observa din tabelul de mai sus, cu o exceptie (canal Export), volumele au scazut pe fiecare tip de canal de vanzare, deoarece noua viziune a conducerii este de a investi in marcile proprii si de a asigura in continuare livrarea de produse de calitate.

Per total, IKA a inregistrat o scadere masiva a volumelor totale, deoarece in cursul anului 2021, nu inainte de a onora contractele deja in derulare, s-a oprit productia si vanzarea produselor marca private (nerentabila pentru companie). In consecinta volumele au scazut drastic, asa ca strategia de vanzari a firmei s-a concentrat pe listarea portofoliului de branduri proprii in canalul IKA.

Chiar daca ponderea canalului traditional (Distributie) in volumul total este inca mica, in 2021 s-a inregistrat o crestere procentuala de 8.4% fata de 2020 si 63.5% fata de 2019. Acesta este rezultatul strategiei de Route to Market implementate la inceputul anului 2020, a continuat si in 2022, care a insemnat o concentrare mai mare pe distributia directa, respectiv pe identificarea unor parteneri distributori activi in judetele limitrofe. In acest fel, portofoliul de branduri proprii Martens: Lup, Postavaru, Madonna si Driver a inceput sa fie prezent in multe magazine din judetele: Galati, Braila, Buzau, Vaslui, Bacau, Ialomita.

Ca masura de sprijin si pentru ca societatea sa poata concentra strategia catre dezvoltarea propriilor marci, actionarul majoritar a comandat in continuare volume de bere in 2022. Aceste volume au reprezentat 66.30% din total vanzari, ajungand la 37.304 hl.

Nivelurile de pret au continuat sa crească si in 2022, ajungând la 261 lei/ hl (vs 104 in 2017; 135 in 2018; 150 lei in 2019, 167 lei/ hl in 2020, 208 lei/hl in 2021).

Din punct de vedere al activitatii de marketing, anul 2022 a insemnat continuarea strategie initiate in anul 2020 si continuata in 2021: de la modelul Business to Business (PL) la modelul Business to Consumer (promovarea portofoliului de branduri proprii Lup, Postavaru, MaDonna, Hora Unirii si Driver), prin concentrarea eforturilor pentru distributie si programe de marketing dedicate consumatorilor.

Durata medie de încasare a creanțelor clienți este de 40 de zile.

#### **Politica de vânzări. Structuri de desfacere**

Relatie direct cu distributorii si aprovisionarea acestora la depozitele lor, iar in cazul relatiei cu clientii IKA – livrare pe platforma logistica a contului. Clientii externi sunt gestionati distinct fiind in directa coordonare a Directorului General.

Informații  
privind  
managementul  
resurselor  
umane

Activitatea de marketing

Politica de preturi se fixeaza functie de costurile de productie si marja de profit stabilita, dar si pozitionarea produselor similar in segmentele de branduri din piata.

Bugetul de marketing este alocat pe activitatile de OOH (vizibilitate exteroara), radio, social media (facebook, instagram, youtube), POSM (vizibilitate la punctul de vanzare). De asemenea, o cota de aprox.30% din buget este alocat pentru promovarea berii catre factorii de decizie de la magazine (patron, vanzator, barman), prin diferite actiuni de motivare a acestora sau catre consumatori prin activitati de tasting/sampling/sponsorizari/promotii.

Conducerea societății comerciale evaluate

Componența conducerii executive:

Nume	Funcție	Domeniu de specialitate	Vârstă (ani)	Vechime în muncă (ani)	Vechime în funcția prezentă
Uzuneanu Constantin	Director General		58	35 ani	12 luni

Membri alesi in Consiliul de Administratie sunt:

Numele	ACTIONARUL REPREZENTAT	COTA DEȚINUTĂ (%)
HAVENEERS GUY AMELIE F.- Presedinte CA	Bockhold NV	97.7197%
MARTENS JAN ALFONS A.- membru CA	Bockhold NV	97.7197%
DRESSELAERTS DANNY AUGUST F.- membru CA	Bockhold NV	97.7197%

Personal

	2019	2020	2021	2022	2023e
Nr. total de personal	126	41	54	53	27

**Structura personal - DEC 2022**

TOTAL : 53 SALARIATI

Personal direct: 30

Personal indirect: 23

Studii superioare: 18

Liceu: 13

Profesionale: 22

Femei: 24

Barbati:29

**Varsta**

21-30: 4

31-40: 9

41-50: 11

51-60: 26

61-70: 3

#### Politică de recrutare

Recrutarea personalului se face prin implicarea Departamentului de Resurse Umane din cadrul companiei, avand ca surse platformele on-line (E-jobs, Best-jobs) dar si din recomandari. In unele situatii, pentru recrutarea pe functii de conducere/raspundere, s-a colaborat si cu firme specializate de recrutare.

#### Politica de formare

Exista permanent o preocupare pentru formarea continua a personalului, compania a asigurat si asigura in continuare participarea la cursuri de perfectionare si de obtinere de calificari necesare pentru buna desfasurare a activitatii.

#### Politica de salarizare

Salariul brut minim – 3.000 lei

Salariul brut mediu – 4.836 lei

Salariul brut maxim – 20.023 lei

Se acorda sporurile legale (ore suplimentare, ore de noapte, sarbatori legale, zile de weekend), spor de senioritate, bonusuri de vanzari, tichete de masa, etc.

#### Politica de motivare

Atat managementul societatii, cat si sefii de departamente sunt preocupati permanent de motivarea salariatilor, coaching, comunicare, asigurarea unui mediu de lucru cat mai prietenos, achitarea la termen a obligatiilor catre salariatii. Periodic, atunci cand situatia o permite, se acorda bonusuri si personalului direct productiv.

## Analiza economico-financiară

### Generalități

Analiza finanțieră are ca obiect evaluarea politicii finanțiere conduse de managementul societății comerciale MARTENS S.A.. Într-o perioadă trecută și reprezentă o referință importantă în construirea previziunilor finanțiere pentru perioada următoare.

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

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

### Analiza cadrului legislativ contabil

In Romania, societatile comerciale au obligatia respectarii cadrului legislativ contabil si anume:

- Legea Contabilitatii nr. 82/1991
- Ordinul Nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate

Societatile comerciale au obligatia sa organizeze si sa conduca contabilitatea finanțiera, potrivit legii. Contabilitatea este activitatea specializata in masurarea, evaluarea, cunoasterea, gestiunea si controlul activelor, datorilor si capitalurilor proprii, precum si a rezultatelor obtinute din activitatea societatilor comerciale. In acest sens, contabilitatea trebuie sa asigure inregistrarea cronologica si sistematica, prelucrarea, publicarea si pastrarea informatiilor cu privire la pozitia finanțiera, performanta finanțiera si alte informatii referitoare la activitatea desfasurata, atat pentru cerintele interne ale acestora cat si in relatiile cu investitorii prezenti si potențiali, creditorii finanțieri si comerciali, clientii, institutiile publice si alti utilizatori.

S.C. MARTENS SA tine contabilitatea in limba romana si in moneda nationala, respectand prevederile art.3 (1) din Legea contabilitatii nr. 82/1991. Entitatea evaluata organizeaza si conduce contabilitatea in partida dubla, respecta astfel prevederile Legii contabilitatii. De asemenea intocmeste situatii financiare anuale, potrivit reglementarilor contabile aplicabile.

Orice operatiune economico-financiara efectuata se consemneaza in momentul efectuarii ei intr-un document care sta la baza inregistrarilor contabile, fiind utilizat ca si document justificativ.

Evaluarea elementelor detinute cu ocazia inventarierii si prezentarea acestora in situatiile financiare anuale se face potrivit reglementarilor contabile aplicabile. Reevaluarea imobilizarilor corporale se face la valoarea justa, in conformitate cu prevederile reglementarilor contabile aplicabile.

Documentele oficiale de prezentare a activitatii economico-financiare sunt situatiile financiare anuale care trebuie sa ofere o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a altor informatii, in conditiile legii, referitoare la activitatea desfasurata.

Exercitiul finantier reprezinta perioada pentru care trebuie intocmite situatiile financiare anuale si de regula coincid cu anul calendaristic.

Durata exercitiului finantier este de 12 luni. Situatiile financiare anuale constituie un tot unitar si sunt insotite de raportul administratorilor. Se semneaza de catre directorul economic, contabilul-sef sau de alta persoana imputernicita sa indeplineasca aceasta functie. Situatiile financiare anuale si raportarile contabile se semneaza si de catre administratorul sau persoana care are obligatia gestionarii entitatii.

S.C. MARTENS SA a intocmit Situatiile Financiare respectand principiul continuitatii activitatii, care prezuma ca entitatea isi desfasoara activitatea pe baza principiului continuitatii activitatii. Acest principiu presupune ca entitatea isi continua in mod normal functionarea, fara a intra in stare de lichidare sau reducere semnificativa a activitatii.

De asemenea entitatea evaluata intocmeste Situatiile Financiare respectand principiul permanentei metodelor, care prevede ca politicile contabile si metodele de evaluare trebuie aplicate in mod consecvent de la un exercitiu finantier la altul.

Pentru intocmirea situatiilor financiare, entitatea evaluata a respectat principiul prudentei, astfel ca la intocmirea situatiilor financiare, recunoasterea elementelor patrimoniale s-a realizat pe o baza prudenta, si in special:

- In contul de profit si pierdere s-a inclus numai profitul realizat la data bilantului
- Datoriile recunoscute au fost doar cele aparute in cursul exercitiului finantier curent sau al unui exercitiu finantier precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia.
- Sunt recunoscute deprecierile, indiferent daca rezultatul exercitiului finantier este pierdere sau profit. Inregistrarea ajustarilor pentru depreciere sau pierdere de valoare se efectueaza pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit si pierdere.
- Activele si veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile si cheltuielile nu sunt subevaluate.

S.C. MARTENS SA a intocmit Situatiiile Financiare respectand principiul contabilitatii de angajamente. Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele se produc (nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau este incasat sau platit) si sunt inregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

S-a respectat principiul intangibilitatii care prevede ca bilantul de deschidere pentru fiecare exercitiu financiar trebuie sa corespunda cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

S.C. MARTENS SA aplica principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de datorii care prevede evaluarea separata a componentelor de active si de datorii.

Principiul necompensarii este unul din principiile respectate de S.C. MARTENS SA la intocmirea situatiilor financiare anuale. Acest principiu prevede ca orice compensare intre elementele de active si datorii sau intre elementele de venituri si cheltuieli este interzisa.

Elementele prezentate in situatiile financiare se evaluateaza, de regula, pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie.

#### Analiza bilanțului și a contului de profit și pierdere

În continuare sunt prezentate situațiile financiare aferente exercițiilor financiare 2019 – 2022:

ISTORIC BILANȚ	2019	2020	2021	2022	
	A	B	C	D	E
Active Imobilizate					
Imobilizări necorporale	723	2,375	3,354	0	
Imobilizări corporale	35,262,756	34,545,253	33,842,811	32,654,381	
Imobilizări financiare	0	514,202	514,202	522,995	
<b>TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>35,263,479</b>	<b>35,061,830</b>	<b>34,360,367</b>	<b>33,177,375</b>	
Active circulante					
Stocuri	8,822,605	7,207,394	7,438,997	6,945,706	
Creațe	4,863,100	6,303,349	4,901,416	4,099,740	
Lichidități și asimilate	152,940	567,988	243,590	207,758	

Raport evaluare acțiuni

<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>13,838,645</b>	<b>14,078,731</b>	<b>12,584,003</b>	<b>11,253,204</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>49,102,124</b>	<b>49,140,561</b>	<b>46,944,370</b>	<b>44,430,579</b>
Capitaluri proprii				
Capital social	2,331,335	2,331,335	33,057,248	1,586,748
Rezerve	20,626,263	20,578,116	20,529,592	20,451,979
Acțiuni proprii				
Câștiguri / pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii				
Rezultat reportat	-24,940,996	-36,369,046	-41,676,776	-15,830,055
Rezultat exercițiului	-11,491,691	-5,312,223	-5,678,025	-5,909,578
Profit repartizat	0	0	0	0
Fonduri	741,781	-83,592	103,054	335,451
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>-12,733,308</b>	<b>-18,855,410</b>	<b>6,335,093</b>	<b>634,545</b>
Datorii				
Datorii pe termen lung	27,441,888	21,183,685	21,560,801	35,503,081
Datorii pe termen scurt	34,393,544	46,812,286	19,048,476	8,292,953
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>61,835,432</b>	<b>67,995,971</b>	<b>40,609,277</b>	<b>43,796,034</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>49,102,124</b>	<b>49,140,561</b>	<b>46,944,370</b>	<b>44,430,579</b>

Ajustările efectuate au fost:

- Ajustarea elementelor de conturi de regularizare și asimilate - activ și pasiv - și reflectarea acestora în cadrul capitalului propriu sub denumirea de fonduri.

- Reflectarea tuturor primelor de capital în cadrul rezervelor.
- Ajustarea datoriilor pe termen scurt: creditele bancare și datoriile către actionari au fost reflectate la datorii pe termen lung.

### Analiza Activelor

Un ACTIV reprezinta o resursa controlata de catre entitate ca rezultat al unor evenimente trecute, de la care se asteapta sa genereze beneficii economice viitoare pentru entitate. Un activ este recunoscut in contabilitate si prezentat in bilant atunci cand este probabila realizarea unui beneficiu economic viitor de catre entitate si activul are un cost sau o valoare care poate fi evaluat/evaluata in mod credibil.

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare si detinute pe o perioada mai mare de un an. Ele trebuie evaluate la costul de achizitie sau la costul de productie. Costul de achizitie sau costul de productie, respectiv valoarea reevaluata, a activelor imobilizate a caror utilizare este limitata in timp, se reduce cu ajustarile de valoare calculate pentru amortizarea sistematica a valorii activelor in cauza pe parcursul duratei lor de utilizare economica (amortizare). Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe intreaga durata de utilizare economica. Valoarea amortizabila este reprezentata de cost sau de alta valoare care substituie costul.

Beneficiile economice reprezinta potentialul de a contribui, direct sau indirect la fluxul de numerar sau echivalente de numerar catre entitate. Aceasta contributie se reflecta fie sub forma cresterii intrarilor de numerar, fie sub forma reducerii iesirilor de numerar, de exemplu, prin reducerea costurilor de productie. Astfel, potentialul poate fi unul productiv, atunci cand activul este utilizat separat sau impreuna cu alte active, pentru prestarea de servicii ori producerea de bunuri destinate vanzarii de catre entitate.

Activele se impart in doua categorii si anume: active imobilizate si active circulante, care la randul lor se impart in mai multe categorii. Acestea sunt clasificate in functie de durata de utilizare in cadrul entitatii. Activele imobilizate sunt active care se utilizeaza pe termen lung in timp ce activele circulante sunt active utilizate pe termen scurt.

Activele imobilizate se impart in : imobilizari necorporale, imobilizari corporale si imobilizari financiare.

Valoarea imobilizarilor necorporale in 2022 este 0 în scădere față de 2021 datorită amortizării acestora și reprezintă Concesiuni, brevete, licențe respectiv alte imobilizări necorporale.

In 2022 imobilizarile corporale au scazut la 32,65 mil ron de la 33,84 mil ron în 2021, urmare a amortizării înregistrate și lipsei investițiilor.

Imobilizările financiare au fost constante în ultimii 3 ani de analiză finanțiară și s-au cifrat la aprox. 522 mii lei, reprezentând garanție antrepozit respectiv alte creanțe.

Pe total stocuri, la sfârșitul perioadei de raportare 2022 s-a înregistrat o scădere la 6,9 mil lei de la 7,4 mil lei în 2021.

Pe total creanțele au scăzut la sfârșitul perioadei de raportare 2022 la 4,09 mil lei fata de 4,9 mil lei în 2021.

#### **Analiza Capitalurilor și datoriilor**

Capitalul social este în scădere în 2022 la 1,58 mil lei de la 2,33 mil lei în 2019;

Entitatea evaluată are înregistrate rezerve în perioada analizată. Se constată o valoare constantă a acestora;

Datoriile pe termen lung sunt în creștere în perioada de analiză iar cele pe termen scurt au o tendință de scădere ca urmare a reducerii activității operaționale.

#### **Analiza contului de profit și pierdere**

Elementele legate de evaluarea performanței finanțiere, prin intermediul contului de profit și pierdere sunt veniturile și cheltuielile.

**VENITURILE** constituie creșteri ale beneficiilor economice înregistrate pe parcursul perioadei contabile, sub formă de intrari sau creșteri ale activelor ori reduceri ale datoriilor, care se concretizează în creșteri ale capitalurilor proprii, altele decât cele rezultate din contribuții ale acționarilor.

**CHELTUIELILE** constituie diminuări ale beneficiilor economice înregistrate pe parcursul perioadei contabile sub formă de ieșiri sau scaderi ale valorii activelor ori creșteri ale datoriilor, care se concretizează în reduceri ale capitalurilor proprii, altele decât cele rezultate din distribuirea acestora către acționari.

Veniturile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când se poate evalua în mod credibil o creștere a beneficiilor economice viitoare legate de creșterea valorii unui activ sau de scaderea valorii unei datorii. Recunoașterea veniturilor se realizează simultan cu recunoașterea creșterii de active sau reducerii datoriilor.

Raport evaluare acțiuni

Cheltuielile sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand se poate evalua in mod credibil o diminuare a beneficiilor economice viitoare legate de o diminuare a valorii unui activ sau de o crestere a valorii unei datorii. Recunoasterea cheltuielilor are loc simultan cu recunoasterea cresterii valorii datoriilor sau reducerii valorii activelor.

În continuare prezentăm situația veniturilor și cheltuielilor în perioada 2019 – 2022:

ISTORIC CPP	S.C. MARTENS SA GALATI SA			
	2019	2020	2021	2022
A	B	C	D	E
Venituri din exploatare				
Cifă de afaceri netă	21,640,926	35,611,081	21,879,649	15,894,620
alte venituri din exploatare	690,270	-975,932	547,860	28,309
<b>TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>22,331,196</b>	<b>34,635,149</b>	<b>22,427,509</b>	<b>15,922,928</b>
Cheltuieli din exploatare				
Cheltuieli privind mărfurile	0	0	1,415,970	1,926,038
Cheltuieli materiale	14,684,327	20,434,477	11,298,765	7,055,602
Cheltuieli cu utilități	3,269,349	3,919,910	2,434,723	2,192,133
Cheltuieli cu personalul	5,727,670	7,186,507	5,784,218	4,232,704
Cheltuieli cu amortizarea și alte deprecieri	2,120,672	1,017,424	1,756,383	1,805,567
Cheltuieli cu terții	4,185,380	3,921,330	2,534,882	2,384,338
Cheltuieli cu taxe și impozite	264,026	267,284	261,242	193,244
alte cheltuieli din exploatare	934,655	704,919	675,430	1,226,139
<b>EBITDA</b>	<b>-7,845,180</b>	<b>-2,877,789</b>	<b>-2,547,132</b>	<b>-3,347,663</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE</b>	<b>31,186,079</b>	<b>37,451,851</b>	<b>26,161,613</b>	<b>21,015,764</b>
<b>EBIT</b>	<b>-9,965,852</b>	<b>-3,895,213</b>	<b>-4,303,515</b>	<b>-5,153,230</b>
<b>PROFIT / (PIERDERE) DIN EXPLOATARE</b>	<b>-8,854,883</b>	<b>-2,816,702</b>	<b>-3,734,104</b>	<b>-5,092,835</b>

Raport evaluare acțiuni

<b>TOTAL VENITURI FINANCIARE</b>	384,524	347,276	729,607	1,133,220
Cheltuieli financiare				
Cheltuieli cu dobânzile	1,525,839	1,417,010	1,374,510	756,349
Alte cheltuieli financiare	1,495,493	1,425,787	1,299,018	1,193,614
<b>TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>3,021,332</b>	<b>2,842,797</b>	<b>2,673,528</b>	<b>1,949,963</b>
<b>PROFIT / (PIERDERE) BRUTĂ</b>	<b>-11,491,691</b>	<b>-5,312,223</b>	<b>-5,678,025</b>	<b>-5,909,578</b>
<b>PROFIT / (PIERDERE) EXTRAORDINARĂ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impozit pe profit	0	0	0	0
Alte impozite nereprezentate la elementele de mai sus (698)				
<b>PROFIT / (PIERDERE) NETĂ</b>	<b>-11,491,691</b>	<b>-5,312,223</b>	<b>-5,678,025</b>	<b>-5,909,578</b>

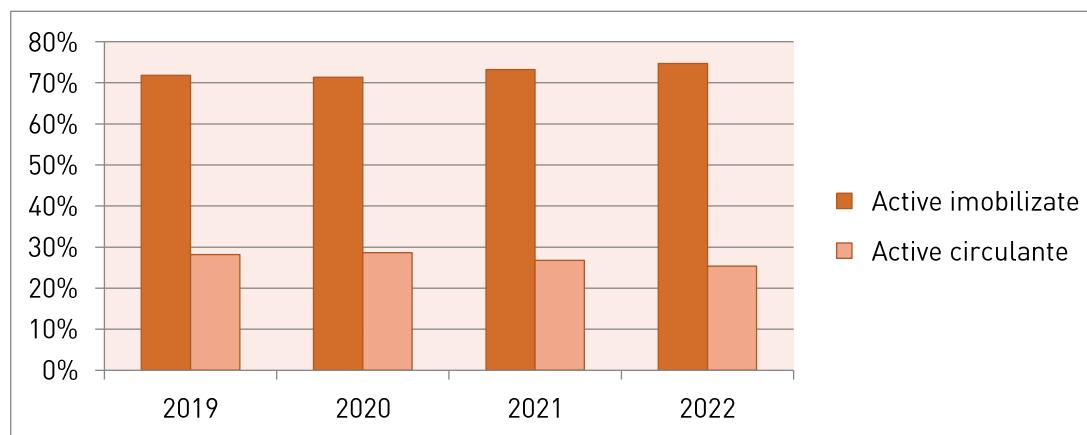
Se pot formula următoarele concluzii:

- ⇒ Veniturile din exploatare au tendința de scădere în perioada analizată. În 2022 se constată o scădere a acestora cu 29 % față de cea înregistrată în anul 2021;
- ⇒ Cheltuielile din exploatare au tendință de scădere în perioada analizată. În 2022 față de 2021 acestea scad cu 19%, situație normală având în vedere evoluția volumului afacerii
- ⇒ În perioada 2019 – 2022 societatea înregistrază rezultate negative, atât operaționale cât și generale.

#### Analiza structurii financiare

Prezentăm în continuare analiza structurii patrimoniului :

STRUCTURĂ ACTIV	2019	2020	2021	2022
Active imobilizate	72%	71%	73%	75%
Active circulante	28%	29%	27%	25%
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



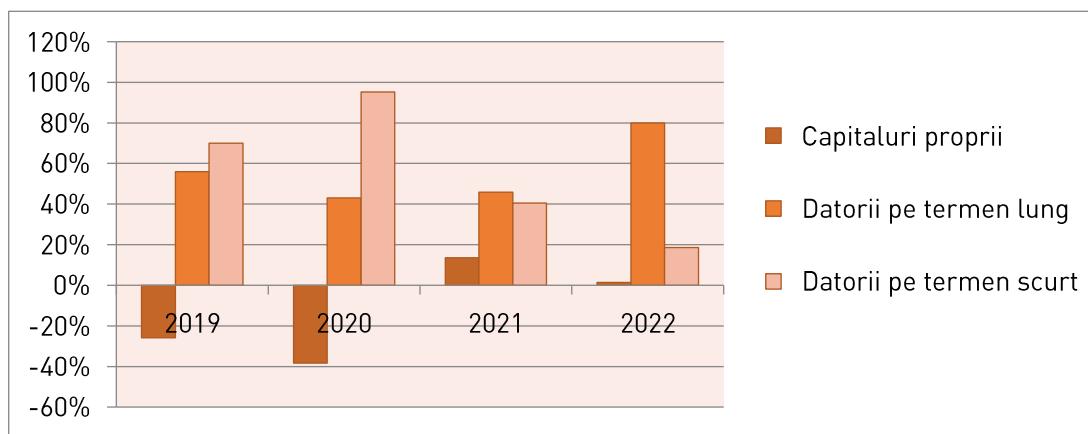
Analiza ponderii și evoluției celor două grupe mari de active, activele imobilizate și activele circulante reflectă situația actuală din societate. Ponderile relativ egale ale celor 2 mari grupe de activ reprezintă o situație normală, fapt datorat ciclului lung de exploatare.

Rata activelor imobilizate: valoarea ei depinde de specificul activității și de caracteristicile tehnice ale întreprinderii, înregistrând valori diferite de la o ramură la alta. Astfel, aceasta are valori foarte mari în cazul firmelor care folosesc o infrastructură importantă sau echipamente costisitoare (în industrie). În cazul companiei evaluate, rata activelor imobilizate este în intervalul 71% - 75%.

Rata activelor circulante: înregistrează valori semnificative în cazul firmelor cu activitate de producție, cu ciclu lung de fabricație, precum și a celor firme cu specific de distribuție de bunuri materiale și valori scăzute în cazul societăților prestatore de servicii. Rata activelor circulante are valori cuprinse între 25% - 29% cu tendință de ușoară creștere.

Prezentăm în continuare structura de finanțare a activității societății evaluate:

STRUCTURĂ PASIV	2019	2020	2021	2022
Capitaluri proprii	-26%	-38%	13%	1%
Datorii pe termen lung	56%	43%	46%	80%
Datorii pe termen scurt	70%	95%	41%	19%
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



În urma analizei structurii de finanțare a S.C. MARTENS SA se pot formula următoarele concluzii:

- ⇒ Structura de finanțare a activității s-a deteriorat constant, de la un an la altul
- ⇒ Nivelul actual al autonomiei financiare denotă un risc crescut de intrare a societății în stare de incapacitate de plată

#### Indicatori de gestiune

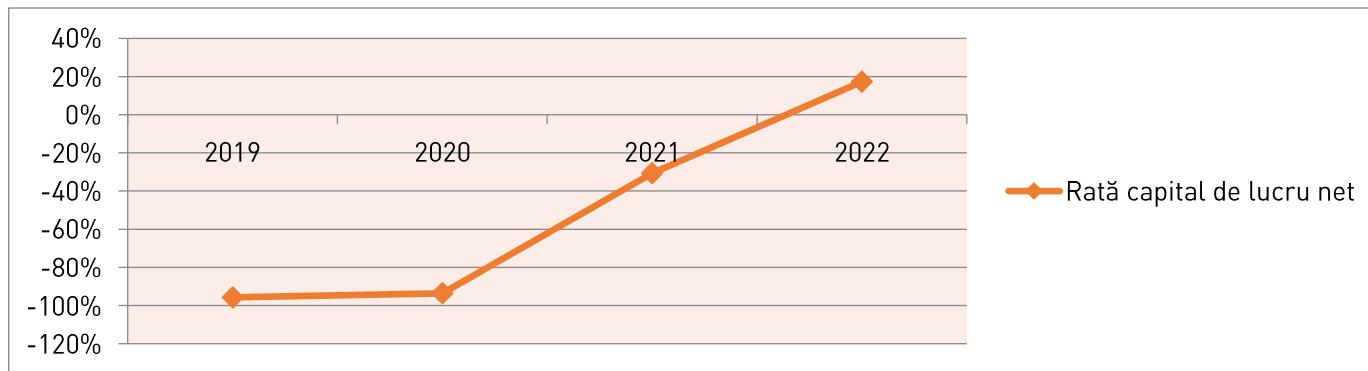
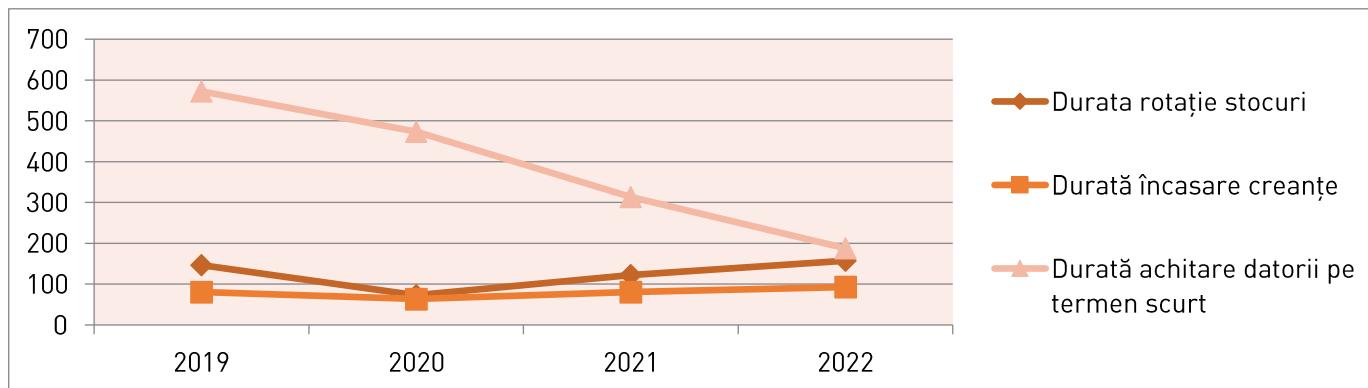
Viteza de rotație a activelor circulante reprezintă un indicator de eficiență care reflectă schimbările intervenite în activitatea întreprinderii (în special în activitatea de exploatare: modificarea procesului de aprovizionare și producție, reducerea costurilor, scurtarea ciclului de producție și a perioadei de desfacere și încasare a producției etc.). Volumul activelor circulante depinde de doi factori, și anume: cifra de afaceri și viteza de rotație a activelor circulante. Cu cât activele circulante vor parcurge mai repede fiecare stadiu al rotației capitalului, cu atât viteza de rotație va fi mai mare, iar nevoia de fond de rulment mai mică pentru un volum dat al producției, respectiv al cifrei de afaceri.

Prezentăm în continuare evoluția duratălor de rotație a stocurilor, creațelor și datoriilor din exploatare, precum și a ponderii capitalului de lucru în cifra de afaceri:

Rate gestiune	Formulă	2019	2020	2021	2022
Durata rotație stocuri	St/CAx360	147	73	122	157
Durată încasare creațe	Cr/CA x 360	81	64	81	93

## Raport evaluare acțiuni

Durată achitare datorii pe termen scurt	DTS/CA x 360	572	473	313	188
Rată capital de lucru net	CLN/CA	-96%	-94%	-31%	17%



Din analiza duratelor de rotație a elementelor de activ circulant și a datoriilor pe termen scurt se pot formula următoarele concluzii:

- ⇒ Durata de rotație a stocurilor fluctueaza intre 73 si 157 de zile cu tendinta de creștere în 2022. Acest indicator reflecta perioada necesara pentru vanzarea stocurilor. Durata de rotatie a stocurilor este un rezultat dintre vanzarile produsului totale inregistrate pe o perioada de referinta si valoarea stocurilor de acelasi produs pe aceiasi perioada de referinta.
- ⇒ Durata de încasare a creanțelor este in creștere. Viteza de rotatie a creantelor calculeaza eficacitatea cu care o entitate isi colecteaza creantele sale. Exprima numarul de zile in care debitorii isi achita datoriile catre persoana juridica. Scopul calcularii

acestui indicator reprezinta determinarea eficientei companiei in incasarea creantelor de la clienti. In ceea ce privese rezultatul indicatorului, nu exista un anumit numar de zile considerat bun sau rau, mai ales ca rezultatele variaza de la o industrie la alta. In perioada 2019-2022 se constata o creștere a acestui indicator la cca. 78 de zile de la emiterea obligației de plată. Cand valoarea indicatorului este mare, rezulta ca in unitate sunt probleme legate de controlul creditului acordat clientilor si in consecinta creantele sunt mai greu de incasat.

- ⇒ Durata de achitare a datoriilor pe termen scurt este de 70 de zile, tendinta este de scădere pentru acest indicator. Acest indicator exprima numarul de zile de creditare pe care entitatea il obtine de la furnizorii sai.
- ⇒ S-a identificat un decalaj între durata de încasare a creanțelor și durata de onorare a plășilor

#### Indicatori de lichiditate

Lichiditatea reflectă capacitatea de a transforma elementele de activ în bani.

Lichiditatea curentă – indicatorul mai poartă și denumirea de lichiditate patrimonială, oferă informații despre bunurile la care întreprinderea poate să facă apel pentru a plăti datoriile pe termen scurt.

Lichiditatea rapidă – arată capacitatea societății de a face față datoriilor pe termen scurt din activele circulante cele mai lichide, excludându-se stocurile. Potrivit teoriei nord-americane, rata lichidității curente este cunoscută și sub denumirea de "testul acid". Această rată este de obicei subunitară, intervalul considerat satisfăcător fiind 0.65 – 1.

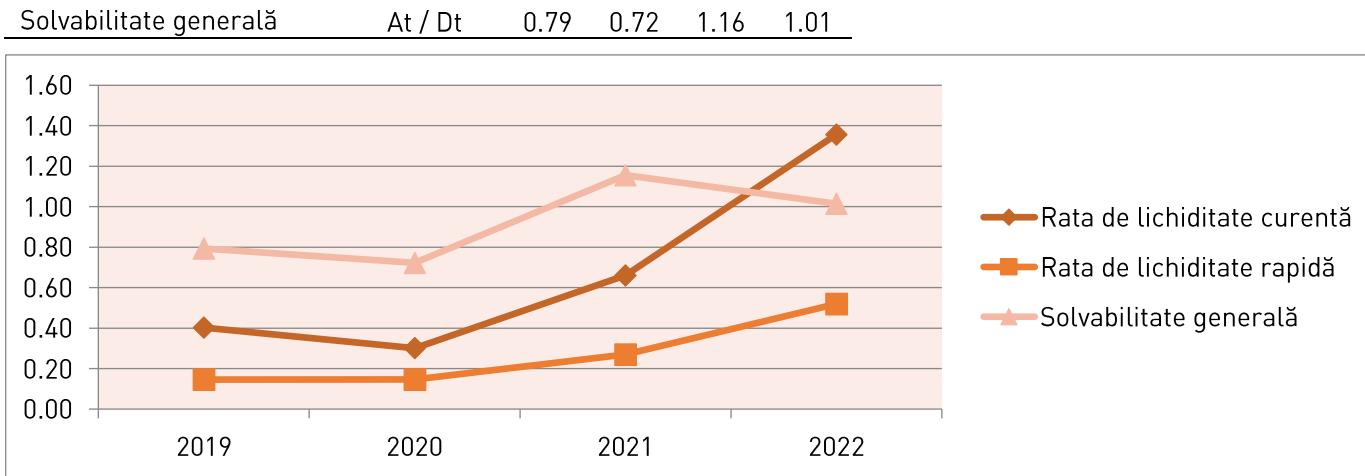
Solvabilitatea reprezintă capacitatea întreprinderii de a face față obligațiilor scadente care rezultă din angajamentele anterioare contractate, fie din operații curente a căror realizare condiționează continuarea activității, fie din prelevări obligatorii.

În sistemul analizei financiar-patrimoniale, analiza aptitudinii întreprinderii de a fi solvabilă și de a învinge riscul de faliment ocupă un loc central. Orice deregлare privind achitarea obligațiilor generează prejudicii și necesită o corectură urgentă. Totodată, echilibrul financiar este un imperativ absolut, adică nu poate fi omis sub nici o motivație. În practica economică, se poate concepe ca o întreprindere care cunoaște o perioadă mai dificilă să renunțe provizoriu la unele obiective de creștere, obiective economice sau sociale. În schimb, ea nu poate renunța la asigurarea obiectivului de solvabilitate, care constituie condiția finanțieră de supraviețuire.

Prezentăm în continuare evoluția indicatorilor de lichiditate în perioada 2019-2022:

Rate lichiditate	Formulă	2019	2020	2021	2022
Rata de lichiditate curentă	Ac/Pc	0.40	0.30	0.66	1.36
Rata de lichiditate rapidă	(Cr+Db)/Pc	0.15	0.15	0.27	0.52

## Raport evaluare acțiuni



Analiza ratelor de lichiditate reflectă următoarele :

- ⇒ Rata de lichiditate curentă variază între 0,3 și 1,36. Rata lichidității curente prezintă valori subunitare în perioada 2019-2021 și la un nivel supraunitar în 2022.
- ⇒ Rata de lichiditate rapidă variază între 0,15 - 1,52.

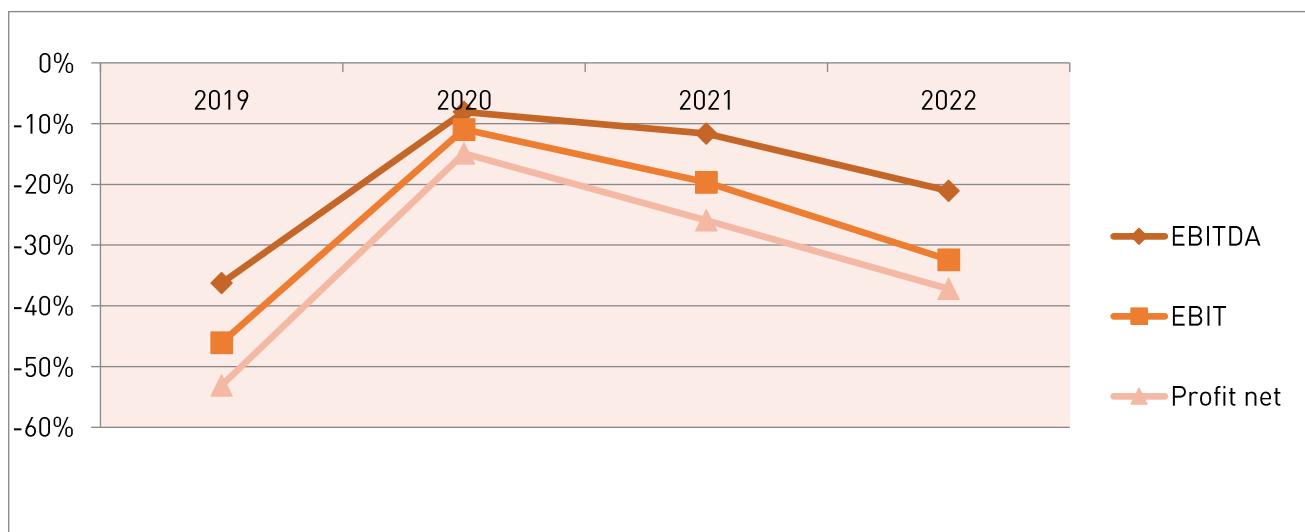
### Analiza performanțelor financiare

Prezentăm în continuare ponderea în cifra de afaceri a principalelor elemente de cheltuieli precum și a rezultatelor obținute în perioada 2019-2022.

Repartiție CA	2019	2020	2021	2022
Cifră de afaceri netă	100%	100%	100%	100%
Cheltuieli privind mărfurile	0.00%	0.00%	6.47%	12.12%
Cheltuieli materiale	67.85%	57.38%	51.64%	44.39%
Cheltuieli utilități	15.11%	11.01%	11.13%	13.79%
Cheltuieli cu personalul	26.47%	20.18%	26.44%	26.63%
Cheltuieli cu terții	19.34%	11.01%	11.59%	15.00%

## Raport evaluare acțiuni

Cheltuieli cu taxe și impozite	1.22%	0.75%	1.19%	1.22%
Alte cheltuieli din exploatare	4.32%	1.98%	3.09%	7.71%
EBITDA	-36%	-8%	-12%	-21%
EBIT	-46%	-11%	-20%	-32%
Profit net	-53%	-15%	-26%	-37%



În urma analizei situației prezentate anterior se pot afirma următoarele:

- ⇒ Cheltuielile cu cea mai mare pondere în cifra de afaceri sunt cheltuielile cu materialele necesare ciclului de exploatare.
- ⇒ Marja EBITDA are valori negative la data evaluării.
- ⇒ Marja rezultatului net este negativă pe toată perioada analizată.

### Rate de rentabilitate

Rata rentabilității financiare este un indicator semnificativ pentru evaluarea performanțelor economice și financiare ale întreprinderii pentru diagnosticul intern, ca și pentru analizele cerute de partenerii externi. Rentabilitatea financiară constituie un indicator de bază care

caracterizează performanțelor întreprinderilor care se găsește sub incidența directă a politicii comerciale (rentabilitate comercială), a eficienței capitalurilor angajate (rentabilitate economică), dar și a politicii financiare a întreprinderii.

Dacă rata rentabilității economice exprimă remunerarea capitalului investit doar în relație cu activitatea de exploatare, rata rentabilității financiare cuantifică remunerarea capitalurilor personale prin intermediul tuturor celor trei tipuri de activitate: de exploatare, financiară și extraordinară.

În perioada analizată societatea este pe pierdere.

Rate de rentabilitate	Formulă	2019	2020	2021	2022
Rentabilitatea economică a capitalurilor investite (ROIC)	Pb / (TA - DTS)	pierdere	pierdere	pierdere	pierdere
Rentabilitatea economică a activelor	EBITDA / At	pierdere	pierdere	pierdere	pierdere
Rentabilitatea financiară (ROE)	Pn / Cpr	pierdere	pierdere	pierdere	pierdere

### Concluzii

- ✓ Activitatea societății s-a deteriorat de la un an la altul, veniturile înregistrând scăderi semnificative
- ✓ Societatea își finanțează activitatea în mare parte din resurse împrumutate, situație nefavorabilă din perspectiva indicelui de solvabilitate;
- ✓ Performanțele financiare sunt slabe în perioada analizată, atât rezultatele operaționale cât și cele globale fiind negațive

## SECȚIUNEA 04 – ANALIZA MACROECONOMICĂ

## Analiza macroeconomică

### Overview

Conform datelor provizorii publicate de Institutul Național de Statistică, Produsul intern brut a înregistrat, în trimestrul II 2022, o creștere cu 5,3% față de același trimestru din anul 2021. Față de trimestrul I, creșterea a fost de 2,1%. Produsul intern brut estimat pentru semestrul I 2022 a fost de 699,846 miliarde de lei, în creștere cu 5,8% față de semestrul I 2021.

Evoluția Produsului intern brut trimestrial în perioada 2020 - 2022, calculată ca serie brută și serie ajustată sezonier, este prezentată în tabelul care urmează:

**Tabel 1: Evoluția Produsului intern brut trimestrial**

	Trim. I	Trim. II	Trim. III	Trim. IV	An
<b>- în % față de perioada corespunzătoare din anul precedent -</b>					
<b>Serie brută</b>	<b>2020</b>	102,6	90,2	94,6	98,5
	<b>2021</b>	99,9	115,4	106,9	102,4
	<b>2022</b>	106,4	105,3	-	-
<b>Serie ajustată sezonier</b>	<b>2020</b>	102,6	90,2	94,6	98,5
	<b>2021</b>	99,9	115,4	106,9	102,4
	<b>2022</b>	106,4	105,3	-	-
<b>- în % față de trimestrul precedent -</b>					
<b>Serie ajustată sezonier</b>	<b>2020</b>	99,6	89,4	104,9	105,5
	<b>2021</b>	101,1	103,2	97,1	101,0
	<b>2022</b>	105,1	102,1	-	-

În datele publicate în comunicatul de presă nr. 217 din 7 decembrie 2022, INS a detaliat componentele creșterii. La creșterea PIB, în semestrul I 2022 față de semestrul I 2021, contribuții pozitive mai importante au avut următoarele ramuri: Comerțul cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor; transport și depozitare; hoteluri și restaurante (+2,2%), cu o pondere de 20,6% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 10,3%; Informațiile și comunicațiile (+1,7%), cu o pondere de 6,9% la formarea PIB și al căror volum de activitate s-a majorat cu 23,9%. Contribuție negativă la creșterea PIB a înregistrat-o industria (-0,2%), cu o pondere de 25,3% la formarea PIB și al cărei volum de activitate a scăzut cu -0,1%; Impozitele nete pe produs, cu o pondere de 10,4% la formarea PIB, au contribuit cu +0,5% la creșterea PIB, volumul lor majorându-se cu 5,2%.

Consumul privat (principala componentă a PIB) a consemnat un avans anual de 7,6%, evoluție puternic influențată de redeschidere și de ameliorarea climatului din sfera pieței forței de muncă, arată Andrei Rădulescu, Director Analiză Macroeconomică la Banca Transilvania.

### Situatia economica si perspective

Conform unei analize făcute de Adrian Tudor în publicația economedia.ro din 8 decembrie 2022, în semestrul al doilea ne putem aștepta la o evoluție economică deteriorată.

Acesta a interogat mai mulți specialiști din economie, printre care Ionuț Dumitru, economistul-șef al Raiffeisen Bank, care crede că trimestrele al treilea și al patrulea vor aduce cel mult stagnare, în condițiile în care este așteptat și un an foarte slab în agricultură.

Ionuț Dumitru mai spune că ar putea urma o scădere a economiei de la un trimestru la altul, în a doua parte a acestui an. Cu toate acestea, el se așteaptă ca la finalul anului să fie înregistrată o creștere economică de 4,5 la sută din PIB.

Un alt specialist, Andrei Rădulescu, Director Analiză Macroeconomică la Banca Transilvania, face o estimare similară pentru anul în curs. În schimb, el crede că anul 2023 va aduce un avans economic de numai 2,3 la sută, dar anul 2024 va consemna o revenire, cu o creștere a PIB-ului de 4,7 la sută.

Pe de altă parte, BCR a revizuit în sus estimarea de creștere economică a României, dar nu exclude o recesiune tehnică. Astfel, BCR estimează o creștere economică de 6%, în loc de 5,1%. Pentru 2023, însă, BCR a redus în jos estimarea de creștere economică de la 4% la 2,7%. De asemenea, economistii băncii nu exclud o recesiune tehnică, însă dau șanse reduse acestui scenariu.

„Având în vedere structura slabă a PIB din primul semestru al anului 2022 și așteptările privind efectele de reducere a cererii externe din jumătatea a doua a anului, o recesiune tehnică nu poate ieși din discuție, deși acesta nu este scenariul nostru de bază în prezent. Ne așteptăm la o contracție secvențială în T3 din 2022 urmată de stagnare în T4 2022”, subliniază Ciprian Dascălu, economist-șef al BCR, într-un raport trimis investitorilor.

### Investitiile

Conform unui studiu de atractivitate EY România, apetitul pentru investiții este încă ridicat în 2022. 56% dintre companiile străine intenționează să înființeze sau să își extindă operațiunile din România.

România a rămas o destinație preferată pentru investitori, în Europa de Est, după doi ani de pandemie și având în vedere situația din Ucraina. România s-a clasat pe locul al 16-lea (4%) din 32 de țări în clasamentul țărilor cele mai atractive pentru investiții în 2022, depășind țări precum Ungaria (2%) și Republica Cehă (2%) și se află aproape de Polonia, al cărei procentaj este de 6%.

În 2022, 56% dintre companiile străine intenționează să înființeze sau să își extindă operațiunile din România, ceea ce plasează această țară pe locul al patrulea, la egalitate cu Franța și în urma Portugaliei (62%), Lituaniei (60%) și Regatului Unit (58%). Totodată, România se situează deasupra mediei europene, care este de 53%.

Cu toate acestea, România ar trebui să își concentreze atenția asupra perspectivelor pe termen lung, în următorii trei ani, având în vedere prognozele, care arată că atractivitatea va scădea de la 41% în 2021 la 34% în 2022.

Totuși, actuala situație ar putea da naștere unui paradox, deoarece România are multe oportunități în viitor. Una dintre ele este relocarea companiilor din Ucraina. România este într-o poziție privilegiată la nivel european în ceea ce privește planurile liderilor executivi de a își reloca serviciile de asistență pentru întreprinderi și funcțiile de lanțuri de aprovizionare în Europa (operațiuni de „reshoring” și „nearshoring”) pentru a reduce la minimum impactul viitoarelor perturbări.

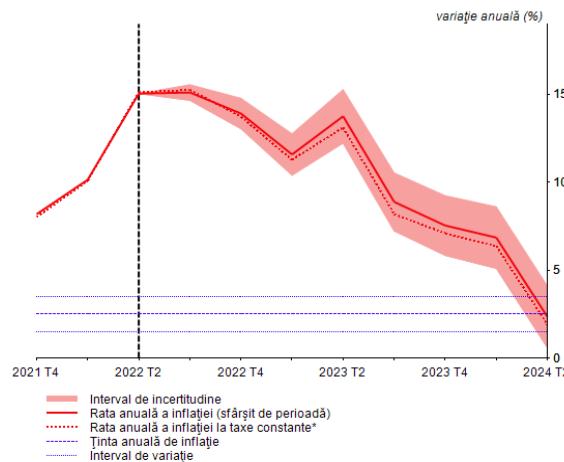
#### Inflația și politica monetară

În luna mai, Banca Națională a României prognoza un vârf al dinamicii inflației de 14,2% în iunie 2022, urmat de o descreștere doar graduală pe parcursul a patru trimestre, însă mai alertă apoi, implicând coborârea acesteia la niveluri de o cifră abia în semestrul 2 2023 și menținerea ei deasupra intervalului între la finele orizontului prognozei, la 6,2%.

Inflația și-a accelerat creșterea în aprilie-mai, mai mult decât s-a anticipat, în condițiile unui salt amplu consemnat în aprilie la 13,76%, de la 10,15% în martie, urmat de un avans moderat în luna mai, la 14,49%.

## Raport evaluare acțiuni

Proiecția inflației anuale a prețurilor IPC și  
intervalul de incertitudine asociat



	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
<b>Ținta</b>	2,5				2,5				2,5		
<b>Efectiv/ Prognoză**(%)</b>	8,2	10,2	15,1	15,1	13,9	11,6	13,8	8,9	7,5	6,9	2,3
taxe constante* (%)	8,0	10,1	15,1	15,3	13,7	11,3	13,1	8,2	7,1	6,4	1,9
<b>Interval de incertitudine (%)</b>	-	-	-	±0,4	±0,9	±1,2	±1,5	±1,7	±1,7	±1,8	±1,8

\* Rata anuală a inflației IPC la taxe constante - se exclude impactul runderii I și a modificărilor operate la nivelul cotelui TVA, al accizelor și a unor taxe nefiscale

\*\* Sfârșit de perioadă

Sursa: INS, calculuri BNR

Responsabile de noua înrăutățire a perspectivei apropiate a inflației sunt tot șocurile globale pe partea afertei, au subliniat în mai multe rânduri membrii Consiliului BNR.

Ei se așteaptă la majorarea prețurilor combustibililor, gazelor naturale și energiei electrice, chiar și în contextul aplicării schemelor de sprijin.

Unii membri ai Consiliului au apreciat că, într-un asemenea context, ancorarea anticipațiilor inflaționiste pe termen mediu și prevenirea declanșării unei creșteri autoântrășinute a nivelului general al prețurilor de consum – eventual printr-o spirală salarii-prețuri-, reclamă o nouă creștere a ratei dobânzii-cheie, mai ales în condițiile în care piața muncii tinde să se tensioneze.

### Piața forței de muncă

Conform unui studiu al EY România, avem de a face cu o schimbare majoră pe piața muncii - 43% dintre angajați sunt dispuși să renunțe la locul actual de muncă pentru un salarit mai mare, condiții mai bune și flexibilitate.

Practic, vorbim despre o creștere semnificativă – în 2021, doar 7% dintre angajați au declarat că sunt dispuși să plece. Acestea sunt principalele concluzii ale sondajului global EY - *Reîntoarcerea la muncă. Noile condiții de anul acesta*. Angajații sunt determinați să întreprindă o mutare în principal din dorința de a obține un salarit mai mare, dar și oportunități de carieră mai bune sau munca flexibilă.

Studiul "Reîntoarcerea la muncă. Noile condiții" arată că, pe măsură ce multe țări ies din pandemia COVID-19, angajații câștigă o influență semnificativă asupra angajatorilor și că „lista de dorințe” pe care le au de la potențialii angajatori se schimbă. Astfel, sondajul EY - unul dintre cele mai mari de acest gen, care analizează opiniile a peste 1.500 de lideri de afaceri, peste 17.000 de angajați din 22 de țări și 26 de sectoare industriale, vorbește despre un procent important dintre angajați (42%) care spun că sunt necesare creșteri salariale pentru a aborda fluctuația personalului, opinie cu care doar 18% dintre angajatori sunt de acord. În ceea ce privește revenirea la birou, studiul arată o opozitie clară între ceea ce își doresc angajatorii și ceea ce sunt dispuși să facă angajații. Astfel, 22% dintre angajatori anunță că își doresc ca angajații să revină la birou cinci zile pe săptămână; în schimb angajații, într-o proporție covârșitoare, de 80%, declară că își doresc să lucreze de la distanță cel puțin două zile pe săptămână.

Salariul mediu net a ajuns, în iunie 2022 la valoarea de 3.977 de lei, în creștere cu 49 de lei, comparativ cu luna mai, fiind echivalentul unei majorări de 1,2%, conform celor mai recente date transmise de Institutul Național de Statistică (INS).

Comparativ cu luna iunie a anului 2021, câștigul salarial mediu net a crescut cu 12,3%. În ceea ce privește salariul mediu brut, acesta a fost 6413 lei, cu 55 lei (+0,9%) mai mare decât în luna mai 2022.

În luna iunie 2022, în majoritatea domeniilor de activitate, salariul mediu net a crescut ca urmare a acordării de prime ocazionale (prime trimestriale, semestriale, anuale ori pentru performanțe deosebite), drepturi în natură și ajutoare bănești, sume din profitul net și din alte fonduri (inclusiv bilete de valoare), precum și a realizărilor de producție ori încasărilor mai mari (funcție de contracte/proiecte).

Totodată, creșterile salariului mediu net s-au datorat aplicării prevederilor legale privind unele măsuri fiscale conform cărora unele categorii de salariații beneficiază de prevederi speciale în ceea ce privește impozitul, contribuția la asigurări sociale și contribuția la asigurări sociale de sănătate.

Fără să existe, probabil, vreo surpriză, IT-iștii au rămas la final de iunie cu cei mai mulți bani, încasând un salarit mediu net de 9.331 lei, în ușoară scădere față de luna mai 2022, când salaritul mediu încasat de angajații din IT era de 9.178 lei. Aceștia sunt urmați de angajații care

lucrează în activități de editare (9.090 lei). Pe locul al treilea se situează angajații care activează în informații și comunicări, care au încasat, în medie, un salariu mediu net de 8.195 de lei, în iunie 2022, mai arată datele puse la dispoziție de INS.

### Sectorul finanțier

Sectorul finanțier european a resimțit o presiune considerabilă în ultimul deceniu. Criza finanțieră a afectat întreprinderile, cetățenii și autoritățile naționale deopotrivă. Continuă să se manifeste provocări privind dezvoltarea de noi tehnologii, fragmentarea piețelor UE și schimbările climatice. Riscurile care au reapărut în sectorul finanțier în ultima perioadă vor trebui să fie abordate ca parte a eforturilor de redresare economică ale Uniunii Europene.

UE a adoptat diferite inițiative pentru a contracara provocările actuale și pentru a valorifica noile oportunități. Aceste inițiative au condus la instituirea unor cadre juridice noi și complexe care trebuie să fie puse în aplicare la nivel național. Comisia oferă sprijin tehnic statelor membre ale UE pentru o gamă largă de reforme în sectorul finanțier. Sprijinul tehnic se axează pe consolidarea supravegherii sectorului, pe creșterea capacitatei de reacție la evoluția rapidă a pieței și pe sprijinirea unor opțiuni de finanțare ample pentru economia reală.

Conform unei analize publicate de Andrei Iacomi și Mihai Gongoroi în ziarul Bursadin 28 iunie 2022, în ciuda severității crizei pandemice, al avansului galopant al inflației, al războiului din Ucraina și a depreciiilor valorii titlurilor guvernamentale românești, sistemul bancar din țara noastră a continuat să funcționeze în condiții foarte bune, furnizând lichiditatea necesară finanțării în bune condiții a sectorului public, firmelor și populației. Mai mult, sistemul bancar nu a fost niciodată mai solid, lucru scos în evidență de statisticile furnizate de Banca Națională a României (BNR), care arată un profit net record de 1,96 miliarde de lei în primul trimestru din acest an, în creștere cu aproape 4% față de primul trimestru din 2021. Pe tot anul 2021, sistemul bancar a marcat un profit net de 8,27 miliarde de lei (1,66 miliarde de euro), cu 64% mai mare față de profitul net din 2022. Anul trecut a fost al șaptelea an consecutiv de profit pentru sectorul bancar din România, format din peste 30 de instituții bancare.

Rentabilitatea capitalului (ROE) a scăzut însă ușor, în primul trimestru din acest an, la 12,87% de la 13,45% în finalul anului anterior, în timp ce rentabilitatea activelor (ROA) a scăzut la 1,22% în primele trei luni ale anului în curs, de la 1,38% în finalul lui 2021. În 2020, rentabilitatea activelor a fost de 0,95%. În același timp, activele totale ale sistemului bancar au urcat la un record de 641,8 miliarde de lei, în primul trimestru din 2022, +67 miliarde lei față de finalul primului trimestru din 2021.

Criza finanțieră din 2008 a fost urmată de un proces de consolidare a sistemului bancar, ce a rezultat într-o poziție mai puternică a sectorului după 2014. Poziția a rămas solidă în timpul turbulențelor induse de pandemie și pe durata redresării economice ulterioare. De altfel, doar primele 3 bănci din România după dimensiunea activelor (Banca Transilvania, BCR și BRD) au marcat un profit net de peste 1 miliard de lei în

primul trimestru din 2022, mai bine de jumătate din profitul net al întregului sistem bancar. Recordul anterior lui 2021 în materie de profit net a fost înregistrat în 2018, când la final de an profitul net din sistemul bancar se ridica la aproape 6,83 miliarde de lei. Ultimul an de pierdere pentru sistemul bancar a fost 2014, cu un minus de 4,66 miliarde de lei.

Profitul în creștere al băncilor este explicat atât de avansul economiei, care a înregistrat un ritm anual de creștere (PIB) de +6,5% în primele 3 luni din 2022, cât și de avansul creditării, care a crescut la rându-i cu un ritm anual de +15,5% în primul trimestru. De asemenea, băncile s-au eficientizat din punct de vedere operațional în ultimii ani, iar eliberarea de provizionare au sprijinit bilanțurile. Pe partea de credite, băncile din țara noastră au undeva la peste 2,1 milioane de clienți, riscul creșterii creditelor neperformante fiind unul real, însă la prima vedere relativ izolat în ciuda ciclului de majorare a dobânzilor din partea BNR.

În ceea ce privește expunerea pe companiile domestice cu capital rusesc, băncile din România aveau la început de an o expunere de doar 71 milioane de lei, respectiv 0,05% din totalul expunerilor pe sectorul companiilor nefinanciare, din care 17,7 milioane erau depozite atrase de la contrapărți cu rezidență în Rusia și 14,7 milioane depozite atrase de la contrapărți cu rezidență în Ucraina. Totodată, în decembrie, comitetul național macroprudențial a decis să majoreze buffer-ul obligatoriu de capital impus băncilor, astfel că băncile ar avea resurse suplimentare la dispoziție dacă situația macroeconomică se va deteriora. Un risc concentrat pentru bănci pare a fi expunerea foarte mare pe datoria suverană, care ar putea să reducă capacitatea de creditare. Pe de altă parte, creșterea dobânzilor ar putea fi un element pozitiv pentru veniturile băncilor, care vor fi însă obligate să majoreze dobânzile inclusiv la depozite pentru a atrage clienți și lichiditate. Până acum, marja mare dintre dobânzile la credite și depozite și veniturile mai mari din comisioane au fost alte elemente care au sprijinit rezultatele băncilor.

Totodată, după cum arată datele BNR, indicatorii de lichiditate - care arată cât de bine capitalizată este o bancă - se situează în prezent cu mult peste cerințele minime din reglementări (10%), chiar dacă în scădere (21,4%) față de primul trimestru din 2021 (24,6%).

De asemenea, rata creditelor neperformante a scăzut la un nivel minim istoric de 3,2% la finele lui aprilie 2022, de la 3,4% în finalul lui 2021, ceea ce arată calitatea îmbunătățită a portofoliilor de credite. De notat că vîrful turbulențelor induse de pandemie abia au lăsat vreun semn în privința creditelor neperformante: indicatorul corespunzător a urcat ușor la 4,4% în iunie 2020, de la 4,1% la final de 2019, iar ulterior a coborât la 3,8% la final de 2020 și la 3,35% în decembrie 2021.

### Piata locuintelor

Un studiu a arătat că români au încredere în piața imobiliară și că se așteaptă ca prețurile locuințelor să scadă semnificativ până în primăvara anului 2023. Ei vor să cumpere o proprietate în următoarele 12 luni, 38% dintre respondenți au răspuns că sunt siguri că da, o treime că

oscilează între da și nu (33%), iar 12% că înclină spre da. Doar 9% sunt siguri că nu vor cumpăra o locuință în următorul an, iar alți 8% înclină spre nu.

Bugetul alocat pentru viitoarea proprietate se situează pentru jumătate din ei (54%) sub 60.000 EUR. Un sfert (25%) au un buget între 61.000 și 90.000 EUR, 12% se situează între 91.000 și 120.000 EUR și 8% depășesc 121.000 EUR.

Legat de felul în care a evoluat bugetul alocat pentru achiziții imobiliare în ultimele 6 luni, pentru aproape jumătate dintre ei (42%) a rămas constant, în timp ce pentru 23% dintre respondenți a crescut, iar pentru 35% a scăzut. Evoluția diferă în funcție de buget. 44% dintre cei care sunt dispuși să ofere până în 60.000 EUR au scăzut bugetul, față de doar 18% dintre cei cu peste 121.000 EUR. Creșterile de buget au apărut în special la cumpărătorii care caută locuințe de 91.000-120.000 EUR (30%) și cei de peste 121.000 EUR (31%).

## SECȚIUNEA 05 – ANALIZA SECTORULUI

## Analiza sectorului specific

### Analiza de ansamblu a sectorului

Conform datelor Asociației Berării României, la nivel local, ponderea deținută de sectorul HoReCa în vânzările de bere a crescut doar cu un procent în 2021 față de 2020, până la 9%, comparativ cu o pondere de 15-20% în anii de dinainte de pandemie. Per total, volumul pieței berii s-a menținut la nivelul anului anterior, înregistrând o scădere de 0,7% în volum, ceea ce înseamnă 16,6 milioane hl.

În ceea ce privește 2022, situația economică la nivel local și global, inflația și creșterea prețurilor materiilor prime, energiei, gazelor și combustibilului, dar și războiul din Ucraina, au marcat puternic prima parte a anului. Cele mai recente cifre dezvăluite de Asociația Berării României arată că piața berii a înregistrat o scădere de 10% în primele patru luni din 2022 față de aceeași perioadă a anului anterior.

În ceea ce privește evoluția obiceiurilor de consum și schimbările apărute în comportamentul de cumpărare, studiile realizate de Asociația Berării României evidențiază faptul că preferința românilor pentru berea fără alcool sau cu un conținut scăzut de alcool, cum sunt mixurile de bere și berile aromatizate, este în creștere. Deocamdată, aceste segmente au o pondere mică din piață locală, însă au înregistrat creșteri semnificative anul trecut, de aproximativ 20% față de anul anterior. Acest comportament de consum urmează tendința observată la nivel european și confirmă preferințele tot mai variate ale românilor în materie de bere, dorința de a experimenta gusturi noi, speciale, dar și un consum responsabil. Referitor la specialitățile fără alcool, o nișă care cumulat nu atinge nici 1% din totalul pieței berii, datele NielsenIQ arată că au avut o creștere valorică de 209,9% și de 86,7% în volum în 2021.

În pofida unor schimbări în comportamentul de consum și a deschiderii românilor către experimentarea de noi produse, berea lager rămâne în topul preferințelor pe piață locală, anul trecut înregistrând o pondere de 93,6%. În plus, berea produsă în România, fie că e vorba de mărci românești sau mărci internaționale, domină piața, doar 3% din total fiind reprezentat de importuri.

În acord cu aceste tendințe, producătorii și-au extins portofoliile, majoritatea având acum beri fără alcool, precum și mixuri de bere. „Am observat în ultimul timp o preferință tot mai mare pentru mixurile de bere și pentru cele fără alcool. Astfel, anul trecut am lansat brandul Fresh 0.0 în zona de beyond beer, care a avut rezultate excepționale din punctul nostru de vedere, rezultate care, anul acesta ne-au determinat să extindem portofoliul Fresh cu noua aromă, Orange&Lemon. De asemenea, consumatorii au început să acorde atenție calității, astfel încât trendul de premiumizare început încă de dinainte de pandemie se menține și în acest an. Anul acesta, în acord cu modificările la nivel de obicei de consum, am lansat Praha, o bere creată de celebrii maestri de bere Staropramen”, detaliază Mihai Voicu nouătile din portofoliul companiei Bergenbier SA.

Pe fondul unei scăderi de 10% a pieței berii în primele patru luni ale acestui an, jucătorii mizează pe o revenire a vânzărilor în sezonul estival, perioadă în care consumul de bere crește. Totuși, în ceea ce privește evoluția în 2022, estimările nu sunt foarte optimiste. „Estimările interne pentru a doua jumătate a anului nu arată deloc bine, scenariile cu care lucrăm arată în cel mai bun caz o scădere anuală a categoriei între 5% și 7%. Desigur, putem aduce în discuție sezonalitatea și meteodependența, vremea jucând un rol important în consumul de bere, mai ales în HoReCa, dar în acest moment riscul major vine din contextul geopolitic și macroeconomic, inflația, prețurile în creștere la energie și materie primă având un impact direct în prețul de producție și inevitabil într-un preț crescut la raft”, explică Mihai Voicu, Director General Bergenbier

SA. Din punctul său de vedere, revenirea la volumele de dinainte de pandemie este puțin probabilă, pe de o parte din cauza scăderii consumului per capita din ultimii ani, iar pe de altă parte din cauza scăderii puterii de cumpărare a consumatorului român.

## SECTIUNEA 06 – ANALIZA SWOT

## Analiza SWOT

Scopul analizei SWOT este să evidențieze concluziile analizei mediului intern din care rezultă punctele tari (Strengths) și punctele slabe (Weaknesses) și concluziile analizei mediului extern concretizate în expunerea oportunităților (Opportunities) și a riscurilor (Threats).

Punctele tari ale unei firme sunt acele avantaje pe care aceasta le detine comparativ cu alte firme din ramură sau cu alte firme din localitate. Punctele slabe reprezintă acele părți nesatisfăcătoare ale activității societății, în comparație cu firme similare din ramură sau firme din regiune.

Oportunitățile pe care mediul extern le prezintă pentru o anumită firmă sunt acele date ale mediului care pot contribui la dezvoltarea activității firmei și pot avea influențe pozitive asupra acesteia. Riscurile sau pericolele mediului extern sunt acele aspecte ale mediului în care evoluează firma care pot influența negativ activitatea acesteia.

### Puncte tari

În continuare prezentăm punctele tari identificate în cazul societății evaluate:

- ⇒ Societatea are un management orientat spre obiective și rezultate.
- ⇒ Societatea dispune de toate autorizațiile necesare funcționării în condiții optime.

### Puncte slabe

În continuare prezentăm punctele slabe identificate în cazul societății evaluate:

- ⇒ Societatea a înregistrat pierderi în perioada analizată 2019 – 2022 fapt ce a condus la sistarea activității de producție începând cu luna martie 2023
- ⇒ Structura de finanțare a societății arată un risc crescut de intrare în incapacitate de plată

### Oportunități

-

### Amenințări

În continuare prezentăm amenințările identificate în cazul societății evaluate:

- ⇒ Instabilitate economică și socială datorată de criza conflictului în Ucraina
- ⇒ Mediul legislativ poate afecta negativ semnificativ activitatea
- ⇒ Instabilitatea politică, instabilitatea cursului de schimb valutar, a ratelor dobânzilor
- ⇒ Schimbări în comportamentul consumatorilor

## SECȚIUNEA 07 - ABORDĂRI ÎN EVALUARE APLICATE

## Introducere

### Generalități

În conformitate cu SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, paragraf 40, "Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii. Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, evaluatorul trebuie să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, inclusiv paragraful 10.3.

## Abordarea prin piață

### Abordarea prin piață

Abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.

Trei dintre cele mai uzuale surse de date utilizate în abordarea prin piață sunt piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare, piața achizițiilor de întreprinderi pe care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor, precum și tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.

În abordarea prin piață trebuie să existe o bază credibilă pentru comparații cu întreprinderi similare. Aceste întreprinderi similare ar trebui să facă parte din același domeniu de activitate cu întreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influențat de aceleasi variabile economice.

## Abordarea prin venit

### Abordarea prin venit

În abordarea prin venit pentru estimarea valorii se utilizează diferite metode. Aceste metode sunt metoda capitalizării fluxului de numerar sau a beneficiilor și metoda fluxului de numerar actualizat. Valoarea întreprinderii se obține prin capitalizarea profiturilor sau a fluxurilor de numerar cu o rată de capitalizare sau prin aplicarea unei rate de actualizare determinate înainte de luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei. Rata de capitalizare sau rata de actualizare aplicată este costul mediu ponderat al capitalului aferent unei ponderi adecvate a creditelor și capitalurilor proprii. Pentru a determina valoarea totală a capitalurilor proprii, din valoarea întreprinderii se scade valoarea de piață a datoriilor purtătoare de dobânzi.

## Abordarea prin active

### Abordarea prin activul net

Abordarea prin activul net constă în ajustarea valorilor contabile ale activelor individuale și a datoriilor întreprinderii în sensul transformării acestora în valori de piață. Prin această metodă se determină în mod direct valoarea capitalului propriu.

## SECȚIUNEA 08 – ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A CAPITALURILOR PROPRII

## Abordări în evaluare aplicate

### Abordări în evaluare aplicate

În conformitate cu SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, paragraf 40, "Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii. Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, evaluatorul trebuie să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, inclusiv paragraful 10.3.

Astfel a fost aplicată: abordarea prin cost și abordarea prin piață.

## Abordarea prin venit

### Abordarea prin venit

Abordarea prin venit se aplică frecvent la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, deoarece acest tip de active îndeplinește criteriile cuprinse în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragrafele 40.2 sau 40.3.

Atunci când se utilizează abordarea prin venit, se urmărează cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare secțiunile 40 și 50. Venitul și fluxul de numerar aferente unei întreprinderi sau participații la capitalul acesteia se pot măsura în mai multe moduri și pot fi calculate înainte de impozitare sau după impozitare.

Abordarea prin venit are ca fundament teoria utilității conform căreia investitorul va cheltui o anumita sumă de bani, în funcție de satisfacția viitoare sperată de el, care va rezulta din exploatarea investiției lui. Pentru investitorii din întreprindere, satisfacția se reflectă prin venitul pe care îl va obține, care se poate exprima prin mai multe forme:

- EBIT
- EBITDA
- Dividende
- Flux de numerar brut
- Flux de numerar net

În opinia investitorilor, cu cat mărimea anuală și durata de timp în care se așteaptă obținerea veniturilor este mai mare, cu atât și valoarea entității care generează acel venit va fi mai mare. Abordarea prin venit se înscrie în opinia investitorului care este interesat să achiziționeze capacitatea viitoare a unei întreprinderi de a genera venit.

În cadrul acestei abordări valoarea întreprinderii derivă din capitalizarea profiturilor sau a fluxurilor de numerar prin aplicarea unei rate de capitalizare sau a unei rate de actualizare, determinate înainte de luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei. Rata de capitalizare sau rata de actualizare aplicată este costul mediu ponderat al capitalului aferent unei structuri adecvate a creditelor și capitalurilor proprii. Activele redundante, adică activele din afara exploatarii, trebuie să fie avute în vedere când se calculează valoarea întreprinderii.

**Abordarea prin venit nu a fost aplicată datorită următoarelor considerente:**

- ✓ La data evaluării societatea nu mai desfășoară activitate productivă, situație comunicată de conducerea executivă a societății prin Raportul curent nr. 2736/10.02.2023 emis de MARTENS S.A.;;
- ✓ Bugetul de venituri și cheltuieli întocmit de conducerea societății și aprobat de Consiliul de Administrație (anexat) conduce la rezultate operaționale negative fără perspective de îmbunătățire pe termen mediu

## Abordarea prin piață

### Generalități

Abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participări la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.

### Metodologia de evaluare

Abordarea prin comparații de piață presupune compararea firmei evaluate cu alte firme similare și relevante care au fost tranzacționate pe piață, și, în final, estimarea valorii companiei evaluate prin utilizarea unor "chei de conversie" sau altfel spus, coeficienți multiplicatori. Preturile de tranzacționare sunt analizate prin utilizarea unor elemente de comparație adecvate și în multe situații sunt ajustate corespunzător deosebirile dintre elementele de comparație ale firmelor comparabile versus firma evaluată (firma subiect). Elementele de comparație care stau la baza diferențelor de preț de tranzacționare sunt: dimensiunea firmelor (cifra de afaceri, total active sau total capacitate, capitalizarea bursieră), data tranzacțiilor – cât mai recente (față de data evaluării), condiții de vânzare, prețuri, dimensiunea pachetului de acțiuni, creșteri așteptate, profitabilitate, data înființării etc. O observație care se cere a fi făcută este legată de aplicabilitatea acestei metode și anume faptul că ea este convingătoare numai atunci când sunt disponibile suficiente informații de piață. Credibilitatea acestei metode este afectată în cazul modificărilor rapide ale condițiilor pieței sau în cazul întreprinderilor/acțiunilor care se vând rar.

În vederea evaluării companiei subiect, a fost aplicată **metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor societăți listate**, datorită faptului că informațiile privind societățile comparabile listate sunt mai transparente decât în cazul preluărilor și combinărilor de întreprinderi, astfel de informații conducând la rezultate mai relevante ale abordării prin piață.

În esență metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor companii, luate ca bază de comparație, face parte din acele metode care folosesc informații furnizate de bursă, pe care evaluatorul le prelucrează și le adaptează în vederea stabilirii valorii de piață a acestor firme. Companiile listate la bursă sunt evaluate zilnic, prin mecanismul cerere-ofertă, coroborat cu nivelul cotației acțiunilor.

Aplicarea metodologiei de evaluare prin comparații bursiere presupune parcurgerea următorilor pași:

- selectarea firmelor bază de comparație
- ajustări asupra informațiilor financiare și alegerea unor parametrii de activitate sau de randament.
- analiza financiară comparativă.
- identificarea multiplicatorilor de piață.
- prelucrarea și ajustarea multiplicatorilor de piață.
- stabilirea valorii afacerii evaluate.

#### Mentiri privind aplicarea metodologiei de evaluare

- O observație care se cere a fi făcută este legată de aplicabilitatea acestei metode și anume de faptul că ea este convingătoare numai atunci când sunt disponibile suficiente informații de piață.
- Având în vedere faptul că la Bursa de Valori București nu au fost identificate companii care activează în același sector în selecția comparabilelor ne-am orientat și către piețe de capital externe.
- S-a urmărit în primul rând alegerea de companii care să fie influențate de aproximativ aceleași reglementări sau factori economici.
- Este foarte importantă asigurarea unei baze de comparație corespunzătoare, deoarece de calitatea eșantionului depinde calitatea evaluării și relevanța rezultatului obținut. Pentru aceasta, în urma analizei pieței specifice, au fost reținute câteva criterii esențiale, pentru ca întreprinderile selectate să asigure cerințele de "similaritate" și "relevanță", societăți cu un portofoliu de activități cât mai similar cu cele ale societății subiect.

Pentru aplicarea acestei abordări s-au luat în considerare informațiile obținute din:

- ⇒ Baza de date InfrontAnalytics, aici regăsindu-se majoritatea companiilor de talie medie și mare, reprezentative pentru domeniul specific de activitate din fiecare țară. Au fost selectați mulți de evaluare pentru societăți care activează în același domeniu de activitate

#### **Selectarea multiplicatorilor de piață**

Multiplicatorii de piață sau ratele de evaluare reprezintă raportul dintre prețuri (cursuri bursiere) valabile la data evaluării și diferite variabile financiare ale societăților analizate. Multiplicatorii sunt calculați pe baza unor tranzacții derulate deja pe piață și se aplică la aceleași variabile financiare ale companiei subiect, care au stat la baza determinării lor, pentru a obține valoarea afacerii evaluate.

În cazul S.C. MARTENS S.A. au fost calculați multiplicatori de piață având la bază atât valori ale capitalurilor proprii îndatorate (denumiți în continuare multiplicatori EV – enterprise value cât și capitalizarea bursieră).

Cei mai uzuali multiplicatori EV, construiți pornind de la variabile financiare previzionate (întrucât acționarii unei companii sunt interesați în special de performanțele așteptate) sunt:

- ⇒ EV/CA
- ⇒ EV/EBITDA
- ⇒ EV/EBIT
- ⇒ EV/Invested Capital
- ⇒ PER
- ⇒ PBV

Având în vedere situația defavorabilă în care se află societatea analizată (diminuarea considerabilă a volumului activității de producție și sistarea acesteia pe o perioadă nedeterminată începând cu luna martie 2023) multiplii Price/Book (PBV) și Enterprise Value/Cifră de afaceri (EV/CA) au fost considerați cei mai adecvați în cazul de față. Pentru a crește relevanța rezultatelor obținute, am extins perioada de analiză și la anul 2021.

Selectarea multiplilor din baza de date Infinancials are la bază următoarele aspecte:

- S-au analizat companii similare cu societatea subiect.
- S-au constatat diferențe importante între companiile analizate și societatea subiect, având în vedere cadrul geografic diferit.
- Având în vedere aceste diferențe s-au analizat indicatori finanțieri de la nivelul sectorului Beverage (Alcoholic), astfel s-a considerat oportun să utilizeze multipli calculați pe un eșantion de 5 companii care activează în sectorul specific.
- În paralel s-a preluat din baza de date DAMODARAN valori mediane ale acestor multiplicatori aferenți companiilor care activează în piețele emergente în sectorul Beverage (Alcoholic).
- Rezultatul obținut prin această variantă are grad de credibilitate și relevanță medie.

### Analiza comparabilelor

Comparabilele identificate sunt prezentate în cele ce urmează:

Company Name	ISIN	Country	SECTOR	Ef Code
Heineken NV	NL0000009165	Netherlands	Brewers	01189EN
Anheuser-Busch InBev SA	BE0974293251	Belgium	Brewers	30165EB
Carlsberg A/S	DK0010181759	Denmark	Brewers	90001SD
Royal Unibrew A/S	DK0060634707	Denmark	Brewers	30132SD
Olvi Oyj	FI0009900401	Finland	Brewers	30145SF

#### Heineken N.V.

Heineken N.V. fabrică și vinde bere și cidru în Europa, America, Africa, Orientul Mijlociu, Europa de Est și Asia Pacific. Compania oferă, de asemenea, băuturi răcoritoare și apă. Aceasta oferă berile sale sub Heineken, Amstel, sol, Tiger, Birra Moretti, Pure Piraña, Desperados, Edelweiss și Lagunitas; și cidru sub mărcile Strongbow Apple Ciders, Orchard Thieves, Cidrerie Stassen, Bulmers și Old Mout, precum și sub mărci regionale și locale. Compania oferă produsele sale comercianților cu amănuntul, angroșiștilor, cafenelelor, barurilor, pub-urilor, hoteluri și restaurante. Heineken N.V. a fost fondată în 1864 și are sediul în Amsterdam, Olanda. Heineken N.V. este o filială a Heineken Holding N.V.

#### Anheuser-Busch InBev SA/NV

Anheuser-Busch InBev sa/NV se angajează în producția, distribuția și vânzarea de bere, băuturi alcoolice și băuturi răcoritoare la nivel mondial. Aceasta oferă un portofoliu de aproximativ 500 de mărci de bere, care includ în principal Budweiser, Corona și Stella Artois; Beck's, Hoegaarden, Leffe și Michelob Ultra; și Aguila, Antarctica, Bud Light, Brahma, Cass, Castle, Castle Lite, Cristal, Harbin, Jupiler, Modelo Especial, Quilmes, Victoria, Sedrin și Skol Brands. Compania a fost fondată în 1366 și are sediul în Leuven, Belgia.

#### Carlsberg A/S

Carlsberg A/S produce și vinde bere și alte produse din băuturi în Danemarca. Aceasta oferă berii de bază, artizanale și de specialitate precum și băuturi fără alcool. Compania furnizează produsele sale în principal sub Carlsberg, Tuborg, Feldschlösschen, Baltika, Chongqing, 1664 Blanc, Grimbergen,

Ringnes și Somersby nume de marcă. Carlsberg A/S exportă, de asemenea, produsele sale în aproximativ 100 de țări din întreaga lume. Compania a fost fondată în 1847 și are sediul în Copenhaga, Danemarca.

### Royal Unibrew A/S

Royal Univrew A/S produce, comercializează, vinde și distribuie bere, băuturi din malț, băuturi răcoritoare, cidru și produse gata de băut. Compania oferă, de asemenea, băuturi răcoritoare carbogazoase, apă, vinuri, băuturi spirtoase, sucuri, băuturi răcoritoare, băuturi energizante și produse de cocktail. Aceasta oferă produsele sale sub Royal Beers, Lapin Kulta, CIDO, Craft, Faxe Kondi, Ceres, Faxe, băutură lungă originală, Lacplesis, Vitamalt, Mangali, Novelle, Nikoline, Kalnapilis, Egekidle; Supermalt, Polar Monkeys, Lorina, SHAKER, MOKAI, Lemonsoda, Nohrlund, Power Malt, Fonti di Crodo și mărci DE CULT, recum și branduri internaționale, cum ar fi Heineken și PepsiCo. Deservește clienți din Danemarca, Germania, Norvegia, Suedia, Italia, Franța, Finlanda, Lituania, Letonia, Estonia și internațional. Compania a fost cunoscută anterior ca Bryggerigruppen A/S și și-a schimbat numele în Royal Unibrew A/S în 2005. Royal Univrew A/S a fost înființată în 1989 și are sediul în Faxe, Danemarca.

### OLVI Oyj

OLVI Oyj, o companie producătoare de băuturi, se angajează în fabricarea și vânzarea cu ridicata a băuturilor alcoolice și nealcoolice în Finlanda, Estonia, Letonia, Lituania și Belarus. Compania ofera beri, cidru, bauturi lungi, ape minerale, sucuri, bauturi racoritoare și bauturi racoritoare. băuturi răcoritoare, băuturi energizante, băuturi sportive, kvass, whisky, și alte băuturi. De asemenea, închiriază echipamente de servire a băuturilor clientilor săi de hotel, restaurant și catering; și răcitoare pentru comercianții cu amănuntul. Compania a fost fondată în 1878 și are sediul în lisalmi, Finlanda.

- Analiza indicatorilor de profitabilitate

## Raport evaluare acțiuni

Company		FYE Date	ROA	ROE	ROCE	EBITDA /Sales	EBIT /Sales	Pretax Income /Sales	Aftertax Income /Sales	Net Income /Sales
			%	%	%	%	%	%	%	%
<b>Peer Median</b>			<b>2.77</b>	<b>7.30</b>	<b>12.09</b>	<b>21.91</b>	<b>15.80</b>	<b>14.84</b>	<b>12.50</b>	<b>9.34</b>
Heineken NV		31 Dec 22	5.30	12.89	12.09	23.11	15.80	14.52	10.58	9.34
Anheuser-Busch InBev SA		31 Dec 22	2.77	7.30	7.01	31.05	23.66	16.48	13.15	10.33
Carlsberg A/S		31 Dec 22	-0.88	-2.55	16.92	21.91	15.80	14.84	12.50	-1.32
Royal Unibrew A/S		31 Dec 22	11.75	35.11	15.80	20.54	16.35	15.54	12.98	12.99
Olvi Oyj		31 Dec 22	1.63	2.75	6.43	14.26	3.84	3.15	1.29	1.37

Se pot formula urmatoarele concluzii cu privire la indicatorii de profitabilitate pentru esantionul de companii identificate:

- ROE, indicatorul ce semnifica rentabilitatea capitalului investit are o valoare medie scăzută și în scădere față de 2021
- ROCE, rentabilitatea capitalului permanent prezintă de asemenea o valoare scăzută față de 2021
- Toți indicatorii de profitabilitate ai Martens S.A. sunt semnificativ mai mici decât valorile mediane ale companiilor similare

- Analiza indicatorilor de structura a capitalului

Company		FYE Date	Fin. Debt /Assets	Fin. Debt /Equity	Net Debt /Equity	Net Debt /EBITDA	Equity /Assets	Retent. Ratio	Liabilities &Debt /Equity	Invent. /Working Capital
			%	%	%	%	%	%	%	%
<b>Peer Median</b>			<b>33.19</b>	<b>85.65</b>	<b>0.69</b>	<b>1.72</b>	<b>38.58</b>	<b>49.08</b>	<b>159.22</b>	<b>-47.04</b>
Heineken NV		31 Dec 21	34.54	85.65	0.69	2.05	40.33	83.36	147.97	-96.90
Anheuser-Busch InBev SA		31 Dec 21	40.82	111.96	0.96	4.15	36.46	78.46	174.30	-52.76
Carlsberg A/S		31 Dec 21	22.88	59.32	0.42	1.34	38.58	49.08	159.22	-26.45
Royal Unibrew A/S		31 Dec 21	33.19	108.38	1.06	1.72	30.62	45.50	226.57	-47.04
Olvi Oyj		31 Dec 21	0.65	1.07	-0.19	-0.64	60.71	47.98	64.72	132.23

- La nivelul esantionului identificat entitatile au un raport D/E de 85,65%, un nivel inferior Societății.
- Remarcăm un raport mediu DTS/Capitaluri proprii semnificativ mai ridicat decât în cazul Martens-> aspect pozitiv

## Raport evaluare acțiuni

- Analiza indicatorilor de gestiune

Company	FYE Date	Quick Ratio	Cash Ratio	Current Ratio	Payout	Days in Invent.	Days in receiv.	Sales /Acc. Rec.	Sales /Invent.	Sales /Assets	Sales /Fixe Assets	Sales /Op. Work. Capital
		%	%	%	%							
<b>Peer Median</b>		<b>46.50</b>	<b>26.86</b>	<b>70.06</b>	<b>50.92</b>	<b>35.79</b>	<b>38.98</b>	<b>10.59</b>	<b>10.99</b>	<b>0.54</b>	<b>2.23</b>	<b>69.41</b>
Heineken NV	31 Dec 21	46.50	26.86	79.20	16.64	40.00	38.98	10.59	9.98	0.48	1.98	178.38
Anheuser-Busch InBev SA	31 Dec 21	46.62	36.48	70.06	21.54	35.79	22.97	16.09	10.99	0.24	2.23	148.17
Carlsberg A/S	31 Dec 21	31.89	19.28	52.91	50.92	29.13	29.49	15.02	13.32	0.54	2.58	-7.26
Royal Unibrew A/S	31 Dec 21	31.81	2.26	56.38	54.50	32.11	46.22	10.15	13.49	0.91	3.37	69.41
Olvi Oyj	31 Dec 21	83.48	34.00	125.65	52.02	45.65	66.59	5.61	9.16	1.02	2.13	6.11

Per total, există diferențe între nivelul indicatorilor de gestiune medii înregistrati de entitățile comparabile și compania subiect, mai defavorabile pentru Societatea evaluată.

### Prelucrarea multiplicatorilor

Atunci când valorile multiplicatorilor de piață calculați pentru firme care acționează în aceeași ramură sunt foarte apropiate, aceasta înseamnă că acei multiplicatori sunt cei mai frecvent folosiți și cei mai apreciați în evaluarea firmelor din sectorul respectiv. Altfel spus, numitorul multiplicatorului îl constituie o variabilă financiară care joacă un rol esențial sau este un determinant în formarea valorii de piață. Așadar, multiplicatorilor care au valori foarte apropiate pentru firme diferite, li se vor acorda ponderi mai mari față de alți multiplicatori care se abat semnificativ de la media sectorului.

Pentru a putea realiza interpretări asupra gradului de împrăștiere, se folosesc o serie de indicatori statistici: mediana, media, abaterea standard (sau abaterea medie pătratică) și coeficientul de variație.

Company	EfCode	EV / Net Sales						P/Book					
		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Peer Median</b>		<b>2.32</b>	<b>3.32</b>	<b>3.43</b>	<b>2.94</b>	<b>2.55</b>	<b>2.94</b>	<b>2.44</b>	<b>2.92</b>	<b>3.36</b>	<b>3.13</b>	<b>2.26</b>	<b>2.34</b>
Heineken NV	01189EN	2.32	3.32	3.43	2.94	2.55	2.94	2.31	2.89	3.65	3.13	2.83	3.45
Anheuser-Busch InBev SA	30165EB	3.46	3.54	4.87	4.42	3.99	5.17	1.42	1.32	1.75	1.57	1.50	2.24
Carlsberg A/S	90001SD	1.97	2.89	2.94	2.62	2.01	2.19	3.91	3.42	3.36	3.27	2.19	2.27
Royal Unibrew A/S	30132SD	2.55	4.44	4.91	4.33	3.39	3.13	4.82	10.57	10.47	9.84	7.64	6.75
Olvi Oyj	30145SF	1.08	1.77	1.89	1.65	1.36	1.43	2.44	2.92	3.07	2.65	2.26	2.34
<b>Deviatia standard</b>		<b>0.87</b>	<b>0.98</b>					<b>1.36</b>	<b>3.63</b>				
<b>Coeficientul de variație</b>		<b>0.37</b>	<b>0.29</b>					<b>0.56</b>	<b>1.24</b>				

După selectarea multiplilor s-au parcurs următoarele etape :

- ⇒ Pentru cei 4 multiplicatori selectați am calculat deviația standard respectiv coeficientul de variație rezultatul fiind următorul:
  - Multiplul EV/CA este mai relevant decât multiplul PBV, coeficienții de variație fiind sensibil mai mici
  - Multiplii aferenți anului financiar 2022 sunt mai relevanți decât cei aferenți anului 2021
- ⇒ S-a obținut valoarea întreprinderii prin înmulțirea multiplului selectat cu parametrul financiar adecvat. În cazul multiplului PBV, la rezultatul obținut am adăugat datoriiile financiare nete atrase pe termen lung
- ⇒ Valoarea întreprinderii MARTENS S.A. s-a estimat ca medie ponderată a rezultatelor obținute unde ponderea a fost aleasă în funcție de relevanța valorii mediane a multiplului de valoare. Astfel, am ales următoarele ponderi:
  - EV/CA 2022 – 50%
  - PBV 2022 – 30%
  - EV/CA 2021 – 15%
  - PBV 2021 – 5%
- ⇒ S-a obținut valoarea întreprinderii din care s-au dedus datoriiile financiare.
- ⇒ S-a obținut valoarea capitalurilor proprii

Prime și discounturi

Având în vedere faptul că informațiile ce au stat la baza estimării valorii de piață a Societății au la bază informații financiare aferente unor companii cu lichiditate crescută pe piețele de capital unde sunt listate, iar S.C. MARTENS S.A. este o societate publică, considerăm inoportun aplicarea unui discount pentru lipsa de lichiditate a acțiunilor societății.

Active în afara exploatarii

S.C. MARTENS S.A. deține în patrimoniul său un apartament situat în Mun. Galati Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4, ap.34, considerat activ în exces. Valoarea de piață a acestuia, la data evaluării este 73.000 de euro, echivalent 359.000 lei.

Rezultatul obținut

---

**VALOARE DE PIAȚĂ S.C. MARTENS SA GALATI SA**

DATA EVALUĂRII: 31.01.2023

MONEDA: MII LEI

CURS VALUTAR : 4.9221

---

**ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - MULTIPLII INFRONTANALYTICS**

---

	PBV '21	PBV '22	EV/CA '21	EV/CA '22
Multiplu - Infrontanalytics	2.92	2.44	3.32	2.32
Coeficient de variație	1.24	0.56	0.29	0.37
Parametru finanțiar (mii lei)	6,335	635	21,880	15,895
Enterprise value (mii lei)	53,899	36,949	72,640	36,876
Pondere (%)	5%	30%	15%	50%
Valoare de piață întreprindere (mii ron)		43,113		
Active in afara exploatarii			359	
Datorii finanțare nete (mii ron)			-35,400	
<b>Valoare de piață capital acționari RON000</b>			<b>8,072</b>	
<b>Valoare de piață capital acționari EUR000</b>			<b>1,640</b>	

---

Având în vedere eșantionul luat în calcul pentru această metodă, rezultatul obținut pe baza informațiilor din Infinancials are credibilitate **medie**.

### Concluzii

La valoarea de piață a întreprinderii **43.113 mii ron**, am adăugat activele în afara exploatarii și am dedus datoriile financiare nete în valoare de (-35.400 mii lei), astfel s-a obținut valoarea de piață a capitalurilor proprii de **8.072 mii ron**.

## Abordarea prin cost

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.

Metoda activului net corectat are o relevanță ridicată în cazul de față întrucât activitatea de producție a societății analizate a fost sistată pe termen nedefinit.

Corecțiile efectuate asupra elementelor bilanțiere ale societății, la data evaluării, sunt următoarele:

### Active imobilizate:

- a) Imobilizări necorporale: la data evaluării, în patrimoniul companiei nu există înregistrate elemente de active intangibile.
- b) Imobilizări corporale:
  - a. În urma reevaluării patrimoniului imobiliar am obținut o valoare de piață de 36.756 mii lei, rezultând o ajustare pozitivă de 8.365 mii lei, situația analitică fiind următoarea:
    - i. Valoare de piață amplasament situat în mun. Galați, str. Grigore Ventura, nr. 1, jud Galați = 7.395 mii eur
    - ii. Valoare de piață apartament situat în mun. Galați Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4, ap.34 = 73.000 eur
  - b. În urma reevaluării bunurilor mobile aflate în patrimoniul MARTENS S.A. am obținut o valoare de piață de 11.108 mii lei, echivalent cu o ajustare pozitivă de 6.992 mii lei
- c) Imobilizări în curs: nu e cazul
- d) Imobilizări financiare: această grupă de active cuprinde exclusiv creațe imobilizate care, conform informațiilor transmise de conducerea societății sunt curente și nu necesită ajustări

### Active circulante:

- a) Stocuri: la data evaluării, în patrimoniul companiei există stocuri având o valoare contabilă de 6.627 mii lei.

În urma analizei structurii stocurilor am identificat 2 categorii ce necesită ajustări de valoare, și anume:

## Raport evaluare acțiuni

- ✓ Din totalul de 5.846.844 lei, stocuri cu vechime mai mare de 180 zile, cea mai mare parte și anume 4.059.265 lei o reprezintă ambalaje date la clienti.(ct 35801+ct.388). Acestea, fiind vechi, în momentul în care sunt recuperate, mai pot fi valorificate doar ca deseuri. Având în vedere premsa în care aplicăm această abordare în evaluare am considerat oportun să ajustăm cu 90% stocurile aflate în gestiunea clienților
- ✓ De asemenea în patrimoniu mai există stocuri reprezentând materiale de ambalat aferente unor sortimente scoase din portofoliul de produse, cu o valoare contabilă de 417.880 lei – în acest caz am aplicat o ajustare de 100%

În concluzie, în urma evaluării stocurilor am aplicat ajustări negative însumând 4.071 mii lei, rezultând în final o valoare de piață a acestei grupe de stocuri de 2.556 mii lei

- b) Creațe: la data evaluării, în patrimoniul companiei există elemente de creațe care necesită ajustări, reprezentând sume de încasat incerte:

Denumire	Sold (lei)	Motiv incertitudine	Speranța de încasare a acestora (0% - 100%)
FLODORLIG DISTRIBUTIE SRL	7.603	societate în faliment	0%
RAVUL SRL	8.768	societate în faliment	0%
DESLAND DISTRIBUTIE SRL	20.507	societate în faliment	0%
FLUX DISTRIBUTIE SRL	8.483	societate în faliment	0%
KAT COMPANY SRL	39.397	societate în faliment	0%
IEZDIMIR MDA	15.872	societate în faliment	0%
BONIMA SRL	23.990	societate în faliment	40%
Magnolia Intercom '93 srl	10.661	societate în faliment	0%
OCEANIC SRL	121.867	societate în faliment	0%
REGUN ALCOM SRL	109.007	societate în faliment	0%
SUCCES NIC COM SRL	32.281	societate în faliment	0%
ULISE & CO LTD SRL	14.842	societate în faliment	0%
VITTORIA EXIM SRL	189.817	societate în faliment	0%
miniMAX DISCOUNT SRL	536.590	societate în faliment	0%
United Breweries s.r.o.	1.236.111	Negocieri blocate	50%

Creațele incerte au fost ajustate negativ în funcție de speranța lor de încasare, rezultând în final o corecție de 1.758 mii lei

- c) Disponibilități bănești: la data evaluării, elementele de lichiditate și asimilate nu necesită ajustări.

### Datorii:

## Raport evaluare acțiuni

- a) Datorii pe termen scurt: valoarea înscrisă în contabilitate a fost ajustată cu 50% din suma de plată față de partenerul United Breweries față de care societatea are și o creanță. În urma aplicării ajustării descrisă mai sus, am obținut o valoare de piață a datoriilor curente de 8.155 mii lei
- b) Datorii pe termen lung: valoarea înscrisă în contabilitate nu necesită corecții.

### Concluzii

Prezentăm în continuare rezultatele obținute:

#### VALOARE DE PIAȚĂ S.C. MARTENS SA GALATI SA

DATA EVALUĂRII: 31.01.2023

MONEDA: MII LEI

CURS VALUTAR : 4.9221

#### BUSINESS VALUATION - ANC

	Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate		Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate
ACTIVE IMOBILIZATE	33,039	15,305	48,344	DATORII FINANCIARE NETE	35,400	0	35,400
Active necorporale	10	0	10	Împrumuturi bancare	0	0	0
Terenuri și construcții	28,391	8,365	36,756	Obligațiuni	0	0	0
Bunuri mobile	4,116	6,940	11,055	Sume datorate asociaților	24,497	0	24,497
Imobilizări în curs	0	0	0	Alte capitaluri atrasse pe termen lung	11,017	0	11,017
Imobilizări financiare	523	0	523	Lichidități și asimilate	114	0	114
 CAPITAL DE LUCRU NET	 2,043	 -5,654	 -3,611	 PROVIZIOANE	 190	 0	 190
Stocuri	6,627	-4,071	2,556				
Creanțe	3,746	-1,758	1,988	CAPITAL ACȚIONARI	-508	9,651	9,143
Datorii aferente exploatarii	8,330	-175	8,155	Nr. Acțiuni			13,222,899
				Valoare acțiune (ron)			0,6915

În urma reevaluării tuturor grupelor de active și datorii, am obținut o valoare a capitalurilor proprii de **9.143 mii ron**.

## SECȚIUNEA 09 – CONCLUZII

## Concluziile evaluării

În baza contractului încheiat între evaluator și client, s-a estimat valoarea de piață a capitalurilor proprii (în procent de 100%) a S.C. MARTENS SA.

În conformitate cu SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, paragraf 40, "Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii. Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, evaluatorul trebuie să urmeze cerințele stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, inclusiv paragraful 10.3.

- ⇒ *Abordarea prin piață* – compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii. Această abordare a fost aplicată orientativ în vederea verificării rezultatului obținut prin abordarea prin cost.
- ⇒ *Abordarea prin venit* – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului. Această abordare a fost aplicată, rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizarii directe este considerată ca fiind cea mai adecvata.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată datorită următoarelor considerente:

- ✓ La data evaluării societatea nu mai desfășoară activitate productivă, situație comunicată de conducerea executivă a societății prin Raportul curent nr. 2736/10.02.2023 emis de MARTENS S.A;
  - ✓ Bugetul de venituri și cheltuieli întocmit de conducerea societății și aprobat de Consiliul de Administrație conduce la rezultate operaționale negative fără perspective de îmbunătățire pe termen mediu
- ⇒ *Abordarea prin cost* - în mod normal, abordarea prin cost nu poate fi aplicată la evaluările de întreprinderi și participații la întreprinderi, deoarece acest tip de active îndeplinește rareori criteriile stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 70.2 sau 70.3. Cu toate acestea, abordarea prin cost se aplică uneori la evaluarea întreprinderilor, mai ales atunci când:
  - (a) întreprinderea se află în fază inițială sau de demarare a activității, fază în care profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil, iar comparația cu alte întreprinderi în cadrul abordării prin piață nu este posibilă sau credibilă,
  - (b) întreprinderea este o întreprindere de investiții sau de tip holding, situație în care se aplică metoda însumării, prezentată în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragrafele 70.8- 70.9 și/sau

(c) întreprinderea nu reprezintă o entitate care își continuă activitatea de exploatare și/sau valoarea de lichidare a activelor sale poate depăși valoarea întreprinderii pe premisa continuării activității.

În cazul de față, având în vedere decizia conducerii executive de a sista activitatea operațională a Societății, considerăm oportună aplicarea acestei abordări.

Rezultatele obținute în urma aplicării abordărilor în evaluare sunt:

- ⇒ Abordarea prin piață 8.072 mii ron
- ⇒ Abordarea prin cost 9.143 mii ron

Formulăm în continuare câteva concluzii privind rezultatele obținute:

- ⇒ Abordarea prin cost
  - Abordarea prin cost surprinde fidel situația elementelor patrimoniale ale societății analizate, la data evaluării.
  - Decizia de sistare a activității operaționale pe termen nelimitat, conduce la un nivel de relevanță a rezultatului obținut: RIDICAT
- ⇒ Abordarea prin piață
  - Rezultatul obținut în cadrul abordării prin piață are la bază informații preluate de pe piețe de capital din Europa. În cazul de față, dimensiunea redusă a companiei analizate în raport cu societățile considerate similare și relevante conduce la necesitatea aplicării unei ajustări suplimentare (size premium), însă valoarea acestieia reprezintă o apreciere subiectivă a evaluatorului, neexistând studii de piață disponibile în acest sens. În consecință, rezultatul obținut în cadrul abordării prin piață se consideră mai puțin relevant.
  - Nivelul de relevanță al rezultatului obținut: MEDIU

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul **abordării prin COST** este cel mai reprezentativ. În consecință, în baza analizei noastre detaliată în cadrul acestui raport și anexele aferente:

- ✓ VALOARE DE PIAȚĂ CAPITALURI PROPRII S.C. MARTENS SA: 9.143 mii lei
- ✓ Valoare de piață acțiune S.C. MARTENS S.A.: 0,6915 lei/acțiune

Prețul oferit acționarilor minoritari în cadrul procedurii de retragere a S.C. MARTENS S.A. de la tranzacționare, conform *Secțiunii 6 – Retragerea acționarilor dintr-o societate* din legea 24/2017:

- ✓ Valoare de piață estimată de un evaluator independent: **0,6915 lei/acțiune**
- ✓ Prețul oferit în cadrul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare, în care ofertantul a achiziționat prin subscricerile din cadrul ofertei acțiuni reprezentând cel puțin 90% din numărul total de acțiuni din capitalul social care conferă drept de vot vizate în ofertă: **1,63 lei/acțiune**

Având în vedere prevederile *Secțiunii 6 – Retragerea acționarilor dintr-o societate* din legea 24/2017, prețul oferit acționarilor minoritari în cadrul procedurii de retragere a S.C. MARTENS S.A. de la tranzacționare, este:

**1,63 lei/acțiune**



## Opinia evaluatorului

Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2023 emise de ANEVAR.

Considerentele privind valoarea estimată sunt:

- ✓ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ în estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudentei,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- ✓ valoarea nu conține T.V.A..

Cu stimă,

Marius ȘUFANĂ

Evaluator acreditat ANEVAR EI

Evaluator autorizat ANEVAR EBI, EBI



## Certificarea evaluării

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor ANEVAR și a standardelor Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC)
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor menționați în lucrare
- ✓ la data elaborării acestui raport persoanele care au întocmit raportul sunt evaluatori autorizați, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și au competență necesară întocmirii acestui raport.

## SECTIUNEA 10 - DECLARAREA IPOTEZELOR ȘI CONDIȚIILOR LIMITATIVE

**Ipoteze  
ipoteze  
speciale  
semnificative**

**și**

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

Ipotezele în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al întreprinderii evaluate.
- Se presupune că toate documentele puse de client la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- 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;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze activul necorporal subiect;
- Opinia evaluatorului este cu referire la activul necorporal subiect, aşa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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.
- 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 activul în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părții ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

**Condiții  
limitative**

Prin utilizarea raportului (sau a datelor conținute în acesta), solicitantul își însușește raportul ca fiind efectuat în baza documentelor și informațiilor privind compania subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant/beneficiar; Orice alocare de valori pe

componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna mărturie in instanța relativ la patrimoniul in chestiune, în afara cazului in care s-au încheiat astfel de înțelegeri in prealabil;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

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.

## **Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare 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 reprezentanții clientului și destinatarului atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## SECTIUNEA 11 - ANEXA A : TABELE DE LUCRU

Raport evaluare acțiuni

Abordare prin cost

**VALOARE DE PIAȚĂ S.C. MARTENS SA GALATI SA**

DATA EVALUĂRII: 31.01.2023

MONEDA: MII LEI

CURS VALUTAR : 4.9221

**BUSINESS VALUATION - ANC**

	Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate			Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate
ACTIVE IMOBILIZATE	33,039	15,305	<b>48,344</b>	DATORII FINANCIARE NETE		35,400	0	<b>35,400</b>
Active necorporale	10	0	<b>10</b>	Împrumuturi bancare		0	0	<b>0</b>
Terenuri și construcții	28,391	8,365	<b>36,756</b>	Obligațiuni		0	0	<b>0</b>
Bunuri mobile	4,116	6,940	<b>11,055</b>	Sume datorate asociaților		24,497	0	<b>24,497</b>
Imobilizări în curs	0	0	<b>0</b>	Alte capitaluri atrasе pe termen lung		11,017	0	<b>11,017</b>
Imobilizări financiare	523	0	<b>523</b>	Lichidități și assimilate		114	0	<b>114</b>
 CAPITAL DE LUCRU NET	 2,043	 -5,654	 <b>-3,611</b>	 PROVIZIOANE		 190	 0	 <b>190</b>
Stocuri	6,627	-4,071	<b>2,556</b>					
Creanțe	3,746	-1,758	<b>1,988</b>	CAPITAL ACȚIONARI		-508	9,651	<b>9,143</b>
Datorii aferente exploatarii	8,330	-175	<b>8,155</b>	<b>Nr. Acțiuni</b>				<b>13,222,899</b>
				<b>Valoare acțiune (ron)</b>				<b>0.6915</b>

## Raport evaluare acțiuni

Abordare prin venit

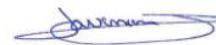
### BVC 2023

**MARTENS SA  
BUDGET 2023**

operational parameters		TRIM I	TRIM II	TRIM III	TRIM IV	Total 2023 year
<b>P&amp;L</b>						
<b>Core Turnover</b>	RON	<b>1,220,701</b>	<b>1,789,659</b>	<b>1,536,954</b>	<b>893,101</b>	<b>5,440,415</b>
Sales Charges	RON	-9,327	-19,283	-20,200	-10,324	-59,134
Transportcost AP	RON	-46,201	-95,407	-95,542	-53,556	-290,705
<b>Net Turnover</b>		<b>1,165,173</b>	<b>1,674,970</b>	<b>1,421,212</b>	<b>829,221</b>	<b>5,090,576</b>
<b>Raw material consumption</b>	RON	<b>-854,522</b>	<b>-1,185,401</b>	<b>-1,283,405</b>	<b>-774,200</b>	<b>-4,097,529</b>
Finished goods stock variation, raw material p	RON	-504,935	0	0	0	-504,935
<b>raw material margin</b>	RON	<b>-194,284</b>	<b>489,569</b>	<b>137,806</b>	<b>55,021</b>	<b>488,112</b>
Energy Utilities	RON	-124,430	-30,000	-30,000	-30,000	-214,430
Maintenance Variable	RON	-10,492	-7,546	-2,985	-2,396	-23,418
Purchases - Not in PM	RON	0	0	0	0	0
Logistic Charges	RON	-10,793	-12,041	-12,748	-7,727	-43,309
<b>Variable Cost</b>	RON	<b>-145,715</b>	<b>-49,587</b>	<b>-45,732</b>	<b>-40,123</b>	<b>-281,157</b>
<b>Variable Contribution</b>	RON	<b>-339,999</b>	<b>439,982</b>	<b>92,074</b>	<b>14,898</b>	<b>206,955</b>
Salaries - Fixed Contract	RON	-931,762	-559,902	-477,647	-482,541	-2,451,852
Maintenance fixed	RON	-43,401	-47,901	-48,401	-42,901	-182,604
Rental Charges	RON	-115,360	-110,575	-73,675	-56,475	-356,085
Taxes	RON	-55,298	-60,300	-60,388	-44,805	-220,791
Marketing	RON	-17,754	-17,148	-17,148	-15,488	-67,538
Other Fixed Costs	RON	-168,413	-150,905	-143,657	-143,657	-606,633
<b>Fixed Costs</b>	RON	<b>-1,331,988</b>	<b>-946,731</b>	<b>-820,916</b>	<b>-785,867</b>	<b>-3,885,503</b>
<b>EBITDA</b>	RON	<b>-1,671,988</b>	<b>-506,750</b>	<b>-728,842</b>	<b>-770,969</b>	<b>-3,678,549</b>
Extraordinary Result	RON	-399,795	-64,533	-17,916	-15,000	-497,244
<b>EBITDA (STATUTORY)</b>		<b>-2,071,782</b>	<b>-571,282</b>	<b>-746,759</b>	<b>-785,969</b>	<b>-4,175,792</b>
Depreciations	RON	-421,761	-162,042	-32,068	-30,752	-646,615
<b>EBIT</b>	RON	<b>-2,493,543</b>	<b>-733,324</b>	<b>-778,818</b>	<b>-816,721</b>	<b>-4,822,407</b>
Interest Rev/Charges	RON	-87,446	-88,275	-89,113	-89,959	-354,794
<b>Profit (Loss) before taxes</b>	RON	<b>-2,580,990</b>	<b>-821,600</b>	<b>-867,931</b>	<b>-906,681</b>	<b>-5,177,201</b>
Income Taxes	RON	0	0	0	0	0
<b>Profit (Loss) after taxes</b>	RON	<b>-2,580,990</b>	<b>-821,600</b>	<b>-867,931</b>	<b>-906,681</b>	<b>-5,177,201</b>

\*Conducerea societății precizează ca având în vedere schimbarile de la începutul acestui an care au vizat oprirea producției și restructurarea activității, Bugetul pentru 2023 va fi rezvizuit în cursul anului în conformitate cu noile strategii.

\*The management of the company specifies that, considering the changes made in the activity since the beginning of this year, which aimed to stop production and activity restructuring, the Budget for 2023 will be revised during the year in accordance with the new strategies.



**Board of Directors**

Abordarea prin piată

---

**VALOARE DE PIAȚĂ S.C. MARTENS SA GALATI SA**

DATA EVALUĂRII: 31.01.2023

MONEDA: MII LEI

CURS VALUTAR : 4.9221

---

**ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - MULTIPLII INFRONTANALYTICS**

---

	PBV '21	PBV '22	EV/CA '21	EV/CA '22
Multiplu - Infrontanalytics	2.92	2.44	3.32	2.32
Coeficient de variație	1.24	0.56	0.29	0.37
Parametru finanțiar (mii lei)	6,335	635	21,880	15,895
Enterprise value (mii lei)	53,899	36,949	72,640	36,876
Pondere (%)	5%	30%	15%	50%
Valoare de piață întreprindere (mii ron)		43,113		
Active în afara exploatarii		359		
Datorii financiare nete (mii ron)		-35,400		
<b>Valoare de piață capital acționari RON000</b>		<b>8,072</b>		
<b>Valoare de piață capital acționari EUR000</b>		<b>1,640</b>		

---

Created : 30 Mar 2023

## Historical Multiples

Company	EfCode	EV / Net Sales						P/Book					
		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Peer Median		2.32	3.32	3.43	2.94	2.55	2.94	2.44	2.92	3.36	3.13	2.26	2.34
Heineken NV	01189EN	2.32	3.32	3.43	2.94	2.55	2.94	2.31	2.89	3.65	3.13	2.83	3.45
Anheuser-Busch InBev SA	30165EB	3.46	3.54	4.87	4.42	3.99	5.17	1.42	1.32	1.75	1.57	1.50	2.24
Carlsberg A/S	90001SD	1.97	2.89	2.94	2.62	2.01	2.19	3.91	3.42	3.36	3.27	2.19	2.27
Royal Unibrew A/S	30132SD	2.55	4.44	4.91	4.33	3.39	3.13	4.82	10.57	10.47	9.84	7.64	6.75
Olvi Oyj	30145SF	1.08	1.77	1.89	1.65	1.36	1.43	2.44	2.92	3.07	2.65	2.26	2.34
Deviatia standard		0.87	0.98					1.36	3.63				
Coefficientul de variatie		0.37	0.29					0.56	1.24				

Copyright © 2023 - Infront Analytics - All Right

Historical fundamental data provided by WVB,

Earnings estimates data provided by S&P

## SECTIUNEA 12 - ANEXA B : EVALUARE PATRIMONIU IMOBILIAR

Evaluare amplasament mun. Galati, str. Grigore Ventura , nr.1, jud. Galați

## Descriere amplasament

### Date generale privind amplasarea

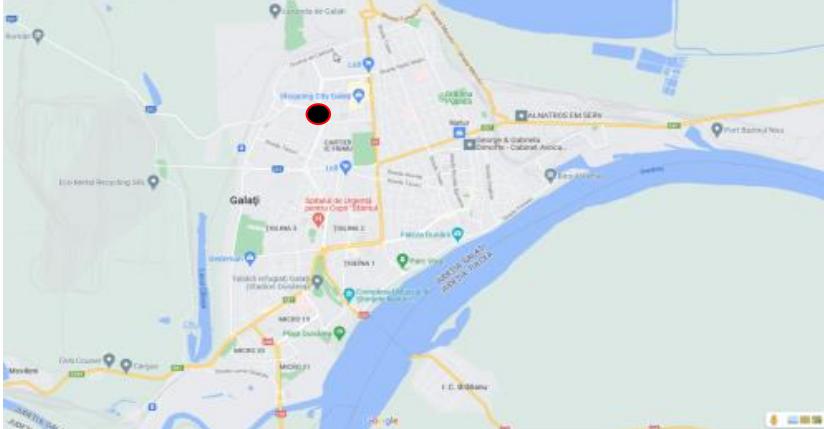
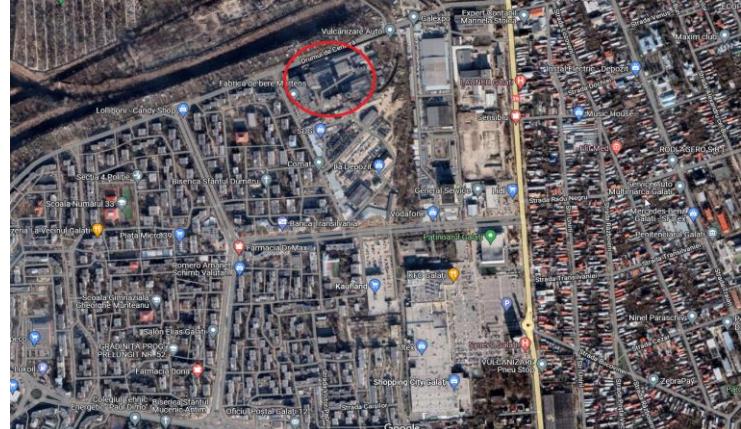
Galați este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România. Este singura localitate din România decorată cu Crucea de Război Franceză, respectiv Italiană, după rezistența eroică a românilor din oraș împotriva bolșevicilor și-a Puterilor Centrale deopotrivă. Se află în apropiere de frontieră triplă sudică cu Republica Moldova și Ucraina. Conform ultimului recensământ, municipiu numără 249.432 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior, din 2002, când fuseseră numărați 298.861.

Proprietatea este situată în intravilan Mun. Galati, str. Grigore Ventura , nr.1, jud. Galați într-o zona periferica de nord a Municipiului.

Este o zona mixta rezidențial/comercială/industrială, cu spații depozitare, magazine de desfacere, depozite de materiale, spații de producție

### Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată în intravilan Mun. Galati str. Grigore Ventura , nr.1 în apropierea drumului de centura.

Plan de încadrare în zonă	Plan de situație
	

In zona se află :

Depozitul Galgros  
Supermarket Kaufland si Lid'l  
Biserica Sf Dumitru  
PRODVINALCO SA  
ALCOM SA

Accesul la Proprietatea evaluata se realizeaza pe doua laturi din Drumul de centura cat si din str. Grigore Ventura.  
Auto si pietonal : Drumul de Centura, str. Grigore Ventura, B-dul Henri Coanda

Mijloacele de transport in comun sunt la mica distanta de proprietate.

Riscuri de mediu

Nu se cunosc.

Descrierea terenului

Terenul aferent proprietății este în suprafață totală de 50552 mp compus din 2 loturi identificate astfel:

- Nr. Cad 102293: avand suprafata totala de 10799mp real masurat (10761mp conform acte), accesul se realizeaza din str. Grigore Ventura prin intermediul unei servituti de trecere asupra lotului identificat cu nr. Cadastral 2120/1 pe suprafata de teren de 110mp ;
- Nr. Cad 2120/1: avand suprafata totala de 39791mp real masurat , accesul se realizeaza din str. Grigore Ventura deschiderea la aceasta fiind de 151ml cat si din Drumul de centura deschiderea la acesta fiind de 341ml

Terenul este plan și dispiune de următoarele utilități: energie electrică, Gaz, apă și canalizare. Accesul auto și pietonal se poate efectua direct din str. Grigore Ventura. Conform analizei noastre nu există teren în exces.

Fotografii teren		
		
Acces la amplasament	Acces la amplasament	Interiorul amplasamentului
		
Interiorul amplasamentului	Interiorul amplasamentului	Interiorul amplasamentului



Descrierea construcțiilor

În cele ce urmează este prezentată o scurtă descriere a celor mai reprezentative construcții dispuse pe amplasamentul amintit mai sus:

Imobil identificat cu nr. cdastral 102293							
Specificatie	Sc	Scd	An PIF	Stare Constructie	Sistem Constructiv	Descriere Finisaje	Fotografii
C1- Rampa	15	15	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,	-	

Raport evaluare acțiuni

C2 Germinare	1813	1813	1980	Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizică	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C3 Inmuiere	395	395		Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizică	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C4 Uscator malt	463	463	1980	Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizică	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		

Raport evaluare acțiuni

C5 Anexa uscator malt	12	12	1980	Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizică	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C6 Anexa casa masini	50	50	1980	Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizică	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C7 Casa masini	198	198	1980	Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizică	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	 	

Raport evaluare acțiuni

C8 Statie electrica	80	80	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	
C9 Acces siloz malt	46	46	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	
C10 Siloz malt	260	260		Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din beton armat	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	

Raport evaluare acțiuni

C11 Acces siloz malt	98	98		Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C12 Siloz malt	260	260	1980	Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din beton armat	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C13 Basculă	37	37	1980	Construcție ce prezintă un grad ridicat de uzura fizica	Construcție din beton armat,	-		

Raport evaluare acțiuni

C14 Cabina bascula	16	16	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	
--------------------	----	----	------	---	------------------------------	--	---

Imobil identificat cu nr. cadastral 2120/1

Specificatie	Sc	Scd	An PIF	Stare Constructie	Sistem Constructiv	Descriere Finisaje	Fotografii
C1 Rezervor	5	5	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	rezervor ingropat din beton armat	-	

Raport evaluare acțiuni

C2 Rezervor	24	24	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	rezervor ingropat din beton armat			
C3 Teren sport popice	123	123	1980	constructie demolata	-	-		
C4 Statie reglare gaze	30	30	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C5 Pavilion administrativ	421	421	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu mosaic si parchet laminat .		

Raport evaluare acțiuni

C6 Bascula	35	35	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,	-		
C7 Statie electrica	38	38	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C8 Sectie fierbere	358	358	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		

Raport evaluare acțiuni

C9 Sectie fierbere	126	126	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C10 Sectie fierbere	440	440	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din beton armat	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C11 Sectie fierbere	96	96	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		

Raport evaluare acțiuni

C12 Sectie fierbere	32	32	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, structura metalica, inchideri perimetrale din table cutata	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C13 Sectie fierbere	44	44	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu gresie		
C14 Sectie Fermentare	923	923	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		

Raport evaluare acțiuni

C15 Magazie	9	9	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe structura metalica usoara cu inchideri perimetrale din tabla vopsita	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C16 Sectie Fermentare	678	678	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		

Raport evaluare acțiuni

C17 Magazie	47	47	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe structura metalica usoara cu inchideri perimetrale din tabla vopsita	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C18 statie Co2	231	231	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		

Raport evaluare acțiuni

C19 Turn Racire	65	65	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	 	
C20 Turn Racire	63	63	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie		

Raport evaluare acțiuni

C21 Centrala Frig	816	816	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	 	
C22 Magazie	47	47	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C23 Punct termic	36	36	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este		

Raport evaluare acțiuni

						acoperita cu beton .	
C24 Statie electrica	110	110	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	  
C25 Birou+Vestiar	52	52	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	

Raport evaluare acțiuni

C26 Centrala aer	293	293	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	 13/07/2022 Galerie	
C27 Rampa incarcare	386	386	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,	-	 13/07/2022 Galerie	 13/07/2022 Galerie

Raport evaluare acțiuni

C28 Depozit sticle pline				Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	 	
	1050	1050	1980					

Raport evaluare acțiuni

C29 Imbuteliere bere	1806	1806	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt placati cu faianță, pardoseala este placata cu gresie .	 	
C30 Depozit sticle goale	591	591	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe fundatie din beton armat structura metalica cu inchideri perimetrale din tabla vopsita	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton elicopterizat		

Raport evaluare acțiuni

C31 Statie preparare apa dedurizata	92	92	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este placata cu gresie .		
C32 Statie electrica	20	20	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C33 Rezervor Inox	66	66	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .		
C34 Incapere Filtrare bere	101	101	1980	constructie demolata				
C35 Rezervor Butelii apa	47	47	1980	constructie demolata				
C36 Incapere pregatire Masa Filtrata	51	51	1980	constructie demolata				

Raport evaluare acțiuni

C37 acces Filtrare	11	11	1980	constructie demolata			
C38 Depozit Acid Clorhidric	56	56	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	 13/07/2022 Galati
C39 depozit sare	42	42	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton .	
C40 Depozit Material Filtrant	129	129	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe fundatie din beton armat structura metalica cu inchideri perimetrale din tabla vopsita	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	

Raport evaluare acțiuni

C41 Magazie Materiale	19	19	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	 13/07/2022 D400	
C42 Statie Electrica	30	30	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	 13/07/2022 D400	

Raport evaluare acțiuni

C43 Depozit sticle goale	907	907	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații și structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	 	
C44 Depozit Hamei	102	102	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații și structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		

Raport evaluare acțiuni

C45 Atelier Reparat navete	34	34	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C46 Atelier Tinichigerie	68	68	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		

Raport evaluare acțiuni

C47 Depozit Butoaie Goale	505	505	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe fundatie din beton armat structura metalica cu inchideri perimetrale din tabla vopsita	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton elicopterizat	 	
C48 Rampa	39	39	1980	constructie demolata				
C49 Centrala termica	132	132	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		

Raport evaluare acțiuni

C50 Centrala Termica	271	271	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C51 Cos Fum	2	2	1980	constructie demolata				
C52 Cos Fum	2	2	1980	constructie demolata				
C53 Anexa Centrala termica	103	103	1980	constructie demolata				
C54 Sector Transport				Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
	112	112	1980					

Raport evaluare acțiuni

C55 Atelier Mecanic	699	699	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații și structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton			
C56 Buncar Borhot	17	17	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,				

Raport evaluare acțiuni

C57 Buncar Borhot	17	17	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,		
C58 Magazie	94	94	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe fundatie din beton armat structura metalica cu inchideri perimetrale din tabla vopsita		
C59 Depozit Combustibil Lubrefianti	65	65	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,		
C60 Depozit Combustibil Lubrefianti	162	162	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,		

Raport evaluare acțiuni

C61 Magazie	329	329	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe fundatie din beton armat structura metalica cu inchideri perimetrale din tabla vopsita	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	 	
C62 Spatii Depozitare	335	335	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	constructive tip platform betonata			

Raport evaluare acțiuni

C63 Spatii Depozitare	323	323	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie pe fundatie din beton armat structura metalica cu inchideri perimetrale din tabla vopsita	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C64 Rampa Gunoi	601	601	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	constructive tip platform betonata			
C65 Pista Teren Sport	462	462	1980	constructie demolata				
C66 Teren Sport	931	931	1980	constructie demolata				
C67 Adapost Animale	42	42	1980	constructie demolata				

Raport evaluare acțiuni

C68 rezervor Pacura +detergenti	536	536	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Constructie din beton armat,		
C69 Statie Preincalzit si pompat pacura	50	50	1980	constructie demolata			
C70 Statie Preincalzit si pompat pacura	8	8	1980	constructie demolata			
C71 Conducta	48	48	1980	constructie demolata			
C72 Rezervor apa	133	133	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	constructie tip rezervor metallic suprateran pe fundatie din beton armat		

Raport evaluare acțiuni

C73 Rezervor apa	201	201	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	constructie tip rezervor metallic suprateran pe fundatie din beton armat			
C74 Buncar Cioburi	34	34	1980	constructie demolata				
C75 Statie Depozitare cioburi	35	35	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	constructie pe structura metalica			

Raport evaluare acțiuni

C76 Statie pompare	98	98	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații și structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	 	
--------------------	----	----	------	---	--	--	--	--

Raport evaluare acțiuni

C77 Laborator Productie	232	232	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații și structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C78 Grup Sanitar	56	56	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații și structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		

Raport evaluare acțiuni

C79 Panou Afisaj	14	14	1980	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații si structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton		
C80 Sectie Fermentare si centrala frig	655	655	2005	Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații din beton armat, inchideri perimetrale din panouri sandwich	peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton elicopteizat	 	

C81 Sectie Peturi si magazie				Constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	Fundații și structura din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie	Peretii sunt acoperiti cu zugraveli simple, pardoseala este acoperita cu beton	
	437	437	1980				

## Analiză de piață

Analiza pieței imobiliare specifice – Galati

### Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul Municipiului Galati, fiind o proprietate de tip industrial.

Proprietatea este utilizabilă eficient de către proprietar.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip industrial situate în localitatea Galati și zonele limitrofe acesteia.

### Evoluția pieței. Cererea. Oferta

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

**Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate în fostele zone industriale ale orașului. Oferta de proprietăți este însă în continuare limitată la vânzare, dar bogată la închiriere.**

#### Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

#### Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Având în vedere amplasarea proprietății subiect vom prezenta pentru inceput o analiza globală, la nivelului municipiului Galați pe segmentul industrial, realizată de companiile de specialitate, vezi tabelul de mai jos.

Compania	Oraș secundar - Galați			
	Segment de piață	Chirie medie clădire clasă A euro/mp/lună în funcție de suprafață închiriată	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare netă (%)
CBRE	Spații industriale	2.6-3.5	1.5%	8.25-10.25%
Colliers International		-	-	8.25-9%
Darian DRS		2.5-5	10-15%	9-10.5
Cushman & Wakefield Echinox		3.6-3.85	-	8-9%
Jones Long LaSalle		3.3-4	2.8	9-10
Knight Frank		2.5-3.5	-	9.5-10

Sursă: Revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 35/06.2022, publicată de ANEVAR

Având în vedere cele prezentate mai sus, formulăm următoarele concluzii:

- ⇒ Chiriile pentru spații industriale funcționale în zona de situare a proprietății evaluate și zone similare variază între 2 la 5 EUR/mpSu.
- ⇒ Gradele de neocupare medii se situează în intervalul 5 - 10%.
- ⇒ Ratele de capitalizare nete sunt cuprinse între 10% – 10.5%.
- ⇒ Prețurile pentru terenuri similare variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, etc, indicând valori între 150 - 220 EUR/mp.
- ⇒ Prețurile pentru proprietăți similare, funcționale, variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, etc, indicând valori între 350 - 450 EUR/mpSd cu teren aferent.

**Nota:** analiza pieței este completată cu datele de piata anexate.

## Analiza C.M.B.U.

### Considerente generale privind C.M.B.U.

Conceptul de Cea mai Buna Utilizare (CMBU) este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

In viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) si o defineste ca fiind:

**„utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar”**

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Orice imobil reprezinta o "simbioza intre doua entitati": terenul si amenajarile acestuia este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. "Contributia", pozitiva sau negativa, a amenajarii este in relatie directa cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" intre utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren. Sa mai spunem si faptul ca, de regula, factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pietei pentru utilizările amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati.

Cea Mai Buna Utilizare trebuie analizata distinct pentru:

- pentru terenul considerat liber;
- si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizatorilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare; C.M.B.U. se afla printre utilizarile care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza potentialul entitatii analizate.

#### **Analiza C.M.B.U. a terenului considerat liber**

Proprietatea evaluata face parte dintr-o incinta comerciala mai mare, daca amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adevarat unor investitii similare. Astfel, putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in CMBU ca fiind posibila, permisa legal si fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare.

Proprietatea evaluata este amplasata intr-o zona mixta, unde se regaseste utilizarea rezidentiala la cca 100 ml alaturi de cea comerciala/servicii, estimam ca CMBU ptr terenul liber este cea rezidentiala, permisa legal si fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare.

#### **Analiza C.M.B.U. a proprietatii construite**

Avand in vedere faptul ca proprietatea este amplasata intr-o zona mixta in care se intalneste atat utilizarea rezidentiala alaturi de cea comerciala se impune efectuarea analizei CMBU. Astfel, au fost analizate patru utilizari alternative: utilizare actuala, conversie in proprietate comerciala, conversie in proprietate rezidentiala si demolare integrala si valorificare teren liber.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare si indeplinirea simultana a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Analiza celor trei cerinte este prezentata in tabelul de mai jos:

## Raport evaluare acțiuni

Testele analizei C.M.B.U.	Utilizare alternativa	
	utilizare actuala	demolare integrală
Permisa legal	da	da
Posibila fizic	da	da
Fezabila finanțiar	da	da
Profitabilitatea maxima	se aplică testul	se aplică testul

In urma aplicarii primelor trei teste ale analizei C.M.B.U. a rezultata ca pentru pentru doua dintre utilizarile potențiale (conversie in utilizare comercial si conversie in utilizare rezidentiala) nu mai este necesara si aplicarea testului profitabilitatii intrucat cele doua utilizari potențiale nu indeplinesc simultan cele trei cerinte.

Astfel, singurele utilizari alternative care sunt permise legal, posibile fizic si fezabile financiar sunt:

- utilizarea actuala;
- demolare integrală si valorificarea terenului liber.

Testul profitabilitatii pentru cele doua utilizari alternative se prezinta astfel:

Raport evaluare acțiuni

Descriere suprafete teren si arii constructii		
	Utilizare alternativa	
	utilizare actuala	demolare integrala
Suprafata teren	50.552,00 m <sup>2</sup>	50.552,00 m <sup>2</sup>
Suprafata teren in exces	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Suprafata teren aferenta proprietatii de baza	50.552,00 m <sup>2</sup>	50.552,00 m <sup>2</sup>
Acd cladire viabila	20.390,00 m <sup>2</sup>	
Acd cladiri demolabile		20.390,00 m <sup>2</sup>

Testul profitabilitatii maxime		
	Utilizare alternativa	
	utilizare actuala	demolare integrala
Valoare de piata teren in exces (considerat liber)	0 €	
Valoare de piata teren aferent proprietatii de baza (considerat liber)	7.734.456 €	7.734.456 €
Valoare de piata teren (considerat liber)	7.734.456 €	7.734.456 €
Costuri de demolare (in fiecare dintre cele doua utilizari alternative)	0 €	-339.833 €
Valoare de piata teren	7.734.456 €	7.394.623 €
Chirie cladiri	2,5 €/m <sup>2</sup>	-
Grad de ocupare	85,0%	-
Rata de capitalizare	10,5%	-
Valoare de piata proprietate de baza-pt alternativa: utilizarea actuala (abordare prin VENIT)	3.875.366 €	-
Valoare de piata teren in exces (considerat liber)-pt alternativa: utilizare actuala	0 €	
Valoare de piata teren (considerat liber)-pt alternativa: demolare integrala		7.734.456 €
Costuri de demolare (in fiecare dintre cele doua utilizari alternative)	0 €	-339.833 €
Valoare de piata proprietate (in fiecare din cele doua utilizari potentiiale)	3.875.400 €	7.394.623 €

Pe baza estimarilor realizate a fost realizata Analiza C.M.B.U. ce este prezentata in tabelul urmator:

Analiza C.M.B.U.		Utilizare alternativa	
Testele analizei C.M.B.U.		utilizare actuala	demolare integrală
Permisa legal		da	da
Posibila fizic		da	da
Fezabilita finanțar		da	da
Profitabilitate maxima		nu	da
Rezultatul aplicarii testelor C.M.B.U.		NU reprezinta C.M.B.U.	reprezinta C.M.B.U.

### Concluziile analizei C.M.B.U.

Analiza in C.M.B.U realizata a scos in evidenta faptul ca C.M.B.U a proprietatii este cea de demolare integrala a cladirilor existent si valorificarea terenului liber pentru dezvoltare imobiliara rezidentiala. (in ultimii 7-10 ani, zona a cunoscut o dezvoltare accentuata pe piata rezidentiala).

## Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare analizate, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- ✓ suprafata de teren preluată din documentele și informațiile furnizate de către client,
- ✓ valoarea terenului s-a determinat având ca bază de pornire amplasarea terenului în zonă și localitate, valoarea de piață a terenurilor în zona respectivă, aşa cum a fost ea sintetizată în analiza preliminară a pieței imobiliare.

În cazul de față, în vederea estimării valorii juste aferentă terenului, s-a aplicat abordarea prin piață – metoda comparațiilor de piață.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză și Grila de comparații sunt prezentate mai jos:

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)						
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	
2	Restrictii legale	intravilan	similar	similar	similar	

Raport evaluare acțiuni

3	Conditii de finantare	normale	similară	similară	similară
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Intravilan Galati, str. Grigore Ventura, nr. 1, jud Galati	Galati Zona Nalba Service	Galati Zona Kaufland str. Naruja	Galati Str. Domneasca, Zona Rompetrol si Penny Market
8	Caracteristici fizice  Suprafața (mp): Forma: Front stradal total: Topografie:	50.552,00 m <sup>2</sup> regulata dubla deschidere plan	9.900,00 m <sup>2</sup> regulata dubla deschidere plan	17.309,00 m <sup>2</sup> regulata dubla deschidere plan	9.588,00 m <sup>2</sup> regulata 60,0 ml plan
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	Gaz, apa, canalizare si electricitate	utilitati la limita proprietatii comercial	utilitati la limita proprietatii comercial	utilitati la limita proprietatii comercial
10	Zonare:	comercial	comercial	comercial	comercial
	Pret total (eur)		2.178.000 €	2.942.530 €	2.000.000 €
	Pret unitar (euro / m <sup>2</sup> )		220,0 €/m <sup>2</sup>	170,0 €/m <sup>2</sup>	208,6 €/m <sup>2</sup>

**GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)**

Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Intravilan Galati, str. Grigore Ventura, nr. 1, jud Galati	Galati Zona Nalba Service	Galati Zona Kaufland str. Naruja	Galati Str. Domneasca, Zona Rompetrol si Penny Market
	Suprafata	50.552,00 m <sup>2</sup>	9.900,00 m <sup>2</sup>	17.309,00 m <sup>2</sup>	9.588,00 m <sup>2</sup>
	Pret total (eur)		2.178.000 €	2.942.530 €	2.000.000 €
	Pret unitar (euro / m <sup>2</sup> ) - criteriu de comparatie		220,0 €/m <sup>2</sup>	170,0 €/m <sup>2</sup>	208,6 €/m <sup>2</sup>
<b>0 TIPUL COMPARABILEI</b>					

Raport evaluare acțiuni

Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru marja de negociere (euro/m <sup>2</sup> )		-22,0 €/m <sup>2</sup>	-17,0 €/m <sup>2</sup>	-20,9 €/m <sup>2</sup>
Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		198,0 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	187,7 €/m <sup>2</sup>
<b>1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE</b>				
Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		198,0 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	187,7 €/m <sup>2</sup>
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	intravilan	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		198,0 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	187,7 €/m <sup>2</sup>
<b>3 CONDITII DE FINANTARE</b>				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		198,0 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	187,7 €/m <sup>2</sup>
<b>4 CONDITII DE VANZARE</b>				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		198,0 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	187,7 €/m <sup>2</sup>
<b>5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

Raport evaluare acțiuni

Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		198,0 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	187,7 €/m <sup>2</sup>
<b>6 CONDITII DE PIATA</b>				
Conditii de piata	present	present	present	present
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		198,0 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	187,7 €/m <sup>2</sup>
<b>7 LOCALIZARE</b>				
Localizare	Intravilan Galati, str. Grigore Ventura, nr. 1, jud Galati	Galati Zona Nalba Service	Galati Zona Kaufland str. Naruja	Galati Str. Domneasca, Zona Rompetrol si Penny Market
Ajustare procentuala		-15,0%	0,0%	-15,0%
Ajustare unitara pentru localizare		-29,7 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	-28,2 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		168,3 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	159,5 €/m <sup>2</sup>
<b>8 CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime	50.552,00 m <sup>2</sup>	9.900,00 m <sup>2</sup>	17.309,00 m <sup>2</sup>	9.588,00 m <sup>2</sup>
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare procentuala		-10%	0%	-10%
Ajustare unitara pentru marime si forma		-16,8 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	-16,0 €/m <sup>2</sup>
Front stradal	dubla deschidere	dubla deschidere	dubla deschidere	60,0 ml
Ajustare procentuala		0%	0%	5%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	8,0 €/m <sup>2</sup>
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	0%	0%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-16,8 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	-8,0 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		151,5 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	151,6 €/m <sup>2</sup>
<b>9 UTILITATI DISPONIBILE</b>				

Raport evaluare acțiuni

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	10 euro/ml apa, 10 euro/ml electricitate , 25 euro/ml gaze	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Ajustare unitara pentru utilitati		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat [euro/m <sup>2</sup> ]		151,5 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	151,6 €/m <sup>2</sup>
<b>10 ZONAREA</b>				
Zonarea	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat [euro/m <sup>2</sup> ]		151,5 €/m <sup>2</sup>	153,0 €/m <sup>2</sup>	151,6 €/m <sup>2</sup>
Pret ajustat [euro/m <sup>2</sup> ]		151,0	153,0	152,0
Ajustare totala neta	(absolut)-neta (procentual)-neta	-46,5 €/m <sup>2</sup> -23,5%	0,0 €/m <sup>2</sup> 0,0%	-36,1 €/m <sup>2</sup> -19,3%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta (procentual)-bruta	46,5 €/m <sup>2</sup> 23,5%	0,0 €/m <sup>2</sup> 0,0%	36,1 €/m <sup>2</sup> 19,3%

Suprafata teren proprietate de baza	50.552,00 m <sup>2</sup>
Opinie (pret ajustat unitar)	153,0 €/m <sup>2</sup>
	753,1 lei/m <sup>2</sup>
INDICATIA VALORII DE PIATA	7.734.456 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	38.069.766 lei
Data evaluarii	31.01.2023
Curs lei / eur	4,9221

**Explicarea ajustărilor aplicate în GRILA DE COMPARAȚII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)**

Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta

Raport evaluare acțiuni

	Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte
<b>1 Drepturi de proprietate transmise:</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
<b>2 Restrictii legale - coeficienti urbanistici</b>	<b>intravilan</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
<b>3 Conditii de finantare</b>	<b>normale</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
<b>4 Conditii de vanzare</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Raport evaluare acțiuni

5 Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare		fara	fara	fara	fara
Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
6 Conditii de piata		present	present	present	present
Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7 Localizare		Intravilan Galati, str. Grigore Ventura, nr. 1, jud Galati	Galati Zona Nalba Service	Galati Zona Kaufland str. Naruja	Galati Str. Domneasca, Zona Rompetrol si Penny Market
Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 15% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 15% mai mari decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 15% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 15% mai mari decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect
8 CARACTERISTICI FIZICE					
Marime	50.552,00 m <sup>2</sup>	9.900,00 m <sup>2</sup>	17.309,00 m <sup>2</sup>	9.588,00 m <sup>2</sup>	
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	

Raport evaluare acțiuni

	Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
Front stradal	<b>dubla deschidere</b> Explicatii ajustari:	<b>dubla deschidere</b> nu au fost aplicate ajustari	<b>dubla deschidere</b> nu au fost aplicate ajustari	<b>60,0 ml</b> a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
Topografie	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>

Raport evaluare acțiuni

Explicatii ajustari:				
		nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 5%intrucat comparabila prezinta constructii demolabile, preturile unor astfel de terenuri sunt cu aproximativ 5% mai mici decat pretul terenurilor libere de constructii	nu au fost aplicate ajustari
9 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	Gaz, apa, canalizare si electricitate	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
10 Zonarea	industrial	industrial	industrial	industrial
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei B deoarece terenului B i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de **153 euro/mp.**

Estimarea costurilor de demolare constructii ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica:

Intravilan Galati, str. Grigore Ventura, nr. 1, jud Galati		
<u>Nr cadastral</u>	102293+2120/1	
-		
Suprafata teren ( mp)	50.552,00	mp
Pret EUR/mp	153	EUR/mp

Raport evaluare acțiuni

Valoare teren ( construit)	7.734.456	EUR
Suprafata construita desfasurata Sd	20.390,0	mp
Suprafata utila estimata de evaluator Su	16.991,7	mp
Inaltimea medie pe cladire pt utilitatea existenta = 3 m	5,00	ml
Volumul de material de demolat si transportat total	16.991,7	mc
Cost demolari ( fara TVA)	10	EUR/mc
Cost transport si depozitat material din demolari fara TVA	10	EUR/mc
Total costuri/mc	20	EUR/mc
Total costuri demolare constructie ce prezinta un grad ridicat de uzura fizica	339.833	EUR
	1.672.694	Lei
Valoare ramasa teren liber	7.394.623	EUR
Valoare ramasa teren liber	36.397.074	RON
Valoare unitar /mp	146,3	EUR/mp

**V<sub>Teren</sub> = 7.394.623 euro echivalent a 36.397.074 lei**

## Informații de piață - teren

Terenuri comparabile

Teren 9.900 mp intravilan construibil in Mun. Galati

**220 EUR**

Galati, Galati Vezi pe harta

Valabil din 21.02.2023 18:27:03

Salveaza anunțul pe mai târziu



**0723243168**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 398

Raporteaza



**COPACI**

Telefon validat

[Vezi toate anunțurile](#)

Urmărește

## Specificatii

Suprafata terenului	9900,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	146
Numar fronturi	2	Latime drum acces	20

## Descriere

Teren intravilan construibil, curti constructii in suprafata de 9.900 mp.

Amplasat in sensul giratoriu la intrarea in Galati dinspre Tecuci.

La intersectia a 3 strazi, E87 (Galati-Tecuci), Drumul de Centura spre Selgross/Auchan si drumul care duce la Barbosi.

Vis a vis se afla Reprezentanta DACIA Nalba.

Are doua fronturi stradale de 146m la Drumul de Centura si 68 m.

Vezi amplasarea si informatii suplimentare pe hartile postate.

Documente disponibile: acte de proprietate, carte funciara, schita cadastrală, certificat de urbanism.

Utilitati: apa canal, curent, gaze, internet si telefon la hotar.

Proprietate persoana juridica. Pretul este pe mp fara taxe si TVA.

Pentru alte informatii va stam la dispozitie.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-9-900-mp-intravilan-construibil-in-mun-galati/0h7d5die86e770h1e5de73149114932d.html>

Oportunitate investitie teren intravilan 17309 mp de vanzare in Galati

170 € / mp **2.942.530 €**

Galați, zona Bd. Coșbuc - [Vezi harta](#)



0748 848 320  
[Apelaază acum](#)

Moraru Bogdan  
Consilier imobiliar  
REAL INVEST (PRO)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)



## Descriere

Agentia imobiliara Real Invest va prezinta un teren cu potential excelent pentru investitii in municipiu Galati.  
Terenul intravilan propus spre vanzare masoara o suprafata de 17309 mp cu multiple deschideri stradale, liber de constructii.  
Acesta este situat pe strada Narua langa Supermarketul Kaufland si Mall Shopping City Galati, o zona cu multiple facilitati.  
Terenul beneficiaza de toate utilitatatile: canalizare, apa, curent electric, gaze.  
Caracteristici: P.O.T. 80%, C.U.T. 4,8, aria de constructii aprox. 50000 mp.  
Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati!

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/bd-cosbuc/teren-constructii-de-vanzare-X5TJ0300P>



Postat 07 martie 2023

## Vand Teren Dezvoltare Rezidentiala/Birouri

**2 000 000 €**

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 9 588 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren amplasat pe Str. Dormneasca in suprafata de 9.588 mp pretabil pentru dezvoltare rezidentiala/birouri.

Zona este una linistita, in proximitate se afla statia Rompetrol si Penny Market.

Constructile cu inaltime medie-mare ce pot fi edificate pe teren vor beneficia de vedere la Lacul Brates.

Se pot vinde si loturi mai mici.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-dezvoltare-rezidentiala-birouri-IDfZCxK.html>

Pe OLX din septembrie 2012  
Activ azi la 12:56

074 532 3864   Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

Galati, Galati

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu  
[Arată mai multe](#) ▾

**PUBLICITATE**

Spalatorie Auto la cheie

Troia Tech [Ofertă de preț >](#)

Suveran - Orastie

# Documente, schițe, planuri

## Extras CF



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102293 Galati

Nr. cerere	85315
Zi	06
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare  
100107479344

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 37547  
Nr. cadastral vechi: 2120/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)

Nr. crt	Nr. cadastral topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	102293	Din acte: 10,761 Masurata: 10,799	Teren neîmprejmuit; Imobilul beneficiază de servitute de trecere pe suprafață de 110mp prin nr. cad. 106278.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102293-C1	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:15 mp; S. construită desfășurată:15 mp; Rampe (P)
A1.2	102293-C2	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:1813 mp; S. construită desfășurată:1813 mp; Germinare (P)
A1.3	102293-C3	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:395 mp; S. construită desfășurată:395 mp; Înnuieră (P)
A1.4	102293-C4	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:463 mp; S. construită desfășurată:463 mp; Uscator malt (P)
A1.5	102293-C5	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:12 mp; S. construită desfășurată:12 mp; Anexa uscator malt (P)
A1.6	102293-C6	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:50 mp; S. construită desfășurată:50 mp; Anexa casa masini (P)
A1.7	102293-C7	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:198 mp; S. construită desfășurată:198 mp; Casa masini (P)
A1.8	102293-C8	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:80 mp; Statie electrică (P)
A1.9	102293-C9	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:46 mp; S. construită desfășurată:46 mp; Acces siloz malt (P)
A1.10	102293-C10	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:260 mp; S. construită desfășurată:260 mp; Siloz malt (P)
A1.11	102293-C11	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:98 mp; S. construită desfășurată:98 mp; Acces siloz malt (P)
A1.12	102293-C12	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:260 mp; S. construită desfășurată:260 mp; Siloz malt (P)
A1.13	102293-C13	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:37 mp; S. construită desfășurată:37 mp; Basculă CF (P)
A1.14	102293-C14	Loc. Galati, Str Grigore Ventura, Nr. 1, Jud. Galati, (fosta str. Mestecanului nr. 1)	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; S. construită desfășurată:16 mp; Cabina basculă CF (P)

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12771 / 24/11/2004	

Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. asupra terenurilor seria M07 nr. 0297, din 24/03/1997 emis de MAA (proces-verbal de receptie finală din data de 08.12.1974 ; proces-verbal de receptie a punerii în

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 5

Carte Funciară Nr. 102293 Comuna/Oraș/Municipiu: Galati

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
functiune cu nr.5624/1974 ; proces-verbal de receptie preliminara cu nr.5623/1974; proces-verbal de receptie finală din data de 31.03.1975 și 08.12.1976 ; proces-verbal de receptie definitiva din data de 20.03.1979 ; proces-verbal de receptie a punerii în functiune nr.7851/1980 nr.1992 din 31.03.1980 ; proces-verbal de receptie preliminara nr.1991/1980 ; proces-verbal nr.1610/1980; proces-verbal nr.1990/1980 ; proces-verbal de receptie a punerii în functiune din data de 29.12.1982 ; proces-verbal nr.6/1982 ; nr. 5/1982 ; proces-verbal de receptie din 1983 ; proces-verbal de receptie nr.184/1983; proces-verbal de receptie a punerii în functiune din data de 15.11.1985 ; proces-verbal de receptie finală din data de 20.03.1979.; proces-verbal de montaj și punere în functiune nr.22/1992 și nr.23/1992 ; proces-verbal de punere în functiune nr.50/1994 ; proces-verbal nr. 8857/30.12.1998);		
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
1) SC MARTENS SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 37547)		
<b>15203 / 17/03/2011</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 17/03/2011 emis de POPOV MARINA;		
B2 se noteaza rectificare carte funciară -se noteaza corect suprafata teren 10760,80mp		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
<b>75427 / 06/08/2021</b>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SERVITUTE DE TRECERE PIETONALA SI CU MIJLOACE AUTO AUT NR 1875, din 04/08/2021 emis de DE SMET Crina Alina;		
B10 Se inscrie beneficiul dreptului de servitute de trecere asupra imobilului inscris în CF nr. 106278 pentru suprafata de 110 mp		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
<b>85315 / 06/09/2021</b>		
Act Administrativ nr. raport admitere 85315, din 06/09/2021 emis de OCPI Galati;		
B11 Se noteaza repositionare imobil.		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

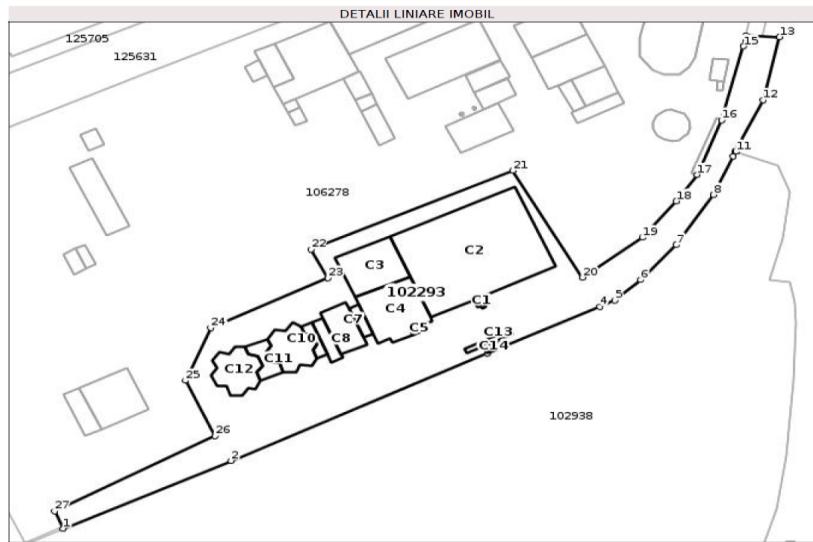
## Carte Funciară Nr. 102293 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
102293	Din acte: 10.761 Masurata: 10.799	Imobilul beneficiaza de servitute de trecere pe suprafața de 110mp prin nr. cad. 106278.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 10.761 Masurata: 10.799	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	102293-C1	construcții industriale și edilitare	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfasurata:15 mp; Rampa (P)
A1.2	102293-C2	construcții industriale și edilitare	1.813	Cu acte	S. construită la sol:1813 mp; S. construită desfasurata:1813 mp; Germinare (P)
A1.3	102293-C3	construcții industriale și edilitare	395	Cu acte	S. construită la sol:395 mp; S. construită desfasurata:395 mp; Înmuiere (P)
A1.4	102293-C4	construcții industriale și edilitare	463	Cu acte	S. construită la sol:463 mp; S. construită desfasurata:463 mp; Uscator malt (P)

## Carte Funciară Nr. 102293 Comuna/Oraș/Municipiu: Galați

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.5	102293-C5	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; S. construită desfasurata:12 mp; Anexa ușcator malt (P)
A1.6	102293-C6	construcții industriale și edilitare	50	Cu acte	S. construită la sol:50 mp; S. construită desfasurata:50 mp; Anexa casa masini (P)
A1.7	102293-C7	construcții industriale și edilitare	198	Cu acte	S. construită la sol:198 mp; S. construită desfasurata:198 mp; Casa masini (P)
A1.8	102293-C8	construcții industriale și edilitare	80	Cu acte	S. construită la sol:80 mp; Statie electrica (P)
A1.9	102293-C9	construcții industriale și edilitare	46	Cu acte	S. construită la sol:46 mp; S. construită desfasurata:46 mp; Acces siloz malt (P)
A1.10	102293-C10	construcții industriale și edilitare	260	Cu acte	S. construită la sol:260 mp; S. construită desfasurata:260 mp; Siloz malt (P)
A1.11	102293-C11	construcții industriale și edilitare	98	Cu acte	S. construită la sol:98 mp; S. construită desfasurata:98 mp; Acces siloz malt (P)
A1.12	102293-C12	construcții industriale și edilitare	260	Cu acte	S. construită la sol:260 mp; Siloz malt (P)
A1.13	102293-C13	construcții industriale și edilitare	37	Cu acte	S. construită la sol:37 mp; S. construită desfasurata:37 mp; Bascula CF (P)
A1.14	102293-C14	construcții industriale și edilitare	16	Cu acte	S. construită la sol:16 mp; S. construită desfasurata:16 mp; Cabina bascula CF (P)

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	67.319
3	4	45.219
5	6	12.702
7	8	24.803
9	10	2.193
11	12	23.499
13	14	12.301
15	16	31.525
17	18	13.338
19	20	27.362
21	22	80.6
23	24	47.509
25	26	25.35
27	1	7.81

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	103.614
4	5	6.088
6	7	19.451
8	9	17.432
10	11	0.361
12	13	26.797
14	15	4.501
16	17	24.318
18	19	19.425
20	21	51.017
22	23	13.421
24	25	23.651
26	27	66.296

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

*Carte Funciară Nr. 102293 Comuna/Oraș/Municipiu: Galati*

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării,

06-09-2021

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

MIHAELA TUDOR

*(parafă și semnătura)*

Referent,

*(parafă și semnătura)*

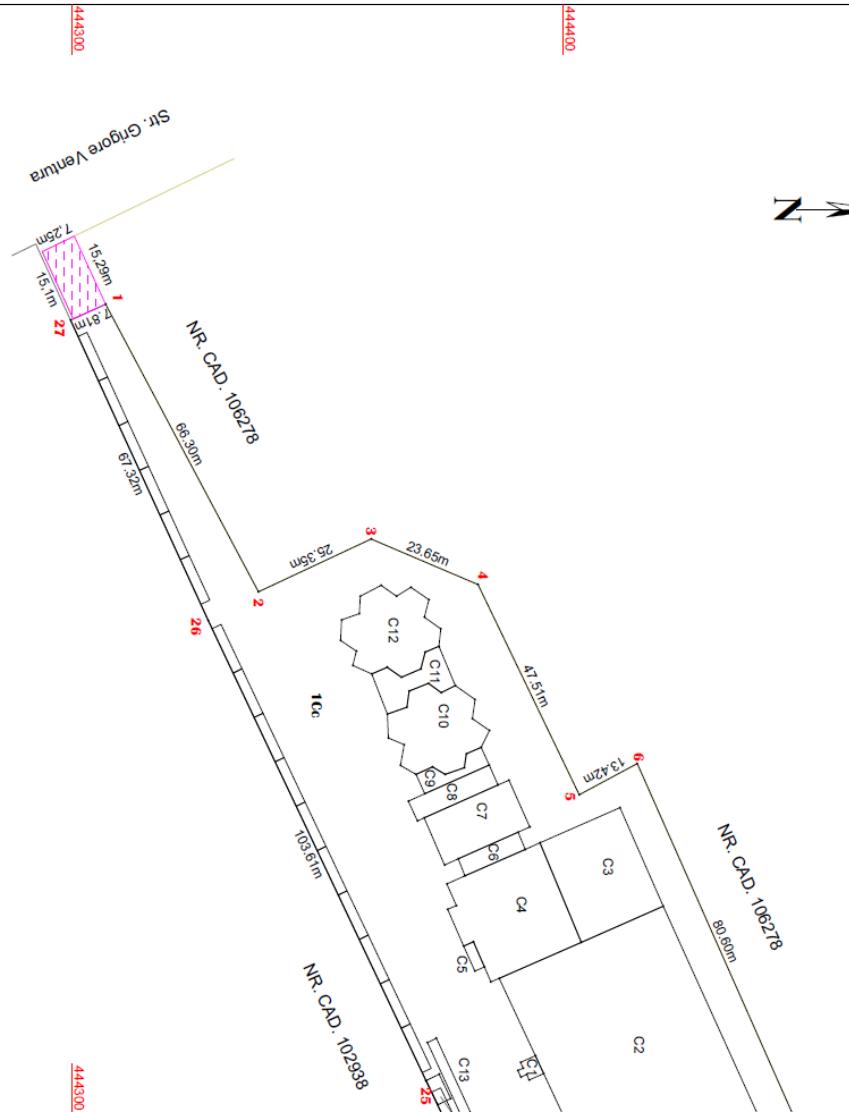
**PLAN DE AMPLASAMENT  
SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara 1:1000

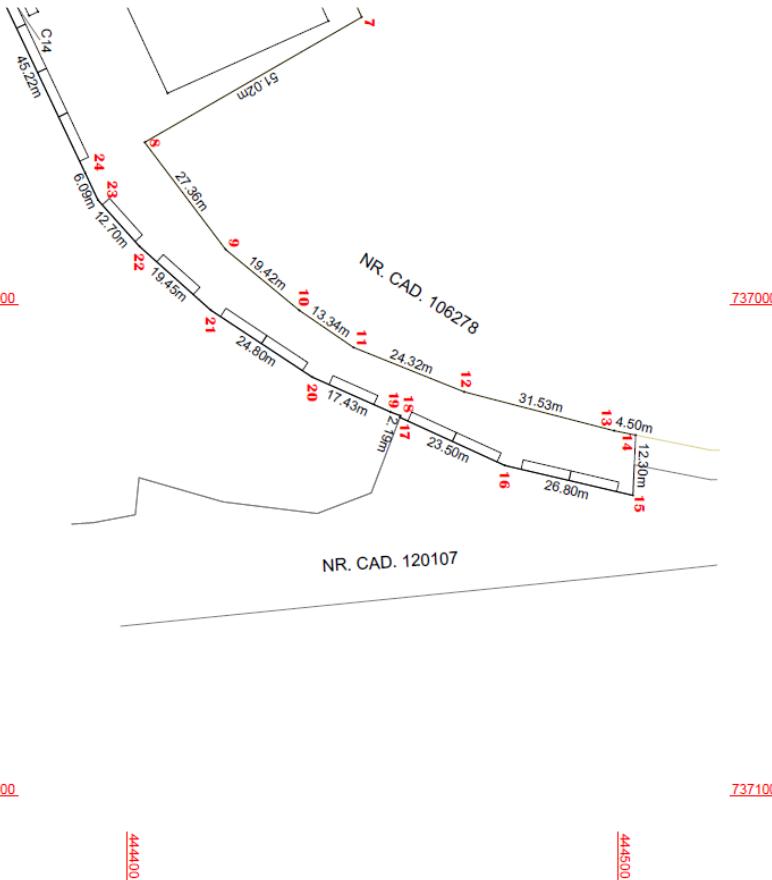
a 1:1000

100

<b>PLAN DE AMPLASAMENT și DELIMITARE A IMOBILULUI</b>		
Scara 1:1000		
Nr. cadastral	Suprafață măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
102293	10799	Municipiul Galați, strada Grigore Ventura, nr. 1 (fosta str. Mestecăncanului, nr. 1)
Carte funcțională nr.	102293	Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.): GALATI
		<b>736900</b>
		<b>44455</b>
ANEXĂ NR. 1-35 la reglement		



**Nota:** Imobilul beneficiaza de servitute de trecere pe suprafata de 110mp prin nr. cad.: 106278



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață măsurată (m.p.)	Mențiuni
1	Curel-construcții	10799	Imobil parțial împrejmuit
Total		10799	

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIE**

Cod construcție	Destinatia	Suprafață construită la sol (m.p.)	Mențiuni
C1	CIE	15	Rampa (P)
C2	CIE	1813	Germinare (P)
C3	CIE	395	Imbuluere (P)
C4	CIE	463	Uscător malt (P)
C5	CIE	12	Anexa ușcător malt (P)
C6	CIE	50	Area casa masini (P)
C7	CIE	198	Casa masini (P)
C8	CIE	80	Slatie electrica (P)
C9	CIE	46	Acces siloz malt (P)
C10	CIE	260	Siloz malt (P)
C11	CIE	98	Acces siloz malt (P)
C12	CIE	260	Siloz malt (P)
C13	CIE	37	Bascula CF (P)
C14	CIE	16	Cabina bascula CF (P)
Total		3743	

Suprafața măsurată imobil = 10799 m.p.; Suprafața din act imobil = 10761 m.p.

Executant: **P.F.A. ATANASIU SORIN**  
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea  
înregistrării documentației cadastrale și corespondența  
acesteia cu realitatea în teren. Semnat digital de către:  
**Atanasiu Sorin**  
Data: 2021.09.04 15:55:13 +03:00'

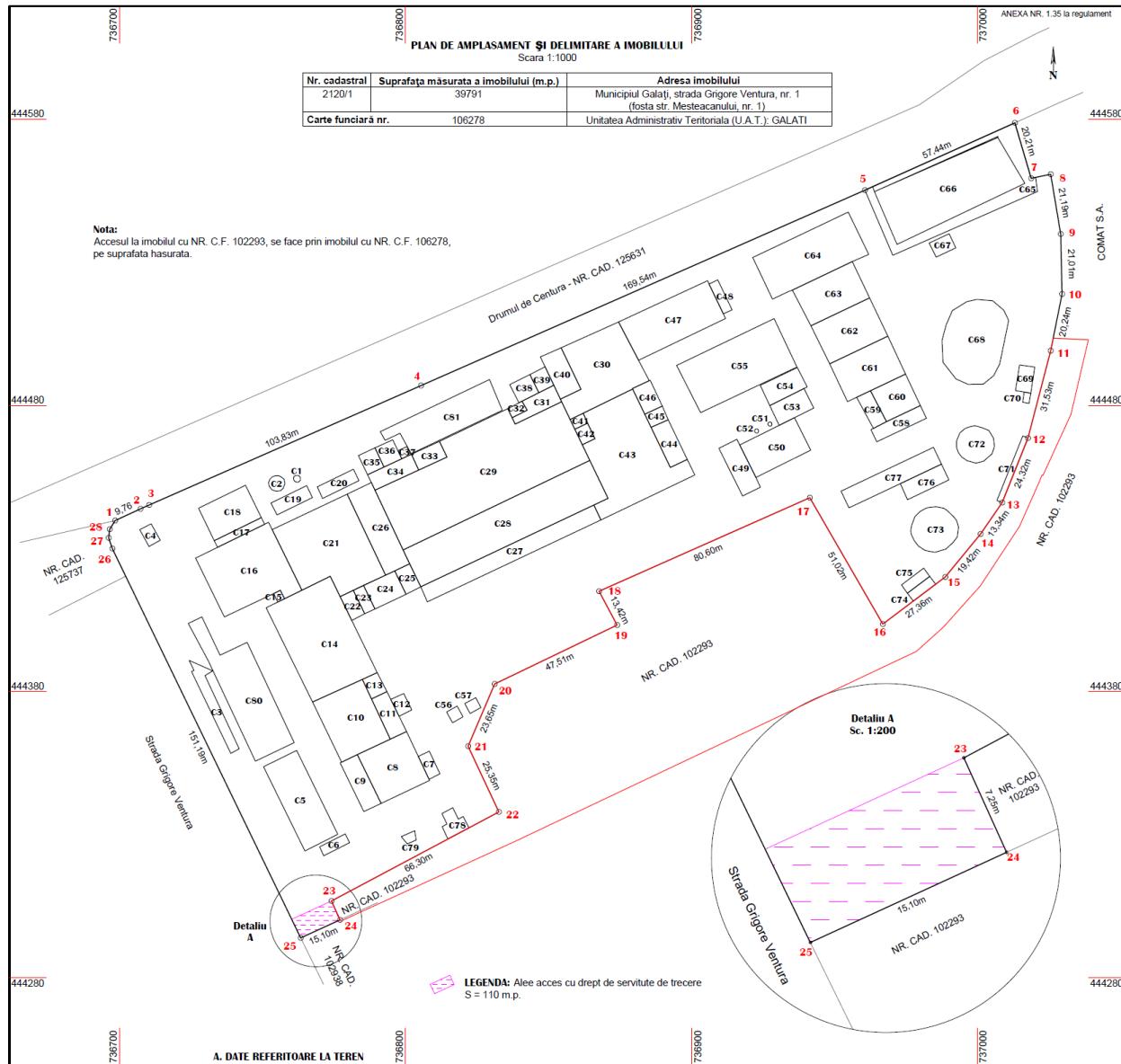
Seamănă cu realitatea în teren. Semnat digital de către:  
**Atanasiu Sorin**  
Data: 2021.09.04 15:55:13 +03:00'

Data: **Septembrie 2021**

Stampila B **85315/06.09.2021**

Inspector:  
Confirm introducerea în cadrul înregistrării de către: **Nechita**  
și atribuirea numarului de casă.  
**Nechita**  
Data: 2021.09.05  
12:51:02 +03:00'

Stampura si parata:  
Semnat digital de către:  
**Atanasiu Sorin**  
Data:



Evaluare apartament situat în mun. Galati Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4, ap.34

## Descriere amplasament:

### Date generale privind amplasarea

Galați este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România. Este singura localitate din România decorată cu Crucea de Război Franceză, respectiv Italiană, după rezistența eroică a românilor din oraș împotriva bolșevicilor și-a Puterilor Centrale deopotrivă. Se află în apropiere de frontiera triplă sudică cu Republica Moldova și Ucraina. Conform ultimului recensământ, municipiul numără 249.432 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior, din 2002, când fuseseră numărați 298.861.

Proprietatea evaluată este amplasată în intravilan Mun. Galati Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4, ap.34, jud. Galati

Este o zona mixta rezidential/comercială, cu spații comerciale la parter de bloc, magazine de desfacere,

### Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mediana mixtă, cu proprietăți rezidențiale, comerciale și amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare sunt satisfăcătoare, poluare cu noxe auto în limite normale, ambient civilizat.

Proprietatea evaluată beneficiază de un vad foarte bun, în imediata apropiere a străzii Siderurgistilor, una dintre cele mai importante străzi ale orașului.

Accesul se face din strada asfaltată.

În zona se află :

- Penny Market
- Supermarket Kaufland
- Stadionul Otelul Galați;
- Liceul Sf. Maria
- Spitalul de copii Sf. Ioan

- Diverse spatii comerciale la parter de bloc;

Artere de circulatie importante in zona: Str. Siderurgistilor, Str. Gh. Doja, str. Nae leonard. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu 1 banda sau 2 pe sens

Mai jos se poate observa amplasarea proprietății în cadrul localității.



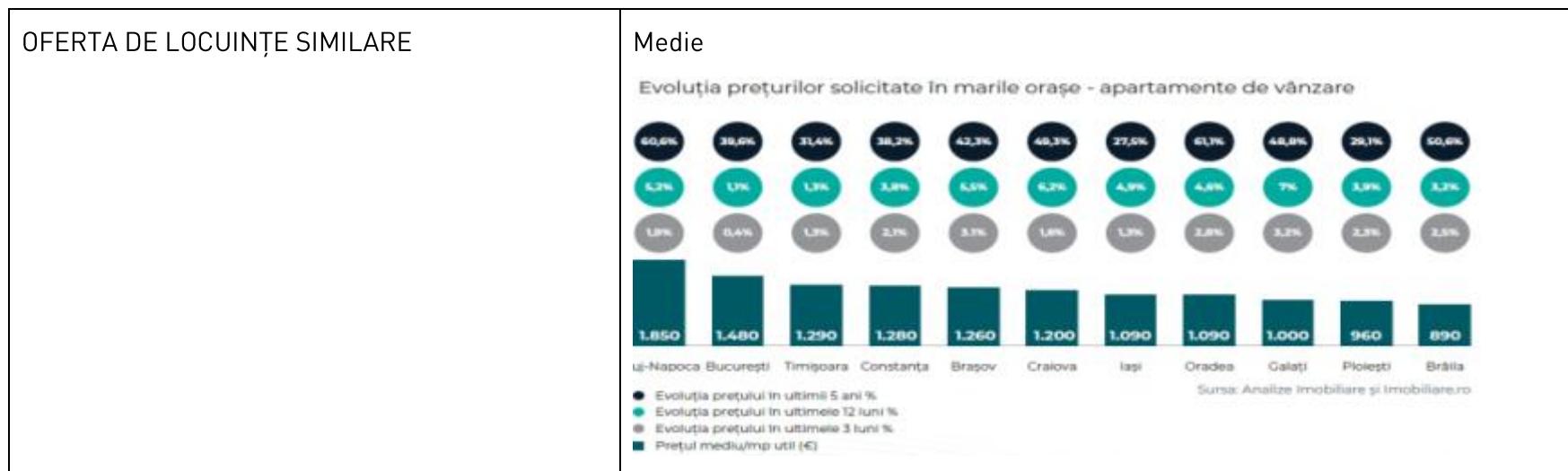
## ANALIZA PIETEI IMOBILIARE:

### DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI

- Piața locuințelor rezidențiale cu 3 camere amplasate în blocuri de locuințe
- Delimitarea pieței: Mun. Galati , str. Siderurgistilor , Zona Tiglina 2 – Doja- Ireg- Siderurgistilor Vest

### NATURA ZONEI

- Zonă preponderent rezidențială
- Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare
- Din punct de vedere economic: localitate cu economie activă cu şomaj redus



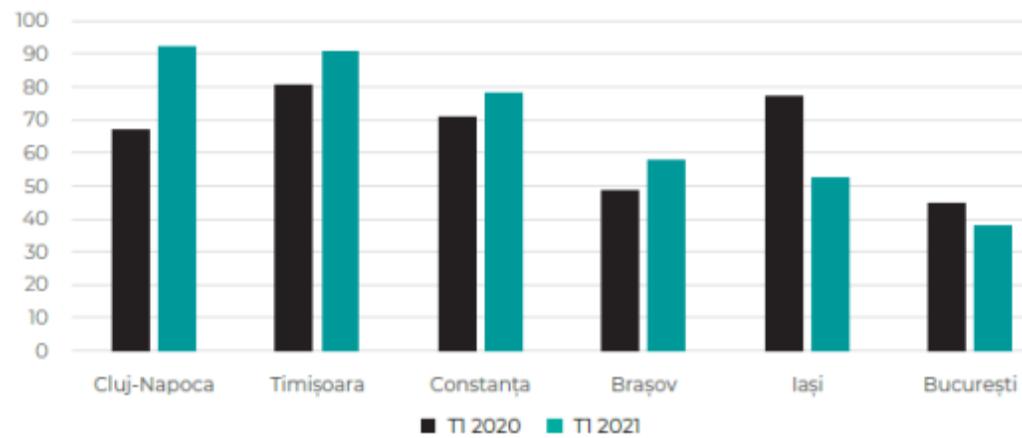
## PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE

În două dintre cele şase mari centre regionale analizate, durata medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative s-a cifrat, în capitala țării, la 38 de zile în intervalul ianuarie-martie 2021, la o distanță considerabilă față de celelalte orașe analizate. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 93 de zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în creștere de la aproximativ 68 de zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Timișoara se află la o nu foarte mare distanță, cu 92 de zile (față de 82). În celelalte mari orașe analizate, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 53 de zile (în Iași), 58 de zile

(Brașov) și, respectiv, 79 de zile (Constanța).

În ceea ce privește marja de negociere, un alt element relevant pentru dinamica activității de tranzacționare, datele Analize Imobiliare arată, față de perioada similară a anului anterior, o scădere în două dintre marile orașe analizate. Acest indicator a coborât, astfel, sub pragul de 2% în Iași (în condițiile în care în TI 2020 depășea nivelul de 2,5%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la puțin sub 2,5% (comparativ cu peste 4% în urmă cu un an). În celelalte centre regionale, acest indicator a consemnat creșteri în ultimul an, situându-se aproape de 5% în Brașov și Constanța și, respectiv, la puțin sub 3% în București și Cluj-Napoca.

Perioada de vânzare (zile)



	<p><b>Marja de negociere (%), diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Città</th> <th>Q1 2020 (%)</th> <th>Q1 2021 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brașov</td> <td>~4,2</td> <td>~5,2</td> </tr> <tr> <td>Constanța</td> <td>~3,0</td> <td>~4,8</td> </tr> <tr> <td>Cluj-Napoca</td> <td>~2,5</td> <td>~3,0</td> </tr> <tr> <td>București</td> <td>~2,7</td> <td>~2,9</td> </tr> <tr> <td>Timișoara</td> <td>~4,5</td> <td>~2,5</td> </tr> <tr> <td>Iași</td> <td>~2,7</td> <td>~1,8</td> </tr> </tbody> </table>	Città	Q1 2020 (%)	Q1 2021 (%)	Brașov	~4,2	~5,2	Constanța	~3,0	~4,8	Cluj-Napoca	~2,5	~3,0	București	~2,7	~2,9	Timișoara	~4,5	~2,5	Iași	~2,7	~1,8
Città	Q1 2020 (%)	Q1 2021 (%)																				
Brașov	~4,2	~5,2																				
Constanța	~3,0	~4,8																				
Cluj-Napoca	~2,5	~3,0																				
București	~2,7	~2,9																				
Timișoara	~4,5	~2,5																				
Iași	~2,7	~1,8																				
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<p>Mare</p> <h3>CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENTIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)</h3> <p>Ca urmare a schimbărilor provocate de COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai scăzut comparativ cu perioada similară din 2020 – adică înainte de declanșarea epidemiei. Astfel, aproximativ 164.700 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră este similară cu cea consemnată în cele trei luni anterioare, însă relevă un declin de 4% față de primul trimestru al anului anterior.</p> <p>Evoluții negative de două cifre au avut loc în majoritatea celorlalte centre regionale analizate: scăderi de 17% au fost înregistrate în Constanța (până la 14.000 de vizitatori unici), Cluj-Napoca (până la 13.800 de persoane) și Iași (până la 11.400 de potențiali cumpărători), în vreme ce în Brașov a fost consemnat un recul de 12% (până la 13.600 de vizitatori), față de un minus de 7% în Timișoara (până la 15.900 de vizitatori).</p>																					

	<p>Raportat la ultimele 12 luni, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în cinci din cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, pe o traectorie descendente. Exceptia de la regulă este reprezentată de București, unde cererea s-a majorat cu 5% în ultimul an, numărul potențialilor cumpărători ajungând la 96.000 de persoane în cea mai mare piață imobiliară regională a țării – semnificativ mai mult decât în celelalte mari orașe.</p> <p>Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din acest an, cu 10% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+32%), orașul de la poalele Tâmpelor fiind urmat de Iași (+27%), București (+12%), Timișoara (+1%) și, respectiv, Constanța (+1%). Practic, singura excepție de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde cererea pentru proprietăți rezidențiale este cu 7% mai mică decât în urmă cu cinci ani.</p>																																																
<p>Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare case și apartamente - noi și vechi</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Citătă</th> <th>Număr de cereri</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>București</td> <td>96.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Timișoara</td> <td>15.900</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Constanța</td> <td>14.000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cluj-Napoca</td> <td>13.800</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Brașov</td> <td>13.600</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Iași</td> <td>11.400</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>164.700</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Citătă</th> <th>Evoluția cererii în ultimele 12 luni %</th> <th>Evoluția cererii în ultimii 5 ani %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>București</td> <td>5%</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>Timișoara</td> <td>-7%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Constanța</td> <td>-17%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Cluj-Napoca</td> <td>-17%</td> <td>-7%</td> </tr> <tr> <td>Brașov</td> <td>-12%</td> <td>32%</td> </tr> <tr> <td>Iași</td> <td>-17%</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>-4%</b></td> <td><b>10%</b></td> </tr> </tbody> </table>		Citătă	Număr de cereri	Total	București	96.000		Timișoara	15.900		Constanța	14.000		Cluj-Napoca	13.800		Brașov	13.600		Iași	11.400		<b>TOTAL</b>	<b>164.700</b>		Citătă	Evoluția cererii în ultimele 12 luni %	Evoluția cererii în ultimii 5 ani %	București	5%	12%	Timișoara	-7%	1%	Constanța	-17%	1%	Cluj-Napoca	-17%	-7%	Brașov	-12%	32%	Iași	-17%	27%	<b>TOTAL</b>	<b>-4%</b>	<b>10%</b>
Citătă	Număr de cereri	Total																																															
București	96.000																																																
Timișoara	15.900																																																
Constanța	14.000																																																
Cluj-Napoca	13.800																																																
Brașov	13.600																																																
Iași	11.400																																																
<b>TOTAL</b>	<b>164.700</b>																																																
Citătă	Evoluția cererii în ultimele 12 luni %	Evoluția cererii în ultimii 5 ani %																																															
București	5%	12%																																															
Timișoara	-7%	1%																																															
Constanța	-17%	1%																																															
Cluj-Napoca	-17%	-7%																																															
Brașov	-12%	32%																																															
Iași	-17%	27%																																															
<b>TOTAL</b>	<b>-4%</b>	<b>10%</b>																																															

#### ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)

- Piața este în dezechilibru, cererea este mai mare decât oferta putem afirma că este o piață a vânzatorului

#### PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 3 CAMERE:

- Minim: 1000 EURO/mp
- Maxim: 1300 EURO/mp

#### CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 3 CAMERE:

- Minim: 350 EURO / lună
- Maxim: 600 EURO / lună

## CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂII:

- Piață a vanzatorului - începând cu ultima parte a anului 2017.
- Trend ascendent al valorilor pe piață specifică, număr redus de tranzacții.

## ABORDAREA PRIN PIATĂ

**Metoda comparațiilor de piață** își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile		
			1	2	3
1	Pret/Oferță (Euro)		71.000	86.000	80.000
2	Link comparabilă		<a href="https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-">https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-</a>	<a href="https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-">https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-</a>	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-3">https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-3</a>
3	Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
4	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
5	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
6	Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente
7	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
8	Condițiile pieței	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
9	Zonă	Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4,	Siderurgistilor	Doja	Tiglina 2
10	Localizare		Similară	Similară	Similară
11	Localitate	Galati	Galati	Galati	Galati
12	Caracteristici fizice				
12,1	Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
12,2	Număr camere	3	3	3	3
12,3	Etaj	4	4	3	parter
12,4	Număr nivele imobil	P+4	P+4	P+4	P+4
12,5	Finisaje	Medii	Medii	Superioare	Medii
12,6	Încălzire/apă caldă proprie	CT termica	CT termica	CT termica	CT termica
12,7	Vechime (anul construcției)	1980	1985	1984	1970
12,8	Arie utilă	66,71	64	68	65
13	Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidential
14	Dotări non-imobiliare	Nu	Nu	Nu	Mobilat/utilat
	Pret/mp Au (Euro)		1109	1265	1231

Grila de comparatii este :

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4, ap.34, jud. Galati.	Siderurgistilor	Doja	Tiglina 2
Pret/Ofertă vânzare		71.000	86.000	80.000
<b>TIP COMPARABILĂ</b>				
Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare unitară sau procentuală		-2%	-2%	-2%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-1.420	-1.720	-1.600
Preț de vânzare Ajustat		69.580	84.280	78.400
COMPONENTE NON-IMOBILIARE	Nu	Nu	Nu	Mobilat/utilat
Ajustare totală estimată		0	0	-3.250
Preț Ajustat		69.580	84.280	75.150
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>				
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0
Preț Ajustat		69.580	84.280	75.150
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0
Preț Ajustat		69.580	84.280	75.150
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0
Preț Ajustat		69.580	84.280	75.150
<b>CHELTUIELI NECESSARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Investiții de adevarare, finalizare, finisare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare unitară		0%	0%	0%
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0
Preț Ajustat		69.580	84.280	75.150
<b>Condiții de piață (timpul)</b>				
Condiții de piață (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de piata		0	0	0
Preț Ajustat		69.580	84.280	75.150
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare	Cartier Tiglina 2, Str. Siderurgistilor, nr. 22, bl. SD8A, sc.2, etaj. 4, ap.34, jud. Galati.	Similară	Similară	Similară
Ajustare procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală localizare		0	0	0

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț Ajustat		69.580	84.280	75.150
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare unitară		0%	0%	0%
Ajustare totală tip apartament		0	0	0
Etaj	4 din P+4	4 din P+4	3 din P+4	parter din P+4
Ajustare unitară sau procentuală		0%	-5%	-5%
Ajustare totală etaj		0	-4.214	-3.758
Finisaje	Medii	Medii	Superioare	Medii
Ajustare unitară sau procentuală		0,0 €/mp	-100,0 €/mp	0,0 €/mp
Ajustare totală finisaje		0	-6.800 €	0 €
Încălzire/apă caldă proprie	CT termica	CT termica	CT termica	CT termica
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		0	0	0
Vechime - an construcție	1980	1985	1984	1970
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustare totală vechime		0	0	0
Aria utilă sau număr de camere	66,71	64	68	65
		2.946	-1.390	1.878
Preț Ajustat		72.526	71.876	73.271
<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>				
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare unitară	0%	0%	0%
	Ajustare totală caracteristici economice	0	0	0
Preț Ajustat		72.526	71.876	73.271
<b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>				
Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Ajustare unitară	0%	0%	0%
	Ajustare totală CMBU	0	0	0
Preț Ajustat		73.000	72.000	73.000

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustare totală netă		2.946	12.404	5.129
Ajustare totală netă (%)		4%	15%	7%
Ajustare totală brută		2.946	12.404	8.886
Ajustare totală brută (%)		4%	15%	11%
Opinie abordare prin piață apartament	359.313	lei	Anexe/dependințe care se adaugă	
	73.000	eur	Garaj	0
	1090	eur/ mp	Loc de parcare	0
	4,9221	Curs	Boxă	0
	31,01,2023	Data evaluării	Terase neînclose în Au	0
TOTAL PROPIETATE	359.313	lei	Teren cota exclusiva	0
	73.000	eur		

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	73.000 EUR echivalent 359.313 RON
--	--------------------------------------

## ABORDAREA PRIN VENIT

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Evaluatoarei a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect	VBP;
estimarea MVBp, din datele de piață deținute	MVBp;
multiplicarea Venitului Brut Potențial cu MVBp	(VBP * MVBp);

Valoarea, ca formulă de calcul :  $V_{MVBp} = VBP * MVBp$

Astfel:

Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chirile variază între 350 și 600 EUR, uneori și mai ridicată, dar tendința generală a pieței este în scădere. Având în vedere și că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietățile mici, chiria selectată este de 410 EUR/lună.

Multipliatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

ESTIMARE MCB			
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț tranzacție	69.580	84.280	78.400
Aport dotări non-imobiliare	0	0	-3.250
Valoare de piață proprietate	69.580	84.280	75.150
Preț/ oferte chirie lunară apartament nemobilat	400	450	430
Preț tranzacție chirie lunară	388	437	417
Multipliator venitului brut potențial lunar	179	193	180
<b>Multipliator selectat</b>	<b>179</b>		

Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății:

Nr. Crt.	Denumire	Arie utilă	Chirie potențială	Multiplicator	Valoare estimată	
		mp	Euro / lună	MVbp lunar	(eur)	(eur/mp)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament 3 Camere	66,71	410 €	179	73.400 €	1.100
2	Valoarea proprietății adevărată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				73.400 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adevăratare	66,71	0,00		0 €	0
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				73.400 €	1.100
Opinie abordare prin venit apartament	361.282	lei	5.Anexe/dependințe care se adaugă			
	73.400	eur	Garaj	0	eur	
	1100	eur / mp	Loc de parcare	0	eur	
	4,9221	Curs	Boxa	0	eur	
	361.282	lei				
<b>TOTAL PROPRIETATE</b>		73.400	eur	31.01.2023		

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	73.400 EUR echivalent 361.282 RON
--	--------------------------------------

ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIATĂ UTILIZATE**Oferte Vanzare:****Apartment decomandat Siderurgistilor**Galați, zona Siderurgistilor - [Vezi harta](#)**71.000 €**Rate de la 1.940 Ron/lună [simulează credit](#)
 **0754 267 318**  
 0725 517 535 / 0336 881786 (fax)
**CAPITAL**

AGENȚIA CAPITAL

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Ascunde anunt Raportează anunt

## Descriere

Se vinde un apartament decomandat cu 3 camere situat pe Bulevardul Siderurgistilor, la etajul 4. Blocul are pod, asa incat etajul 4 nu este descoperit. Apartamentul are centrala termica, termopan, izolat exterior, doua bai si doua balcoane. Liber imediat, se poate achizitiona si cu credit.

## Specificații

ID Anunț: X62K001T0

Actualizat în 11.01.2023

Nr. camere:	<b>3</b>	An construcție:	<b>1984</b>
Suprafață utilă:	<b>64 mp</b>	Structură rezistență:	<b>beton</b>
Suprafață utilă totală:	<b>73 mp</b>	Tip imobil:	<b>bloc de apartamente</b>
Suprafață construită:	<b>78 mp</b>	Regim înălțime:	<b>P+4E</b>
Compartimentare:	<b>decomandat</b>	Nr. balcoane:	<b>2 (închise)</b>
Confort:	<b>1</b>		
Etaj:		<b>Etaj 4 / 4</b>	
Nr. bucătării:		<b>1</b>	
Nr. băi:		<b>2</b>	

#### UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz  
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere  
Climatizare: Aer conditionat

#### FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC  
Stare interior: Buna  
Usi interior: PVC  
Usa intrare: Metal  
Izolatii termice: Exterior  
Podele: Gresie, Parchet  
Pereti: Faianță

#### DOTĂRI

Contorizare: Contor gaz, Apometre  
Mobilat: Nemobilat  
Dotari imobil: Acoperis

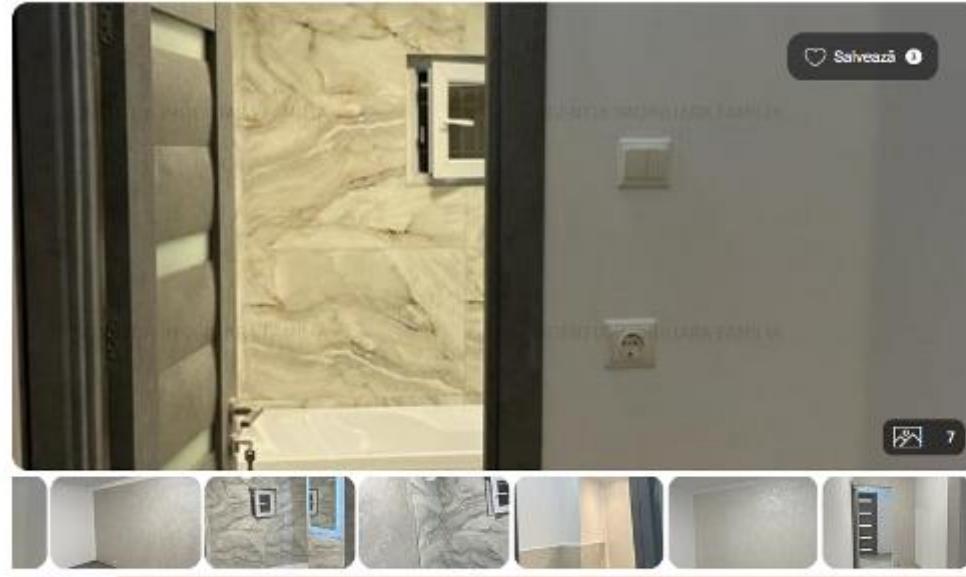
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/galati/siderurgistilor/apartament-de-vanzare-3-camere-X62K001T0?lista=34200999&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3338244352>

Vanzare apartament cu 3 camere, etaj 3, zona DOJA, pret 86000 euro, 7...

Calea I, zone Siderurgistilor - [Vezi harta](#)

86.000 €

Rate de la 2.350 Ron/lună [simulează credit](#)



[Salvează](#)

0771 390 353  
0753 315 168



Iulian Ganea  
Agent Imobiliar

AGENȚIA IMOBILIARĂ FAMILIA

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)



[Vezi harta](#)



## Descriere

Se poate vinde și cu prin intermediul unui credit bancar :

Pret: 86000 euro

Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati :

Agentia Imobiliara Familia

Ganea Iulian

[vezi numărul](#)

## Specificații

ID Anunț: X4S4000KH

Actualizat în 07.02.2023

Nr. camere:	3	An construcție:	1987
-------------	---	-----------------	------

Suprafață utilă:	68 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
------------------	-------	-------------	---------------------

Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	S+P+4E
------------------	------------	-----------------	--------

Confort:	1	Nr. balcoane:	1 (închise)
----------	---	---------------	-------------

Etaj:	Etaj 3 / 4
-------	------------

Nr. bucătării:	1
----------------	---

Nr. băi:	2
----------	---

#### UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa

#### ALTE DETALII PREȚ

Va prezenta oferta de vanzare a unui apartament cu 3 camere, amplasat stradal pe str.Gheorghe Doja . Vederea este catre partea de vest astfel incat aveti sa beneficiati pe lumina pe totul parcursul zilei .

Zona destul de accesibila atat pietonal cat si cu autoturismul, promenada plina cu magazine la doar 2 min distanta, statii pentru mijloace de transport in comun si taxi in imediata vecinatate.

Imobilul nostru amplasat la etajul 3 din 4 , se desfasoara pe o suprafata totala de 71 mp impreuna cu balconul de pe bucatarie .Prezinta 3 camere, 2 grupuri sanitare din care unul prevazut cu geam, bucatarie , hol de legaura si balcon, Locuinta a fost proaspata renovata , au fost inlocuite usile interior cat si cea de la exterior, parchetul, gresie si faianta , baie refacuta complet, finisaje de actualitate la nivelul peretilor.

Se poate vinde si cu prin intermediul unui credit bancar :

Pret: 86000 euro

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/galati/siderurgistilor/apartament-de-vanzare-3-camere-X4S4000KH?lista=34200999&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3338244352>

AP 3cam dec Tiglina2 G-uri Mobilat si Utilat

Galati, zona Tiglina 2 - [Vedi hartă](#)



[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)



80.000 €

Rate de la 2.186 Ron/lună [simulează credit](#)

0770 325 950  
Apelaază acum



AGENTIA CLASS IMOBILIARE

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să achiziționezi proprietatea?

## Descriere

Apartament 3 camere decomandat, situat in zona Tiglina2. bloc G-uri, parter. Are o suprafata de 65Mp cu 1 balcon situat pe dormitor. Imbunatatiri: gresie, faianta, parchet, termopan, centrala termica, usi interioare schimbate, izolatie exterioara. Pret: 80.000 Euro neg Mobilat si Utilat

## Specificații



ID Anunț: XBDB000MJ	Actualizat în 27.02.2023		
Nr. camere:	3	An construcție:	1970
Suprafață utilă:	65 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	S+P+4E
Confort:	1	Nr. balcoane:	1 (închise)
Etaj:	Parter / 4		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

## Notițe

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/galati/tiglina-2/apartament-de-vanzare-3-camere-XBDB000MJ?lista=34200999&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sls=lista&imoidviz=3338244352>

Oferte inchiriere:

- 

3 Camere, Nae Leonard, parter, mobilat - utilat

450 €

Colței - 09 aprilie 2023

90 m<sup>2</sup>


- 

Apartament cu 3 camere, Plata Centrală, et. 3

350 €

Colței - 08 aprilie 2023

65 m<sup>2</sup>

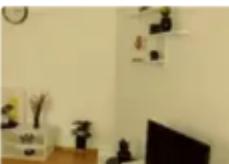

- 

De închiriat apartament la cheie în SID. V. zona Doja 3 camere dec et1

600 €

Colței - 07 aprilie 2023

64 m<sup>2</sup>

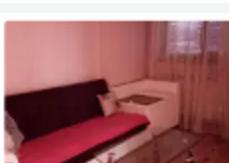

- 

Apartment 3camere General et1/4,centrala ,Mobilat 350 euro

350 €

Colței - 07 aprilie 2023

70 m<sup>2</sup>


- 

Închiriez apartament cu trei camere

406 €

Colței - 30 martie 2023





Inchiriem apartament decomandat cu 3 camere, Ireq( RENO), etaj 3

410 €

Galati - 23 martie 2023

70 m<sup>2</sup>





IREG | 3 camere | AC | Mobilat utilat complet | centrala proprie |

399 €

Galati - 14 martie 2023

80 m<sup>2</sup>





Inchiriez apartament ic.frimu

400 €

Galati - 13 martie 2023

76 m<sup>2</sup>





PORT | 3 camere | AC | centrala |

350 €

Galati - 12 martie 2023

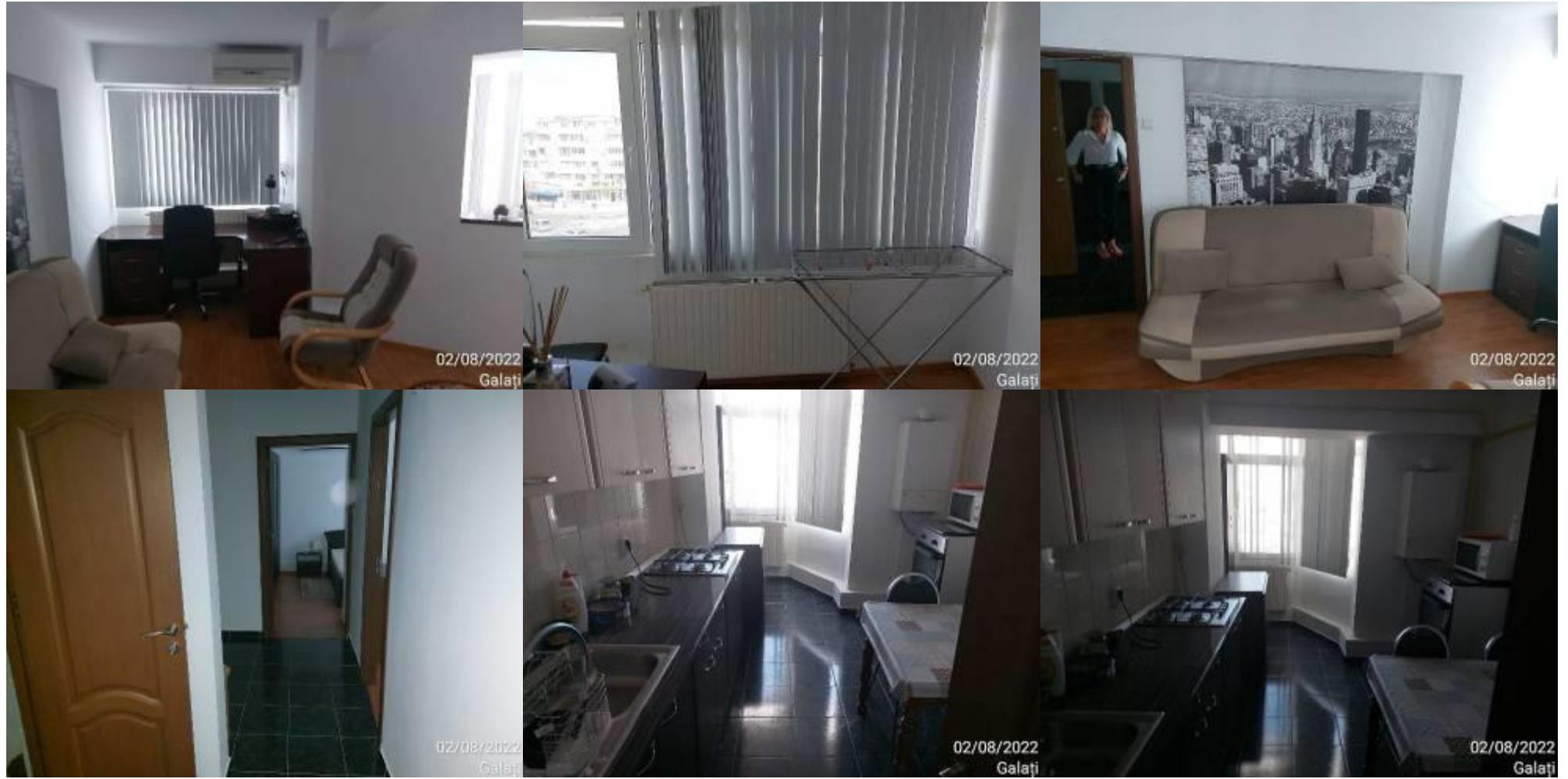
70 m<sup>2</sup>



[https://www.olx.ro/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/3-camere/galati\\_76959/?currency=EUR](https://www.olx.ro/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/3-camere/galati_76959/?currency=EUR)

ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII











## SECTIUNEA 13 – ANEXA C : EVALUARE BUNURI MOBILE

## Generalități

Ca mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Având în vedere scopul evaluării și structura activelor, evaluatorul a apelat la abordarea prin cost, pentru o parte din bunuri (cu o piață mai activă) verificarea fiind efectuată prin abordarea prin piață în masura posibilitătilor, în cadrul căruia s-au estimat plaje de valori/cotații de piață.

## Etapele parcurse

Pentru determinarea valorilor au fost utilizate următoarele:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a echipamentelor evaluate;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimat în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice echipamentelor evaluate;
- ✓ obținerea de informații referitoare la preturi actuale (noi sau second-hand) ale unor echipamente similare;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valoii propuse

## Abordarea prin piață

Această abordare este o cale generală de estimare a valoii, indicată pentru bunurile mobile sau pentru un drept de proprietate asupra bunurilor mobile, care utilizează una sau mai multe metode ce compară subiectul cu bunuri similare sau cu drepturi de proprietate asupra bunurilor similare. În cazul de față ținând cont de piață limitată a acestor echipamente și a lipsei de informații credibile regăsite în piață, această abordare a fost aplicată parțial.

Compararea vânzărilor presupune că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate, un bun mobil, decât costul achiziționării unei proprietăți, bun mobil comparabil, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin piață caută să indice valoarea prin analizarea vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) a bunurilor asemănătoare (comparabile) cu bunul mobil subiect.

Dat fiind faptul că tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu cea de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile bunului mobil evaluat.

Procedura de bază este colectarea de date în privința vânzărilor și ofertelor de echipamente asemănătoare, determinarea gradului de comparabilitate cu echipamentul în cauză, stabilirea elementelor potrivite de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analizarea și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Piața de echipamente uzate (second-hand) reprezintă un mijloc ușor de cumpărare și vânzare a echipamentelor. Această piață se compune din comercianți de mașini uzate, licitații, vânzări publice și private, și este adesea cea mai sigură metodă de determinare a anumitor tipuri de valori pentru anumite tipuri de proprietăți.

Abordarea prin piață este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin piață nu este fezabilă atunci când bunul mobil în cauză este unic, sau dacă nu există o piață activă pentru acel bun mobil. O piață inactivă, sau una unde există un număr limitat de vânzări ce pot fi comparate cu bunul de evaluat indică, adesea, o lipsă a cererii și existența deprecierii economice.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între active și condițiile de tranzacționare.

Metoda este o abordare globală urmărind raportul cerere-oferta pe piață specifică a bunurilor mobile studiate. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

Elemente de comparație utilizate în analiza de comparare și sunt următoarele:

- **Originea și vârsta reală:** presupune compararea atât a originii (provenienței) cât și a stării cunoscute a comparabilei, și apoi realizarea corecțiilor pentru justificarea actualizărilor sau reconstrucțiilor.

- **Starea (condiția):** Diferențele din starea (condiția) activului și cele a comparabilei.
- **Capacitatea:** presupune corectarea prețului de vânzare al comparabilei pentru justificarea diferențelor de capacitate.
- **Caracteristici (anexe):** compararea subiectului în cauză cu comparabile care dețin aceleași caracteristici și anexe.
- **Locația:** Locația geografică a vânzării comparabile, locația fizică a unui activ (bun) în interiorul unei instalații, costuri de dezmembrare și mutare și.m.d.
- **Producător:** În cazul în care informațiile de la același producător nu sunt disponibile, trebuie să se compare subiectul în cauză cu articole produse de o companie pe care participanții pe o piață o consideră comparabilă cu producătorul proprietății în cauză.
- **Interesul părților (Condiții de vânzare):** analiza legăturii dintre motivația cumpărătorului și a vânzătorului și cum afectează această motivație valoarea subiectului în cauză.
- **Prețul (Condiții de finanțare):** prețul tranzacției ar trebui investigat și exprimat în termeni monetari de numerar. Se impun corecții dacă în tranzacția de vânzare comparabilă a existat o finanțare favorabilă (ajustare la cash echivalent).
- **Calitatea:** Calitatea comparabilei ar trebui să fie echivalentă cu cea a subiectului în cauză. În caz contrar, trebuie să se efectueze o corecție potrivită.
- **Cantitatea:** Preturile bunurilor mobile pot varia considerabil în funcție de cantitatea vândută. Corecțiile trebuie realizate în cazul vânzărilor cu cantități vrac sau mari.
- **Momentul vânzării (Condițiile pieței specifice):** Teoretic, vânzările comparabile ar trebui să fie aproape de data reală a evaluării, însă acestea nu sunt întotdeauna ușor de obținut. Când astfel de vânzări se înregistrează în afara perioadei de timp „rezonabile” și ele trebuie luate în considerare, trebuie să se realizeze corecțiile potrivite.
- **Tipul vânzării:** Tipul și termenii vânzării indică în general diferite niveluri de preturi sau categorii de tranzacții. Același activ (bun) care este achiziționat la o licitație (de lichidare) va avea un preț mai ridicat atunci când este vândut unui utilizator final (tip de valoare de piață pentru activ instalat sau valoare de piață pentru utilizare în continuitate).

Abordarea prin piață nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate.

În cazul de față metoda s-a aplicat doar pentru o parte a bunurilor. Din studiul efectuat, s-au obținut o serie de informații care au stat la baza formării opiniei finale a evaluatorului, deprecierile estimate de evaluator ducând la o încadrare a rezultatelor în interiorul unei plaje de tranzacții cunoscute.

## Abordarea prin cost

La baza abordării costului stă principiul substituției: un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca *principiul substituției*. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual sau unui utilaj, fie unei instalații complexe în întregime.

Metoda folosită în cadrul acestei abordări a fost CIN (costul de înlocuire net).

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire<sup>1</sup> (de nou) cu gradul de depreciere real<sup>2</sup>, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- ✓ Stabilirea costului de înlocuire (conform definiției: Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor);
- ✓ Estimarea deprecierii cumulate D, care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unei proprietăți,:
  - Uzura (deteriorarea) fizică<sup>3</sup> datorată consumării sau expirării duratei sale normale de utilizare cauzată de uzuri, deteriorări, expuneri la diverse elemente, factori fizici și alții, asemănători.
  - Deprecierea funcțională<sup>4</sup> cauzată de ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, la momentul comparării acesteia cu o proprietate mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare și construită cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierii funcționale sunt costurile de exploatare în exces, construcțiile nefinalizate (costul de capital în exces), scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare. Pentru bunurile evaluate nu a fost necesară această depreciere.
  - Deprecierea economică (uneori denumită „depreciere externă”) datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi costul crescut al materiei prime,

<sup>1</sup> Costul de înlocuire (de nou) reprezintă costul actual al unei proprietăți asemănătoare care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul actual de fabricare a unei copii identice după proprietatea evaluată utilizând aceleași, sau aproape aceleași, materiale.

<sup>2</sup> care face proprietatea mai puțin atrăgătoare de a fi deținută decât atunci când a fost nouă

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Includ factori de natură

– schimbările de design, de materiale, de procesare,  
– inadecvări, supradimensionări sau costuri variabile de funcționare în exces față de cele ale bunurilor din noile generații

forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurență sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

- ✓ Estimarea Costului de înlocuire depreciat utilizând relația:  $CID = CIB - D$

Mențiuni aferente calculelor:

- ✓ **Costul de înlocuire brut:** a fost obținut prin actualizarea costului de achiziție cu un indice valutar.

Pentru o parte din echipamente (din cele cu piața mai activă) s-au atribuit direct cotații de piață preluate din analiza comparativă din cadrul abordării prin piață.

- ✓ Uzura fizică pentru echipamente a ținut seama de:

- Constatările din teren și informațiile solicitate de la proprietar (menționate pe parcurs)
- Durata de viață fizică pe termen lung respectiv pe termen scurt estimată
- Vârstă efectivă
- Durata rămasă de funcționare (informație pusă la dispoziție de către client)
- Caracteristicilor specifice domeniului (nr. cicluri, ore normate de funcționare, etc)
- În funcție și de data fabricației și a stării apreciate pentru componentele principale,
- S-a obținut o uzură aferentă pe baza acestor date istorice primite de la proprietar cu relația:
- Vârstă efectiva (ani) / Durata de viață fizică (ani) respectiv Utilizare / Utilizare totală

- ✓ Deprecierea funcțională se aplică:

- Valorii după deducerea uzurii fizice
- Reprezentând o asimilare subunitară față de substitutul nou estimat
- Nu s-a aplicat pentru bunurile evaluate.

- ✓ Deprecierea externă se aplică:

- S-a preluat de pe piata – daca a fost cazul.

Prezentăm în continuare tabelele de calcul ale bunurilor mobile evaluate:

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă a ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc		Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs	eur	%	abs	eur		eur	lei	
30156	INSTALATIE DE CURATARE SI SORTARE ORZ SI MALT	6/2/2010											0	0	valoare ramasa
30157	TARAR	6/2/2010											0	0	valoare ramasa
200063	MAS DE UMPLUT SI INCHIS ST KHS	12/31/2001											144,000	708,782	piata
20131	CENTRALA TERMICA (4buc)majorata val in dec 2009+dec 2018	12/31/2003											0	0	valoare ramasa
21001	LINIE DE FIERBERE A BERII	12/31/1998											32,909	161,981	valoare ramasa
21002	MASINI SI INSTALATII DE FABRICARE BERE	1/31/1999	500,000	23	33	70%	348,485	151,515	0%	0	348,485	152,000	748,159	cost	
21212	MASINA IMBUTELIERE PET SBC	5/1/2008	425,000	14	20	70%	297,500	127,500	0%	0	297,500	128,000	630,029	cost	
21213	PALETIZOR tp 306 strech	4/29/2008	9,000	14	20	70%	6,300	2,700	0%	0	6,300	2,700	13,290	cost	
21214	INSTALATIE DE STOCAT	4/29/2008											0	0	valoare ramasa
22001	REZERVOR DROJDIE DIN OTEL INOXIDABIL	12/31/1998											0	0	valoare ramasa
22002	REZERVOR DE DROJDIE DIN OTE LIN	12/31/1998											0	0	valoare ramasa
22003	REZERVOR DROJDIE DIN OTEL IN OOXI	12/31/1998											0	0	valoare ramasa
22004	FILTRU SEITZ COMPLET OF/00/5 0	12/31/1998											20,000	98,442	piata
210003	UTILAJE CENTRALA FRIG	7/1/2008	213,000	14	20	70%	149,100	63,900	0%	0	149,100	63,900	314,522	cost	
210002	UTILAJE FERMENTARE	7/1/2008	263,000	32	37	86%	227,459	35,541	0%	0	227,459	35,500	174,735	cost	
23002	TRANSPORTATOR CURB CU MOTOREDUCTIE	12/31/1998											0	0	valoare ramasa
23003	PANOU DE DISTRIBUTIE CU COTURI	12/31/1998											0	0	valoare ramasa
23250	BALANTA AUTOMATA CU CUPA BASCULANTA	2/28/1999											0	0	valoare ramasa
24012	PANOU DE DISTRIBUTIE CU RACORDURI DIM	12/31/1998											0	0	valoare ramasa
256618	INVERTOR HP 16/H	3/31/2000											0	0	valoare ramasa
280001	TRAFO 630 KVA	4/30/1999											0	0	valoare ramasa
30055	CAZAN ABUR BA-43	2/1/1974											0	0	valoare ramasa
30093	TABLOU JOASA TENSIUNE LA MALT	1/1/1975											0	0	valoare ramasa
30094	TABLOU JOASA TENSIUNE LA F-CA DE BERE	2/1/1974											0	0	valoare ramasa
301022	POMPA DOZATOARE	6/30/2003											0	0	valoare ramasa
30115	DEGAZOR CO2 D1000	3/1/1980											0	0	valoare ramasa
301300	COMPRESOR HAFI	4/30/1996	35,000	26	31	84%	29,355	5,645	0%	0	29,355	5,600	27,564	cost	
301301	MASINA ETICHETAT KRONES (litru)	4/30/1996											0	0	valoare ramasa
30144	ARZATOR TIP GT 280M	7/30/2002	8,000	20	25	80%	6,400	1,600	0%	0	6,400	1,600	7,875	cost	
30147	ELECTROCOMPRESOR 2EC 10	5/1/1991											0	0	valoare ramasa
30148	ELECTROCOMPRESOR 2EC 10 (transf in compresor aer)	5/1/1991											0	0	valoare ramasa
30150	ARZATOR TIP GT 700M	7/30/2002	30,000	20	22	91%	27,273	2,727	0%	0	27,273	2,700	13,290	cost	
30181	PASTEURIZATOR PPP-1510	12/31/1997											0	0	valoare ramasa
301888	CONTOR ELECTRIC TRIFAZAT	6/30/1999											0	0	valoare ramasa
301890	COMPRESOR AER	12/31/1997	35,000	25	30	83%	29,167	5,833	0%	0	29,167	5,800	28,548	cost	
50183	APARAT SUDURA TIG WK 1965	8/19/2010											0	0	valoare ramasa
31594	CINTAR ELECTRONIC	12/31/2004											0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc		Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs	eur	%	abs	eur		eur	lei	
35001	BALANTA TEHNICA SARTORIUS	1/31/1999											0	0	valoare ramasa
35003	MICROSCOP MBL 2000-30W	7/17/2017											329	1,620	valoare ramasa
36005	CENTRIFUGA	12/31/1998											0	0	valoare ramasa
400100	BALANTA ANALITICA	8/31/1995											0	0	valoare ramasa
50180	DEBITMETRU KHRONE	8/16/2010											0	0	valoare ramasa
50181	DEBITMETRU KHRONE	8/16/2010											0	0	valoare ramasa
50182	DEBITMETRU KHRONE	8/16/2010											0	0	valoare ramasa
50184	ANALIZOR TEMPERATURA	8/25/2010											0	0	valoare ramasa
40031	LINIE IMBUTELIERE keg	1/1/1992	130,000	30	33	91%	118,182	11,818	0%	0	118,182	11,800	58,081	cost	
40222	ELECTROPOMPA C 150/1318	1/1/1992											0	0	valoare ramasa
40223	ELECTROPOMPA C 150/1318	1/1/1992											0	0	valoare ramasa
40895	INSTALATII FRIGORIFICE	3/1/1980											0	0	valoare ramasa
41241	REZERVOR INOX 6MC	12/1/1984											0	0	valoare ramasa
41270	MASINA DE AMBALAT IN FOLIE	3/30/2002											0	0	valoare ramasa
41277	MASINA DE INTRODUS DOZE IN CUTIE ECHIP. (INVOLVO)	10/31/2003											278	1,366	valoare ramasa
41278	MASINA DE AMBALAT CUTIE DE CARTON CU DOZA (YAZICI)	10/31/2003											495	2,436	valoare ramasa
41279	PASTEURIZATOR PENTRU BERE	10/31/2003	118,000	14	20	70%	82,600	35,400	0%	0	82,600	35,400	174,242	cost	
41297	MASINA DE RECTIFICAT MRU	3/1/1987											0	0	valoare ramasa
41321	VAS SEPARARE TRUB-ROTAPOOL	12/1/1988											0	0	valoare ramasa
41344	POMPA K 155	4/26/2007											0	0	valoare ramasa
680030	ELECTROSTIVUITOR RX50-15 seria 515054013940	8/31/2007	20,000	15	20	75%	15,000	5,000	0%	0	15,000	5,000	24,611	cost	
500302	POMPA SADU TIP 5	10/30/2002											0	0	valoare ramasa
50120	APARAT DETERMINARE PURITATE CO2	6/30/2003											0	0	valoare ramasa
50121	APARAT DETERMINARE PURITATE CO2	6/30/2003											0	0	valoare ramasa
501211	PH-METRU CU ELECTROD	6/30/2003											0	0	valoare ramasa
50143	BASCULA CF 100	6/1/1983											0	0	valoare ramasa
50171	REGULATOR DE PRESIUNE	7/30/2002											0	0	valoare ramasa
50177	DEBITMETRU MAGNETIC	9/30/2002											0	0	valoare ramasa
50178	DEBITMETRU ELECTROMAGNETIC	8/30/2002											0	0	valoare ramasa
50309	SPECTROMETRU	8/30/2007											0	0	valoare ramasa
50308	DEBITMETRU DE ABUR	12/31/2004											0	0	valoare ramasa
50310	Positioner electro-pneumatic model 4700E (la SBC)	11/30/2010											0	0	valoare ramasa
60604	TRANSPORTOR TLCM 240	8/1/1986											0	0	valoare ramasa
60605	TRANSPORTOR TLCM 240	8/1/1986											0	0	valoare ramasa
60606	TRANSPORTOR TLCM 240	8/1/1986											0	0	valoare ramasa
60607	TRANSPORTOR TLCM 240	8/1/1986											0	0	valoare ramasa
606072	TRANSPORTOR TLCM 240	3/1/1987											0	0	valoare ramasa
606073	TRANSPORTOR TLCM 240	3/1/1987											0	0	valoare ramasa
661879	APARAT AER CONDITIONAT	7/30/2002											0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate	
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei		
661880	APARAT AER CONDITIONAT	10/30/2002											0	0	valoare ramasa
680014	SEMIREMORCA van hool	12/31/2005											0	0	valoare ramasa
680090	REZERVOR CONTAINER PENTRU LICHIDE	5/31/2001											0	0	valoare ramasa
30151	SUFLANTA tip GM 30L G5	10/20/2008	11,000	14	15	93%	10,267	733	0%	0	10,267	700	3,445	cost	
21215	Imprimanta LINX 4900 ULTIMA	9/22/2009											0	0	valoare ramasa
30155	POMPA DOZATOARE GALA	5/27/2010											0	0	valoare ramasa
302039	LINIE DE BAXAT PET( ATLANTA)	7/16/2011											0	0	valoare ramasa
	MASINA ETICHETAT TIP MODULAR 2 - 960/10T	4/9/2012	104,000	10	15	67%	69,333	34,667	0%	0	69,333	34,700	170,797	cost	
30158	POMPA DOZATOARE PROEMINENT	6/4/2014											51	251	valoare ramasa
302050	LINIE IMBUTELIERE DOZE METALICE	4/10/2015	962,000	7	20	35%	336,700	625,300	0%	0	336,700	625,300	3,077,789	cost	
302051	INSTALATIE FRIGORIFICA MAGAZIE HAMEI	5/31/2015											1,033	5,085	valoare ramasa
3020411	MIXER ALEX 250 HL/h	12/15/2012	35,000	10	20	50%	17,500	17,500	0%	0	17,500	18,000	88,598	cost	
5122	CALCULATOR	4/30/2006											0	0	valoare ramasa
5123	CALCULATOR	4/30/2006											0	0	valoare ramasa
5124	CALCULATOR	4/30/2006											0	0	valoare ramasa
5127	CALCULATOR	4/30/2006											0	0	valoare ramasa
5128	CALCULATOR INTEL P4 3G	7/31/2006											0	0	valoare ramasa
5129	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5130	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5130	CALCULATOR INTEL P4 3G	7/31/2006											0	0	valoare ramasa
5131	CALCULATOR INTEL P4 3G	7/31/2006											0	0	valoare ramasa
5131	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5132	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5133	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5134	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5135	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5136	CALCULATOR	5/30/2006											0	0	valoare ramasa
5137	CALCULATOR	4/26/2007											0	0	valoare ramasa
5138	CALCULATOR	5/16/2007											0	0	valoare ramasa
5139	CALCULATOR	5/17/2007											0	0	valoare ramasa
5140	CALCULATOR	8/30/2007											0	0	valoare ramasa
5143	SERVER DELL POWER EDGE	5/10/2011											0	0	valoare ramasa
3020412	POMPA DETERGENTI	4/4/2013											71	348	valoare ramasa
302042	CONVERTIZOR DE FRECVENTA	5/28/2013											41	201	valoare ramasa
302043	POMPA T30 SWS	5/22/2013											95	469	valoare ramasa
5145	MASA INOX CU BLAT PP LAB	8/13/2013											0	0	valoare ramasa
210004	INSTALATI FRIG CHILLER GRASSO (cu NH40H tip FX V P2*650 duo)	12/31/2013	286,000	9	20	45%	128,700	157,300	0%	0	128,700	157,000	772,770	cost	
302044	INSTALATIE APA DEZÆERATA	1/31/2014											39,095	192,430	valoare ramasa
302045	CAZAN ABUR	1/31/2014											17,730	87,267	valoare ramasa
302046	CAZAN ABUR	1/31/2014											21,177	104,235	valoare ramasa
302047	INSTALATIE LICHEIERE CO2	1/31/2014											7,773	38,262	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc		Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs	eur	%	abs	eur		eur	lei	
20134	CENTRALA TERMICA	1/10/2014											0	0	valoare ramasa
50123	DISPOZITIV MASURARE CO2+BIURETA	5/14/2014											354	1,741	valoare ramasa
302048	COMPRESOR RS 22 cu uscator Smard 80	9/15/2014	8,000	8	20	40%	3,200	4,800	0%	0	3,200	5,000	24,611	cost	
302049	INSTALATIE DE INJECTARE CU HCl A APEI	10/21/2014											0	0	valoare ramasa
302041	MASINA SHRINK	12/10/2014											759	3,734	valoare ramasa
302042	STATIE DEDURIZARE APA PROMINENT	12/31/2014											41	201	valoare ramasa
5126	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	1/1/2014	14,000	8	10	80%	11,200	2,800	0%	0	11,200	2,800	13,782	cost	
41589	RENAULT KANGOO EXPRESS	4/9/2015											8,000	39,377	piata
	ANALIZOR AUTOMAT PT BERE												586	2,885	valoare ramasa
50124	FERMENTOFLASH	6/8/2015													
41590	SKODA OCTAVIA ELEGANCE	6/3/2015											9,000	44,299	piata
302052	BALON PENTRU CO2	7/3/2015											1,846	9,086	valoare ramasa
50125	APARAT DETERMINAT CO2	8/18/2015											788	3,879	valoare ramasa
50126	APARAT DETERMINAT CO2	8/18/2015											788	3,879	valoare ramasa
50130	INSTALATIE NUMARATOARE PET-URI	2/29/2016											935	4,600	valoare ramasa
50131	FILTRU NISIP-2BUC	4/13/2016											2,867	14,110	valoare ramasa
50132	FILTRU CARBON ACTIV-2BUC	4/13/2016											3,499	17,223	valoare ramasa
50133	VAPORIZATOR CO2	6/9/2016	24,000	6	10	60%	14,400	9,600	0%	0	14,400	9,600	47,252	cost	
302053	POMPA IGienica	7/25/2016											710	3,497	valoare ramasa
41594	RENAULT CAPTUR 181751 GL 24 BMB	7/27/2016											9,000	44,299	piata
21216	IMPRIMANTA LINX 5900 MIDI 2M	9/30/2016											1,475	7,258	valoare ramasa
210005	MIXER BERE	9/30/2016											12,721	62,612	valoare ramasa
210006	RACITOR BERE	9/30/2016	17,000	6	20	30%	5,100	11,900	0%	0	5,100	12,000	59,065	cost	
210007	PASTEURIZATOR modern imbut (alpha laval)	12/31/2016	190,000	6	20	30%	57,000	133,000	0%	0	57,000	133,000	654,639	cost	
5146	LED UHD SMART 60 UH60	5/11/2017											0	0	valoare ramasa
5147	LED UHD SMART 60 UH60	5/11/2017											0	0	valoare ramasa
21217	MASINA DE BAXAT STAR ONE 02557	5/31/2017	166,000	5	20	25%	41,500	124,500	0%	0	41,500	125,000	615,263	cost	
21218	APPLICATOR ADEZIV FIERBINTE	9/19/2017	9,000	5	20	25%	2,250	6,750	0%	0	2,250	6,800	33,470	cost	
21219	INSTALATIE AUT DE SUFLAT PET MSPA (RIN)	1/31/2018	37,000	22	27	81%	30,148	6,852	0%	0	30,148	6,900	33,962	cost	
21220	INSTALATIE DE SUFLAT PET STEKA - de adaugat la durata de viata 24 luni	1/31/2018	37,000	17	20	85%	31,450	5,550	0%	0	31,450	5,600	27,564	cost	
41590	TRANSPAleta ELECTRICA YALE MPSC 12	7/6/2018											9,000	44,299	piata
41591	TRANSPAleta ELECTRICA YALE MPSC 12	7/6/2018											9,000	44,299	piata
302054	LINIE DE IMBUTELIERE KEG	8/1/2018	56,000	4	20	20%	11,200	44,800	0%	0	11,200	44,800	220,510	cost	
30530	RACITOR BERE KONTAKT 55	10/2/2018											660	3,249	valoare ramasa
41597	MERCEDES ML 280 CDI AUT	3/1/2019											15,600	76,785	piata
41298	MASINA SEMIAUTOMATA DE INFOLIAT MASTERPLAT PGS	4/3/2019	7,000	3	10	30%	2,100	4,900	0%	0	2,100	5,000	24,611	cost	
41299	MASINA DE IMPACHETAT ORGAPACK OR-T 260	8/5/2019											1,721	8,469	valoare ramasa
50185	DEBITMETRU KRONE	6/4/2019											1,154	5,680	valoare ramasa
50186	BAIE DE ULTRASUNETE	4/7/2020											552	2,716	valoare ramasa
50187	ECHIPAMENT DE DISTILARE	4/24/2020											832	4,096	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate	
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei		
302055	POMPA VERDER CU CONVERTIZOR	5/15/2020											4,185	20,598	valoare ramasa
661881	APARAT AER CONDITIONAT MONOSPLIT	6/2/2020											361	1,778	valoare ramasa
661882	APARAT AER CONDITIONAT MONOSPLIT	6/2/2020											361	1,778	valoare ramasa
21221	IMPRIMANTA LINX 5900 ULTIMA 2M	6/11/2020											2,540	12,503	valoare ramasa
	APARAT DE MASURAT DENSITATEA														
50188	LABORATOR	6/26/2020	10,000	2	10	20%	2,000	8,000	0%	0	2,000	8,000	39,377	cost	
302056	POMPA CENTRIFUGALA BOULTON, HORIZONTAL EN733	7/24/2020											2,230	10,977	valoare ramasa
302058	POMPA ETANROM ETN 080-065-200	9/1/2020											1,385	6,817	valoare ramasa
302057	POMPA ETANROM ETN 065-040-160	8/1/2020											1,330	6,545	valoare ramasa
5160	CURATORIU CU PRESIUNE HD 5/15 C PLUS KARCHE	9/14/2020											314	1,546	valoare ramasa
50311	DEBITMETRU GAZE TIP 8008	9/14/2020											929	4,574	valoare ramasa
50312	DEBITMETRU GAZE TIP 8008	9/14/2020											929	4,574	valoare ramasa
21502	STATIE CIP IMBUTELIERE	9/1/2020											2,682	13,202	valoare ramasa
50189	EN SURE - laborator	12/20/2018											821	4,042	valoare ramasa
302059	POMPA WILO HELIX V1017-1/25	12/3/2020											2,196	10,811	valoare ramasa
302060	POMPA MOVITECH VF015/07-B1D13FSB5VWX	5/23/2019											1,179	5,802	valoare ramasa
41300	CUVA DE RETENTIE IBC 1100/1-PE cu anexa de alimentare si gratar perforat din PE	12/18/2020											521	2,563	valoare ramasa
41301	CUVA DE RETENTIE IBC 1100/1-PE cu anexa de alimentare si gratar perforat din PE	12/18/2020											521	2,563	valoare ramasa
41302	CUVA DE RETENTIE IBC 1100/1-PE cu anexa de alimentare si gratar perforat din PE	12/18/2020											521	2,563	valoare ramasa
41303	CUVA DE RETENTIE IBC 1100/1-PE cu anexa de alimentare si gratar perforat din PE	12/18/2020											521	2,563	valoare ramasa
50190	INDICATOR NIVEL MAGNETIC INOX DN20 PN16	2/5/2021											989	4,870	valoare ramasa
210008	RACITOR MUST NT100X-HV-139/CDLC-10	7/30/2021	14,000	1	15	7%	933	13,067	0%	0	933	13,100	64,480	cost	
302061	POMPA ETANROM ETN 065-040-160	12/3/2021											1,701	8,371	valoare ramasa
302062	POMPA W+55/35	3/9/2021											3,289	16,191	valoare ramasa
302063	ELECTROPOMPA DE VID LEMB	5/31/2021											4,839	23,816	valoare ramasa
5161	SERVER DELL POWER EDGE + Instalatii retea	9/30/2021											3,394	16,707	valoare ramasa
20174	CENTRALA TERMICA ARISTON CLAS ONE35	10/1/2021											925	4,552	valoare ramasa
20222	LINIE AMBALARE / BAXARE tavite doze pline	12/3/2021	27,000	1	20	5%	1,350	25,650	0%	0	1,350	25,700	126,498	cost	
20223	INSULE ELECTROVALVE PENTAIR SUDMO 6buc si 10 buc	12/6/2021											7,179	35,338	valoare ramasa
5162	MASA INOX CU BLAT ALB	3/31/2022											702	3,456	valoare ramasa
5163	MASA INOX CU BLAT ALB	6/30/2022											1,008	4,960	valoare ramasa
5164	MASA INOX CU BLAT ALB	9/30/2022											947	4,660	valoare ramasa
10012	COPERTINA PT,AUTO	01,12,1976	atasate cladiri										0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						eur	ani		%	abs		eur	eur	
20004	INSTALATII ELECTRICE DE FORTA	01,11,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20023	INST,ABUR	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20027	CONDUCTE TEHN,SI ARMAT,LA SILOZ BORHOT	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20034	INSTALATII APA	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20039	INSTALATII APA	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20040	INSTALATII CANALIZARE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20041	INSTALATII ABUR TEHNOLOGIC	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20042	CONDUCTE TEHNOLOGICE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20045	INSTALATIE CANALIZARE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20047	INSTALATIE DE APA SI CANALIZARE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20048	INSTALATIE INTERIOARA DE GAZE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20050	INSTALATII TERMICE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20057	INSTALATII APA	01,11,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20058	INSTALATII DE GAZE	01,11,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20060	PORTI METALICE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20061	PORTI METALICE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20066	RETELE EXTERIOARE DE LUMINA	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20071	RETELE EXTERIOARE DE GAZE	01,02,1974	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20073	INSTALATII TELECOM	01,01,1975	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20088	INSTALATII APA	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20091	INSTALATIE CANALIZARE	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20093	INSTALATIE ABUR TEHNOLOGIC	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						eur	ani		%	abs		eur	eur	
20095	INSTALATIE CANALIZARE	01,03,1981	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20096	INSTALATIE APA	01,03,1981	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20103	INSTALATIE APA	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20104	INSTALATIE CANALIZARE	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20105	INSTALATIE ELECTRICA	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20107	RETELE EXT,INCINTA CASA REGL,GAZE	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20111	INSTALATIE EL,LUMINA	01,03,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20116	INSTALATIE ELECTRICA	01,12,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20126	INSTALATIE APA CANALIZARE EXTERIOARE	01,06,1985	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20129	INSTALATIE EL,FORTA SI LUMINA	01,06,1986	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20130	INSTALATIE APA CANAL	01,06,1986	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20150	REZERVOR CILINDRIC ORIZONTAL 10MC	01,09,1988	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
20151	REZERVOR CILINDRIC ORIZONTAL 10MC	01,09,1988	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
30120	INSTALATIE EL,FORTA	01,09,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
30121	INSTALATIE EL,FORTA	01,09,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
30122	INSTALATIE EL,FORTA	01,09,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
30123	INSTALATIE EL,FORTA	01,09,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
30124	INSTALATIE EL,FORTA	01,09,1980	atasate cladiri									0	0	valoare ramasa
21279	APARAT FILTRAT	31,12,1999										0	0	valoare ramasa
219998	ROTOPERCUTANTA GBH 2-24 DSR	31,10,1999										0	0	valoare ramasa
22005	VAS DE DOZARE CU POMPA SCHANK DIN OTEL	31,12,1998										0	0	valoare ramasa
22008	ACCESPRIILE FILTRULUI LAMPA 4 BUC	31,12,1998										0	0	valoare ramasa
22009	POMPA DE BERE CU MOTOR ADE TIP JEC 34-	31,12,1998										0	0	valoare ramasa
23009	MOTOREDUCTIE CU MOTOR PT BANDA TRANSPO	31,12,1998										0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate	
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei		
24005	PANOU DE DISTRIBUTIE CU RACORDURI DIN	31,12,1998											0	0	valoare ramasa
24007	POPMPA+MOTOR MEZ 380V 11/16 KW	31,12,1998											0	0	valoare ramasa
24014	POMPA DE BERE HILGE CU MOTOR 3KW 380V	31,12,1998											0	0	valoare ramasa
24015	POMPA DE BERE CU MOTOR EN TIP 112 MF/T	31,12,1998											0	0	valoare ramasa
24016	POMPA STORK TIP NU2510 N6208	31,12,1998											0	0	valoare ramasa
30001	TABLOU DE DISTRIBUTIE FORTA SI C-DA	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
30002	TABLOU EL,DE DISTRIBUTIE PT LUMINA	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
30005	TABLOU DE FORTACOMANDA SI LUMINA	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
30049	TABLOU DISTRIBUTIE TLF	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
30057	DISTRIBUITOR DE ABUR	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
	DEGAZOR ATMOSFERIC - majorare durata 2 ani	01,02,1974											1,532	7,543	valoare ramasa
30072	TABLOU EL,DE LUMINA SI FORTA	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
30073	TABLOU DE FORTA	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
30074	PUPITRU PT,PROBE SI INCERCARI	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
30111	TRANSFORMATOR SUDURA	01,09,1980											0	0	valoare ramasa
301322	PANOU TABLOU DE FORTA	01,05,1989											0	0	valoare ramasa
30141	TABLOU JOASA TENSIUNE	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
30152	CONVERTIZOR SUDURA	01,07,1992											0	0	valoare ramasa
301843	POMPA LOTRU	31,12,1996											0	0	valoare ramasa
30198	MOTOR ELECTRIC	01,09,1992											0	0	valoare ramasa
30199	MOTOR ELECTRIC	01,09,1992											0	0	valoare ramasa
31590	BALANTA ELECTRONICA	30,06,2003											0	0	valoare ramasa
31591	BALANTE ELECTRONICE	30,06,2003											0	0	valoare ramasa
36004	REFRACTOMETRU	31,12,1998											0	0	valoare ramasa
40001	BUNCAR PT,RECEPTIE	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
40032	ELECTROPOMPE L 100-192	01,01,1992											0	0	valoare ramasa
40033	ELECTROPOMPE L100-192	01,01,1992											0	0	valoare ramasa
40154	VENTILATOR CENTRIFUGAL	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
40155	VENTILATOR CENTRIFUGAL	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
40204	REZERVOR PT,BORHOT	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40226	POLIZOR CU PICIOR	01,04,1992											0	0	valoare ramasa
40245	MASINA POLIZAT CU INST,DESPRAFIURE	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40263	FIERASTRAU ALTERNATIV	01,04,1992											0	0	valoare ramasa
40273	MASINA DE GAURIT	01,04,1992											0	0	valoare ramasa
40276	BUNCAR MALT DIN TABLA	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40277	BUNCAR PT,MACINIS-NEMALTIF,DIN TABLA	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40375	INSTALATII FRIGORIFICE	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40550	TANC VERTICAL BERE FILTR 100HL	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40551	TANC VERTICAL BERE FILTR 100HL	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40552	TANC VERTICAL BERE FILTR 100HL	01,02,1974											0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate	
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei		
40553	TANC VERTICAL BERE FILTR 100HL	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40554	TANC VERTICAL BERE FILTR 100HL	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40555	TANC VERTICAL BERE FILTR 100HL	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40556	TANC VERTICAL BERE FILTR 100HL	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
40646	INSTALATIE SPALAT BUTOAIE	01,07,1992											0	0	valoare ramasa
40685	INSTALATIE DE VENTILATIE	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
40695	MASINA DE RABOTAT	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
40696	MASINA DE GAURIT	01,07,1975											0	0	valoare ramasa
40701	POLIZOR ELECTRIC DUBLU	01,11,1974											0	0	valoare ramasa
40765	REZERVOR MUST INTERMEDIAR	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40771	VAS PREPARARE DETERGENTI	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40772	REZERVOR PT,BORHOT	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40826	REZERVOR CONDENS	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40831	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40832	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40870	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40871	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40872	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40873	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40874	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40875	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40876	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40877	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40878	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40879	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40880	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40881	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40882	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40883	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40884	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40885	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40886	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40887	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40888	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40889	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40890	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40891	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40892	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40893	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40894	TANC BERE FERMENTARE SECUNDARA	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
40980	TANC INOX TBF5 PT,BERE FILTRATA	01,09,1980											0	0	valoare ramasa
40981	TANC INOX TBF5 PT,BERE FILTRATA	01,09,1980											0	0	valoare ramasa
41019	TANC BERE FILTRATA TBF10	01,03,1980											0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate	
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei		
41020	TANC BERE FILTRATA TBF10	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
41143	BAZIN APA SI SARAMURA 58MC	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
41147	*MASINA UNIVERSALA TIMPLARIE	01,12,1980											0	0	valoare ramasa
41153	PRESA HIDRAULICA 20TF	01,09,1981											0	0	valoare ramasa
41164	MASINA DE GAURIT MG13 CU MENGHINA	01,12,1982											0	0	valoare ramasa
41166	COPERTINA SI BUNCAR RECEPȚIE PORUMB	01,12,1982											0	0	valoare ramasa
41249	FOARFECA GHILOTINA	01,12,1984											0	0	valoare ramasa
41296	TARAR ASPIRATOR	01,03,1987											0	0	valoare ramasa
41340	AGITATOR VERTICAL	01,05,1991											0	0	valoare ramasa
41583	TRANSPALETA HIDRAULICA	31,12,2005											0	0	valoare ramasa
440001	IMPRIMANTA EPSON DFX-5000 RA M TE	29,02,1996											0	0	valoare ramasa
440002	ETUVA MEMMERT TIP UM400 53L	31,08,1996											0	0	valoare ramasa
440004	IMPRIMANTA EPSON 1170	31,12,1996											0	0	valoare ramasa
440005	IMPRIMANTA EPSON 1170	31,12,1996											0	0	valoare ramasa
44100	TRANSPALETA HIDRAULICA	30,04,1999											0	0	valoare ramasa
44101	TRANSPALETA HIDRAULICA	30,04,1999											0	0	valoare ramasa
444421	IMPRIMANTA EPSON FX 1170	31,05,1999											0	0	valoare ramasa
444447	IMPRIMANTA COLOR HEWLETT PACKARD 870	31,12,1998											0	0	valoare ramasa
444494	IMPRIMANTA EPSON 1170	31,05,1999											0	0	valoare ramasa
50019	CINTAR BASCULANT 20KG CU CONTOAR	01,02,1974											0	0	valoare ramasa
50097	BASCULA ROMANA PT.VEHICULE 25TO	01,04,1974											0	0	valoare ramasa
5056	IMPRIMANTA EPSON 8000	01,01,1992											0	0	valoare ramasa
50587	IMPRIMANTA EPSON 1170	01,12,1994											0	0	valoare ramasa
50588	RETEA TERMINALE	01,12,1994											0	0	valoare ramasa
5100	CALCULATOR PII 850 MHZ 15"	30,03,2002											0	0	valoare ramasa
5101	CALCULATOR PII 850 MHZ 15"	30,03,2002											0	0	valoare ramasa
60047	ELEVATOR METALIC	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
60048	ELEVATOR DUBLU EC 1600	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
60050	ELEVATOR EL 200C	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
60051	ELEVATOR METALIC DUBLU EL1600	01,01,1975											0	0	valoare ramasa
60449	TRANSPORTOR TLCM 240	01,03,1986											0	0	valoare ramasa
60452	INSTALATIE DE DESPRAFUIRE	01,03,1980											0	0	valoare ramasa
60480	TRANSPORTOR EL 37 250X1200	01,12,1982											0	0	valoare ramasa
60481	TRANSPORTOR EL 37 250X1200	01,12,1982											0	0	valoare ramasa
60482	TRANSPORTOR EL 250X2200	01,12,1982											0	0	valoare ramasa
60498	TRANSPORTOR TLCM 240	01,10,1985											0	0	valoare ramasa
60500	TRANSPORTOR TLCM 240	01,04,1986											0	0	valoare ramasa
60501	TRANSPORTOR TLCM 240	01,03,1986											0	0	valoare ramasa
61599	TRANSPALETE HIDRAULICE	31,03,2000											0	0	valoare ramasa
61600	TRANSPALETE HIDRAULICE	31,03,2000											0	0	valoare ramasa
661875	TRANSPORTOR TC200	01,08,1989											0	0	valoare ramasa
70029	BORMASINA	31,10,1996											0	0	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc		Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs	eur	%	abs	eur		eur	lei	
42138	POMPA VACUUM Rocker lab	23/5/2017											181	892	valoare ramasa
45122	CENTR,TELEFONICA BITTELECOM	01,12,1994											0	0	valoare ramasa
70001	USCATOR ELECTRONIC DE MIINI	13,01,1996											0	0	valoare ramasa
70050	USA METALICA PLINA	03,06,1996											0	0	valoare ramasa
70051	USA METALICA PLINA	03,06,1996											0	0	valoare ramasa
70057	SEIF KIRATLI	14,07,1995											0	0	valoare ramasa
70207	ECHIP,DE CONTORIZARE CONV,TEL,CONSUL	30,04,1998											0	0	valoare ramasa
90143	MASA BALANTA CU AMORTIZARE	01,08,1974											0	0	valoare ramasa
5146	CALCULATOR INTEL P 3420 [cu monitor]-ctb	22/10/2014											0	0	valoare ramasa
5147	CALCULATOR INTEL P 3420 [cu monitor]-ctb	22/10/2014											0	0	valoare ramasa
5148	CALCULATOR INTEL P 3420 [fara monitor]-ctb	22/10/2014											0	0	valoare ramasa
5149	CALCULATOR INTEL P 3440 [fara monitor]-vanzari	29/1/2015											0	0	valoare ramasa
5150	CALCULATOR INTEL P 3440- rampa+facturare	18/2/2015											0	0	valoare ramasa
5151	CALCULATOR INTEL P 3440- secretariat	17/2/2015											0	0	valoare ramasa
5152	CALCULATOR INTEL P 3440- transport	25/3/2015											0	0	valoare ramasa
5154	CALCULATOR INTEL P 1150-dir ec	31/8/2015											0	0	valoare ramasa
5127	SERVER C-ONE INTEL CORE	10/27/2015											0	0	valoare ramasa
5155	IMPRIMANTA MULTIFUNCTIONALA CANON	1/11/2016											0	0	valoare ramasa
5156	CALCULATOR INTEL CORE - 6100 [juridic]	16/5/2016											0	0	valoare ramasa
5157	CALCULATOR INTEL CORE - 6100 [productie emil]	16/5/2016											0	0	valoare ramasa
5158	CALCULATOR INTEL CORE - 6100 [dir banescu]	26/5/2016											0	0	valoare ramasa
5159	CALCULATOR INTEL CORE - 6100 [personal]	22/7/2016											0	0	valoare ramasa
302054	MOBILIER BAR CLUB	6/4/2017	56,000	4	20	20%	11,200	44,800	0%	0	11,200	44,800	220,510	cost	
302055	VITrina FRIGORIFICA CLUB	20/4/2017											4,185	20,598	valoare ramasa
302056	AER CONDITIONAT CLUB	6/3/2017											2,230	10,977	valoare ramasa
41592	TRANSPAleta HIDR. MANUALA YALE PLHP25	7/6/2018											1,174	5,779	valoare ramasa
41593	TRANSPAleta HIDR. MANUALA YALE PLHP25	7/6/2018											9,000	44,299	piata
40982	APARAT DE VOPSIT CONTROL SEWRIES PRO 350M	28/2/2019											0	0	valoare ramasa
302057	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											1,330	6,545	valoare ramasa
302058	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											1,385	6,817	valoare ramasa
302059	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											2,196	10,811	valoare ramasa
302060	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											1,179	5,802	valoare ramasa
302061	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											1,701	8,371	valoare ramasa
302062	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											3,289	16,191	valoare ramasa
302063	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											4,839	23,816	valoare ramasa
302064	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											39	190	valoare ramasa
302065	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019											39	190	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei	
302066	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302067	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302068	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302069	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302070	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302071	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302072	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302073	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302074	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302075	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302076	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302077	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302078	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302079	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302080	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302081	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302082	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302083	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302084	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302085	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302086	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302087	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302088	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302089	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302090	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302091	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302092	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302093	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302094	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302095	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302096	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302097	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302098	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302099	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302100	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302101	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302102	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302103	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302104	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302105	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302106	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302107	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302108	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei	
302109	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302110	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302111	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302112	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302113	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302114	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302115	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302116	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302117	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302118	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302119	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302120	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302121	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302122	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302123	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302124	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302125	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302126	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302127	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302128	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302129	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302130	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302131	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302132	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302133	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302134	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302135	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302136	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302137	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302138	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302139	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302140	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302141	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302142	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302143	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302144	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302145	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302146	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302147	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
302148	VITrina FRIGORIFICA VERTICALA	31/1/2019										39	190	valoare ramasa
31600	BALANTA PARTNER WLC 6/F1/R	20/5/2020										191	939	valoare ramasa
40983	VENTILATOR AXIAL CIESSE	27/7/2020										193	951	valoare ramasa
40984	VENTILATOR AXIAL CIESSE	27/7/2020										193	951	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei	
302149	APARAT AER CONDITIONAT MONOSPLIT	29/7/2020										194	955	valoare ramasa
302150	MASINA DE SPALAT RUFE FRONTALA ARCTIC	2/9/2020										98	481	valoare ramasa
90147	USA DUBLA - Fermentare	30/10/2020										315	1,550	valoare ramasa
90148	USA ACCES - Fermentare	17/11/2020										222	1,092	valoare ramasa
302151	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302152	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302153	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302154	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302155	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302156	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302157	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302158	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302159	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302160	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302161	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302162	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302163	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302164	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302165	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302166	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302167	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302168	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302169	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302170	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302171	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302172	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302173	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302174	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302175	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302176	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302177	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302178	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302179	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302180	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302181	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302182	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302183	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302184	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302185	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302186	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302187	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302188	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302189	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa

Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei	
302190	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302191	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302192	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302193	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302194	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302195	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302196	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302197	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302198	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302199	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302200	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302201	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302202	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302203	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302204	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302205	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302206	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302207	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302208	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302209	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302210	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302211	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302212	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302213	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302214	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302215	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302216	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302217	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302218	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302219	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302220	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302221	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302222	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302223	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302224	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302225	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302226	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302227	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302228	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302229	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302230	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302231	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa
302232	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022										435	2,141	valoare ramasa

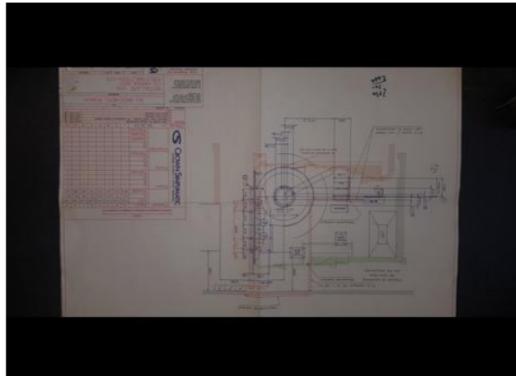
Nr. de inventar	Denumire	Data PF	Cost de înloc. brut	Vârstă ef.	DUT	Dep. Fiz		Cib-Df-Dfunc	Dep. Ec		Dep. Cum.	Valoarea de piață		Abordarea utilizate	
						%	abs		eur	%	abs	eur	lei		
302233	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302234	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302235	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302236	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302237	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302238	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302239	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302240	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302241	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302242	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302243	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302244	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302245	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302246	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302247	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302248	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302249	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302250	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302251	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302252	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302253	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302254	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302255	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302256	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302257	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
302258	VITRINA "ICE STREAM" Lup Ucraina	15/4/2022											435	2,141	valoare ramasa
41598	TRANSPALETA HIDR. MANUALA 2022	30/5/2022											345	1,700	valoare ramasa
41599	TRANSPALETA HIDR. MANUALA 2022	30/5/2022											345	1,700	valoare ramasa
444495	IMPRIMANTA etichete Toshiba B-EV4T	10/5/2022											224	1,101	valoare ramasa
												TOTAL	2,246,064	11,055,350	

**Valoarea de piață**  
**eur            lei**  
 2,246,064    11,055,350

## INFORMATII DE PIATĂ

200063 MAS DE UMPLUT SI INCHIS ST KHS

<https://www.exapro.com/ortmann-herbst-crown-simplimatic-1001515-p00929036/>



### Ortmann + Herbst Crown Simplimatic 100/15/15 Bottling unit Verified seller

152,000 €

Manufacturer	Ortmann + Herbst
Model	Crown Simplimatic 100/15/15
Year	1999
Location	Germany
Category	Filling machines - Bottling equipment
Product id	P00929036

[Contact the seller](#)

[Description](#) [Specifications](#) [Documents \(3\)](#)

Ortmann + Herbst / Crown Simplimatic 100/15/15  
Glass bottle filler  
with 100 filling valves, 15head crown coker and  
15head Zalkin plastic cap screw capper  
with Pick and Place System  
model: Hansa M  
year of construction: 1999  
running direction: left - right  
pitch: 113 mm  
with double pre-evacuation  
capacity: up to 40,000 bph by 250 ml mineral water bottles  
up to 30,000 bph by 330 ml beer glass bottles  
electrics: Siemens S7 with touch panel  
with safety housing  
incl. 200, 250, 330, 500, 750 and 1,000 ml change parts  
(please find the different bottle drawings as an attachment)  
incl. many spare parts (e.g. filling valves, lifting cylinders,  
crown cork heads etc. - please find in attachment a  
complete list)  
it was in production until December 19th, 2019  
the product distributor was renewed in November 2019  
hot filling is also possible if you use nitrogen instead of  
CO<sub>2</sub>.

<https://www.resale.info/en/khssen-filler-compacta-tronic-40000-litres-bottlesh/No-323569>

Filler Compacta-Tronic 40.000 Litres

Bottles/h KHS/SEN

food processing machines / beverage machines

rt > food processing machines > beverage machines > Details > back



**EURO**  
lux

Production + Distribution

Eurolux GmbH & Co.KG

[ dealer profile ]

Mr Paul Lamprecht  
Industriegebiet Hessheimer Weg 3-7  
97753 Karlstadt-Karlburg (bei Würzburg)  
Germany

09353 909... phone



RESALE member since 2008

machine list (447)

send inquiry

please call me back



Item-No.: 323569	Quantity: 1	Date: 02.08.2022
Year of manufacture: 1992	Location: 97753 Karlstadt(n. Wuerzburg)	
Price: 175,000 EUR	suggest price	
Manufacturer: KHS/SEN		
Model:		
Type of machine: Filler Compacta-Tronic 40.000 Litres Bottles/h		
Description: Filler Compacta-Tronic 40.000 Litres Bottles/h <a href="#">KHS/SEN</a>		
used machine	Measurements:	
Cat.-Nr. 07-1231	Total Diameter: 4,70 m	
in a very good condition	Weight: 20 to	
Capacity: 40.000 Litre Bottles/h For Returnable and Non-Returnable Bottles – Wide-Neck	For more Information please contact us under: Phone +49(0)9353-909050 Fax: E2822986 09353-9090522, Mobile: 0171-6518248	
Standard Features:	Subject to prior sale. All prices are valid Ex-Works, excl.VAT. Freight Charges: depending on dimensions and destination. seller offer No. resale 07-1231	
Year of Construction: 1992 Running Direction: DS Left Teilkreis Diameter: 3960 Teilung: 36 Füllstellen: 110 Machine-Nr: 8065		

<https://www.exapro.com/pe-executive-bardi-niagara-nagema-variant40-kettner-complete-line-p90306004/>



## Pe Executive Bardi Niagara Nagema Variant40 Kettner Complete Line Bottling unit

132,000 €

Manufacturer	<a href="#">Pe Executive Bardi Niagara Nagema Variant40 Kettner</a>
Model	Complete Line
Year	1998
Location	<a href="#">Poland</a>
Category	Filling machines - Bottling equipment
Product id	P90306004

Contact the seller

[Description](#)
[Specifications](#)
[About this seller](#)

A COMPLETE LINE FOR BREWING BEER AND OTHER GASPED BEVERAGES with a capacity of 8,000 but. 0.5l glass / h

- Depalletizer, palletizer, control cabinets, KETTNER 2500FP
- Palet Transporters, Year of Production 1989
- Loading, unloading bottles. Year 1991
- Monoblok, NAGEMA, VARIANT40, BF40.2 / 10 - After refurbishment in 2012 Year of production 1990
- Myjka Skrzynek, Joanna, M / K
- Vacuum pump, Year of production 2007
- Labeller, PE EXECUTIVE 1170 69 24T 2S 3E
- Bottle washers BARDI NIAGARA WP-120-98-90 18R Year of production 1998
- Plate and roller conveyors for bottles

Capacity units/hour	8000 u/h
Max filling capacity	0.5 L
Tetrapack / PET / Can / Glass	Glass
Product substance	Liquids
Carbonated / Non carbonated	Carbonated
-----	
Worked hours	
Hours under power	
State	good

21213 PALETIZOR tp 306 strech

<https://www.exapro.com/robopac-rotoplat-508-pds-p00623053/>



## Robopac ROTOPLAT 508 PDS Palletizer - palletizing robot

**6,800 €**

Manufacturer	Robopac
Model	ROTOPLAT 508 PDS
Year	2014
Location	Czech Republic
Category	Palletizers - palletizing robots
Product id	P00623053

[Contact the seller](#)



Length x width x height	1650.0 x 1200.0 x 2600.0
Weight	485 kg
Worked hours	
Hours under power	
State	excellent

## 301300 COMPRESOR HAFI

[https://masif.ro/compresor-cu-surub-turatie-variabila-fini-plus-56-08-400-v-55-kw-8bar-9300-3700-l-min/?gclid=EA1aIQobChMlqpeLydi7-QIVh6jVCh3i6wLoEAYYAiABEgJcaPD\\_BwE](https://masif.ro/compresor-cu-surub-turatie-variabila-fini-plus-56-08-400-v-55-kw-8bar-9300-3700-l-min/?gclid=EA1aIQobChMlqpeLydi7-QIVh6jVCh3i6wLoEAYYAiABEgJcaPD_BwE)



**Compresor cu surub, turatie variabila Fini  
PLUS 56-08, 400 V, 55 kW, 8bar, 9300 / 3700 l/min**

Produs profesional

Scrie un review | Cod: PLUS56-08VS

Livrare in 15-30 zile | Cost transport: 0 lei

**172.289,00 lei**

Anunță-mă când scade prețul

-	1	+	<b>ADAUGĂ IN COS</b>	
Cere informații				

Livrare | Plata | Returnare

**Avantajele tale:**

Transport gratuit

14 zile return gratuit

**Specificații tehnice:** Compresor cu surub

Tensiune de alimentare (V/Hz/Ph)	400/50/3
Putere motor (kW)	55
Putere motor (CP)	75
Debit aer aspirat (l/min)	9300/3700
Presiune maxima (bar)	7.5
Tip ungere	ulei

<https://www.olx.ro/d/oferta/hafi-compresor-cu-surub-IDeuFLB.html>

office weldpipeconstruct  
Pe OLX din decembrie 2020  
Activ ieri la 22:32

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzatorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător :

LOCALIZARE

Bistrita, Bistrita-Nasaud

Postat 01 august 2022.

Hafi compresor cu surub

**3 125 €**

<https://adroe.top/serv/detail.php?hash=be147fb5ed271daf7aaacc7be572fcf3>

[Vezi detalii](#)

## Compresor industrial cu surub HAFI

Total tranzitii: 16.

Adăugat: 26-10-2022

Va fi sters: 02-11-2022

**Detalii:** De vanzare compresor industrial cu surub HAFI - Germany Ore de functionare 20500 h Service si revizii la zi Pret 3200 € net / buc Disponibil 2 buc. identice, Stoc Targu Mures Pretul Nu contine TVA Informatii +40 745 823 347

<https://www.exapro.com/kaeser-csd-102t-p220711021/>



### Kaeser CSD 102T Compressor

11,500 €

Manufacturer	Kaeser
Model	CSD 102T
Year	2006
Location	Belarus
Category	Compressors
Product id	P220711021

[Contact the seller](#)

Output (m³ /hour)	600 m³/h
Engine power	55 kW
-----	
Worked hours	96000 hours
Hours under power	38000 hours
State	good
At local norms	-----
Status	dismantled

302048 COMPRESOR RS 22 cu uscator Smard 80

[https://dominga.lt/en/industrial-components/pneumatic/compressors/renner-rsdk-screw-compressors/&show\\_only=111442](https://dominga.lt/en/industrial-components/pneumatic/compressors/renner-rsdk-screw-compressors/&show_only=111442)

All products of this category.

Code	Item	Schemes	In stock	psc.	Price (without VAT)
DP111442	RS 22- 10bar Kompressorius, Renner Kompressoren 22kW Show less info		0 psc.	<input type="button" value="Buy"/>	€ 6850.00
Warehouse stock (psc.): Vilnius 0 Grigiškės 0 Kaunas 0					

<https://www.werkzeugen.com/renner-rs+22/wt-545-4351>

22 kW screwcompressor 10 bar  
**Renner RS 22**

Fixed price plus VAT **4,990 €** Make a counter-offer Year of construction **2016** Type of offer **Used** Location **Frauenauracher Str. 61, 91056 Erlangen, DE**



**Request an offer** Show map

MACHINE DATA	SELLER	PRICE & LOCATION
<b>Machine type:</b> 22 kW screwcompressor 10 bar <b>Manufacturer:</b> Renner <b>Model:</b> RS 22	<b>Seller:</b> Sude Industrietechnik 91056 Erlangen, Germany <a href="#">+49 9131 ... show</a>	<b>Price:</b> 4,990 € Fixed price plus VAT <b>Location:</b> Frauenauracher Str. 61, 91056 Erlangen, DE 

680030 ELECTROSTIVUITOR RX50-15 seria 515054013940  
<https://www.machineryzone.ro/second-hand/electrostivuitoare/42783292/still-rx-50-15.html>

**Still RX 50-15**



**42 899 Lei Fără TVA**

[Observați prețurile](#)

**Mengel Gabelstapler GmbH**  
Comerçant de vehicule/echipamente  
Germania, Niedersachsen  
Membru de 5 ani și 11 luni

DL. Markus Mengel  
Germanie

Afipați telefonul

Trimiteți un mesaj

Werktuigen.com

Detaliile anunțului

Rubrică :	<a href="#">Electrostivuitoare</a>
Tipul de anunț :	Vânzări / Oferte
Marca :	Still
Model :	RX 50-15
Stare :	De ocazie - stare bună
An :	2005
Ore :	7520 h
Tip de stâlp :	standard
Capacitate de ridicare :	1,5 t
Înălțime ridicare :	3,9 m
tip de anvelopă :	Plină elastică

<https://machineryline.ro/-/vanzare/stivuitoare-cu-trei-roti/STILL/RX50-13--22071911191838588400>

### Stivuitor cu trei roți STILL RX50-13

9.500 EUR
≈ 46.700 RON

Marca : STILL
Modelul : RX50-13

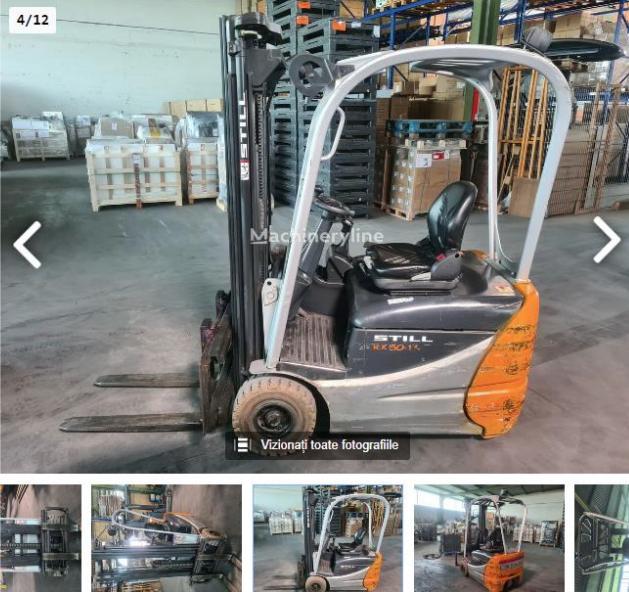
Tip : stivuitor cu trei roți
Anul : 2005

Durată de funcționare : 13170 m/h
Capacitatea de încărcare : 1300 kg

Montant tip : triplex
Înălțimea de ridicare : 4.92 m

Locul de amplasare : Germania Nürnberg
Data publicării : iul 19, 2022

Machineryline ID : WE29906
[Luati legatura cu vanzatorul](#)

4/12

Vizionați toate fotografii

Contactează vânzătorul

Noris Gebrauchtst...

Germania

5.0 ★★★★★ 5 comentarii

+49 911 216... Arăta

+49 911 519... Arăta

[Mai multe informații](#)

Puneți o întrebare vânzătorului

Nume

Companie

Telefon

E-mail

De exemplu: Bună ziua.

Mă interesează anunțul Dvs.

**Descriere**

Lungimea furcilor : 1.2 m

Dimensiuni de gabarit : Înălțimea - 2.16 m

**Motor**

Combustibil : electro

Aveți nevoie de livrare?

Calculați prețul livrării

**Stare**

Stare : folosite

30144 ARZATOR TIP GT 280M

30150 ARZATOR TIP GT 700M

<https://www.calor.ro/arzator-gaz-modulant-gas-p-300-m-ce-tl-mec-r-ce-ct-dn65-fs65.html#open-description>



#### ARZATOR GAZ MODULANT - GAS P 300/M CE TL MEC + R. CE-CT DN65-FS65

Cod: FB RGAS300MTL65



ARZATOR GAZ modulant - GAS 300/M CE CT DN 65 FS65 TL preturi, seria ARZATOARE GAZ modulante - GAS P - Modulant progresiv, Arzatoare gaz [citește mai mult](#)

**47.390<sup>63</sup> lei**

La comanda

La comanda SOLICITA INFORMATII



11 Rate

Credit

I2 Rate

Transferbank

20 Rate

RRD

I2 Rate

Alpha Bank

Plata în rate, Credit Bancar

Garanție inclusă

Transport opțional

30 de ani de experiență și profesionalism

Consultantă tehnică

Retur conform legii

Opțiuni flexibile de plată (cash, OP, card bancar)

Distribuie in Chat:

<https://www.calor.ro/arzator-gaz-modulant-gas-p-750-m-ce-tl-r-ce-ct-dn65-ec.html>



#### ARZATOR GAZ MODULANT GAS P 750/M CE TL + R. CE-CT DN65 EC

Cod: FB RGAS75065EC



ARZATOR GAZ modulant CAMA ELECTRONICA - gas p 750/m ce tl + r. ce-ct dn65 ec preturi, seria ARZATOARE GAZ modulante - GAS P-EC - Modulant progresiv, Arzatoare gaz [citește mai mult](#)

**173.265<sup>91</sup> lei**

La comanda

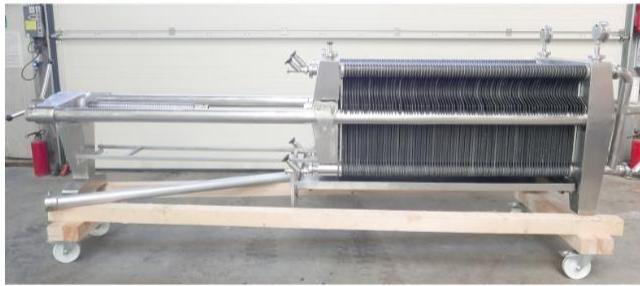
La comanda SOLICITA INFORMATII

PUTERE	
Putere termica max	8721 kW
Putere termica min	1395/4070 kW
PRESIUNE	
Presiune maxima intrare valva	500 mbar
Presiune min gaz/gpl DN65	280/107 mbar
CARACTERISTICII ARZATOR	
Clasa Noxe	Standard
Numar trepte	modulant
Tip cap ardere	TL

22004 FILTRU SEITZ COMPLET OF/00/5 0

<https://eurolux-aq.com/en/plate-filters/2353-plate-filter-seitz-orion-type-60a150.html>

Filters > Plate filters > Plate Filter Seitz Orion Type 60A150



Reference: 17-00095L

Plate Filter Seitz Orion Type 60A150

Condition: Used Quantity: 1

Warning: Last items in stock!

11 950,00 €

f

More Info	Data sheet	Download
Weight	1650	kg
Length	4100	mm
Width	950	mm
Height	1180	mm
Year of construction	1979	

[View larger](#)

<https://www.exapro.com/seitz-werke-71908-p210303018/>



### Seitz-Werke Filter Press Verified seller

21,000 €

Manufacturer	Seitz-Werke
Model	71908
Year	
Location	United Kingdom
Category	Dehydration and filtering
Product id	P210303018

Contact the seller

Stainless Steel

Number of plates: 150

Internal Plate Size: 60x60mm

Excellent Condition

<https://www.exapro.com/seitz-orion-c-60-p01104026/>



### SEITZ ORION-C 60 Top seller

33,000 €

Manufacturer

SEITZ

Model

ORION-C 60

Year

Plate filter, plate filter SEITZ ORION-C 60 with hydraulic pressure

Location

Germany

Category

Dehydration and filtering

Product id

P01104026

Manufacturer: SEITZ  
Type: ORION-C 60

The dimensions:

Length: 3300 mm

Width: 1000 mm

Height: 1300 mm

Filter plates:

Stainless steel plates V2A

2 x end plates

32 x layer plates

60 x 60 cm

Contact the seller

40031 LINIE IMBUTELIERE keg

<https://eshop.czechminibreweries.com/ro/product/kwfl-mb41a/>



### KWFL-MB41A Linie de clătire-spălare-umplere automată pentru butoale din oțel inoxidabil



€ 130002 Fără taxe

Linia automată pentru umplerea și spălarea butoalelor din oțel inoxidabil cu capacitate de producție de la 50 la cutii 68 pe oră.

1

+

ADAUGĂ ÎN COȘ

-

SKU: KWFL-MB41A

Categorie: KFL: linii automate pentru spălarea și umplerea barierelor

Etichetă: Corp de metal

## 41589 RENAULT KANGOO EXPRESS

	<p><b>Renault Kangoo</b> 2015 · 100 762 km · 1 461 cm<sup>3</sup> · Diesel Reactualizat acum 51 de minute</p> <p> Anunturile</p>	<p><b>9 850 EUR</b> TVA DEDUCTIBIL SE EMITE FACTURA</p>
	<p><b>Renault Kangoo</b> Renault Kangoo 2015 · 125 548 km · 1 461 cm<sup>3</sup> · Diesel Reactualizat acum 1 oră</p> <p> Anunturile</p>	<p><b>10 800 EUR</b></p>
	<p><b>Renault Kangoo Rapid dCi 90</b> 2016 · 170 000 km · 1 461 cm<sup>3</sup> · Diesel Publicat acum 18 ore</p>	<p><b>7 300 EUR</b> Sub medie </p>
	<p><b>PROMOVAT</b> <b>Skoda Octavia 2.0 TDI 4x4 DSG</b> Skoda Octavia Scout 2015 4x4 automata 2015 · 204 627 km · 1 968 cm<sup>3</sup> · Diesel Publicat la 6 august 2022</p>	<p><b>11 400 EUR</b></p>



**Skoda Octavia 1.6 TDI**  
2015 · 96 200 km · 1 598 cm<sup>3</sup> · Diesel  
Reactualizat la 30 iunie 2022

**11 200 EUR**  
Conform mediei ▲▼

 [Adauga la Favorite](#)

---



**Skoda Octavia 2.0 TDI**  
Skoda Octavia 2.0 TDI // Garantie // Rate - Leasing - Credit  
2015 · 183 000 km · 1 968 cm<sup>3</sup> · Diesel  
Reactualizat la 11 august 2022

**11 781 EUR**  
Peste medie ▲▼  
TVA DEDUCTIBIL  
SE EMITE FACTURA

 [Adauga la Favorite](#)

## SECTIUNEA 14 – ANEXA D : PREZENTAREA EVALUATORULUI

Suntem  
o companie  
de profesioniști  
în evaluare

- » membru corporativ al **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România** (ANEVAR)
- » lucrările elaborate sunt în conformitate cu metodologia și standardele ANEVAR care sunt compatibile cu **Standardele Internaționale de Evaluare** (IVS)
- » domenii de expertiză:
  - evaluarea proprietăților imobiliare
  - evaluarea echipamentelor
  - evaluarea afacerilor



Echipa

**42**

**42 de evaluatori**  
autorizați cu experiență



6 membri acreditați  
**ANEVAR**

**RICS**

2 membri  
**Royal Institution of Chartered Surveyors**

## Rețea

- București
- Cluj
- Timișoara
- Constanța
- Iași
- Brașov
- Buzău
- Galați
- Sibiu
- Craiova
- Baia Mare
- Ploiești
- Pitești
- Alba Iulia
- Tg. Mureș
- Suceava



\* Fiecare dintre aceste birouri sunt centre regionale ce acoperă inclusiv județele limitrofe.



## Servicii oferite

- Evaluare de companii
- Combinări de întreprinderi (M&A)
- Evaluare de proprietăți imobiliare (industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale) pentru diverse scopuri (garantare, raportare financiară, vânzare-cumpărare etc.)
- Servicii de certificare și audit energetic
- Evaluare de echipamente inclusiv evaluarea stocurilor
- Servicii de monitorizare proiecte imobiliare
- Evaluare de active intangibile
- Teste de deprecieră a activelor pentru scopuri de raportare financiară
- Întocmire planuri de afaceri
- Întocmire studii de fezabilitate
- Întocmire studii de piață și analiză a celei mai bune utilizări
- Întocmire dosar în vederea accesării de finanțări nerambursabile



Puteți accesa mai multe detalii despre fiecare serviciu în parte pe site-ul [www.neoconsult.ro](http://www.neoconsult.ro)

## Suporṭ logistic

Comunicarea între locațiile companiei se face prin intermediul unei rețele de date private ce permite o comunicare rapidă, eficientă și sigură astfel încât să asigurăm o operativitate maximă pentru clienții și beneficiarii noștri.



## Toate locațiile dispun de :

■ suport IT adecvat (internet, calculatoare, soft-uri cu licențe, imprimante alb - negru și color, scanere);

■ program național unic pentru înregistrare, verificare și stocare rapoarte și documente pe serverul propriu al companiei;

■ aparate suport în activitatea de evaluare și redare a rapoartelor; aparate foto, instrumente de măsurare, aparate de legat documente etc.;



## Contact



**Alba Iulia** Iulia Dorina Stanciu  
tel. 0786.346.118

**Baia Mare** Ioan Bercu  
tel. 0786.130.640

**Brașov** Ovidiu Vancea  
tel. 0786.130.641

**Buzău** Sorin Putere  
tel. 0786.203.482

**București** Cristian Nistea  
tel. 0721.249.683  
Marian Chirilă  
tel. 0769.502.512

**Cluj-Napoca** Marius Șufană  
tel. 0786.130.650

**Constanța** Cristina Vasiliu  
tel. 0760.608.018

**Craiova** Carmen Nadolu  
tel. 0786.130.636

**Galați** Dan Vrinceanu  
tel. 0786.130.635

**Iași** Marius Lazăr  
tel. 0786.346.117

**Pitești** Andreea Matei  
tel. 0770.549.386

**Ploiești** Bogdan Dobrogeanu  
tel. 0766.642.643

**Sibiu** Gunter Leutschaft  
tel. 0786.130.651

**Suceava** Andrei Marius Călinescu  
tel. 0786.346.120

**Timișoara** Petru Vlad  
tel. 0786.130.632

**Tg. Mureș** Marius Șufană<sup>2</sup>  
tel. 0786.130.650