



RAPORT DE EVALUARE

S.C. SOMETRA S.A.



Februarie 2026

Neoconsult Valuation S.R.L.

Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013

Cod IBAN: RO91 BRDE 450S V53692594500 | Banca BRD GSG | Capital social 50.000 RON

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. SOMETRA S.A.

SECȚIUNEA 01 – INTRODUCERE

Introducere

Introducere

La cererea clientului, s-a estimat valoarea echitabilă a acțiunilor S.C. SOMETRA S.A. (simbol bursier "SOMR"), denumită în continuare "Societatea"

Scopul misiunii de evaluare

Scopul evaluării

Scopul misiunii de evaluare este estimarea valorii echitabile a acțiunilor SOMETRA S.A., în vederea stabilirii prețului pentru exercitarea dreptului de retragere din societate, conform art. 62 lit.c) din Legea nr. 24/2017 coroborat cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Valoarea de piață

Definiția valorii de piață, conform SEV 104 – Tipuri ale valorii este următoarea: "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea echitabilă

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

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta decâtre participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

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

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;
- ✓ Baza de date INFRONTANALYTICS – <https://infront.cloud.eu.infrontservices.com>;
- ✓ Baza de date TERMENE - www.termene.ro;
- ✓ Site-ul Bursei de Valori București – www.bvb.ro;
- ✓ Site-urile publicațiilor cu specific economic – www.zf.ro, www.wall-street.ro, www.capital.ro, www.economica.net, www.profit.ro;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, 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:

- ✓ Întocmirea chestionarului aferent evaluării;
- ✓ Verificarea documentelor și informațiilor transmise de către reprezentanții S.C. SOMETRA S.A.
- ✓ Colectarea de informații privind performanțele financiare și operaționale ale societății analizate;
- ✓ S-au colectat informații privind activitatea generatoare de venituri, situația actuală a sectorului de care aceasta aparține.
- ✓ Analiza elementelor patrimoniale pentru a verifica dacă există categorii de active (imobilizări, stocuri, creanțe, lichidități și asimilate) și datorii (financiare, aferente exploatarei) 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 nr. 1605 semnat între SOMETRA și NEOCONSULT VALUATION, s-a estimat valoarea echitabilă a capitalurilor proprii (în procent de 100%) S.C. SOMETRA S.A.

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 nu a fost aplicată întrucât activitatea Societății este sistată și nu am identificat în istoric suficiente tranzacții cu acțiuni SOMETRA care să conducă la rezultate concludente.
- ⇒ *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 nu a fost aplicată întrucât activitatea Societății este sistată.
- ⇒ *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.
 - Având în vedere că activitatea Societății este sistată considerăm că rezultatul acestei abordări este relevant.

Rezultatele obținute în urma aplicării metodologiei prezentate anterior sunt:

- ⇒ Abordarea prin piață: nu s-a aplicat
- ⇒ Abordarea prin venit: nu s-a aplicat
- ⇒ Abordarea prin cost: - 46.745 mii ron

Formulăm în continuare câteva concluzii privind rezultatul obținut:

- ⇒ Abordarea prin cost

- Abordarea prin cost are la bază:
 - Societatea deține active ce pot fi evaluate „la piață”.
 - Activitatea societății este sistată
- Întrucât valoarea de piață estimată a capitalurilor proprii este negativă considerăm că valoarea de piață a acțiunilor SOMETRA S.A. este nulă
- Nivelul de relevanță a rezultatului obținut: RIDICAT

Ținând cont de obiectivele prezentei evaluări și de prevederile art. 62 lit. c) din Legea nr. 24/2017, coroborate cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, opinăm că despăgubirea acționarilor minoritari la un nivel cel puțin egal cu valoarea nominală reprezintă o abordare echitabilă.

Capital social înregistrat la data evaluării (lei):	8.690.395,00
Număr de acțiuni emise:	3.476.158
Valoare nominală acțiune:	2,5

În consecință, în baza analizei noastre detaliată în cadrul acestui raport și anexele aferente **valoarea echitabilă a capitalurilor proprii a S.C. SOMETRA S.A. este:**

VALOARE ECHITABILĂ A CAPITALURILOR PROPRII S.C. SOMETRA S.A.

8.690.395 lei echivalent

2,5 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 2025 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 prudenței,
- ✓ 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..

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a noastră, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate. Noi, echipa Neoconsult Valuation, apreciem oportunitatea de a vă asista în continuare în demersul dumneavoastră. **Dacă aveți întrebări, vă rugăm nu ezitați să contactați managerul acestui proiect – Marius ȘUFANĂ, ^{MAA} la nr. de telefon +40 786 130 650**

Cu stimă,

Marius ȘUFANĂ

Evaluator acreditat ANEVAR EI

Evaluator autorizat ANEVAR EBI



CUPRINS

SECȚIUNEA 01 – INTRODUCERE	3
SECȚIUNEA 02 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	11
SECȚIUNEA 03 – PREZENTARE GENERALĂ S.C. SOMETRA S.A.	18
SECȚIUNEA 04 – ANALIZA MACROECONOMICĂ	37
SECȚIUNEA 05 – ANALIZA SWOT	46
SECȚIUNEA 06 – ABORDĂRI ÎN EVALUARE APLICATE	48
SECȚIUNEA 07 – ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A CAPITALURILOR PROPRII	51
SECȚIUNEA 08 – CONCLUZII	55
SECȚIUNEA 09 – ANEXA A : TABELE DE LUCRU	60
SECȚIUNEA 10 – ANEXA B : PREZENTAREA EVALUATORULUI	96

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, opinii 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, îndeplinesc 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.

Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

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: S.C. SOMETRA S.A.
- ⇒ Utilizatori desemnați: acționarii S.C SOMETRA S.A

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.

**Activul supus
evaluării**

Conform contractului încheiat între Evaluator și Client obiectul evaluării îl reprezintă acțiunile S.C. SOMETRA S.A., în vederea stabilirii valorii echitabile a capitalurilor proprii.

Este evaluat dreptul de proprietate integral al acționarilor asupra capitalului propriu.

Nu am avut la dispoziție alte documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate).

**Moneda
evaluării**

Moneda evaluării este ron.

Cursul valutar valabil la data evaluării este 5,0953 ron/euro.

**Scopul
evaluării**

Scopul prezentei misiuni de evaluare este estimarea valorii echitabile a acțiunilor SOMETRA S.A., în vederea stabilirii prețului pentru exercitarea dreptului de retragere din societate, conform art. 62 lit.c) din Legea nr. 24/2017 coroborat cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Tipul valorii

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare este valoarea echitabilă.

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

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Data evaluării

Data evaluării este 28.02.2026.

Natura și amploarea investigațiilor evaluatorului

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- ⇒ Analiza documentelor și informațiilor primite de la client etc.
- ⇒ Analiza pieței specifice: analize specifice preluate din surse scrise și din mediul online.

Documentele avute la dispoziție de evaluator (primite de la solicitant și de la reprezentanții acestuia, în baza cărora s-a efectuat evaluarea sunt cele anexate prezentului raport.

Concluzie privind documentarea: documentația avută la dispoziție și amploarea 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.

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

- ✓ 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;
- ✓ Baza de date INFRONTANALYTICS – <https://infront.cloud.eu.infrontservices.com>;
- ✓ Baza de date TERMENE - www.termene.ro;
- ✓ Site-ul Bursei de Valori București – www.bvb.ro;
- ✓ Site-urile publicațiilor cu specific economic – www.zf.ro, www.wall-street.ro, www.capital.ro, www.economica.net, www.profit.ro;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, emise de ANEVAR.

Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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

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).
- 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;
- Opinia evaluatorului este cu referire la activul subiect, așa 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 părți 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.
- 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;

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 al evaluării (IVS 100)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Tipuri ale valorii

SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 – Documentare și conformare (IVS 106)

Standarde pentru bunuri imobile

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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, instalațiilor și infrastructurii

Standarde Întreprinderi, fond de comerț, alte active necorporale și datorii nefinanciare

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

GEV 600 – Evaluarea întreprinderii

**Restricții de
utilizare.****Clauza de
nepublicare**

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.

Descrierea raportului

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

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 C13, *“pentru evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal nu poate fi aplicată abordarea prin cost, cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității (...) Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu o întreprindere de investiții sau de tip holding poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori abordarea prin activul net sau abordarea prin active. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor și datoriilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 100 Cadrul general, înainte de a fi însumate.”*

- ✓ *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.
- ✓ *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.
- ✓ *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 03 - PREZENTARE GENERALĂ S.C. SOMETRA S.A.

Aspecte generale

Aspecte generale

Sometra S.A. Copșa Mică este o companie industrială situată în centrul țării, înființată în anul 1939 ca societate particulară pe acțiuni, pentru producerea de zinc metalurgic (calitatea Prime Western), având la bază tehnologia de distilare în cuptoare cu retorte orizontale, tip Bierkengang. Capacitatea instalată inițial a fost de 3.000 t/an zinc, care a fost extinsă la 4.000 t/an în anul 1946. Întreprinderea a fost naționalizată în anul 1948.

În perioada 1950-1960 întreprinderea a făcut obiectul unei dezvoltări etapizate pentru extinderea capacității de distilare a zincului până la 28.000 t/an.

În perioada 1962-1966 întreprinderea a fost supusă unei restructurări și modernizări radicale prin realizarea unei instalații complexe de extracție concomitentă a zincului și plumbului din concentrate miniere bazată pe licența engleză Imperial Smelting Processes. Capacitatea instalației : 30.000 t/an zinc metalurgic (Zinc Prime Western) și 20.000 t/an plumb decuprat.

În perioada 1967-1970 profilul întreprinderii s-a completat cu :

- ✓ o instalație de rafinare electrolitică a plumbului, prin procedeul Beth, cu capacitatea de 24.000 t/an, realizată după licența firmei italiene Montepioni - Monteverchio;
- ✓ o instalație anexa pentru prelucrarea nămolului anodic de la Electroliză pentru extragerea bismutului ca bismut metalic (tehnic și farmaceutic), a aurului și argintului sub formă de aliaj dar și recuperarea stibiului sub forma unei zguri antimonioase. Tot în această perioadă s-au mai realizat:
 - o instalație de fabricare a sulfatului de zinc;
 - o instalație de fabricare a clorurii duble de zinc și amoniu;
 - o baterie de preîncălzitoare tip Cowper, pentru preîncălzirea aerului.

În perioada 1975 - 1984 întreprinderea a cunoscut o nouă etapă de dezvoltare prin dublarea capacităților existente, pe baza tehnologiilor introduse în perioadele anterioare și anume:

- ✓ o nouă instalație de extracție concomitentă a zincului și plumbului, cu capacitate de 30.000 t/an zinc și 20.000 t/an plumb (la doua pe platformă), două noi instalații de rafinare termica a zincului tip New Jersey (la treia și a patra pe platformă) și extinderea capacității de rafinare a cadmiului. Paralel cu aceste dezvoltări, în această perioadă s-au realizat:
- ✓ o instalație de recuperare sub formă de metal a stibiului din zgurile antimonioase de la prelucrarea nămolului anodic, precum și de producere, în paralel, a antimoniatului de sodiu și a trisulfurii de stibiu. Prin intrarea în funcțiune a celui de-al doilea furnal ISP în anul 1984, s-au scos din funcțiune și dezafectat instalațiile vechi realizate în perioada 1939 - 1957. În perioada 1985 - 1989 s-au mai realizat:
 - o instalație de fabricare a prafului de zinc;

- o rețea de colectare a gazelor reziduale și un cos de dispersie de mare înălțime (aprox. 250 m).

După evenimentele din Decembrie 1989, care au condus la o depreciere a activității economice în întreaga țară, producția întreprinderii a suferit un declin, coborând până la cca. 25% din volumele înregistrate anterior. În cursul anilor, uzina a purtat diferite denumiri: SONEMIN, U.C.M., 21 DECEMBRIE, I.M.M.N, iar din 1991, SC SOMETRA SA, numărul de înregistrare la Registrul Comerțului fiind J 32/124/1991, iar codul fiscal RO 813526. Începând cu a doua jumătate a anului 1992, întreprinderea a trecut la un program susținut de redresare care, chiar în condițiile de dificultate persistente pe întreaga economie, a condus la creșterea treptată a producției, ajungând ca în anul 1997 să depășească nivelul producției din anul 1989, cu reducerea în paralel a personalului de deservire cu cca. 40%. În anii 1996 și 1997 s-au pus în funcțiune:

- o instalație de tratare a apelor uzate pentru recircularea lor integrală pe platformă;
- o instalație de filtrare a gazelor tehnologice de la Aglomerare, prin montarea și punerea în funcțiune a două filtre cu saci de mare eficiență (filtre tip DALAMATIC).

Sometra a fost cel mai mare poluator din România și unul din cei mai importanți din Europa. În anul 2007, a depășit de 125 de ori norma de emisii de dioxid de sulf în atmosferă. Societatea a obținut autorizația integrată de mediu în luna iunie 2006, după ce a negociat o perioadă de tranziție până în anul 2014 pentru reducerea emisiilor de poluanți precum dioxid de sulf și pulberi cu conținut de metale grele. Statisticile oficiale arată că speranța de viață în oraș este cu nouă ani mai mică decât media națională. Doar în 2006, 80 de muncitori de la fabrică au fost tratați de intoxicare cu plumb.

Potrivit mai multor studii privind protecția mediului, Copșa Mică nu e doar cel mai poluat oraș din România, ci și cel mai poluat din Europa. Potrivit datelor Ministerului Mediului, solul în zona Copșa Mică este intens poluat pe o suprafață de circa 3.400 de hectare. Metalele grele au fost identificate și în pânza freatică și în plantele cultivate în zonă.

Deceniile de activitate în Copșa Mică au condus la formarea unei halde de deșeuri de mari dimensiuni. Halda de deșeuri industriale a S.C. Sometra SA a fost închisă din luna august - an 2023, în conformitate cu legislația în vigoare.

Din septembrie 1998, S.C. SOMETRA SA este membră a holdingului grecesc MYTILINEOS. Din 1999, au fost luate măsuri foarte importante pentru curățarea zonei și minimizarea pericolelor de mediu asociate cu prezența depozitului de deșeuri istorice - halda.

Începând cu anul 2006, activitatea S.C. SOMETRA S.A. este reglementată de Autorizația Integrată de Mediu nr. SB 31 / 12.06.2006, revizuită în 06.04.2011, cu un plan de acțiuni care include toate lucrările necesare privind protecția mediului și au fost realizate pe deplin cu o investiție în mediu în valoare de 6.000.000 de dolari obținând rezultatele prevăzute.

Din 2008 până în 2009 au fost construite două depozite conforme pentru deșeuri nepericuloase (modulele 1 și 2 - depozite ecologice) în care au fost depozitate 100.000 tone de deșeuri.

Începând cu anul 2009, condițiile economice și criza de materii prime au condus la reducerea drastică a activităților de producție, o mare parte din secțiile de producție au fost oprite definitiv. Fabrica își reduce activitatea, stopând cele mai poluante procese. Sunt întreprinse continuu lucrări ample de curățare a mediului.

În anul 2023 fabrica și-a încetat definitiv activitățile de producție. Singurele activități derulate pe parcursul anului 2024 au fost activități de dezafectare/demolare controlată a tuturor instalațiilor de producție și a altor clădiri care au încetat definitiv activitatea, ecologizarea spațiilor din incintă, activități administrative, activități de pază și securitate a obiectivului.

Aspecte juridice

Date de identificare fiscală

Denumire	S.C. SOMETRA SA
Sediu social	Str. Fabricilor, nr. 1, cod poștal 555400, loc. Copsa Mica, jud. Sibiu, tel. +4 0269 840 320, fax. +40-269-840-325, email info@sometra.ro, web sometra.ro
Date de identificare	CUI: RO 813526 Nr. ORC: J32/124/1991
Obiect de activitate principal (cod CAEN)	2443 - Producția plumbului, zincului și cositorului
Alte obiecte de activitate	

Acțiunile Societății sunt tranzacționate liber la Bursa de Valori București, având următoarele date de identificare:

Simbol: SOMR
ISIN: ROSOMRACNOR0
Segment: SMT
Categorie: AeRO Standard

Date privind dreptul de proprietate

La data de 28.02.2026, capitalul social al S.C. SOMETRA S.A. era în valoare de 8.690.395 lei, constituit din 3.476.158 acțiuni în valoare nominală de 2,5 lei/acțiune, în următoarea structură de acționari:

Nr. Crt.	Denumire acționar	Număr de acțiuni deținute	Cotă din capitalul social
1	Metlen Energy & Metals Single Member S.A. loc. Maroussi GRC	3.443.678	99,0656
2	Pers. Fizice	24.291	0,6988
3	Pers. Juridice	8.189	0,2356
	TOTAL	796.642	100%

Situația litigiilor

În conformitate cu informațiile transmise de departamentul juridic, Societatea este implicată într-o singură acțiune litigioasă, detaliată în următorul tabel:

Pârât	Reclamant	Obiectul litigiului	Suma implicată (lei)	Probabilitatea de soluționare favorabilă (%)
Sometra SA	Boca Lucica	obligare încheiere act	-	50%

Situația autorizațiilor de mediu

Ultima autorizație de mediu pentru funcționarea S.C.Sometra SA a fost Autorizația Integrată de Mediu SB 135/03.06.2013, actualizată în 19.10.2015 și modificată în 08.02.2016, autorizație fără program de conformare sau plan de acțiuni și care a expirat în data de 03.06.2023.

Pe parcursul anului 2024, din activitățile S.C.Sometra SA au rezultat următoarele categorii de deșeuri:

- deșeuri municipale amestecate, colectate și gestionate de firmă abilitată, conform contractului în vigoare.
- deșeuri specifice lucrărilor de demolare (fier vechi, betoane și alte materiale de construcții, lemn, sticlă), deșeuri colectate și gestionate (valorificare) de către firma contractată pentru execuția lucrărilor de demolare.

Situația autorizațiilor de funcționare

În perioada 2012 – 2023 (până la oprirea definitivă a tuturor proceselor de producție de pe platformă), activitatea S.C.Sometra SA a fost reglementată de următoarele autorizații de funcționare:

- Autorizația Integrată de Mediu SB 135/03.06.2013, cu modificările ulterioare (ultima variantă - Autorizația Integrată de Mediu SB 135/03.06.2013, actualizată în 19.10.2015 și modificată în 08.02.2016), autorizație fără program de conformare sau plan de acțiuni.
- Autorizația de Gospodărire a Apelor nr.35/07.03.2013, cu modificările ulterioare (ultima variantă - Autorizația de Gospodărire a Apelor nr.247/12.09.2023).
- Autorizația de Protecție a Muncii nr. 843/12.10.1998.
- Autorizația PSI nr. 6391/23.03.2000.

O serie de alte activități de pe platforma S.C. Sometra S.A. au fost reglementate conform legislației în vigoare pentru următoarele domenii: reglementări ISCIR, reglementări pentru situații de urgență, reglementări pentru deținere și funcționare de aparatură de laborator în domeniu nuclear.

Pentru anul 2024, singurele acte de reglementare valabile și curente pentru activitățile de pe platforma industrială S.C.Sometra SA au fost:

- Decizia etapei de încadare nr.SB19/02.02.2024 pentru Proiectul Desființare clădiri – desființare parțială (eliberat de APM Sibiu)
- Autorizația de Gospodărire a Apelor nr.19 din 23.01.2024 pentru obiectivul „Monitorizarea postînchidere a haldei industriale de zgură – S.C.Sometra SA Copșa Mică” (eliberată de ABA Mureș – Tg.Mureș).

Informații privind elementele patrimoniale

Active necorporale

La data evaluării, SOMETRA nu deține elemente de active necorporale.

Active corporale

Au fost identificate active corporale de tipul: terenuri, construcții, bunuri mobile.

- În grupa de terenuri sunt capitalizate parcelele de teren care compun amplasamentul industrial situat în loc. Copșa Mică str. Fabricilor, nr.1 măsurând în total cca. 47 de hectare. Valoarea contabilă a grupei 211, la data evaluării este 9.506 mii lei
- În grupa de construcții sunt capitalizate clădirile rămase în utilizare, restul fiind demolate. De asemenea în această grupă se regăsesc și o serie de construcții speciale (drumuri, platforme, rețele de utilități). Conform situației avute la dispoziție, valoarea contabilă netă a acestei grupe de activ este 4.679 mii lei
- În grupa 213 și 214 sunt reflectate bunurile mobile utilizate în activitatea curentă, în cea mai mare parte amortizate integral; cele mai importante repere sunt reprezentate de mijloacele de transport aflate în patrimoniul societății, marea lor majoritate aflându-se într-o stare tehnică și estetică precară. Valoarea netă contabilă a acestei grupe de active este 32 mii lei.

Imobilizări financiare

S.C. SOMETRA S.A. deține un pachet de părți sociale reprezentând 100% din capitalul social al SC SOMETRA SOLAR SRL, societate aflată în curs de dizolvare. Valoarea contabilă a acestor părți sociale este 300 mii lei.

În cadrul acestei grupe de active Societatea mai are înregistrate creanțe imobilizate în valoare contabilă de 758 mii lei.

Active închiriate de la terți

S.C. SOMETRA S.A. își desfășoară activitatea exclusiv în spațiile proprii, neexistând imobile închiriate de la terți.

Bunuri gajate/ipotecate

La data evaluării Societatea nu are bunuri gajate.

Stocuri

Având în vedere specificul activității SOMETRA, stocurile existente în patrimoniul Societății au valoare scăzută.

Creante

La data evaluării, S.C. SOMETRA S.A. are creanțe în valoare de 8.837 mii lei, reprezentând sume facturate intragrup.

Datorii

Conform documentelor avute la dispoziție, la 28.02.2026 Societatea are înregistrate sume atrase pe termen lung, în valoare de 63.243 mii lei, reprezentând sume datorate unor companii din grup. De asemenea în patrimoniu se regăsesc sume de plătit cu date de înregistrare sub 1 an, tot față de companii din grup, în valoare de 13.378 mii lei.

Ajustări și provizioane

- ✓ La data evaluării nu sunt înregistrate provizioane

Informații privind activitatea operațională

Activități generatoare de venituri

Începând cu anul 2009, condițiile economice și criza de materii prime au condus la reducerea drastică a activităților de producție, o mare parte din secțiile de producție au fost oprite definitiv. Fabrica își reduce activitatea, stopând cele mai poluante procese. Sunt întreprinse continuu lucrări ample de curățare a mediului.

În anul 2023 fabrica și-a încetat definitiv activitățile de producție. Singurele activități derulate pe parcursul anului 2024 au fost activități de dezafectare/demolare controlată a tuturor instalațiilor de producție și a altor clădiri care au încetat definitiv activitatea, ecologizarea spațiilor din incintă, activități administrative, activități de pază și securitate a obiectivului.

Informații privind managementul resurselor umane

Conducerea societății comerciale evaluate

Componenta conducerii executive este prezentată în continuare:

Nume	Funcție	Domeniu de specialitate	Vârsta (ani)	Vechime în muncă (ani)	Vechime în funcția prezentă
Christos Efstathiadis	Director General	Management	6	40	10
Iulia Batokha	Manager Administrativ	Administrare	38	16	7
Mihaela Suteu	Contabil Sef	Contabilitate	42	17	7

Personal

În tabelul următor se regăsește evoluția numerică a personalului angajat în perioada 2021 – 2024:

	2022	2023	2024	2025
Nr. total de personal	4	3	3	2

Evoluția în dinamică arată o evoluție negativă, situație normală având în vedere decizia de sistare a activității Societății.

Analiza economico- financiară

Generalități

Analiza financiară are ca obiect evaluarea politicii financiare conduse de managementul societății comerciale SOMETRA S.A. într-o perioadă trecută și reprezintă o referință importantă în construirea previziunilor financiare pentru perioada următoare.

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

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

Analiza cadrului legislativ contabil

În România, societățile comerciale au obligația respectării cadrului legislativ contabil și anume:

- Legea Contabilității nr. 82/1991
- Ordinul Nr. 1802 din 29 decembrie 2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

Societățile comerciale au obligația să organizeze și să conducă contabilitatea financiară, potrivit legii. Contabilitatea este activitatea specializată în măsurarea, evaluarea, cunoașterea, gestiunea și controlul activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, precum și a rezultatelor obținute din activitatea societăților comerciale. În acest sens, contabilitatea trebuie să asigure înregistrarea cronologică și sistematică, prelucrarea, publicarea și păstrarea informațiilor cu privire la poziția financiară, performanța financiară și alte informații referitoare la activitatea desfășurată, atât pentru cerințele interne ale acestora cât și în relațiile cu investitorii prezenți și potențiali, creditorii financiare și comerciali, clienții, instituțiile publice și alți utilizatori.

SOMETRA S.A. ține contabilitatea în limba română și în moneda națională, respectând prevederile art.3 (1) din Legea contabilității nr. 82/1991. Entitatea evaluată organizează și conduce contabilitatea în partida dublă, respecta astfel prevederile Legii contabilității. De asemenea întocmește situații financiare anuale, potrivit reglementărilor contabile aplicabile.

Evaluarea elementelor deținute cu ocazia inventarierii și prezentarea acestora în situațiile financiare anuale se face potrivit reglementarilor contabile aplicabile. Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă, în 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 financiar reprezinta perioada pentru care trebuie intocmite situatiile financiare anuale si de regula coincid cu anul calendaristic.

Durata exercitiului financiar 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.

Entitatea evaluata 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 financiar 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 financiar curent sau al unui exercitiu financiar precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia.
- Sunt recunoscute deprecierile, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar 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. SOMETRA S.A. a intocmit Situatiile 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.

Entitatea evaluata 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 SOMETRA S.A. 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 evalueaza, 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 2021 - 2025:

ISTORIC BILANȚ	SOMETRA S.A.				
	2021	2022	2023	2024	2025
A	B	C	D	E	F
Active Imobilizate					
Imobilizări necorporale					
Imobilizări corporale	52,280,724	54,960,391	54,647,102	34,241,404	34,154,681
Imobilizări financiare	1,968	1,968	798,408	1,061,028	1,057,567
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	52,282,692	54,962,359	55,445,510	35,302,432	35,212,248
Active circulante					
Stocuri	336,727	353,324	377,302	400,257	403,243
Creanțe	8,539,135	8,950,492	8,705,235	9,029,793	8,696,710
Lichidități și asimilate	700,197	3,284,426	894,672	268,300	709,026
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	9,576,059	12,588,242	9,977,209	9,698,350	9,808,979
TOTAL ACTIV	61,858,751	67,550,601	65,422,719	45,000,782	45,021,227
Capitaluri proprii					
Capital social	66,442,865	146,444,385	8,690,395	8,690,395	8,690,395
Rezerve	13,903,427	13,903,427	14,277,370	14,277,370	14,277,370
Acțiuni proprii	-8,177	-8,177	-7,500	-7,500	-7,500

Câștiguri / pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii					
Rezultat reportat	-131,422,758	-132,929,461	-9,495,751	-18,490,431	-45,966,929
Rezultat exercițiului	-1,506,703	-13,938,160	-8,994,680	-27,476,497	-7,154,198
Profit repartizat					
Fonduri	124,692	124,011	128,293	126,984	125,148
TOTAL CAPITALURI PROPRII	-52,466,654	13,596,025	4,598,127	-22,879,679	-30,035,714
Datorii					
Datorii pe termen lung					
Datorii pe termen scurt	114,325,405	53,954,576	60,824,592	67,880,461	75,056,941
TOTAL DATORII	114,325,405	53,954,576	60,824,592	67,880,461	75,056,941
TOTAL PASIV	61,858,751	67,550,601	65,422,719	45,000,782	45,021,227

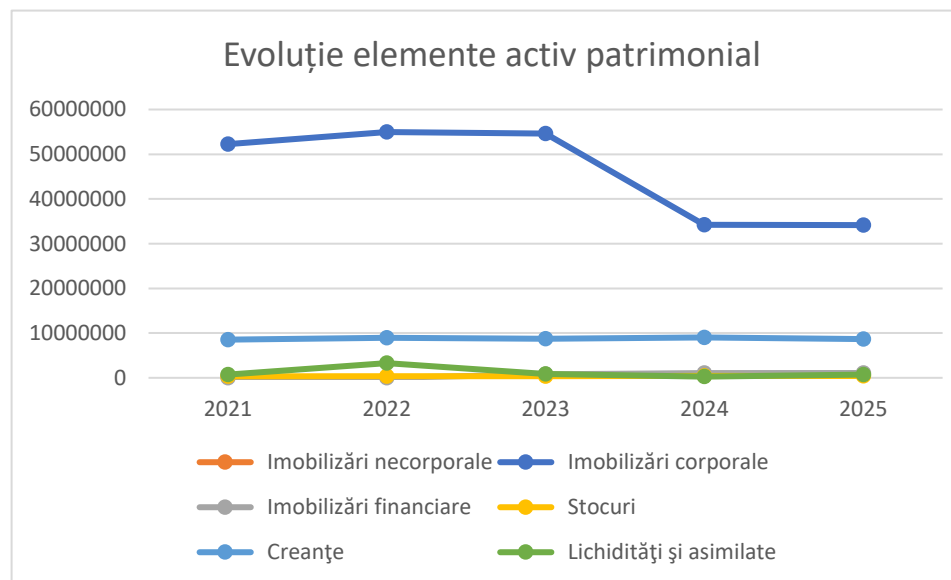
Analiza Activelor

Un ACTIV reprezintă o resursă controlată de către entitate ca rezultat al unor evenimente trecute, de la care se așteaptă să genereze beneficii economice viitoare pentru entitate. Un activ este recunoscut în contabilitate și prezentat în bilanț atunci când este probabilă realizarea unui beneficiu economic viitor de către entitate și activul are un cost sau o valoare care poate fi evaluat/evaluata în mod credibil.

Activele imobilizate sunt active generatoare de beneficii economice viitoare și deținute pe o perioadă mai mare de un an. Ele trebuie evaluate la costul de achiziție sau la costul de producție. Costul de achiziție sau costul de producție, respectiv valoarea reevaluată, a activelor imobilizate a căror utilizare este limitată în timp, se reduce cu ajustările de valoare calculate pentru amortizarea sistematică a valorii activelor în cauză pe parcursul duratei lor de utilizare economică (amortizare). Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durată limitată de utilizare economică reprezintă alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ pe întreaga durată de utilizare economică. Valoarea amortizabilă este reprezentată de cost sau de altă valoare care substituie costul.

Beneficiile economice reprezintă potențialul de a contribui, direct sau indirect la fluxul de numerar sau echivalente de numerar către entitate. Această contribuție se reflectă fie sub forma creșterii intrărilor de numerar, fie sub forma reducerii ieșirilor de numerar, de exemplu, prin reducerea costurilor de producție. Astfel, potențialul poate fi unul productiv, atunci când activul este utilizat separat sau împreună cu alte active, pentru prestarea de servicii ori producerea de bunuri destinate vânzării de către 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.



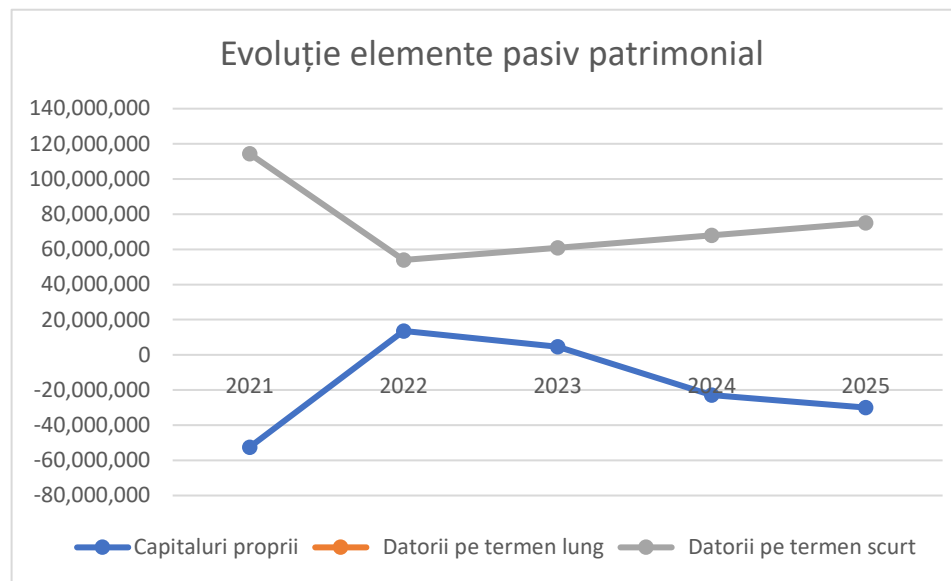
În cazul SOMETRA, imobilizările corporale sunt formate, în mare parte, din spațiile industriale în care societatea și-a desfășurat activitatea. Valoarea netă contabilă a fost relativ constantă în perioada 2021 – 2023 (50-55 mil lei), urmând ca în anul 2024 să cunoască o contracție semnificativă, ajungând la 34 mil lei, ca urmare a dezafectării unei părți însemnate din activele Societății.

Începând cu anul 2023, Societatea a deținut participații la terți reflectate sub forma imobilizărilor financiare, valoarea acestora fiind de 300.000 lei. La finele anului 2025 Sometra avea înregistrate creanțe imobilizate în valoare contabilă de cca. 700.000 lei.

În ceea ce privește elementele de activ circulant, soldul acestora a oscilat între 9,6 și 12,6 mil lei:

- Stocurile prezintă o evoluție laterală cu valori cuprinse între 340-400 mii lei reprezentând materiale auxiliare și obiecte de inventar
- Creanțele prezintă o evoluție în ușoară creștere de la 8 mil în 2021 la 8,6 mil lei la finele anului 2025

Analiza capitalurilor proprii si datoriilor



Capitalul social este 66.442.865 lei, în anul 2021. În anul 2022 are loc o majorare de capital, de cca. 80 de mil lei prin convertirea unor datorii, capitalurile proprii devenind pozitive – cca. 13,6 mil lei. Prin înglobarea rezultatului reportat, capitalul social s-a diminuat pe parcursul anului 2023 la 8.690.395 lei, cât este și în prezent.

Întrucât Societatea nu mai desfășoară activitate comercială, rezultatele obținute au fost negative, pe întregul interval de timp analizat.

Analiza contului de profit și pierdere

Elementele legate de evaluarea performanței financiare, 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 intrări sau creșteri ale activelor ori reduceri ale datoriilor, care se concretizează în creșteri ale capitalurilor proprii, altele decât cele rezultate din contribuții ale asociaților.

CHELTUIELILE constituie diminuări ale beneficiilor economice înregistrate pe parcursul perioadei contabile sub forma de ieșiri sau scăderi 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 scăderea valorii unei datorii. Recunoașterea veniturilor se realizează simultan cu recunoașterea creșterii de active sau reducerii datoriilor.

Cheltuielile sunt recunoscute în contul de profit și pierdere atunci când se poate evalua în mod credibil o diminuare a beneficiilor economice viitoare legate de o diminuare a valorii unui activ sau de o creștere a valorii unei datorii. Recunoașterea cheltuielilor are loc simultan cu recunoașterea creșterii valorii datoriilor sau reducerii valorii activelor.

În continuare prezentăm situația veniturilor și cheltuielilor în perioada 2021 - 2025:

ISTORIC CPP	SOMETRA S.A.				
	2021	2022	2023	2024	2025
A	B	C	D	E	F
Venituri din exploatare					
Cifra de afaceri netă	1,200	0	8	636,945	0
Alte venituri din exploatare	5,490,440	2	2,007	34,399	2,188
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	5,491,640	2	2,015	671,344	2,188
Cheltuieli din exploatare					
Cheltuieli privind mărfurile					
Cheltuieli materiale	34,632	26,969	103,945	3,978	6,328
Cheltuieli cu utilități	106,697	118,977	136,876	111,825	66,885
Cheltuieli cu personalul	1,453,109	927,083	835,158	1,114,236	1,052,173
Cheltuieli cu amortizarea și alte deprecieri	180,557	276,550	313,289	274,743	86,721
Cheltuieli cu terți	2,690,316	3,490,626	5,198,117	3,298,792	2,591,774
Cheltuieli cu taxe și impozite	400,313	544,536	509,116	506,322	313,062
Alte cheltuieli din exploatare	415,461	7,052,252	106,499	20,195,961	75,005
EBITDA	-5,099,328	-12,160,443	-6,889,703	-24,594,169	-4,105,227

TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE	5,281,085	12,436,993	7,203,000	25,505,857	4,191,948
EBIT	-5,279,885	-12,436,993	-7,202,992	-24,868,912	-4,191,948
PROFIT / (PIERDERE) DIN EXPLOATARE	210,555	-12,436,991	-7,200,985	-24,834,513	-4,189,760
TOTAL VENITURI FINANCIARE	1,175,451	2,777,767	2,796,502	1,273,913	2,161,496
Cheltuieli financiare					
Cheltuieli cu dobânzile	928,033	1,164,774	1,710,668	2,266,668	2,308,308
Alte cheltuieli financiare	1,964,676	3,114,162	2,879,529	1,649,229	2,817,626
TOTAL CHELTUIELI FINANCIARE	2,892,709	4,278,936	4,590,197	3,915,897	5,125,934
PROFIT / (PIERDERE) BRUTĂ	-1,506,703	-13,938,160	-8,994,680	-27,476,497	-7,154,198
PROFIT / (PIERDERE) EXTRAORDINARĂ	0	0	0	0	0
Impozit pe profit Alte impozite nereprezentate la elementele de mai sus (698)					
PROFIT / (PIERDERE) NETĂ	-1,506,703	-13,938,160	-8,994,680	-27,476,497	-7,154,198

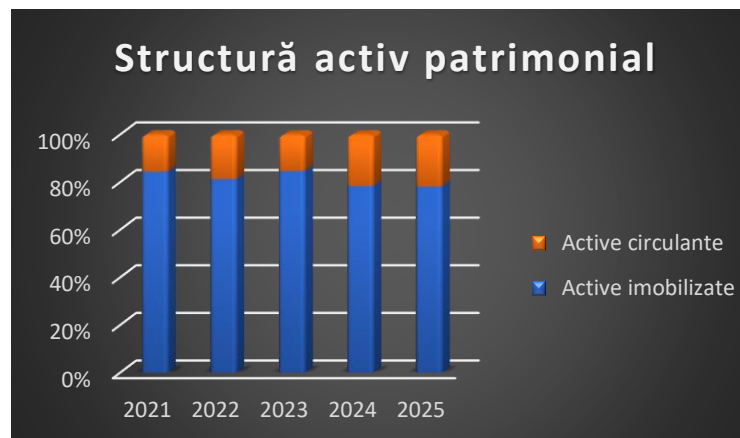
Se pot formula următoarele concluzii:

- Activitatea Societății este sistată, singura sursă de venituri fiind contravaloarea materialelor rezultate în urma demolărilor controlate.
- Costurile de mediu conduc la înregistrarea de pierderi pe întregul interval de timp analizat

Analiza structurii financiare

Prezentăm în continuare analiza structurii patrimonului:

STRUCTURĂ ACTIV	2021	2022	2023	2024	2025
Active imobilizate	85%	81%	85%	78%	78%
Active circulante	15%	19%	15%	22%	22%
TOTAL ACTIV	100%	100%	100%	100%	100%



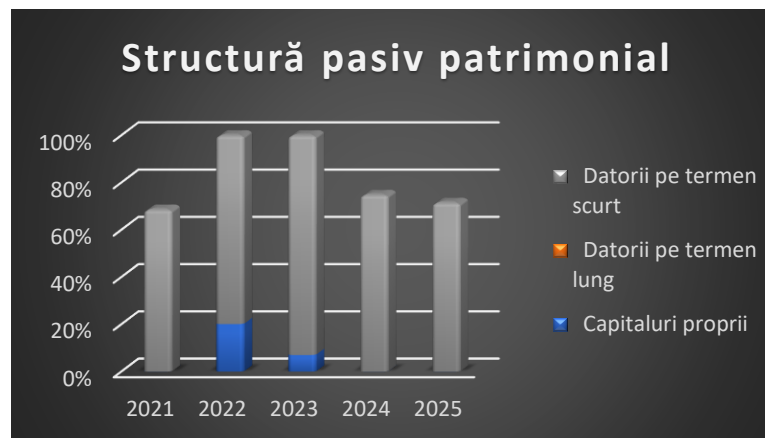
Analiza ponderii și evoluției celor două grupe mari de active, activele imobilizate și activele circulante reflectă situația actuală din societate.

Rata activelor imobilizate se determină ca raport între totalul activelor imobilizate și totalul activelor. Valoarea acestei rate 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 78% - 85% - situație normală având în vedere că activitatea societății este sistată.

Rata activelor circulante reprezintă ponderea activelor circulante în totalul activelor. Această rată este influențată de profilul întreprinderii și de gradul de dotare tehnică și nivelul tehnologic utilizat. Rata activelor circulante înregistrează valori semnificative în cazul firmelor cu activitate de producție, cu ciclu lung de fabricație, precum și a acelor firme cu specific de distribuție de bunuri materiale și valori scăzute în cazul societăților prestatoare de servicii. Rata activelor circulante are valori cuprinse între 15% - 22% cu tendință de ușoară scădere.

Prezentăm în continuare structura de finanțare a activității societății evaluate:

STRUCTURĂ PASIV	2021	2022	2023	2024	2025
Capitaluri proprii	-85%	20%	7%	-51%	-67%
Datorii pe termen lung	0%	0%	0%	0%	0%
Datorii pe termen scurt	185%	80%	93%	151%	167%
TOTAL PASIV	100%	100%	100%	100%	100%



În urma analizei structurii pasivului bilanțier al SOMETRA S.A. se poate observa că activele societății sunt finanțate exclusiv din din resurse atrase pe termen scurt, capitalurile proprii fiind negative.

Concluzii

În urma analizei prezentată mai sus, formulăm următoarele concluzii:

- ✓ Activitatea Societății este sistată și nu sunt argumente care să conducă la posibilitatea de a o reporni
- ✓ Societatea nu mai deține în patrimoniul său echipamente necesare desfășurării activității
- ✓ În ultimele 5 exerciții financiare rezultatele au fost negative
- ✓ Structura de finanțare a activelor denotă un risc major de intrare în incapacitate de plată

SECȚIUNEA 04 – ANALIZA MACROECONOMICĂ

Introducere

Generalități

În cadrul analizei noastre am luat în considerare perspectivele macroeconomice, la data evaluării cu intenția de a scoate în relief impactul acestora asupra pieței imobiliare românești. Această analiză are la bază diverse surse de informații disponibile la sfârșitul anului 2025.

Overview

Overview

Anul 2025 a fost caracterizat de o încetinire a ritmului de creștere economică în România, pe fondul presiunilor fiscale, al inflației ridicate și al unui context extern marcat de incertitudine. Datele publicate de Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României și Eurostat indică menținerea creșterii economice în teritoriu pozitiv, concomitent cu accentuarea dezechilibrelor structurale acumulate în anii anteriori.

Dinamica Creșterii Economice (PIB)

Analiza dinamicii Produsului Intern Brut (PIB) al României în anul 2025 evidențiază o schimbare majoră de ritm, marcată de o încetinire severă și de intrarea în recesiune tehnică în a doua jumătate a anului.

Evoluția a fost extrem de neuniformă între sectoarele economice:

- **Construcțiile:** Au rămas principalul motor, contribuind cu **0,5 puncte procentuale** la creșterea PIB. Sectorul a atins o pondere record de aproape **8% din PIB**, susținut masiv de proiectele de infrastructură (autostrăzi).
- **Industria:** A continuat să tragă economia în jos, accentuându-și declinul pe fondul costurilor ridicate cu energia și a cererii externe slabe din partea partenerilor UE (în special Germania).
- **IT&C:** Deși rămâne un pilon strategic, contribuția sa a stagnat sau a scăzut ușor ca pondere (la aprox. **6,7%**), fiind afectată de eliminarea unor facilități fiscale și de contextul global.
- **Agricultura:** A avut o contribuție modestă, dar pozitivă, grație unei producții mai bune față de anii secetoși anteriori.

Structura creșterii s-a mutat radical dinspre consum spre investiții:

- **Consumul Gospodăriilor:** A stagnat, având o contribuție istoric minimă de doar **0,3 puncte procentuale**. Motivele principale au fost inflația persistentă și scăderea salariilor reale în a doua parte a anului.

- **Investițiile (Formarea Brută de Capital Fix):** Au fost "salvatorul" economiei, cu o contribuție de **1,0 punct procentual**. Fondurile europene și proiectele PNRR au compensat parțial slăbiciunea consumului.
- **Exportul Net:** A avut o contribuție negativă per ansamblu, deși deficitul s-a mai temperat spre finalul anului datorită scăderii importurilor de consum.
- **Deficitul Bugetar:** A rămas la un nivel alarmant (estimat la 8,4% - 8,6% din PIB), limitând spațiul de manevră al guvernului pentru stimularea economiei.

Stabilitatea Prețurilor și Politica Monetară

În anul 2025, stabilitatea prețurilor în România a fost sever testată, țara încheind anul cu una dintre cele mai ridicate rate ale inflației din Uniunea Europeană. Contextul a fost marcat de măsuri de austeritate fiscală și eliminarea subvențiilor la energie, ceea ce a forțat Banca Națională a României (BNR) să adopte o politică monetară extrem de prudentă.

Anul 2025 a reprezentat al cincilea an consecutiv în care inflația a depășit ținta BNR ($2,5\% \pm 1$ punct procentual).

- **Rata inflației la final de an:** A atins **9,69% - 9,7%** în decembrie 2025.
- **Factori declanșatori:** Principalii vinovați au fost eliminarea plafoanelor la prețurile energiei electrice, creșterea cotelor de **TVA** și a **accizelor** în a doua jumătate a anului, precum și costurile salariale ridicate.
- **Inflația CORE2 ajustată:** (care exclude prețurile volatile) a crescut de la 8,1% în septembrie la **8,5% în decembrie**, indicând presiuni inflaționiste persistente în structura economiei.

BNR a menținut un ton restrictiv pentru a ancora așteptările inflaționiste, în ciuda încetinirii economice.

- **Dobânda de politică monetară:** A fost menținută neschimbată la nivelul de **6,50%** pe parcursul întregului an 2025.
- **Alte rate cheie:** Facilitatea de creditare (Lombard) a rămas la **7,50%**, iar cea de depozit la **5,50%**.
- **Rezerve minime obligatorii:** Nivelurile au fost menținute pentru a controla lichiditatea din piață.

În ceea ce privește cursul de schimb, leul a cunoscut o ușoară depreciere, trecând pragul psihologic de 5 unități pentru un euro în a doua parte a anului.

Finanțele Publice (Politica Fiscal- Bugetară)

Politica fiscal-bugetară a României în 2025 a fost marcată de o **corecție fiscală semnificativă**, menită să reducă deficitul bugetar excesiv și să stabilizeze finanțele publice după o perioadă de derapaje economice.

Conform execuției bugetare finale și datelor Ministerului Finanțelor, indicatorii principali pentru 2025 includ:

- **Deficit Bugetar (Cash): 7,65% din PIB** (aprox. 146,03 miliarde lei), o scădere față de nivelurile estimate anterior.
- **Deficit Bugetar (ESA):** S-a redus de la 9,3% în 2024 la **7,9% din PIB** în 2025, fiind una dintre cele mai ample corecții din UE.
- **Venituri Bugetare:** Au reprezentat aproximativ **34,9% din PIB**.
- **Cheltuieli Bugetare:** Au totalizat **41,9% din PIB**, cu o pondere majoră în asistență socială (31%) și cheltuieli de personal (20,7%).

Pentru a atinge țintele de deficit, Guvernul a adoptat un pachet de austeritate și reformă fiscală:

- **Majorarea TVA:** Creșterea cotei standard la **21%** și a cotei reduse la **11%**.
- **Accize:** Majorări semnificative pentru tutun, alcool și carburanți.
- **Impozite noi:** Introducerea de taxe suplimentare pentru bănci și creșterea impozitului pe dividende și proprietate.
- **Microîntreprinderi:** Actualizarea regimului de scutire TVA, pragul fiind ridicat la **395.000 lei**.
- **Eliminarea excepțiilor:** Eliminarea unor facilități privind contribuțiile de asigurări de sănătate.

Context și Provocări

- **Planul pe 7 ani:** România a început implementarea unui plan fiscal agreat cu Comisia Europeană pentru a readuce deficitul sub 3% până în 2031.
- **Fonduri Europene:** Absorbția fondurilor din [Planul Național de Redresare și Rezilientă \(PNRR\)](#) a rămas critică, existând riscul suspendării unor sume din cauza depășirii deficitului.
- **Îndatorarea:** Datoria publică a continuat să crească, fiind finanțată prin emisiuni de euroobligațiuni și titluri de stat pe piața internă (Fidelis, Tezaur).

Investiții

Investițiile din România în anul 2025 au atins niveluri istorice pe segmentul public, deși contextul macroeconomic a fost marcat de o creștere economică modestă (0,6% - 0,7%) și o prudență sporită a sectorului privat.

Anul 2025 a stabilit un record pentru perioada postdecembristă, cu investiții publice totale de **137,5 miliarde lei** (aproximativ 27,6 miliarde euro).

- **Pondere în PIB:** Acestea au reprezentat **7,2% - 7,9% din PIB**, cel mai ridicat nivel din istoria recentă a țării.
- **Sursă de finanțare:** O componentă majoră a fost reprezentată de fondurile europene, în special prin PNRR și programele de coeziune.

Sectorul transporturilor a beneficiat de cele mai mari alocări, finalizându-se proiecte majore:

- **Autostrăzi și Drumuri Expres:** S-au inaugurat segmente importante, estimările indicând recepționarea a aproximativ **130-330 km** de drum rapid pe parcursul anului.
- **Căi Ferate:** A fost considerat cel mai bun an din 2019, cu **129 km** de cale ferată modernizată și recepționată și aproape 400 km deschiși circulației pe loturi aflate încă în lucru.
- **Proiecte mari în derulare:** S-au făcut progrese la Autostrada A1 (Sibiu-Pitești), Metroul din Cluj și loturile dificile din A1 Lugoj-Deva (Margina-Holdea).

În ceea ce privește investițiile străine directe, deși începutul anului a fost marcat de o scădere de peste 30% în primul trimestru, fluxurile de capital s-au redresat pe parcursul anului.

- **Valoare Totală:** Investițiile străine în România au ajuns la **8,153 miliarde euro** în 2025, o creștere de 4,5% față de anul precedent.
- **BERD:** Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare a investit un record de **955 milioane euro** în 37 de proiecte, cu un accent masiv (81%) pe finanțări verzi.
- **Energie:** S-au lansat proiecte majore în energie eoliană (parcurile Gura Văii, Podu Turcului și Poiana), susținând tranziția energetică.

Piața Muncii

Piața muncii din România în 2025 a fost marcată de un contrast puternic între **deficitul structural de personal** și o **prudență crescută a angajatorilor** în contextul noilor măsuri fiscale.

Anul 2025 a adus schimbări importante în grila de salarizare, impulsionate de directivele europene:

- **Salariul Minim Brut:** A crescut la **4.050 lei** de la 1 ianuarie 2025.
- **Salariul Mediu:** În noiembrie 2025, câștigul salarial mediu brut a ajuns la **9.371 lei**, în timp ce salariul mediu net a fost de **5.615 lei**.
- **Puterea de Cumpărare:** Deși salariile nominale au crescut, salariul mediu real a înregistrat o contracție din cauza inflației.

Piața a rămas "tensionată", cu rate ale șomajului scăzute, dar în ușoară creștere spre finalul anului:

- **Rata Șomajului (BIM/INS):** S-a situat în jurul valorii de **6% - 6,1%** pe parcursul anului.
- **Șomajul în rândul tinerilor:** A rămas o problemă critică, atingând un nivel de **26,1%** pentru grupa de vârstă 15-24 de ani.
- **Rata de Ocupare:** A fost de aproximativ **63,4%** pentru populația în vârstă de muncă (15-64 ani) în trimestrul III.

Lipsa forței de muncă a rămas principala barieră pentru expansiunea companiilor:

- **Sectoare Critice:** Deficitul cel mai acut s-a manifestat în construcții, servicii (HoReCa), transporturi, dar și în domenii înalt calificate precum IT și sănătate.
- **Lucrători Străini:** România a continuat să depindă de imigrația din țări non-UE pentru a acoperi locurile de muncă vacante.
- **Efectul AI:** În 2025, companiile au început să accelereze automatizarea și utilizarea inteligenței artificiale pentru a compensa lipsa de personal și a reduce costurile cu forța de muncă
- **Munca Hibrid:** A rămas standardul pentru joburile "white-collar", majoritatea companiilor oferind 2-3 zile de lucru de la distanță.
- **Recrutare Selectivă:** Companiile au trecut de la angajări în masă la procese de selecție mult mai stricte, punând accent pe productivitate imediată.

Sectorul Extern și Reziliența

Sectorul extern al României a reprezentat principalul punct de vulnerabilitate în 2025, în timp ce reziliența economică a fost susținută aproape exclusiv de infuzia masivă de fonduri europene.

Dezechilibrele externe s-au menținut la niveluri ridicate, punând presiune pe cursul de schimb și pe ratingul de țară:

- **Deficitul de Cont Curent:** A rămas îngrijorător, situându-se în jurul valorii de **7% - 8% din PIB**. Consumul intern, deși temperat de inflație, a continuat să depășească producția internă, alimentând importurile.
- **Balanța Comercială:** România a continuat să importe bunuri cu valoare adăugată mare și să exporte materii prime sau produse cu procesare medie, menținând un deficit cronic în comerțul cu bunuri.
- **Datoria Externă:** A înregistrat o creștere, reflectând necesarul de finanțare al statului pentru acoperirea deficitului bugetar și refinanțarea datoriei vechi în condiții de dobânzi încă ridicate.

Capacitatea de a rezista șocurilor economice în 2025 a fost direct legată de implementarea programelor UE:

- **PNRR (Pilonul de Reziliență):** A fost motorul principal al reformelor structurale. România a tras sume importante din împrumuturi și granturi, condiționate de jaloane fiscale și digitale.
- **Investițiile în Energie:** Reziliența energetică a crescut prin finalizarea unor parcuri fotovoltaice și eoliene, reducând dependența de importurile de energie electrică în perioadele de vârf.
- **Sistemul Bancar:** A rămas solid, cu rate de capitalizare peste media UE și un nivel scăzut al creditelor neperformante, oferind stabilitate în ciuda volatilității fiscale.
- **Cursul de Schimb:** BNR a menținut stabilitatea relativă a leului (**EUR/RON** în jurul pragului de 5,00 - 5,05) pentru a evita importul de inflație, folosind rezervele valutare record (peste 63 miliarde euro).
- **Ratingul de Țară:** Agențiile internaționale (S&P, Moody's, Fitch) au menținut perspectiva stabilă, dar au avertizat constant asupra necesității de a controla deficitul extern pentru a evita retrogradarea.
- **Reziliența Socială:** A fost testată de scăderea venitului disponibil real pentru categoriile vulnerabile, pe fondul eliminării unor subvenții la energie și creșterii taxelor indirecte.

Perspective

La finalul anului 2025, economia României se află într-un punct de cotitură, trecând de la o creștere bazată pe consum la una forțată de investiții publice și rigoare fiscală.

Indicatori Macroeconomici Lider

- **Creștere PIB:** O accelerare ușoară spre **3% - 3,3%** prognozată pentru 2026, după un an 2025 de ajustare (creștere de doar ~0,7%).
- **Inflație:** Tendință de scădere spre intervalul țintă al BNR, estimată să ajungă la **3,4% - 3,5%** la începutul anului 2026.
- **Deficit Bugetar:** Angajament ferm de reducere spre **5% din PIB** în 2026, conform planului de ajustare pe 7 ani agreat cu Bruxelles.

Motoare de Creștere pentru 2026

- **Vârful PNRR:** Anul 2026 reprezintă termenul limită pentru multe proiecte, ceea ce va menține un ritm alert al șantierelor de infrastructură și digitalizare.
- **Reindustrializarea Verde:** Investițiile în energie regenerabilă (eolian offshore și solar) încep să producă efecte în balanța comercială prin reducerea importurilor de energie.
- **Consumul Gospodăriilor:** Se așteaptă o revenire a consumului pe măsură ce inflația scade și ratele dobânzilor la credite (IRCC/ROBOR) se stabilizează.

Riscuri și Vulnerabilități

- **Presiunea Fiscală:** Mediul de afaceri anticipează noi ajustări de taxe în 2026 pentru a acoperi golurile bugetare rămase.
- **Contextul Regional:** Instabilitatea geopolitică continuă să afecteze costurile de transport și atractivitatea pentru investitori străini de tip "greenfield".
- **Forța de Muncă:** Persistența deficitului de personal calificat ar putea plafona potențialul de creștere al sectoarelor IT și industrial.

Concluzii

La sfârșitul anului 2025, economia României a intrat într-o etapă de „**austeritate constructivă**”. Deși creșterea economică a fost modestă, țara a reușit să evite o criză financiară profundă prin investiții publice masive și o corecție fiscală dură:

- **Reechilibrare forțată:** Deficitul bugetar a început să scadă (aprox. 7,6-7,9%), dar cu prețul unor taxe mai mari (TVA 21%, accize crescute).
- **Investițiile au salvat PIB-ul:** Șantierelor finanțate prin PNRR au fost singurul motor real de creștere, compensând stagnarea consumului privat.

- **Inflație în frânăre:** Prețurile s-au stabilizat spre 3,5%, permițând Băncii Naționale să oprească ciclul de scumpire a creditelor.

Perspective pentru perioada următoare

- **Relansarea consumului:** Scăderea inflației va reda treptat puterea de cumpărare românilor, stimulând comerțul.
- **Presiune pe profitabilitate:** Firmele vor trebui să absoarbă costurile fiscale ridicate prin automatizare și digitalizare.
- **Rating de țară:** Menținerea perspectivei stabile depinde strict de continuarea reformelor din planul pe 7 ani agreat cu UE
- **Final de PNRR (2026):** Va fi un an de „foc” pentru construcții, fiind termenul limită pentru majoritatea decontărilor europene.
- **Independență energetică:** Noi capacități de producție (eolian și solar) vor intra în rețea, ieftinind teoretic energia pentru industrie.

România iese din 2025 „mai scumpă”, dar mai stabilă. Succesul perioadei următoare depinde de capacitatea guvernului de a nu opri investițiile odată ce fondurile PNRR se vor diminua.

SECȚIUNEA 05 – 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 deține 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

Puncte slabe

- ⇒ Activitatea Societății este sistată fără perspective de redresare
- ⇒ Capitalurile proprii sunt negative
- ⇒ Obligațiile de mediu vor impacta, în continuare, rezultatele obținute

Oportunități

Amenințări

- ⇒ Instabilitate economica si sociala datorata de criza geopolitică regională
- ⇒ Instabilitatea politică, Instabilitatea cursului de schimb valutar, a ratelor dobânzilor

SECȚIUNEA 06 - ABORDĂRI ÎN EVALUARE APLICATE

Introducere

Generalități

În conformitate cu prevederile SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, pentru evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la capitalul acesteia pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit, descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost, cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității.

Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori “abordarea prin activul net” sau “abordarea prin active”. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor și datoriilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 100 Cadrul general, înainte de a fi însumate.

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 aceleași variabile economice.

Activitatea SOMETRA este sistată, fără perspective reale de a fi reluată. Nu am identificat pe piețele de capital regionale companii similare și relevante în consecință, această abordare nu a putut fi aplicată.

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

Abordarea prin active

adequate 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.

Activitatea SOMETRA este sistată, fără perspective reale de a fi reluată, în consecință abordarea prin venit nu a putut fi aplicată.

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. Am aplicat metoda Activului Net Ajustat.

SECȚIUNEA 07 – 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 C13, *“pentru evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piață și prin venit descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal nu poate fi aplicată abordarea prin cost, cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității (...) Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu o întreprindere de investiții sau de tip holding poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriilor Aceasta este numită uneori abordarea prin activul net sau abordarea prin active. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor și datoriilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 100 Cadrul general, înainte de a fi însumate.”*

Având în vedere cele menționate mai sus au fost aplicate toate cele 3 abordări în evaluare, respectiv: abordarea prin venit, abordarea prin piață și abordarea prin cost.

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 ajustat 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 sunt capitalizate elemente de active intangibile.
- b) Imobilizări corporale: la data evaluării Societatea deține în patrimoniul său următoarele categorii de imobilizări corporale:
 - i. Proprietăți imobiliare: amplasamentul industrial situat în intravilanul loc. Copșa Mică. Valoarea contabilă netă, la data evaluării este 14.185 mii lei. În urma reevaluării amplasamentului am estimat o valoare de 19.024 mii lei, așadar o ajustare pozitivă de 4.839 mii lei
 - ii. Bunuri mobile: sunt formate în principal din mijloace de transport sau manipulare. Valoarea netă contabilă a acestora este 62 mii lei, în urma reevaluării acestei grupe de active a rezultat o ajustare pozitivă de 135 mii lei
- c) Imobilizări în curs: constau din lucrări nerecepționate. Întrucât în valoarea de piață, estimată de noi, sunt incluse și lucrările capitalizate în cadrul acestei grupe, le-am ajustat integral.

- d) Imobilizări financiare: deține în cadrul acestei grupe de active:
 - a. Un pachet de părți sociale reprezentând 100% din capitalul social al S.C. Sometra Solar S.R.L. – societate în curs de dizolvare. Valoarea contabilă a acestora este 300 mii lei – ajustată integral
 - b. Creanțe imobilizate în valoare de 758 mii lei – nu am aplicat ajustări

În consecință, valoarea de piață a imobilizărilor financiare este 758 mii lei, așadar am aplicat o ajustare negativă de 300 mii lei.

Active circulante:

- e) Stocuri: la data evaluării, Societatea deține în patrimoniul său elemente de stocuri ce nu necesită ajustări.
- f) Creanțe: la data evaluării, în patrimoniul companiei există sume de încasat în valoare totală de 8.837 mii lei. Conform documentelor transmise de conducerea Societății, toate creanțele incerte au fost provizionate, drept urmare nu am aplicat ajustări acestei grupe de activ.
- g) Disponibilități bănești: la data evaluării, elementele de lichidități și asimilate nu necesită ajustări, valoarea netă contabilă de 686 mii lei fiind asimilată unei valori de piață

Datorii:

- h) Datorii pe termen scurt: valoarea înscrisă în contabilitate nu necesită corecții
- i) Datorii pe termen lung: valoarea înscrisă în contabilitate nu necesită corecții.

Concluzii

Prezentăm în contuare rezultatele obținute:

VALOARE DE PIAȚĂ SOMETRA S.A.

DATA EVALUĂRII: 28.02.2026

MONEDA: MII LEI

CURS VALUTAR : 5.0953

ABORDARE PRIN COST - ANA

	Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate		Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate
ACTIVE IMOBILIZATE	35,199	-15,249	19,950	DATORII FINANCIARE NETE	62,558	0	62,558
Active necorporale	0	0		Împrumuturi bancare		0	
Terenuri și construcții	14,185	4,839	19,024	Obligațiuni		0	
Bunuri mobile	33	135	168	Sume datorate asociaților		0	
Imobilizări în curs	19,923	-19,923	0	Alte capitaluri atrase pe termen lung	63,243	0	63,243
Imobilizări financiare	1,058	-300	758	Lichidități și asimilate	686	0	686
CAPITAL DE LUCRU NET	-4,137	0	-4,137	CAPITAL ACȚIONARI	-31,496	-15,249	-46,745
Stocuri	404	0	404	Nr. acțiuni			3,476,158
Creanțe	8,837	0	8,837	Valoare acțiune (ron)			-13.45
Datorii aferente exploatarei	13,378	0	13,378				

În urma reevaluării tuturor grupelor de active și datorii, am obținut o valoare a capitalurilor proprii de: **-46.745 mii lei.**

SECȚIUNEA 08 – CONCLUZII

Concluziile evaluării

În baza contractului nr. 1605 semnat între SOMETRA și NEOCONSULT VALUATION, s-a estimat valoarea echitabilă a capitalurilor proprii (în procent de 100%) S.C. SOMETRA S.A.

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 nu a fost aplicată întrucât activitatea Societății este sistată și nu am identificat în istoric suficiente tranzacții cu acțiuni SOMETRA care să conducă la rezultate concludente.
- ⇒ *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 nu a fost aplicată întrucât activitatea Societății este sistată.
- ⇒ *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.
 - Având în vedere că activitatea Societății este sistată considerăm că rezultatul acestei abordări este relevant.

Rezultatele obținute în urma aplicării metodologiei prezentate anterior sunt:

- ⇒ Abordarea prin piață: nu s-a aplicat
- ⇒ Abordarea prin venit: nu s-a aplicat
- ⇒ Abordarea prin cost: - 46.745 mii ron

Formulăm în continuare câteva concluzii privind rezultatul obținut:

- ⇒ Abordarea prin cost

- Abordarea prin cost are la bază:
 - Societatea deține active ce pot fi evaluate „la piață”.
 - Activitatea societății este sistată
- Întrucât valoarea de piață estimată a capitalurilor proprii este negativă considerăm că valoarea de piață a acțiunilor SOMETRA S.A. este nulă
- Nivelul de relevanță a rezultatului obținut: RIDICAT

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului și scopul prezentei evaluări (stabilirea prețului pentru exercitarea dreptului de retragere din societate, conform art. 62 lit.c) din Legea nr. 24/2017 coroborat cu art. 115 din Regulamentul ASF nr. 5/2018.), considerăm echitabil ca acționarii minoritari care se retrag să fie recompensați cu cel puțin valoarea nominală a acțiunii.

Capital social înregistrat la data evaluării (lei):	8.690.395,00
Număr de acțiuni emise:	3.476.158
Valoare nominală acțiune:	2,5

În consecință, în baza analizei noastre detaliată în cadrul acestui raport și anexele aferente valoarea echitabilă a capitalurilor proprii a S.C. SOMETRA S.A. este:

VALOARE ECHITABILĂ A CAPITALURILOR PROPRII S.C. SOMETRA S.A.

8.690.395 lei echivalent

2,5 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 2025 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 prudenței,
- ✓ 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 competența necesară întocmirii acestui raport.

SECTIUNEA 09 – ANEXA A : TABELE DE LUCRU

Abordarea prin cost

VALOARE DE PIAȚĂ SOMETRA S.A.

DATA EVALUĂRII: 28.02.2026

MONEDA: MII LEI

CURS VALUTAR : 5.0953

ABORDARE PRIN COST - ANA

	Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate		Valori Contabile	Ajustări	Valori Corectate
ACTIVE IMOBILIZATE	35,199	-15,249	19,950	DATORII FINANCIARE NETE	62,558	0	62,558
Active necorporale	0	0		Împrumuturi bancare		0	
Terenuri și construcții	14,185	4,839	19,024	Obligațiuni		0	
Bunuri mobile	33	135	168	Sume datorate asociaților		0	
Imobilizări în curs	19,923	-19,923	0	Alte capitaluri atrase pe termen lung	63,243	0	63,243
Imobilizări financiare	1,058	-300	758	Lichidități și asimilate	686	0	686
CAPITAL DE LUCRU NET	-4,137	0	-4,137	CAPITAL ACȚIONARI	-31,496	-15,249	-46,745
Stocuri	404	0	404	Nr. acțiuni			3,476,158
Creanțe	8,837	0	8,837	Valoare acțiune (ron)			-13.45
Datorii aferente exploatarei	13,378	0	13,378				

Evaluare amplasament industrial situat în loc. Copșa Mică, str. Fabricilor nr. 1, jud. Sibiu

Descriere amplasament

Date generale privind amplasarea

Proprietatea este situată în intravilanul localității Copșa Mică, jud. Sibiu, oraș cu o istorie economică marcată de dezvoltarea industrială intensă în perioada interbelică și provocări ecologice semnificative în deceniile următoare.

În perioada interbelică, România a înregistrat o dezvoltare industrială semnificativă, cu o rată de creștere anuală de 5,4%. Copșa Mică a fost un centru important în acest context, fiind asociată cu industria metalurgică și cu producția de sârme. Această dezvoltare a fost susținută de politici guvernamentale care încurajau industrializarea și modernizarea economiei naționale.

După al Doilea Război Mondial, orașul a continuat să se dezvolte industrial, dar cu un accent mai mare pe producția de sârme și produse metalurgice. Această concentrare industrială a avut un impact semnificativ asupra economiei locale, dar și asupra mediului înconjurător. În perioada comunistă, Copșa Mică a fost cunoscută pentru nivelurile ridicate de poluare, fiind considerată unul dintre cele mai poluate orașe din Europa. Emisiile industriale masive au dus la deteriorarea calității aerului și a solului, afectând sănătatea locuitorilor și ecosistemele locale.

După 1990, odată cu tranziția către economia de piață, multe dintre întreprinderile industriale din Copșa Mică s-au confruntat cu dificultăți economice, ceea ce a dus la închiderea sau restructurarea acestora. Această perioadă a fost marcată de reconversia economică, în care orașul a încercat să își diversifice activitățile economice și să atragă investiții în sectoare mai puțin poluante. În ultimele decenii, Copșa Mică a depus eforturi pentru a îmbunătăți calitatea mediului și pentru a stimula dezvoltarea economică sustenabilă. Proiectele de revitalizare urbană și promovarea turismului au fost inițiative importante în acest sens. De asemenea, orașul beneficiază de o poziție geografică favorabilă, fiind situat în apropierea unor rute de transport importante, ceea ce poate facilita dezvoltarea economică în viitor.

Astfel, Copșa Mică reprezintă un exemplu de oraș care a trecut printr-o transformare economică semnificativă, adaptându-se la schimbările economice și ecologice ale vremii.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată în loc. Copșa Mică, str. Fabricilor nr. 1, jud. Sibiu.

Plan de încadrare în zonă	Vedere de ansamblu
	

Caracteristicile cladirilor din zonă. Vecinătăți

Vecinătățile imediate sunt terenuri libere și alte proprietăți cu caracter industrial.

Riscuri de mediu

Copșa Mică, a fost cunoscut ca unul dintre cele mai poluate orașe din Europa, în special în perioada comunistă. Poluarea intensă a rezultat în principal din activitățile industriale desfășurate acolo timp de decenii.

Principalele **riscuri de mediu** asociate cu zona în care este amplasată proprietatea analizată sunt următoarele:

1. Poluarea aerului

- **Surse istorice:** Uzinele Sometra (metalurgie neferoasă – zinc și plumb) și Carbosin (producție de negru de fum).
- **Emisii toxice:** dioxid de sulf, oxizi de azot, pulberi în suspensie, metale grele (plumb, cadmiu, arsenic).
- **Efecte:** probleme respiratorii, boli cardiovasculare, impact negativ asupra vegetației.

2. Contaminarea solului

- Solurile din zonă au fost contaminate masiv cu **metale grele** (plumb, cadmiu, zinc).
- Aceste substanțe sunt **toxice pentru plante, animale și oameni** și pot pătrunde în lanțul trofic.
- Agricultură este periclitată; multe suprafețe de teren au devenit neproductive.

3. Poluarea apelor

- **Pârâul Visa și alte surse de apă** din zonă au fost contaminate de deversările industriale.
- Metalele grele și alte substanțe chimice s-au infiltrat în apele subterane și de suprafață.

4. Riscuri pentru sănătatea publică

- Copșa Mică are o **incidență ridicată a afecțiunilor respiratorii**, bolilor cronice și unor forme de cancer.
- **Copiii** sunt în mod special vulnerabili la expunerea la plumb și alte toxine.

5. Impact ecologic pe termen lung

- Vegetația din jurul orașului a fost în mare parte distrusă sau afectată semnificativ.
- Fauna locală a avut de suferit din cauza contaminării mediului.

6. Imagine și dezvoltare socio-economică afectate

- Poluarea istorică a dus la **stigmatizarea orașului**, afectând investițiile, turismul și calitatea vieții.
- Deși uzinele au fost închise sau modernizate, urmele poluării persistă.

Măsuri luate:

- Închiderea parțială a Sometra în anii 2000 și modernizări pentru reducerea poluării.

- Programe de remediere a solului și reîmpădurire.
- Monitorizare continuă a calității aerului și apei de către autorități.

În ceea ce privește amplasamentul studiat, așa cum am menționat mai sus, datorită activității desfășurate aici, solul a fost contaminat masiv cu metale grele (plumb, cadmiu, zinc). Nu am avut la dispoziție informații suficiente pentru a putea estima costul decontaminării acestuia, drept urmare, opinia privind valoarea de piață a terenului, nu include și acest cost. Având în vedere situația economico – financiară a societății, neluarea în calcul a acestui cost nu impactează rezultatul final.

Descrierea terenului

Terenul aferent proprietății este în suprafața totală de 467.818 mp, împărțit în 10 CF-uri distincte, având front larg la str. Fabricilor, formă ușor alungită cu raportul laturilor de 1/1,5. Terenul este plan și dispune de toate utilitățile necesare desfășurării activităților economice. La data evaluării, o parte însemnată este acoperită cu moloz rezultat în urma demolării construcțiilor de pe amplasament. De asemenea pe teren se regăsește o haldă de steril rezultat în urma procesului tehnologic, al cărei proces de ecologizare este de lungă durată. Suprafața afectată de halda de steril, conform măsurătorilor proprii este de cca. 15,5 ha de teren. Conform aprecierii noastre, această suprafață de teren este inutilizabilă, în consecință i s-a atribuit o valoare nulă.

Fotografii teren		
		
Privire de ansamblu amplasament	Acces la amplasament	Interiorul amplasamentului
		
Interiorul amplasamentului	Interiorul amplasamentului	Interiorul amplasamentului

		
Interiorul amplasamentului	Interiorul amplasamentului	Haldă steril
		
Haldă steril	Haldă steril	Haldă steril

Descrierea construcțiilor

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

Fotografii clădiri/construcții de pe amplasament		
		
Pavilion administrativ	Pavilion administrativ	Pavilion administrativ

		
Coș înalt 250 M	Coș înalt 250 M	Coș înalt 250 M
		
Coș înalt 250 M	Coș înalt 250 M	Coș înalt 250 M
		
Clădire admin. cu grup social	Clădire admin. cu grup social	Clădire admin. cu grup social

		
Magazia de produse refractare	Magazia de produse refractare	Magazia de produse refractare
		
Stație tratare apă - demolabilă	Stație tratare apă - demolabilă	Garaje auto
		
Garaje auto	Cabină poartă	Cabină poartă

Analiză de piață

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul extins a localității Copșa, 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 localități din județul Sibiu similare ca dimensiuni și localizare cu Copșa Mică.

Piața spațiilor industriale din Copșa Mică, județul Sibiu, prezintă caracteristici distincte față de marile centre urbane din România. Deși nu există date publice detaliate specifice pentru Copșa Mică, analiza pieței regionale și naționale poate oferi o perspectivă asupra tendințelor și oportunităților din zonă. 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.

Contextul pieței industriale în România

La finalul anului 2025, stocul național de spații logistice și industriale a depășit pragul psihologic de 8 milioane de metri pătrați, în creștere cu 332.000 mp față de anul anterior. Principalele hub-uri regionale rămân București-Ilfov, regiunea de Vest și Sud-Muntenia, în timp ce regiunile Centru și Nord-Vest, inclusiv județul Sibiu, au o densitate mai scăzută de astfel de spații. Volumul total de închirieri a atins un nivel istoric de peste **1,2 milioane mp**, în creștere cu circa 50% față de anul precedent. Rata de Neocupare s-a menținut la un nivel scăzut, de aproximativ 4,3% - 5,3%, indicând o absorbție rapidă a spațiilor noi.

Tendințe regionale și oportunități în Copșa Mică

Deși Copșa Mică nu este un hub industrial major, zona beneficiază de o poziție geografică strategică, apropiată de orașe precum Sibiu și Tg Mureș, care sunt centre economice importante. Această proximitate poate reprezenta un avantaj pentru dezvoltarea de spații industriale în Copșa Mică, mai ales în contextul în care costurile terenurilor și chiriile sunt mai accesibile comparativ cu marile orașe.

În plus, dezvoltarea infrastructurii rutiere și feroviare în județul Sibiu poate sprijini expansiunea sectorului industrial în zonele periferice, inclusiv în Copșa Mică.

În concluzie, deși Copșa Mică nu este un centru industrial major, potențialul său de dezvoltare în sectorul industrial este susținut de poziția geografică, costurile mai scăzute și accesul la piețele regionale. Investitorii interesați de această zonă ar trebui să analizeze cu atenție condițiile locale și să colaboreze cu autoritățile pentru a valorifica oportunitățile existente.

Evaluarea terenului – metoda parcelării și dezvoltării

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

- ✓ suprafața 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, așa cum a fost ea sintetizată în analiza preliminară a pieței imobiliare.

În cazul de față, în vederea estimării valorii de piață aferentă terenului, s-a aplicat metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda parcelării este utilizată pentru evaluarea terenului atunci când parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare a terenului și sunt disponibile date privind vânzarea loturilor parcelate. Practic, parcelarea este un model normal de dezvoltare a proprietății, în care un proprietar împarte o suprafață întinsă de teren în parcele mai mici pentru a le vinde sau închiria.

Metoda parcelării a fost aplicată în cazul amplasamentului întrucât informațiile privind terenuri având suprafață similară sunt puține și nerelevante, în consecință metoda comparațiilor de piață nu a putut fi aplicată.

O parcelare bine planificată poate crea o utilizare a proprietății mai bună, mai intensă acolo unde sunt combinate favorabil zonarea, disponibilitatea utilităților condițiile comunitare, accesul și alte elemente semnificative.

În mod normal parcelarea, prin divizarea terenului în loturi mai mici, conduce la crearea de drumuri, sisteme de canalizare, utilități publice și alte îmbunătățiri cerute de legislație și normele urbanistice locale. Evaluatorul nu a intrat în posesia unui certificat de urbanism care să prezinte posibilitățile de dezvoltare ale zonei și a terenului. În consecință acesta a realizat evaluarea acestei proprietăți în ipoteza în care proprietarul reușește să obțină avizele și certificatele necesare unei dezvoltări industriale.

Din punct de vedere metodologic, evaluatorul procedează la:

- ✓ Analizarea parcelei prin numărul de parcele și dimensiunea acestora (în concordanță cu legislația aferentă și cerințele impuse specifice impuse de piață);
- ✓ Analiză prin comparație directă a loturilor create (după corecția vânzărilor comparabile) și estimarea celor mai probabile prețuri de vânzare a loturilor, durata de construire probabilă și rata de absorbție → estimarea Venitului brut estimat.
- ✓ Estimarea costurilor de directe și indirecte asociate cu dezvoltarea și marketingului cu loturile și profitului investitorului → calculul Costurilor de dezvoltare.
- ✓ Calculul venitului net din vânzare, prin scăderea din venitul brut estimat a Costurilor de dezvoltare,
- ✓ Actualizarea venitului net din vânzare cu o rată de rentabilitate adecvată perioadei de previzionare pentru dezvoltarea proiectului și absorbției de piață (rata de actualizare selectată trebuie să reflecte riscul aferent și care poate fi suporta de piață).

S-au estimat un număr de parcele ce ar putea fi dezvoltate și valorificate prin vânzare pe amplasament, în funcție de:

- ✓ Forma terenului analizat
- ✓ Locația propriu zisă
- ✓ Avizele urbanistice
- ✓ Preferințele potențialilor cumpărători

Prezentăm în continuare elemente ce au fost luate în calcul în cadrul aplicării metodei:

- ✓ Pierderea de cca. 10% din teren în urma parcelării în cazul terenului a fost estimată în funcție de informațiile avute la dispoziție privind dezvoltări similare; la care se adaugă situația regăsită pe teren.
- ✓ Costul PUZ-ului a fost preluat din piață – 5.000 euro.
- ✓ Costul aferent cu impozitul pe teren – 6.962 RON/ha
- ✓ Costul aferent cu asanare terenului, realizării de drumuri interioare și extinderea rețelelor de utilități până în apropierea parcelelor surprinse în cadrul procesului de vânzare.
- ✓ Intervalul de timp necesar valorificării parcelelor a fost estimat ținând cont de informațiile primite de la diferiți agenți imobiliari locali privind potențialul zonei.
- ✓ Rata de actualizare utilizată a fost estimată astfel:
 - S-a pornit de la rata de capitalizare a spațiilor industriale situate în zone industriale ale zonei (10%)
 - S-a estimat o durată de viață economică de 50 de ani pentru construcțiile industriale rezultând astfel o recuperare anuală (%) corespunzătoare vieții economice de 2%. Situație ce conduce la o rată de capitalizare aferentă clădirii de 12%.
 - În urma analizei statistice întreprinse pentru amplasamente industriale moderne la nivel național s-a observat faptul că aportul clădirii la valoarea amplasamentului (teren+clădire) este de aprox. 70%, diferența până la 100% fiind atribuită terenului.
 - Având la dispoziție informațiile de mai sus a fost aplicată formula de mai jos, rezultând astfel rata de capitalizare a terenului cu potențial industrial.

$$R_0 = L \times R_L + B \times R_B$$

în care: L = valoarea terenului ca procentaj în valoarea totală a proprietății, R_L = rata de capitalizare a terenului, B = valoarea clădirii ca procentaj în valoarea totală a proprietății, R_B = rata de capitalizare a clădirii.

- Mai jos este prezentat modul de estimare a acestei rate:

Rata de capitalizare a proprietatii (teren si cladire)	10.0%
Recuperarea anuala (%) corespunzatoare vietii economice	2.0%
Rate de capitalizare a cladirii	12.0%
Valoarea terenului ca si % din valoarea proprietatii	30%

Valoarea clădirii ca și % din valoarea proprietății	70%
Rate de capitalizare a terenului	5.3%

- Având în vedere faptul că nu se așteaptă schimbări majore în evoluția pieței terenurilor libere cu potențial industrial de la nivelul pieței specifice rata de actualizare este similară cu rate de capitalizare determinată mai sus.

Prezentăm în continuare sintetic calculele aferente evaluării amplasamentului

Etapa 1: evaluare parcele de teren rezultate în urma parcelării:

Întrucât pentru aceste suprafețe de teren se găsesc suficiente informații, am aplicat metoda comparațiilor de piață.

Cele 5 terenuri considerate similare și relevante proprietății subiect sunt următoarele:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri comparabile				
			A	B	C	D	E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara restrictii	similare	similare	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Copșa Mică, zona șos. Sibiului	Miercurea Sibiului	Șura Mică	Bungard	Mediaș, zona ind Automecanica	Agnita
7	Caracteristici fizice						
	Suprafața (mp):	50000	60800	40000	40300	46000	1930000
	Forma, raport front / adancime:	regulat, 1/1	dreptunghiular, 1/1,5	dreptunghiular, 1/1,2	dreptunghiular, 1/ 0,25	dreptunghiular, 1/ 2	dreptunghiular, 1/ 2.75
	Front stradal - aprox :	200	200	200	480	150	200
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan

8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	industriala	industriala	industriala	mixtă	industriala	industriala
10	Cea ma buna utilizare:	industriala	industriala	industriala	rezidențial	industriala	industriala
	Pret total (EURO)		608,000	1,400,000	1,128,400	782,000	23,160,000
	Pret / mp (EURO)		10	35	28	17	12

Comparabila A

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-miercurea-sibiului-exterior-sud-60800mp-241832426>

Investitie I Teren Intravilan I Miercurea Sibiului

Miercurea Sibiului, Județul Sibiu - Vezi Hartă



Sup. teren: 60.800 mp
Tip: Construcții

608.000 €
10 € / mp

Rate de la 13.793 RON/lună [simulează credit](#)

Partener Imobiliare.ro Finance

Florin Ilie
Team Leader
MAAC Imobiliare (PRO)

0722622403
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

[Vizionare prin apel video](#)



Descriere

Va propunem spre vanzare un teren in suprafat de 60800mp in Miercurea Sibiului.

Terenul este situat in intravilanul localitati.

Deschiderea la DN este de 200ml.

Posibilitate de parcelare.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anunțul cu ID: CP2136078

Specificații

ID anunț: XCS11305P

Actualizat în: 24.09.2024

Suprafață teren:	60800 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	200 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Utilități	Utilitati in zona
Amenajare strazi	Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal
Alte caracteristici	Parcelabil La șosea Acces auto
Comision	standard

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sura-mica-40000mp-268862846>

4 ha - Teren pentru dezvoltare in parc industrial

Șura Mică, Județul Sibiu - [Vezi Hartă](#)

1.400.000 € + TVA
35 € + TVA / mp



Sup. teren:

40.000 mp

Tip:

Construcții



Florin Oprea

Managing Partner

**Busy Brokers -
Commercial Real Estate**

PRO



0744

Vezi tot numărul

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț

Vizionare prin apel video



Descriere teren

Teren pentru dezvoltare imobiliară - construcții industriale

Pentru cei interesați de o oportunitate de investiție, în zona Parcului Industrial Șura Mică este disponibil un teren de 4 hectare, ideal pentru dezvoltarea de clădiri industriale. Terenul este în intravilan, având categoria de folosință "curți construcții", fiind permise construcții cu regim maxim P+2. Utilitățile, inclusiv gaz, curent, apă și canalizare, sunt disponibile lângă teren. Accesul se face prin strada Gării, un drum public situat în incinta parcului industrial. Locația beneficiază de conexiuni excelente: la doar 2,5 km de autostrada A1, 8 km de Aeroportul Internațional Sibiu și 11 km de centrul istoric al orașului. Această zonă reprezintă o alegere strategică pentru dezvoltarea unor spații de depozitare de închiriat sau a unor spații de logistică de închiriat, având acces facil la principalele rute de transport.

Șura Mică, o comună din județul Sibiu, a cunoscut o dezvoltare imobiliară semnificativă în ultimii ani. Un proiect important presupune transformarea unei foste ferme într-un complex rezidențial, unde se construiesc mai multe case. De asemenea, zona oferă locuințe moderne și independente energetice, cu prețuri accesibile pentru diverse categorii de cumpărători. Totodată, există oportunități pentru investiții industriale, cu terenuri disponibile într-un parc industrial nou, dotat cu utilități și planuri urbanistice aprobate. Aceste dezvoltări confirmă atractivitatea în creștere a Șurii Mici pe piața imobiliară, atât rezidențială, cât și industrială.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Comparabila C

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-selimbar-IDkrwIX.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT

Dani
Pe OLX din ianuarie 2013
Activ pe 03 aprilie 2026

Trimite mesaj

072 223 6323

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bungard
Sibiu

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.

Postat 03 aprilie 2026

Teren intravilan Selimbar

28 €

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan 40300 mp cu PUZ și utilități în curs de obținere la doar 3 km de Sibiu , lângă Zorabia , cu vedere panoramică spre Sibiu și Munții Făgăraș , este poziționat lângă zona industrială est cu acces la autostrada (cca 2 minute)

Terenul este compus din 64 parcele ce pornesc de la 437 mp - 1270 mp conform schiței anexate, ideal pentru construirea de case individuale, duplexuri sau înșiruite

Prețul este de 28 EUR/ mp , se vinde doar integral

Tel 07*****75

07*****23

Comparabila D

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-zona-automecanica-IDo0Pj?_gl=1*vb8bue*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw24vBBhABEiwANFG7y2VEQZmhZgK3abvjuP8BZQr_oP0oZWlka2JK5KdlS9GRgi-eee1YohoCDXQQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGgqDeHfPtLS-bMKwzxlzcZ--T



Toate imaginile (3)

Teren industrial de vanzare, zona Automecanica

782 000 € 17 €/m²

Medias, Sibiu

Agentia Helios
Agentia Helios
0744 587 675

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	46000 m²
Tip teren:	altul
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia Helios va propune spre vanzare teren, situat la iesirea din Municipiul Medias spre Sighisoara. Zona industrială Automecanica, în suprafața de 46.000 MP.

Post Trafo 2000 Kw

ID: 5723053

 Raportea

Comparabila E

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDkwFK0.html?search_reason=search%7Corganic



Postat 25 aprilie 2026

Teren intravilan

12 €

PRIVAT

 **Elena**
Pe OLX din aprilie 2012
Activ pe 24 aprilie 2026

Trimite mesaj

☎ 076 011 3255

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Agnita**
Sibiu



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Suprafata utila: 193 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan vand sau Supraficie.

Pretabil pentru Constructii Agro- Industriale, Parc Solar .

Agnita/Sibiu

193000,0 mp.

Marcat cu galben

ID: 303075394 Vizualizări: 37

Grila de comparații este următoarea :

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Identificare proprietate	-	Miercurea Sibiului	Șura Mică	Bungard	Mediaș, zona ind Automecanica	Agnita
Suprafața [mp]	50000	60800	40000	40300	46000	1930000
PREȚ VÂNZARE EUR		608,000	1,400,000	1,128,400	782,000	23,160,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 10.00	€ 35.00	€ 28.00	€ 17.00	€ 12.00
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare totală		-1.50	-5.25	-4.20	-2.55	-1.80
Pret de vanzare ajustat		8.50	29.75	23.80	14.45	10.20
DREPTUL DE PROPRIETATE						
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.50	€ 29.75	€ 23.80	€ 14.45	€ 10.20
RESTRICTII LEGALE						
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.50	€ 29.75	€ 23.80	€ 14.45	€ 10.20
CONDIȚII DE FINANȚARE						
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.50	€ 29.75	€ 23.80	€ 14.45	€ 10.20
CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.50	€ 29.75	€ 23.80	€ 14.45	€ 10.20
CONDIȚII DE PIAȚĂ						
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent

Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.50	€ 29.75	€ 23.80	€ 14.45	€ 10.20
LOCALIZARE						
Localizare	Copșa Mică, zona șos. Sibului	Miercurea Sibului	Șura Mică	Bungard	Mediaș, zona ind Automecanica	Agnita
Ajustare unitară sau procentuală		-50%	-50%	-30%	-10%	-20%
Ajustare totală		-€ 4.25	-€ 14.88	-€ 7.14	-€ 1.45	-€ 2.04
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.25	€ 14.88	€ 16.66	€ 13.01	€ 8.16
CARACTERISTICI FIZICE						
Marime (dimensiune)	50000	60800	40000	40300	46000	1930000
Ajustare unitară sau procentuală		5.0%	-5.0%	-5%	0%	20%
Ajustare totală		€ 0.21	-€ 0.74	-€ 0.83	€ 0.00	€ 1.63
Forma, raport dimensiuni, front la strada	regulat, 1/1, 200 ml	dreptunghiular, 1/1,5, 200 ml	dreptunghiular, 1/1,2, 200 ml	dreptunghiular, 1/0,25, 480 ml	dreptunghiular, 1/ 2, 150 ml	dreptunghiular, 1/ 2.75, 200 ml
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.46	€ 14.13	€ 15.83	€ 13.01	€ 9.79
UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	nu / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
Ajustare totală		€ 8.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 4.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 12.46	€ 14.13	€ 15.83	€ 13.01	€ 13.79
ZONAREA						
Zonarea - destinatia legala permisa	industriala	industriala	industriala	mixtă	industriala	industriala
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 12.46	€ 14.13	€ 15.83	€ 13.01	€ 13.79
CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare	industriala	industriala	industriala	rezidențial	industriala	industriala
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	-20.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală		€ 0.00	€ 0.00	-€ 3.17	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 12.46	€ 14.13	€ 12.66	€ 13.01	€ 13.79
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 3.96	-€ 15.62	-€ 11.14	-€ 1.45	€ 3.59

	(procentual)	47%	-53%	-47%	-10%	35%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 12.46	€ 15.62	€ 11.14	€ 1.45	€ 7.67
	(procentual)	146.6%	52.5%	46.8%	10.0%	75.2%

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN ÎN UTILIZAREA ACTUALĂ	€ 13.0	euro/mp	Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai putine ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.
	650,000	euro	
	3,311,945	RON	
	5.0953	Curs valutar	
	28.02.2026	Data evaluării	

Corecțiile cantitative, luate în considerare, sunt următoarele:

- Tipul comparabilei: Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu -15%, fiind oferte, acesta fiind nivelul mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale :
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare corecții;
- Localizare:
 - S-au aplicat corecții pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare ale comparabilelor studiate
 - Corecțiile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta.
 - Pentru toate comparabilele corecțiile aplicate sunt negative, amplasările fiind în localități cotate mai bune pe piața regională,
 - Nivelul corecțiilor are la bază informații cu privire la cotațiile unitare pentru terenuri industriale și/sau cotațiile unitare pentru amplasamente industriale pentru proprietăți situate în zonele respective, în balanță cu zona amplasamentului studiat.
- Caracteristici fizice :
 - S-au aplicat corecții pentru diferențele de suprafață, raport al dimensiunilor și planeitate.
 - Astfel, cuantumul corecțiilor a ținut cont pe ansamblu de diferențele de formă și front între parcelele similare ca dimensiune, variația valorii unitare cu dimensiunea și influența pantei, prin prisma costurilor suplimentare necesare pentru construire.

- Comparabilelor A și E li s-au aplicat ajustări pozitive de 5, respectiv 20% întrucât suprafața acestora este semnificativ mai mare decât cea a terenului evaluat
- Comparabilelor B și C li s-a aplicat o corecție negativă de -5% pentru dimensiunea semnificativ mai mică față de terenul subiect
- Utilități disponibile
 - Am aplicat comparabilei A corecții pozitive întrucât aceasta nu dispune de utilități.
 - Au fost necesare corecții pentru lipsa canalizării și a rețelei de gaz metan la comparabila E
 - Corecțiile sunt pozitive cuantificate prin necesarul unitar de investit pentru racordare;
- Zonarea
 - nu au fost necesare corecții;
- Cea mai buna utilizare :
 - Comparabilei C am aplicat o ajustare negativă de 20% având CMBU rezidențial;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei **D** deoarece terenului **D** i-au fost aduse cele mai putine corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea unitară rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de 13 eur/mp echivalent a **650.000 EURO (3.311.945 RON)**.

Etapa a 2-a: în aplicarea metodei parcelării și dezvoltării am plecat de la următoarele premise:

- existența pe teren a haldei de steril diminuează suprafața vandabilă: astfel cei 467.818 mp pot fi valorificați prin vânzare 312.818 mp
- anual se pot vinde maxim 2 parcele rezultate în urma parcelării

În tabelul următor prezentăm calculele ce au stat la baza estimării valorii de piață a terenului analizat:

			An1	An2	An3
Procent realizare proiect			21%	43%	100%
numar parcele vandute			2	2	1
suprafata parcele vandute			100,000	100,000	81,536
Venituri din vanzare	€		1,300,500	1,300,500	1,060,378
Cheltuieli aferente veniturilor	€		60,747	42,084	26,019
~cost PUZ	1500 euro	€	5,000		
~impozit teren	6962 RON/ha	€	42,742	29,079	15,415
- marketing	1% din vanzari	€	13,005	13,005	10,604

<i>Fluxul de numerar</i>	€	1,239,753	1,258,416	1,034,360
		0.5	1.5	2.5
Rata de actualizare		5.3%		
Factorul de actualizare		0.974	0.925	0.878

<i>Flux actualizat</i>	€	1,207,959	1,164,061	908,358
Total valoare teren	€	3,280,000		
Suprafata teren	mp	467,818		
Valoare unitara teren	€/mp	7.01		

Mențiuni:

- ✓ datorită activității desfășurate aici, solul a fost contaminat masiv cu metale grele (plumb, cadmiu, zinc). Nu am avut la dispoziție informații suficiente pentru a putea estima costul decontaminării acestuia, drept urmare, opinia privind valoarea de piață a terenului, nu include și acest cost. Având în vedere situația economico – financiară a societății, neluarea în calcul a acestui cost nu impactează rezultatul final.
- ✓ existența pe teren a haldei de steril diminuează suprafața vandabilă: astfel cei 467.818 mp pot fi valorificați prin vânzare 312.818 mp; în consecință suprafeței de teren afectată de existența haldei i-am atribuit valoare nulă.

Evaluare amplasament (teren și construcții) - abordarea prin cost

Prezentăm în continuare etapele parcurse în aplicarea metodei costului de înlocuire net:

Estimarea costului de înlocuire brut (de nou):

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza deizelor si a informațiilor deținute de catre evaluator, a inspecției și investigațiilor efectuate in teren. Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ documentare privind obiectul ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor cu ocazia inspecției;
- ✓ estimarea unei valori de înlocuire brute unitare care s-a bazat

- pe devize ale unor construcții similare edificate recent.
- consultarea catalogului „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” – Corneliu Șchiopu, editura Iroval București 2010, actualizate.

Estimarea deprecierei cumulate:

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

Uzura fizică: aceasta poate avea două componente:

uzura fizica recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decat creșterea de valoare rezultată) - ***nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;***

uzura fizica nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice): a fost estimată ca raport între vârsta efectivă si durata de viață utila totală estimată, segregat între elementele cu viata scurta si elemente cu viata lunga :

- ✓ durata de viață utilă totală a elementelor cu viață scurtă a fost estimată la 30 de ani pentru constructiile cu structura de beton, metalica sau mixta;
- ✓ pentru platforme, elemente de utilitati, etc, durata de viață utilă totală a fost de 40 de ani;
- ✓ pentru instalații și rețele electrice, etc, durata de viață utilă totală totală a fost de 25 de ani;
- ✓ durata de viață utilă totală a elementelor cu viață lungă a fost estimată la 60 ani pentru construcțiile cu structura metalică sau mixtă;
- ✓ ponderea celor doua elemente in total s-a facut pornind de la analiza devizelor avute la dispoziție, astfel in cazul constructiilor industriale ponderea este de 85% costuri elemente cu viață lungă si 15% costuri elemente cu viață scurtă . Pentru toate celelalte categorii de clădiri, ponderea este de 62% costuri elemente cu viață lungă și 38% costuri elemente cu viață scurtă;

Neadekvare funcțională - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadekvare functionala recuperabilă (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiențe care necesita adăugiri, deficiențe care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadekvare funcțională nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - ***nu au fost identificate neadekvari funcționale;***

Depreciere economică (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea in zonă, urbanismul, finantarea etc – in cazul de față avand la bază analiza de piață s-a estimat o depreciere externă de 30%.

Rezultatul abordării prin cost s-a obținut prin adăugarea valorii terenului la valoarea rămasă a construcțiilor

În cele ce urmează sunt prezentate fișele de calcul a costului de înlocuire net:

Nr. Inv.	Denumire mijloc fix	Categorie	Sc	Scd	CIB	CIB	Vârsta	DUVT	UZF	UZF nereg	Depreciere funcțională		Val răm după deducere UZF & D. fun	Depreciere externă		Depreciere cumulată		CIN	CIN	CIN unitar
			mp	mp	[eur/mp Scd]	[eur]	[ani]	[ani]	%	[eur]	%	[eur]		%	[eur]	%	[eur]	[eur]	[lei]	[eur/mp Scd]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1075	CLADIRE ADM.CU GRUP SOCIAL COMERCIAL	cladire	275	550	750	412,500	62	80	78%	319,688	0%	0	92,813	30%	27,844	84%	347,531	64,969	323,317	118
1153	PAVILION ADMINISTRATIV	cladire	557	2,227	800	1,781,440	80	80	75%	1,336,080	0%	0	445,360	30%	133,608	83%	1,469,688	311,752	1,551,434	140
1296	GARAJ AUTO	cladire	289	289	450	130,050	49	80	61%	79,656	0%	0	50,394	30%	15,118	73%	94,774	35,276	175,551	122
1308	CASA POARTA CANTAR	cladire	50	50	800	40,000	62	80	78%	31,000	0%	0	9,000	30%	2,700	84%	33,700	6,300	31,352	126
1270	MAGAZIA DE PRODUSE REFRACTARE	cladire	1,318	1,318	600	790,800	62	80	78%	612,870	0%	0	177,930	30%	53,379	84%	666,249	124,551	619,828	95
	Teren aferent		467,818		7													3,280,000	16,322,920	
TOTAL			75%										82%							

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN COST=	3,822,848	19,024,402
VALOARE TOTALĂ TEREN=	3,280,000	16,322,920
VALOARE TOTALĂ CONSTRUCȚII=	542,848	2,701,482

În concluzie, valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin cost este:

$V_{\text{COST}} = 3.823.000$ euro echivalent a $19.024.000$ lei

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 o Metodă de costuri, pentru o parte din bunuri (cu o piață mai activă) verificarea fiind efectuată prin abordarea prin piață în cadrul căruia s-au estimat plaje de valori/cotații de piață.

Obiectul evaluării îl constituie bunurile mobile de natura mijloacelor fixe, clasificate în scopul realizării acestui raport, funcție de utilizarea lor în entități funcționale separate, astfel:

- Bunuri mobile utilizate pentru manipularea mărfurilor
- Bunuri mobile auxiliare individuale
- Tehnica de calcul, birotica (inclusiv mobilier) și echipamente de telecomunicații
- Mijloace de transport

Etapele parcurse

Pentru determinarea valorilor au fost utilizate următoarele:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului (chestionar);
- ✓ inspecția echipamentelor – au fost inspectate echipamentele, fiind realizate fotografii reprezentative;
- ✓ 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 echipamentului evaluat;
- ✓ 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 valorii propuse

Abordarea prin piață

Această abordare este o cale generală de estimare a valorii, 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 piața limitată a acestor echipamente și a lipsei de informații credibile regăsite în piață, *această abordare a fost aplicată parțial*.

Comparația 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 a indica 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, analiza și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Piața de echipamente uzate (second-hand) reprezintă un mijloc uzual 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 piața 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 șamd.
- **Producător:** În cazul în care informațiile de la același producător nu sunt disponibile, trebui 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, trebui 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 am aplicat această abordare pentru toate reperele identificate ca având un nivel suficient de ridicat de vandabilitate.

O piață inactivă, sau una unde există un număr limitat de vânzări ce pot fi comparate cu proprietatea indică, adesea, o lipsă a cererii și existența deprecierii economice. Pentru echipamentele subiect ne încadrăm în cadrul acestei situații.

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

Metoda este o abordare globală urmărind raportul cerere-ofertă pe piața specifică a echipamentelor studiate.

Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

În cazul de față metoda s-a putut aplica corespunzător parțial, 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.

Ipotezele de valorificare la „subiect”:

- Se consideră întrunite toate condițiile din definiția valorii de piață
- Este posibil ca la valorificarea globală (integrală) către un singur cumpărător să apară necesitatea efectuării unor discount-uri practicate pe piață.
- Având în vedere cele expuse mai sus și analizând ofertele existente pe piață, pentru bunurile analizate în cadrul acestei abordări s-a constatat că valorile estimate prin metoda costurilor se situează în plaja de preturi regăsite pe piață.

Abordarea prin costuri

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 înlocuire¹ (de nou) cu gradul de depreciere real², etapele necesare a fi parcurse fiind:

- ✓ Stabilirea valorii de înlocuire $V_{\text{înlocuire}}$ (conform definiției: Valoarea de înlocuire este valoarea în stare nedepreciată a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregătit a fi pus în funcțiune. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea ECHIPAMENTELOR considerate în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat) prin una din metodele recomandate³ (devizului, cost-capacitate, indicială);
- ✓ Estimarea deprecierei cumulate D , care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unei proprietăți, :
 - Uzura (deteriorarea) fizică⁴ datorată consumării sau expirării duratei sale normale de utilizare cauzată de uzuri, deteriorări, expuneri la diverse elemente, factori fizici și alții, asemănători.
 - Deprecierea funcțională⁵ 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 deprecierei 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, forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari. În cazul de față

¹ 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.

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

³ având la bază identificarea, asimilarea și corelarea.

⁴ 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

⁵ Includ factori de natura

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

nu s-a optat pentru o depreciere economică

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

Mențiuni aferente calculelor:

- ✓ **Valoarea de înlocuire:** a fost obținută prin actualizarea costului de achiziție cu un indice valutar sau a fost determinat pe baza informațiilor și analizelor obținute prin chestionar din partea clientului.

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
- Vârsta 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:
- Vârsta efectivă (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.

Tehnica actualizării

Tehnica actualizării este un procedeu prin care valorile dispersate în timp se aduc la un singur moment, de regulă cel actual. Tehnica actualizării este utilizată în principal în analiza proiectelor de investiții și se caracterizează prin aceea că ia în calcul influența factorului timp asupra investițiilor și a rezultatelor lor. Actualizarea atât a eforturilor cât și a efectelor investiționale se poate face în momente diferite de realizare și funcționare a obiectivelor analizate.

Pentru unele bunuri, pentru a se putea estima o valoare de piață s-a aplicat o actualizare a valorii de intrare prin care s-a determinat un CIB indicial, la care s-a aplicat un grad de uzură scriptic (calculat ca raport între amortizare și valoarea de intrare).

Prezentăm în continuare tabelele de calcul ale bunurilor mobile evaluate:

CLASS	NR. INV	DENUMIRE	DATA PIF	VALOAREA NETĂ CONTABILĂ (RON)	Comparabila 1 (euro)	Comparabila 2 (euro)	Comparabila 3 (euro)	Valoarea rezultata in urma evaluarii(RON)	Valoarea rezultata in urma evaluarii(EURO)
2.5.5.006	45993	APARAT SUDURA tip ARC 403 CEA	28-Sep-01	845.32					
3.4.2.	53795	CONTOR APA RECE Dn 200 WPD	30-Sep-03	0.00					
2.5.7.	46036	POLIZOR UNGHIULAR+ACCESORII	18-Feb-02	404.64					
2.24.4.1.	46094	APARAT CLORINARE ADVANCE 200	8-Oct-03	0.00					
4.6.7.002	63481	ELECTROCAR 32.0	1-Sep-89	0.00				24,883	5,000
4.6.7.1.	63737	MOTOSTIVUITOR CU FURCI FRONTAL	9-Jul-04	0.00				24,883	5,000
4.6.7.1.	63738	MOTOSTIVUITOR CU FURCI FRONTAL	9-Jul-04	0.00					
6.1.1.002	76994	HOLSCAI-M (COLTAR CU FOTOLII)	1-Feb-95	0.00					
6.1.4.002	77034	FLIP-CHART STERG. USCATA+PICIOA	1-Dec-96	0.00					
6.2.1.001	77097	MASINA NUMARAT BANI GLORY AFIS	1-Mar-98	0.00					
6.1.1.006	77109	BIBLIOTECA LUCICA	1-Sep-98	0.00					
6.1.1.006	77115	CANAPEA IRIS	1-Sep-98	0.00					

6.1.1.006	77116	CANAPEA IRIS	1-Sep-98	0.00					
6.1.1.008	77131	BIROU M 96	1-Feb-99	0.00					
6.1.1.008	77136	BANCA COLT RAMSAU I	1-Feb-99	0.00					
6.1.1.008	77140	DULAP CU DOUA USI	1-Feb-99	0.00					
6.1.1.008	77141	DULAP CU DOUA USI	1-Feb-99	0.00					
6.1.1.009	77154	VITRINA	30-Apr-99	0.00					
6.1.1.010	77156	DULAP BRAND	13-May-99	0.00					
6.1.1.010	77157	DULAP BRAND	13-May-99	0.00					
6.1.1.010	77158	DULAP BRAND	13-May-99	0.00					
6.1.1.010	77159	DULAP BRAND	13-May-99	0.00					
6.1.1.011	77160	DULAP CU 2 USI	1-Jun-99	0.00					
6.1.1.011	77161	DULAP CU 2 USI	1-Jun-99	0.00					
6.1.1.011	77162	DULAP CU 2 USI	1-Jun-99	0.00					
6.1.1.011	77163	DULAP CU 2 USI	1-Jun-99	0.00					
6.1.1.012	77188	SERVANTA+RAFT	11-Aug-99	0.00					
6.1.1.012	77208	BIBLIOTECA ROOL	16-Aug-99	0.00					
6.1.1.013	77213	BIBLIOTECA	24-Sep-99	0.00					
6.1.1.014	77225	DULAP DE ACTE	28-Oct-99	0.00					
6.1.1.014	77226	DULAP DE ACTE	28-Oct-99	0.00					
6.1.1.014	77227	DULAP DE ACTE	28-Oct-99	0.00					
6.1.1.014	77228	DULAP DE ACTE	28-Oct-99	0.00					
6.1.1.014	77229	DULAP DE ACTE	28-Oct-99	0.00					
6.1.1.014	77230	DULAP HAINE	28-Oct-99	0.00					
6.1.1.014	77231	DULAP HAINE	28-Oct-99	0.00					
6.1.1.015	77252	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77253	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77254	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77255	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77256	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77257	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					

6.1.1.015	77258	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77259	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77260	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77261	DULAP DE ACTE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77262	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77263	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77264	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77265	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77266	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77267	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77268	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.015	77269	DULAP HAINE	23-Nov-99	0.00					
6.1.1.016	77276	BIBLIOTECA ROOL	23-Feb-00	0.00					
6.1.1.017	77278	GARNITURA MOB BIROU TOTAL	27-Mar-00	0.00					
6.4.001	77284	DOCUBIND P200	30-Mar-00	0.00					
6.1.1.018	77285	SET MOBILIER EL PASO	23-Aug-00	0.00					
6.1.3.001	77287	TABLOU CIOBANU MARIUS	21-Dec-00	0.00					
6.1.3.001	77288	TABLOU CIOBANU MARIUS	21-Dec-00	0.00					
6.1.1.019	77289	SET MOBILIER	30-Jul-01	0.00					
6.3.2.	90619	CASA DE BANI 100X150X75	1-Jan-51	0.00					
6.3.2.	90620	CASA DE BANI	1-Jul-54	0.00					
6.3.2.	90621	CASA DE BANI	1-Jan-51	0.00					
6.1.1.001	96912	MASA OVALA COMPUSA DIN 8 PIESE	1-Jan-94	0.00					
2.1.22.2	46119	APARAT DE SPALAT CU PRESIUNE SI INCALZIRE	12-Dec-05	0.00					
2.3.2.1.1.	63744	SKODA ROOMSTER 1,4 TDI-B-149792	21-Dec-06	0.00				2,000	393
2.3.2.1.1.	63745	SKODA ROOMSTER 1,4 TDI-B-149830	21-Dec-06	0.00				2,000	393
2.3.2.1.1.	63747	SKODA ROOMSTER 1,4 TDI B-62-WUH	30-Apr-07	0.00					
3.1.1..	77296	MOBILIER BIROU	3-Sep-07	0.00					
2.2.9..	53817	IMPRIMANTA HP COLOR 5550 LASER JET A3	29-Feb-08	0.00					
2.2.9..	53833	RETEA CALCULATOARE	29-Feb-08	0.00					

3.1.1.	77298	MOBILIER BIROU	30-Apr-08	0.00					
3.1.1.	77299	MOBILIER BIROU	30-Apr-08	0.00					
2.3.2.1.1..	63761	DACIA LOGAN LAUREATE MCV1.5 DCI-B 81 WWJ	30-May-08	0.00				2,000	393
2.3.2.1.1..	63762	DACIA LOGAN LAUREATE MCV1.5 DCI-B 81 WWL	30-May-08	0.00				2,000	393
3.1.1..	77300	MOBILIER BIROU	2-Jun-08	0.00					
3.1.1..	77301	ETAJERA ARHIVA	2-Jun-08	0.00					
3.1.1..	77302	MOBILIER BUCATARIE	10-Jul-08	0.00					
3.1.1..	77303	MOBILIR BIROU	10-Jul-08	0.00					
3.1.1..	77304	MOBILIER BIROU	30-Sep-08	0.00					
3.1.1..	77305	MOBILIER BIROU	30-Sep-08	0.00					
2.2.1.1.2.	53844	PLATFORMA ELECTONICA DE CANTARIERE QUATTRO+ ACCESORII	13-Oct-08	0.00					
3.1.1..	77306	MOBILIER BIROU	13-Nov-08	0.00					
3.1.1..	77307	MOBILIER BIROU	30-Oct-09	0.00					
3.2.4.	77308	DISTRUGATOR DOCUMENTE JP-516C	2-Dec-11	0.00					
2.2.1.1.3.	53851	CONTOR GAZ CU TURBINA SI CONVERTOR	24-Feb-14	1,889.87					
2.1.16.1.2.2.	46223	GENERATOR DIESEL TIP GENIMA	8-Jul-14	31,330.41				24,883	5,000
2.3.2.1.1.	63768	TOUAREG EDITION X V6 TDI	1-Aug-14	0.00	12200	21500	14300	79,624	16,000
3.3.5.	53861	SISTEM SECURITATE ACCES PAVILION ADMINISTRATIV SI CASIERIE EFRACIE	23-Feb-17	0.00					
3.3.5.	53862	SISTEM SECURITATE ACCES PAVILION ADMINISTRATIV SI CASIERIE VIDEO	23-Feb-17	0.00					
3.3.5.	53863	SISTEM DE SUPR. VIDEO PERIMETRAL	21-Jul-17	0.00				4,977	1,000
3.2.1.		PACHET VIDEO PROIECTOR - SALA SEDINTA	18-Mar-20	0.00				1,000	196
		TOTAL		34,470.23				168,248	33,766

SECTIUNEA 10 – ANEXA B : 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 depreciere 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

Suport 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.;
- mijloace de transport (autoturisme).



Contact



Alba Iulia	Iulia Dorina Stanciu tel. 0786.346.118	Craiova	Carmen Nadolu tel. 0786.130.636
Baia Mare	Ioan Bercu tel. 0786.130.640	Galați	Dan Vrinceanu tel. 0786.130.635
Brașov	Ovidiu Vancea tel. 0786.130.641	Iași	Marius Lazăr tel. 0786.346.117
Buzău	Sorin Putere tel. 0786.203.482	Pitești	Andreea Matei tel. 0770.549.386
București	Cristian Nistea tel. 0721.249.683 Marian Chirilă tel. 0769.502.512	Ploiești	Bogdan Dobrogeanu tel. 0766.642.643
Cluj-Napoca	Marius Șufană tel. 0786.130.650	Sibiu	Gunter Leutschaf tel. 0786.130.651
Constanța	Cristina Vasiliu tel. 0760.608.018	Suceava	Andrei Marius Călinescu tel. 0786.346.120
		Timișoara	Petru Vlad tel. 0786.130.632
		Tg. Mureș	Marius Șufană tel. 0786.130.650