NR. RAPORT: 165879 / 27.07.2023

RAPORT DE EVALUARE

MECANICA FINA S.A.

100% Capital Propriu la 31.12.2022

©2023 FairValue Consulting SRL | J40/3144/2005 | RO17254259 | București.
Acest document fiind confidențial, nu va fi publicat, copiat sau citat, integral sau parțial, și nu va fi transmis unor terți fără acordul nostru prealabil în scris.

FairValue

FairValue

Right with you.

FairValue Consulting SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.myfairvalue.ro

Anuta Stan
Director General

T: +40 21 322 71 06
M:+40 755 099 729
E: anuta.stan@fvalue.ro

Laurențiu Stan
Evaluator autorizat, EI, EPI, EBM, VE-EI

T: +40 21 322 71 06
M:+40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Sabo Marius Alexandru
Evaluator autorizat, EI, EPI, EBM, VE-EPI

T: +40 21 322 71 06
M:+40 749 101 100
E: marius.sabo@fvalue.ro

Către: reprezentantii si actionarii MECANICA FINA S.A., consultanții implicați în operațiunea de despagubire a actionarilor.

Referitor la: Valoarea de piață a capitalului propriu al MECANICA FINA S.A.

Noi, **FairValue Consulting SRL** (”FairValue” sau ”Evaluator”), am fost solicitați de către **MECANICA FINA S.A.** (”Client”) să emitem o opinie cu privire la prețul pe acțiune care urmează să fie achitat în cazul despagubirii actionarilor care doresc retragerea din societate. În acest scop, a fost încheiat contractul de prestări servicii nr. 68511 din 22.06.2023.

FairValue Consulting, membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0020, prin evaluatorul autorizat **Stan Laurentiu Adrian**, membru acreditat ANEVAR-EI, cu legitimația nr.**16233** si prin evaluatorul autorizat **Sabo Marius Alexandru**, membru acreditat ANEVAR-EPI cu legitimația nr.**15878**, a emis o opinie cu privire la valoarea de piață în calitate de evaluator independent.

Raportul de evaluare a fost întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) 2022**, iar valoarea de piață a fost estimată prin aplicarea metodologiei specificate în aceste SEV, în ipoteza continuării activității.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastră este că **valoarea de piață** a dreptului deplin de proprietate asupra capitalului propriu al **MECANICA FINA S.A.**, la **31.12.2022**, este:

93.882.946 lei	echivalent	**18.976.289 €**
25,33 lei/act.	echivalent	**5,12 €/act.**

Cuprins

1. Sinteza raportului
2. Termenii de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

1
Sinteza
pag. 4

2
Termenii de referință
pag. 7

3
Prezentarea și analiza datelor
pag. 13

4
Evaluare
pag. 62

5
Anexe
pag. 74

Rezumatul faptelor principale și concluziile

Client, Utilizatori, Obiect, Scop, Tipul valorii, Data

Sector, Companie

Abordări – Metode
Inputs – Outputs

1

Sinteza raportului

Elementele principale ale evaluării

Rezultatele și concluzia evaluării

1. Sinteza raportului

Elementele principale ale evaluării

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Termeni de referință

- ✓ **Clientul** raportului de evaluare este **MECANICA FINA S.A.**
- ✓ **Alți utilizatori desemnați** ai evaluării sunt actionarii, managerii și consultanții Clientului.
- ✓ **Scopul evaluării** – Stabilirea prețului pe acțiune care urmează să fie achitat în cazul despagubirii acționarilor care doresc retragerea din societate.
- ✓ **Obiectul evaluării** este pachetul integral de de 3.705.956 actiuni.
- ✓ **Tipul valorii** este valoarea de piață, care a fost estimată în ipoteza continuării activității.
- ✓ **Data evaluării** este 31.12.2022.

Analiza companiei subiect

MECANICA FINA S.A., este o societate comerciala pe actiuni cu capital integral privat, ce desfasoara activitati de "property management" pentru patrimoniul imobiliar pe care il detine in sectorul 2 al Municipiului Bucuresti, in strada Popa Lazar nr. 5-25, nr. 10 si nr. 12, in soseaua Pantelimon nr. 1-3 si nr. 10-12 si strada Chiristigiilor nr. 46.

Mecanica Fina SA a fost producator de aparate de masura si control pana in anul 2009 cand a intrerupt activitatea de productie.

Actiunile societatii Mecanica Fina SA (simbol MECE) au fost tranzactionate pe Piata RASDAQ din 1997 pana la data de 12.08.2015 cand, in urma finalizarii procedurilor prevazute de legea 151/2014, au fost admise la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti SA.

În 2022, MECANICA FINA S.A. a înregistrat o cifră de afaceri de 8,346 milioane lei în crestere cu 21,1% față de 2021 si venituri totale de 18,066 milioane lei în crestere cu 47,2% față de 2021.

Estimarea valorii

- ✓ Activitatea companiei subiect este viabilă și capabilă să genereze venituri viitoare. Ca urmare, valoarea capitalului propriu a fost estimată prin aplicarea abordării prin venit si a abordarii prin piata.
- ✓ Selectarea valorii s-a efectuat facand media valorilor obtinute in urma aplicarii abordarii prin piata si abordarii prin venit conform art. 134, alin 4 din Legea 31/1990 actualizata 2020.

Art. 134, alin. 4 din Legea 31/1990 actualizata 2020: Prețul plătit de societate pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării. Expertul este numit de judecătorul delegat în conformitate cu dispozițiile art. 38 și 39, la cererea consiliului de administrație, respectiv a directoratului.

1. Sinteza raportului

Rezultatele și concluzia evaluării

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

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.

Abordarea prin venit

✓ Abordarea prin venit este cea mai adecvată în cazul evaluării în ipoteza continuării activității deoarece se înscrie în optica cumpărătorului, incluzând beneficiile viitoare actualizate și eforturile de investiții necesare într-o perioadă de timp previzibilă.

Abordarea prin active (cost)

✓ Abordarea prin active are dezavantajul că reflectă o viziune statică a patrimoniului net la data evaluării și că activele sunt evaluate în mod individual, de multe ori prin metode diferite. Această abordare nu a fost aplicată deoarece nu este adecvată în cazul unei întreprinderi care își va continua activitatea în mod previzibil în următoarea perioadă.

Concluzia evaluării

✓ Art. 134, alin. 4 din Legea 31/1990 actualizata 2020:

Prețul plătit de societate pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării. Expertul este numit de judecătorul delegat în conformitate cu dispozițiile art. 38 și 39, la cererea consiliului de administrație, respectiv a directoratului.

✓ Având în vedere cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a capitalului propriu al MECANICA FINA S.A. este media rezultatelor obtinute in urma aplicarii abordarilor prin venit si prin piata, de (rotund):

VP_{Cp} = 93.882.946 lei echiv. 18.976.289 €

Vactiune= 25,33 lei/actiune echiv. 5,12 €/actiune

Curs de schimb valutar 4,9474 Lei / 1 Euro

2

Termeni de referință

Identificarea și declarația evaluatorului	p. 8
Client, Utilizatori, Obiect, Scop	p. 9
Tip valoare, Data evaluării, Data raportului	p. 10
Informații utilizate	p. 11
Restricții de utilizare, Conformitatea cu SEV	p. 12

2. Termeni de referință

Identificarea și declarația evaluatorului

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea.

FairValue Consulting S.R.L.

Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR - autorizația nr. 020.

Stan Anuta
Director General

Stan Laurentiu Adrian

- ✓ Evaluator autorizat EI | EPI | EBM | VE-EI
- ✓ Membru acreditat ANEVAR, Leg. nr. 16233
- ✓ Evaluator Recunoscut European (REV)
- ✓ Membru al RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors UK)
- ✓ Experiență de peste 15 ani în domeniul evaluării

Sabo Marius Alexandru

- ✓ Evaluator autorizat EI | EPI | EBM | VE-EPI
- ✓ Membru acreditat ANEVAR, Leg. nr. 15878
- ✓ Experiență de peste 14 ani în domeniul evaluării

2. Termeni de referință

Client, Utilizatori, Obiect, Scop

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Identificarea clientului	MECANICA FINA S.A. Strada Popa Lazar, Nr. 5-25, București, Sector 2| J40/2353/1991 | 655
Alți utilizatori desemnați	✓ Actionarii și managementul Clientului ✓ Consultanții implicați în operațiunea de despagubire a actionarilor.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Obiectul evaluării	Pachet integral de actiuni care compun capitalul propriu al MECANICA FINA S.A., societate cotată la bursă (symbol MECE) Pachet cu drept de control, lichiditate redusă.
Scopul evaluării	Stabilirea prețului pe acțiune care urmează să fie achitat în cazul despagubirii acţionarilor care doresc retragerea din societate.

2. Termeni de referință

Tip valoare, Data evaluării, Data raportului

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Tipul Valorii	Valoarea de piață a capitalului propriu al întreprinderii (capitalul asociaților), așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii. Valoarea de piață este definită ca *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 de piață a fost estimată în ipoteza continuării activității. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data aportului, fără a lua în calcul condiţii de plată deosebite.
Data evaluării	Data la care sunt valabile concluziile cu privire la valoarea de piață este **31.12.2022**. Data evaluării a fost stabilită în urma instrucțiunilor Clientului, ținând cont de scopul evaluării
Data raportului	Raportul de evaluare a fost întocmit în perioada iulie 2023.
Moneda evaluării	Valoarea estimată este exprimată în LEI și EUR. Deoarece veniturile sunt obținute în LEI, calculele care au stat la baza estimării valorii de piață au fost realizate cu sume în moneda națională. Dacă au fost necesare conversii ale sumelor din LEI în EUR sau invers, a fost utilizat cursul valutar de 4,9474 lei / 1 Euro – reprezentând cursul leu / Euro afișat la data evaluării.

2. Termeni de referință

Informații utilizate

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Natura și amploarea activităților evaluatorului	În vederea întocmirii raportului de evaluare, evaluatorul a solicitat reprezentanților societății o listă de documente financiare, juridice sau tehnice considerate necesare. De asemenea, evaluatorul a discutat aspectele necesare unei bune înțelegeri a activității cu reprezentanții Societății. Ulterior, au fost solicitate clarificări suplimentare prin email sau telefon. Am colectat informații și documente cu privire la organizarea, funcționarea și activitatea societății; descrierea domeniului de activitate; activele utilizate în desfășurarea activității; principalii clienți și furnizori ai societății etc. Activele corporale de natura clădirilor și terenurilor au fost evaluate în raportul nr. 605 din 25.01.2023 de către evaluator autorizat membru corporativ Fairvalue Evaluari SRL, prin evaluator autorizat Costache Ionuț Constantin. Au fost considerate active în afara exploatării, descrise în cuprinsul prezentului raport.
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	Informații obținute de la client: ✓ Act constitutiv actualizat 12.01.2023; ✓ Situațiile financiare la 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 si 31.12.2022, precum și balanțele de verificare sintetice și notele explicative aferente; ✓ Balanțe de verificare sintetice pentru perioada 2017-2022; ✓ Buget de venituri și cheltuieli previzionat pentru 2023; ✓ Registrul imobilizărilor la 31.12.2022; ✓ Situație contracte de inchiriere; ✓ Lista stocurilor, creanțelor și datoriilor către furnizori la 31.12.2022; ✓ Detalii despre forța de muncă implicată și structura organizatorică.
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea (continuare)	Informații obținute de evaluator din alte surse: ✓ Informații existente în literatura de specialitate și presă privind piața de profil și evoluția acesteia; ✓ Comisia Națională de Prognoză (http://www.cnp.ro) ✓ Banca Națională a României (www.bnro.ro) ✓ www.termene.ro, www.risco.ro, www.coface.ro; www.statista.com ✓ Baza de date a prof. Aswath Damodaran (http://pages.stern.nyu.edu); ✓ Pablo Fernandez, Eduardo de Apellaniz and Javier F. Acin – "Survey: Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 95 countries in 2022; ✓ Duff & Phelps - Cost of Capital Navigator ✓ Infront Analytics ✓ S&P Capital IQ (prin Valutico)

2. Termeni de referință

Ipoteze, Restricții de utilizare, Conformitatea cu SEV

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Ipoteze	Ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative (dacă este cazul) sunt prezentate în cadrul Anexei B
Tipul raportului	Scopul evaluarii, complexitatea bunului supus evaluarii si cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ), care respectă cerințele SEV 103 – Raportare.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la activele în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului/coordonatorului echipei de evaluare care l-a întocmit; ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Consulting și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102) ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) ✓ GEV 600 – Evaluarea întreprinderii.

3

Prezentarea și analiza datelor

Date generale despre companie

Active

Datorii

Management și resurse umane

Activitatea operațională

Activitatea comercială

Analiza financiară

3. Prezentarea și analiza datelor

Date generale despre companie

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

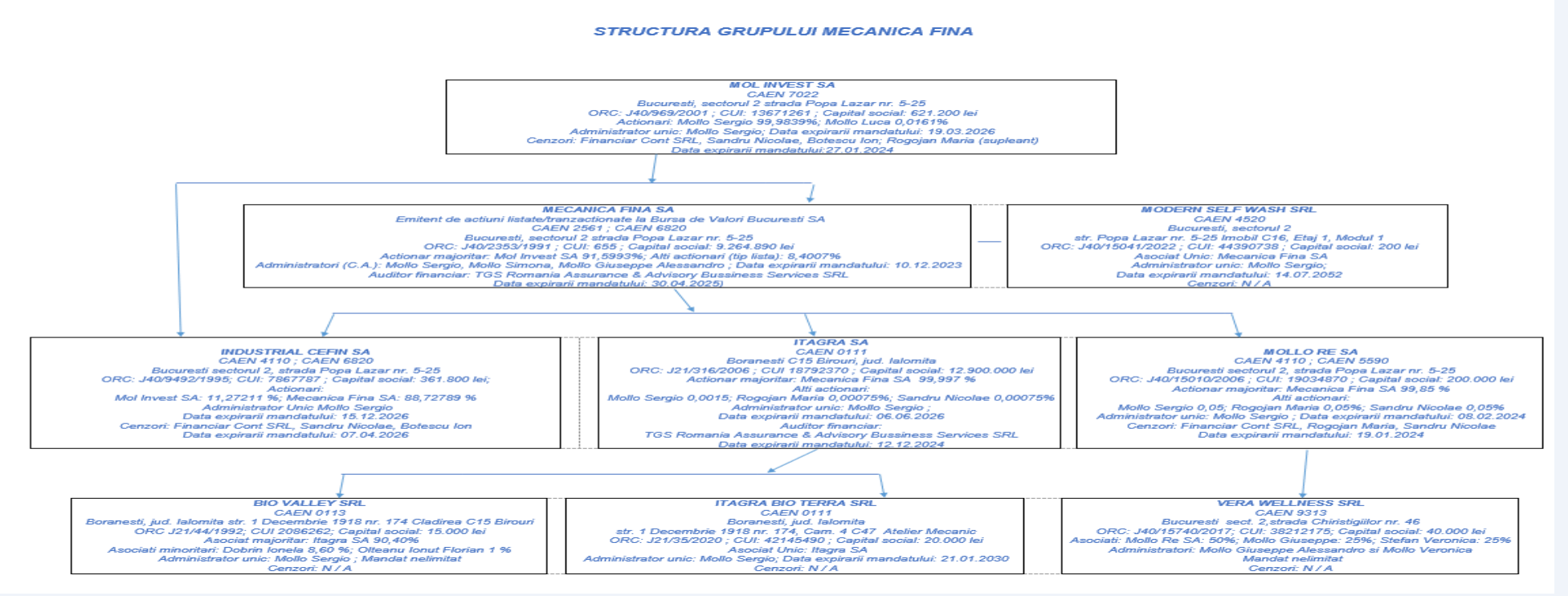
Denumire	MECANICA FINA S.A.
Sediul social	Strada Popa Lazar, Nr. 5-25, București, Sector 2
Cod unic de înregistrare	655
Nr. Registrul Comerțului	J40/2353/1991
Capital social subscris și vărsat	9.264.890 lei
Număr actiuni	3.705.956
Valoare nominală actiune	2,5 lei
Obiect de activitate MFINANTE	2651 - Fabricarea de instrumente si dispozitive pentru masura, verificare, control, navigatie. In prezent, societatea desfasoara activitati de “property management” pentru patrimoniul imobiliar pe care il detine in sectorul 2 al Municipiului Bucuresti, in strada Popa Lazar nr. 5-25, nr. 10 si nr. 12, in soseaua Pantelimon nr. 1-3 si nr. 10-12 si strada Chiristigiilor nr. 46
Management	Administrarea societatii Mecanica Fina SA este asigurata, in sistem unitar, printr-un Consiliu de Administratie format din 3 (trei) membri condus de un Presedinte al Consiliului care detine si functia de Director General al societatii. In prezent Presedintele Consiliului de Administratie – Director General al societatii Mecanica Fina SA este domnul Mollo Sergio, iar ceilalti membri ai Consiliului de Administratie sunt Mollo Simona si Mollo Giuseppe Alessandro.

3. Prezentarea și analiza datelor

Date generale despre companie

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Acționariat	PERSOANE FIZICE detin 292.823 actiuni ~ 7.9014% MOL INVEST S.A. detine 3.394.631 actiuni ~ 91.5993% PERSOANE JURIDICE detin 18.502 actiuni ~ 0.4993%



3. Prezentarea și analiza datelor

Active imobilizate

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Activele imobilizate la 31.12.2022

Imobilizări necorporale cu valoare rămasă netă de **0 lei**:

- ✓ **Concesiuni, brevete, licente,marci comerciale** - licente, software.

Imobilizări corporale cu valoare rămasă de **198.406.253 lei**:

- ✓ **Terenuri si constructii:** Societatea detine in proprietate terenuri si constructii in sectorul 2 al Municipiului Bucuresti, in strada Popa Lazar nr. 5-25, nr. 10 si nr. 12, in soseaua Pantelimon nr. 1-3 si nr. 10-12 si strada Chiristigiilor nr. 46, str.Ion Heliade Radulescu nr. 12-14, str. Ion Heliade Radulescu nr. 33, Sos. Pantelimon nr. 1 si Comuna Boranesti, jud. Ialomita.
- ✓ In contul 212 sunt inregistrate drumuri, pavaje, racorduri, retele, etc.
- ✓ Celelalte active de tip terenuri si constructii sunt inregistrate in cont 215 – Investitii imobiliare, respectiv 235 - Investitii imobiliare in curs de executie.

Există indicii cu privire la active corporale care nu contribuie la generarea de venituri, astfel: Cladirile HALA 100 (100/I) si HALA 60 FOSTA HALA 50 PRELUCRARI (50/II) reprezinta investitii imobiliare in curs de executie, acestea necesita renovari si nu sunt inchiriate. De asemenea, imobilele din Strada Ion Heliade Radulescu nr. 33, din Strada Ion Heliade Radulescu nr. 12-14 si din Boranesti, jud. Ialomita nu sunt inchiriate. Toate aceste imobile au fost considerate active in fara exploatarii.

De asemenea, participatiile pe care MECANICA FINA SA le detine la cele 4 societati au fost considerate active in fara exploatarii.

- ✓ **Instalatii tehnice si masini**: transformatoare, scule, echipamente climatizare, tablouri electrice, autovehicule, PC-uri si periferice, etc
- ✓ **Mobilier, aparatura birotica**: mobilier, periferice, telefoane, sisteme securitate, etc.

Cont	*Denumirea contului*	Nr. inventar cladire	Data PIF cladire	Suprafata teren (mp)	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
Bucuresti, Strada Popa Lazar 5-25, sector 2							
215,0042	Teren	T00001		21.088,21	-		-
215,0001	PAVILION ADMINISTRATIV	100001	1940	-	398,92	1.173,33	1.408,00
215,0002	ATELIER MASE PLASTICE SI TSP	100002	1964	-	348,12	290,10	348,12
215,0003	ATELIER PRESAJ SI SLAIF (6/I)	100003	1948	-	357,49	893,73	1.072,47
215,0004	ATELIER PRESAJ GREU,PROIECT	100004	1941	-	544,02	906,70	1.088,04
215,0005	ATELIER SDV, INTRETINERE (4/I)	100005	1940	-	497,23	828,72	994,46
215,0006	ATELIER STRUNGARIE 1 (2/I)	100006	1935	-	522,14	435,12	522,14
215,0007	ATELIER STRUNGARIE 2 (3/I)	100007	1956	-	522,14	435,12	522,14
215,0008	ATELIER ACOP METALICE (1/I)	100010	1962	-	938,13	1.563,55	1.876,26
215,0009	GRUP SOCIAL, ANEXE, SALA	100011	1960	-	489,97	816,62	979,94
215,0010	CENTRALA TERMICA (8/1)	100012	1957	-	164,27	136,89	164,27
215,0018	HALA 100 (100/I)	100047	1975	-	5.875,89	19.586,30	23.503,56
215,0020	ANEXA TEHNICA,VESTIARE	100052	1976	-	530,43	1.105,83	1.327,00
215,0016	MAGAZIE NEFEROASE (27/1)	100044	1974	-	546,00	455,00	546,00
215,0017	ATELIER VOPSIT	100045	1974	-	456,00	380,00	456,00
Bucuresti, Soseaua Pantelimon 1-3, sector 2							
215,0042	Teren	T00002		16.808,00	-		-
215,0011	HALA 60 FOSTA HALA 50 PRELUCRARI (50/II)	100022	1974	-	6.857,00	6.440,00	7.728,00
215,0015	HALA 50 FOSTA HALA 60 , MEC SEF, COORD.	100038	1961	-	6.088,00	5.711,67	6.854,00
215,0012	ATELIER DEBITAJ 1 (26/II)	100029	1970	-	239,00	199,17	239,00
215,0013	ATELIER DEBITAJ 2 (28/II)	100030	1970	-	60,00	50,00	60,00
Bucuresti, Strada Popa Lazar 10, sector 2							
215,0042	Teren	T00006		795,90	-		-
215,0014	CAMIN NEFAMILISTI NR 1	100037	1973	-	472,89	1.970,38	2.364,45
Bucuresti, Strada Popa Lazar 12, sector 2							
215,0042	Teren	T00005		615,60	-		-
215,0022	CAMIN NR 3	100065	1980	-	343,09	1.429,54	1.715,45
Bucuresti, Strada Chiristigiilor 46, sector 2							
215,0042	Teren	T00003		2.117,50	-		-
215,0019	CANTINA RESTAURANT	100050	1975	-	984,00	1.759,73	2.111,68

Cont	*Denumirea contului*	Nr. inventar cladire	Data PIF cladire	Suprafata teren (mp)	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
Bucuresti, Soseaua Pantelimon 10-12, sector 2							
215,0042	Teren	T00004		131,84 mp (cota indiviza din 350 mp)			
215,0021	PAVILION TEHNIC SUBSOL+P+ 1 (100C/I)	100054	1977	-	734,60	608,86	734,60
215,0023	PAVILION TEHNIC BLOC TURN ETAJ 7	100073	1977	-	351,54	297,11	351,54
	PAVILION TEHNIC BLOC TURN ETAJ 8	100074	1977		351,54	304,18	351,54
	PAVILION TEHNIC BLOC TURN ETAJ 9	100075	1977		300,25	241,87	300,25
215,0024	PAVILION TEHNIC BLOC TURN ETAJ 2	100080	1977	-	351,54	304,88	351,54
Bucuresti, Strada Ion Heliade Radulescu nr. 33, sector 2							
215,0051	Teren	T00024		478,00			
215,0050	IMOBIL I.HELIADE RADULESCU NR.33	723218	1928	-	73,00	86,67	104,00
215,0052	ANEXA I.HELIADE RADULESCU NR.33	723218	-	-	-	-	-
215,0053	MAGAZIE I.HELIADE RADULESCU NR.33	723218	-	-	-	-	-
215,0054	SOPRON I.HELIADE RADULESCU NR.33	723218	-	-	-	-	-
Bucuresti, Strada Ion Heliade Radulescu nr. 12-14, sector 2							
215,0043	TEREN HELIADE NR 12-14 LOT 1 (84 MP)	T00008	-	84,00	-	-	-
215,0044	TEREN HELIADE NR 12-14 LOT 2 (7 MP)	T00007	-	7,00	-	-	-
Comuna Boranesti, jud. Ialomita							
215,0042	Teren Boranesti, Ialomita (Cc intravilan)	T00021	-	415,24	-	-	-
215,0042	Teren Boranesti, Ialomita (arabil intravilan)	T00020	-	652,55	-	-	-
215,0042	Teren Boranesti, Ialomita (Cc intravilan)	T00023	-	846,79	-	-	-
215,0042	Teren Boranesti, Ialomita (Cc intravilan)	T00022	-	762,00	-	-	-
Bucuresti, Sos. Pantelimon Nr. 1							
214	CONSTRUCTIE SOS. PANTELIMON NR 1	723256			206,30		206,30
214	TEREN SOS. PANTELIMON NR 1	723257		397,73			

Imobilizări financiare cu valoare rămasă de **24.176.060 lei,** din care 5.259 lei reprezinta creante imobilizate.

✓ Compania detine participatii la:

PARTICIPAȚIE	% Participație	Valoare contabilă
ITAGRA SA	99,9970%	12.899.600
MOLLO RE SA	99,8500%	588.530
INDUSTRIAL CEFIN SA	88,72789%	10.672.789
MODERN SELF WASH SRL	100,0000%	9.883
TOTAL		**24.170.801**

Activele circulante la 31.12.2022

Stocuri

✓ MECANICA FINA S.A. detine in proprietate stocuri. Soldul la 31.12.2022 era de **1.015** lei, mai scazut fata de anii precedenti, de exemplu soldul la 31.12.2021 era de 11.556 lei. Ponderea cea mai importanta o au alte materiale consumabile si obiecte de inventar.

Nu există indicii cu privire la active circulante care ar necesita ajustări de valoare

Creanțe

Creanțele au avut un sold de **2.018.024 lei** la data evaluării, mai scazut decât la 31.12.2021 (2.309.839 lei).

Termenul de încasare a creanțelor este mai mic de un an (aprox 88 de zile).

Disponibilitățile bănești au avut un sold la data evaluării de **200.034 lei**, mai ridicat decât la finalul anului 2021, când a fost 86.625 lei. **Cheltuielile înregistrate în avans** erau în sumă de **0 lei.**

3. Prezentarea și analiza datelor

Contracte de închiriere

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Contracte de închiriere

✓ Activitatea se desfășoară în imobile aflate in proprietatea societatii, descrise la pag. 17-18.

✓ MECANICA FINA S.A. a încheiat contracte de închiriere, astfel:

Nr. Crt	NR. CONTRACT	IDENTIFICARE SPATIU	SUPRAFATA INCHIRIATA MP	PRET TOTAL FARA TVA EURO 2023	PRET FARA TVA EURO/MP	TERMEN DE PLATA (LUNA CURENTA PT. LUNA CURENTA))	TERMENUL CONTRACTULUI	OBSERVATII
1	1000/166/10.11.2017	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, parter	234,40	1.687,00	7,20	30	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In aa, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat
2	1000 / 249 / 22.12.2020	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, etaj 2	442,60	3.045,000	6,88	15	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere
3	1000/46/28.04.2022	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, etaj 2	120,00	720,00	6,00	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, Pe parcursul perioadei contractuale, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat
4	1000 / 12 / 23.01.2023	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, etaj 3	120,00	1.080,00	9,00	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, Pe parcursul perioadei contractuale, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat
5	1000/29/08.02.2019	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C16, parter	471,00	3.259,00	6,92	20	31.12.2024-cu prelungire prin act aditional	Pentru fiecare dintre anii urmatori de inchiriere, chiria se va indexa cu rata anuala a inflatiei in euro
6	1000/30/08.02.2019	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C16, parter	169,00	1.169,00	6,92	20	31.12.2024-cu prelungire prin act aditional	Pentru fiecare dintre anii urmatori de inchiriere, chiria se va indexa cu rata anuala a inflatiei in euro
7	1000/31/08.02.2019	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C16, etaj	409,00	2.827,00	6,91	20	31.12.2024-cu prelungire prin act aditional	Pentru fiecare dintre anii urmatori de inchiriere, chiria se va indexa cu rata anuala a inflatiei in euro
8	1000/14/23.01.2019	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C 14, parter si etaj 1	495,30	5.500,00	11,10	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	Pentru perioada 01.03.2020-28.02.2021 pretul inchirierii se indexeaza cu rata inflatiei in zona euro. In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra

9	1000/34/17.02.2014	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, etaj 1	273,39	1.600,00	5,85	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, zona euro. In act aditional, pt 01.01.2019-31.12.2019, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro
10	1000/311/20.12.2013	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C1	945,00	6.235,00	6,60	30	31.12.2022-cu prelungire prin act aditional	In aa, pentru perioada 01.01.2019-31.12.2019, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat
11	1000/97/17.05.2018	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C 14, parter si etaj 1	160,00	854,00	5,34	30	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, pentru perioada 01.01.2019-31.12.2019, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat
12	1000/18/23.01.2014	Strada Popa Lazar, nr 5-25, C16, et 1	40,60	110,00	2,71	30	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere
13	1000/101/21.03.2008	Strada Popa Lazar, nr 5-25, C16, et 1	33,47	110,00	3,29	30	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere
14	1000/123/25.08.2017	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C15 parter si etaj 1	1.000,00	7.117,50	7,12	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, pentru perioada 01.01.2019-31.12.2019, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat pentru anul 2018. In contract, pentru
15	1000/271/21.12.2018	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, etaj 1	596,00	4.100,00	6,88	15	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere
16	1000/185/22.12.2021	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, etaj 2	74,50	512,56	6,88	15	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere
17	1000/43/27.04.2022	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, etaj 1	120	780	6,50	20	31.12.2023 -cu prelungire prin act aditional	In contract, Pe parcursul perioadei contractuale, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat
18	1000/264/01.10.2015	Strada Popa Lazar, nr. 5-25, C14, parter si C16 parter	2.130,00	15.941,30	7,48	30	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	Pe parcursul oricarui an de inchiriere, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra, potrivit datelor oficiale EUROSTAT, evolutii anormale (+-10%) partile vor renegocia
		Strada Popa Lazar, nr. 5-25	**7.834,26**	**56.647,36**	7,23			
19	1000/254/25.09.2015	Strada Popa Lazar, nr. 10, imobil S+P+4E	1729,00	8250,00	4,77	30	Prelungire automata daca nu se cere incetare	
		Strada Popa Lazar, nr. 10	**1729,00**	**8250,00**	4,77			
20	1000/214/03.09.2013	Strada Popa Lazar, nr. 12, imobil S+P+4E	2407,00	6600,00	2,74	30	Prelungire automata daca nu se cere incetare	
		Strada Popa Lazar, nr. 12	**2407,00**	**6600,00**	2,74			

21	1000/02/10.01.2020	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, parter	86,00	924,00	10,74	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere	
22	1000/131/18.07.2014	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 2	100,00	660,00	6,60	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere	
23	1000/134/21.10.2022	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 2= 45 mp si et. 8= 304,18 mp	349,18	2.095,00	6,00	15	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	n contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere	
23	1000/48/01.03.2018	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, parter	26,96	27,00	1,00	15	31.12.2022-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere	
25	1000/111/28.03.2016	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 7	300,00	2.209,40	7,36	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere	
26	1000/11/20.01.2023	Sos. Pantelimon, 10-12, parter	70,00	556,00	7,94	30	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional		
27	1000/139/20.09.2021	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 1	32,00	211,00	6,59	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional		
28	NR. 1000 / 6 / 14.02.2022	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 1	71,00	426,00	6,00	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional		
29	1000/90/07.06.2021	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 2	85,00	561,00	6,60	20	31.12.2022-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere	
30	1000/227/23.09.2013	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 1	50,24	362,00	7,21	15	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In aa, pentru perioada 01.01.2019-31.12.2019, chiria se va majora cu rata inflatiei in euro conform datelor oficiale Eurostat	
31	1000/64/20.05.2022	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 1	28,00	168,00	6,00	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional	In contract, in situatia in care inflatia in zona euro va inregistra evolutii anormale (+-10%), oricare dintre parti poate cere renegociere	
32	1000/16/09/03/2022	Soseaua Pantelimon, nr. 10-12, BT, etaj 2	50,00	300,00	6,00	20	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional		
			1.248,38	8.499,40	6,81				

33	1000/63/19.04.2021	oseaua Pantelimon, nr. 1-3, Hala 50, etaj 1, birou	191,4	1.263,20	6,60	20	31.12.2023 - cu prelungire prin act aditional		Pretul inchirierii – chiria – pentru folosinta bunului inchiriat, cu valabilitate pentru urmatoarele 12 luni de inchiriere (01.04.2022 – 31.12.2022) se stabileste prin acordul partilor la
34	1000/72/05.05.2021	Soseaua Pantelimon, nr. 1-3, Hala 50, segment B	1080,00	6480,00	6,00	25	31.12.2023 - cu prelungire prin act aditional		Pentru perioada **01.06.2022-01.06.2023**, pretul inchirierii (chiria) pentru folosinta bunului inchiriat se stabileste prin acordul partilor la suma de 6 euro/mp/luna plus tva, in total
35	1000/49/01.04.2021	Soseaua Pantelimon, nr. 1-3, Hala 50, segment A si birouri parter	1150	7475	6,50	25	31.06.2026	Incepand 01.07.2023, pretul inchirierii se indexeaza cu rata inflatiei in Euro, conform datelor oficiale Eurostat publicate pentru anul anterior. Pana la data publicarii ratei anuale a inflatiei, pretul inchirierii se va factura si se va achita la pretul inchirierii din anul anterior de inchiriere urmand ca, dupa publicarea ratei anuale a inflatiei, sa se procedeze la regularizarile care se impun.	Pretul inchirierii – chiria – pentru folosinta bunului inchiriat, cu valabilitate pentru perioada 01.07.2022 – 31.06.2026 se stabileste prin acordul partilor la suma de 6.5 euro/mp/luna plus tva, in total 7475 euro/luna plus tva.
36	Contr. +Act aditional la ctr 1000/127/11.06.2020	Soseaua Pantelimon, nr. 1-3, Hala 50, segment C si segment D	2160	11194,75	5,18	25	31.12.2024-cu prelungire prin act aditional	Chiria este stabilita astfel: - 7.463 eur + tva in luna februarie 2023 - 11,194.50 + tva in perioada 01.03 - 30.06.2023 -14,926 eur + tva in perioada 01.07 - 31.12.2024	
37	1000/3/25.01.2022	Soseaua Pantelimon, nr. 1-3, Hala 60, parter	120	792	6,60	20	01.02.2024-cu prelungire prin act aditional		
		Soseaua Pantelimon, nr. 1-3	**4701,40**	**27204,95**	5,79				
38	9/01.01.2022	Soseaua Pantelimon, nr. 1	206,30	2750,00	13,33	30	31.12.2023-cu prelungire prin act aditional		
		Soseaua Pantelimon, nr. 1	206,30	2750,00	13,33				
39	1000/130/08.09.2017	Strada Chiristigiilor nr. 46		3000		30		Pretul lunar al inchirierii – chiria pentru folosinta bunului inchiriat, cu valabilitate in perioada 01.01.2021 - 31.12.2021 se stabileste la suma reprezentand 10 % din cifra de afaceri	
		Strada Chiristigiilor nr. 46	**1854,19**	**3000**	1,62				
			19.774,23	**112.951,71**	5,71				

Datorii pe termen scurt

✓ La 31.12.2022, MECANICA FINA S.A. avea datorii pe termen mai mic de un an de **7.658.218 lei**, în crestere de la 3.902.998 lei la 31.12.2021. Acestea sunt formate din datorii comerciale, sume de plată către personal și bugetul statului, datorii în relație cu entitățile afiliate/asociați si credite bancare pe termen scurt.

Datorii pe termen lung

✓ La 31.12.2022, MECANICA FINA S.A. avea datorii pe termen mai mare de un an: 43.431.890 lei, din care 27.021.223 lei reprezinta impozit pe profit amanat, diferenta fiind reprezentata de credite bancare pe termen lung si alte împrumuturi și dobânzile aferente.

Cont	*Denumire*	*Suma acordata*	*Sold 22.06.2023*	*Data acordare*	*Data maturitate*
1621.09	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG (EURO)	1.524.767	912.455	09.07.2018	05.03.2029
1621.10	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG (EURO)	657.995	413.651	09.07.2018	05.03.2029
1621.11	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG (EURO)	112.221	78.031	24.05.2019	10.01.2030
1621.12	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG (EURO)	1.019.939	839.592	30.09.2019	27.05.2030
1621.13	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG (EURO)	510.188	433.749	21.02.2020	01.10.2030
	TOTAL	***3.825.110***	***2.677.478***		

3. Prezentarea și analiza datelor

Management și resurse umane

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Managementul companiei

Administrarea societatii Mecanica Fina SA este asigurata, in sistem unitar, printr-un Consiliu de Administratie format din 3 (trei) membri condus de un Presedinte al Consiliului care detine si functia de Director General al societatii. In prezent Presedintele Consiliului de Administratie – Director General al societatii Mecanica Fina SA este domnul Mollo Sergio, iar ceilalti membri ai Consiliului de Administratie sunt Mollo Simona si Mollo Giuseppe Alessandro.

Personalul companiei

Administratori si persoane cu atributii de conducere la data de 31.12.2022

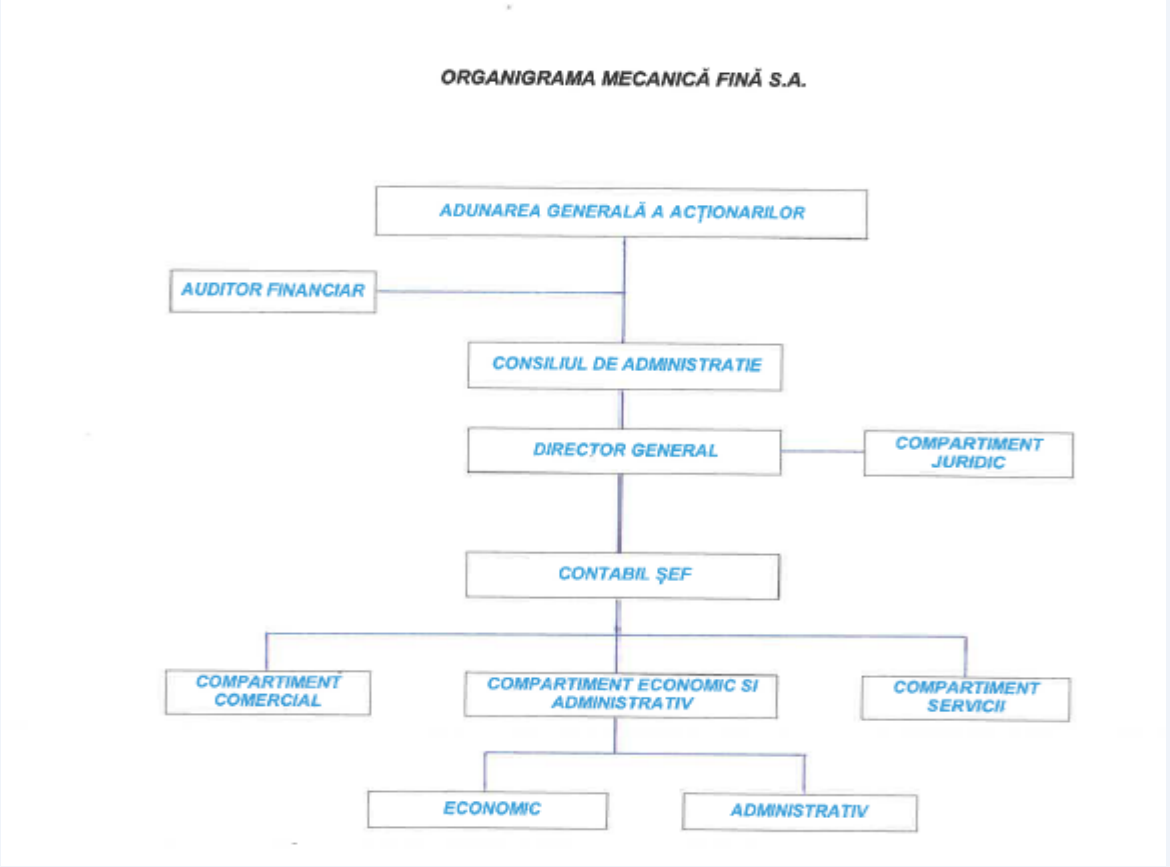
Administratori:
- ***Mollo Sergio (Presedinte al Consiliului de Administratie)***
- ***Mollo Simona (Membru al Consiliului de Administratie)***
- ***Mollo Giuseppe Alessandro(Membru al Consiliului de Administratie)***

Persoane cu atribtii de conducere
- ***Director General Mollo Sergio***
- ***Contabil Sef: Rogojan Maria***

Structura de personal (salariati) in vigoare la data de 31.12.2022

Nr. crt.	Compartiment	Total	Conducere	Studii superioare	Studii medii	Muncitori
1	Juridic	2		2		
2	Economic si Administrativ	7	1	4		2
3	Comercial	2		1	1	
4	Servicii	3				3
	Total salariati	**14**	**1**	**7**	**1**	**5**

Organigrama



3. Prezentarea și analiza datelor

Activitatea operațională

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Descriere

MECANICA FINA SA, persoana juridica romana constituita sub forma juridica de societate pe actiuni, avand sediul social in Bucuresti, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5-25, cod unic de inregistrare 655 si numar de ordine in registrul comertului J40/2353/1991, a luat fiinta la data de 02.05.1991 si provine din fosta Intreprindere de mecanica fina Bucuresti care, la randul ei, provine dintr-o societate cu capital privat, “Societatea de Exploatari Tehnice” (SET) infiintata in 1923 si nationalizata in 1948.

Societatea de Exploatari Tehnice (SET) s-a constituit dintr-o initiativa privata a unui grup de ingineri fiind infiintata ca societate in nume colectiv avand ca obiect de activitate intreprinderi cu caracter tehnic, industrial si comercial, prima operatiune fiind preluarea in concesiune a unor ateliere mecanice in strada Popa Lazar din Bucuresti apartinand Federalei Cooperativelor Satesti. Ulterior, societatea si-a schimbat obiectul de activitate efectuand activitati de reparatii si constructii de avioane executand mai multe prototipuri de avioane, dintre care, in anul 1930, al patrulea prototip al avionului "SET 4" de conceptie proprie, inregistreza un mare succes. In anul 1946, societatea trece la fabricatia masiva de piese de schimb pentru material rulant contribuind la repunerea in functiune a parcului de vagoane C.F.R., distruse de razboi.

Societatea de Exploatari Tehnice (SET) a fost nationalizata in anul 1948 primind denumirea de «Uzina metalurgica 21 Decembrie» profilul de fabricatie fiind cel de constructii de masini agricole si constructii metalice. Incepand cu 1953, uzina a fost restructurata tehnologic si organizatoric pentru productia de aparate de masura si de control. Uzina primeste denumirea de Uzina Mecanica Fina Bucuresti in anul 1962 si denumirea de Intreprinderea de Mecanica Fina in anul 1973, in toata aceasta perioada pastrandu-si profilul de fabricatie.

Intreprinderea de Mecanica Fina a fost divizata, in anul 1991, in temeiul legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale, prin HG nr. 157 / 07.03.1991, in patru societati comerciale structurate pe profilul de fabricatie al sectiilor intreprinderii astfel: “Mecanica Fina” SA (aparate de masura si control), “Diasfin” SA (scule diamantate), “Carmesin” SA (produse din carburi metalice sinterizate) si “Fapiro” SA (pile si raspele), ulterior fiind infiintata inca o societate, “Sigma Fina “SA, pe structura fostului Centru de Calcul al intreprinderii.

Initial, capitalul social al societatii Mecanica Fina SA a apartinut integral statului dupa care a fost detinut de Fondul Proprietatii de Stat (70) % si Fondul Proprietatii Private IV Muntenia (30%), pentru ca, dupa finalizarea Programului de Privatizare in Masa (PPM) reglementat prin legea nr. 55/1995, statul sa detina, prin Fondul Proprietatii de Stat (dupa preluarea pachetului detinut de FPP IV), 88,77% din capitalul social total restul apartinand actionarilor care au subscris in cadrul PPM.

3. Prezentarea și analiza datelor

Activitatea operațională

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Descriere

MECANICA FINA SA, astfel cum a fost infiintata in 1991, s-a privatizat in anul 2000, capitalul sau social fiind, in prezent, integral privat. Privatizarea societatii Mecanica Fina SA s-a realizat prin contractul de vanzare – cumparare de actiuni nr. 20 din 29.05.2000 avand ca obiect un pachet de 88,77% din capitalul social total (restul actiunilor apartinand actionarilor care au subscris in cadrul programului de privatizare in masa reglementat de legea nr. 55/1995) incheiat intre APAPS in calitate de vanzator si societatea Camping SA Urziceni in calitate de comparator.

Actionarul majoritar actual al societatii Mecanica Fina SA, cu o participatie la capitalul social de 91,5993 % este, in prezent, societatea Mol Invest SA persoana juridica romana cu sediul in Bucuresti, sector 2, str. Popa Lazar nr. 5 – 25, Imobil C16, etaj 1, Modul 4, avand cod unic de inregistrare 13671261 si numar de ordine in registrul comertului J40/969/2001, societate cu capital privat controlata (99,98 %) de Mollo Sergio, cetatean italian, domiciliat in Bucuresti, str. Popa Lazar nr. 5 – 25, bloc C14, sector 2, posesor al pasaportului numarul YA 9972759 emis la data de 15.02.2017 de autoritatile italiene si al Cartii de rezidenta permanenta seria RPU nr. 41898 emis de IGI Bucuresti la data de 10.03.2017, care detine si functia de aministrator unic al acestei societati.

Societatea Mol Invest SA a luat fiinta in anul 2001 la initiativa domnilor Mollo Luca si Mollo Sergio. Capitalul social total actual al societatii este de 621.200 lei aporturi in numerar. Cotele de participare actuale la capitalul social al societatii ale celor doi actionari sunt: 99,9839 % pentru actionarul Mollo Sergio si 0,0161 % pentru actionarul Mollo Luca. Societatea este inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti la numarul J40/969/2001, are Codul Unic de Inregistrare 13671261 si Codul de Inregistrare Fiscala RO 13671261. Sediul social al societatii este stabilit in Municipiul Bucuresti, sectorul 2, strada Popa Lazar nr. 5-25, Imobil C16, Etaj 1, Modul 4. Activitatea principala a societatii conform actului constitutiv si codificarii CAEN (Ordin INS nr. 337/2007) este CAEN 7022: Activitati de consultanta pentru afaceri si management. Activitati secundare inscrise in obiectul de activitate al societatii: CAEN 4110: Dezvoltare (promovare) imobiliara, CAEN 6810: Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii, CAEN 6820: Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate. Preluarea controlului asupra societatii Mecanica Fina SA de catre societatea Mol Invest SA s-a realizat printr-un act aditional de novatie cu schimbare de debitor la contractul de vanzare-cumparare de actiuni nr. 20/29.05.2000, act aditional incheiat la data de 19.11.2001 intre APAPS (vanzator), Camping SA (debitor initial) si Mol Invest SA (nou debitor).

Capitalul social total al societatii Mecanica Fina SA era, la data privatizarii, de 2.333.560 lei (933.424 actiuni cu valoare nominala de 2,50 lei / actiune), iar in prezent este de 9.264.890 lei (3.705.956 actiuni cu valoare nominala de 2,50 lei / actiune). Majorarea cotei de participare a societatii Mol Invest SA la capitalul social al societatii Mecanica Fina SA de la 88,77 % (la data privatizarii) la 91,5993 % (in prezent) s-a realizat prin majorarea de capital aferenta investitiilor efectuate de actionarul majoritar conform obligatiilor asumate prin contractul de privatizare, precum si prin majorari succesive de capital cu valoarea profiturilor obtinute de societate in anii ulteriori privatizarii, profituri transformate in actiuni distribuite „pro rata” tuturor actionarilor societatii.

Actiunile societatii Mecanica Fina SA (simbol MECE) au fost tranzactionate pe Piata RASDAQ din 1997 pana la data de 12.08.2015 cand, in urma finalizarii procedurilor prevazute de legea 151/2014, au fost admise la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti SA.

3. Prezentarea și analiza datelor

Activitatea operațională

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Descriere

Administrarea societatii Mecanica Fina SA este asigurata, in sistem unitar, printr-un Consiliu de Administratie format din 3 (trei) membri condus de un Presedinte al Consiliului care detine si functia de Director General al societatii. In prezent Presedintele Consiliului de Administratie – Director General al societatii Mecanica Fina SA este domnul Mollo Sergio, iar ceilalti membri ai Consiliului de Administratie sunt Mollo Simona si Mollo Giuseppe Alessandro.

Mecanica Fina SA a fost producator de aparate de masura si control pana in anul 2009 cand a intrerupt activitatea de productie din motive tinand de nivelul de uzura morala a tehnologiilor de fabricatie cu efect direct in rentabilitatea economica a firmei, dar si din ratiuni in legatura cu legislatia privind protectia mediului, in conditiile in care atelierele de productie erau amplasate in zona Obor.

Valoarea capitalului social al societatii Mecanica Fina SA este, in prezent de aproximativ 1,9 milioane EURO, respectiv 9.264.890 lei impartit in 3.705.956 actiuni cu valoare nominala de 2,50 lei a caror evidenta este tinuta, pe baza de contract, de societatea Depozitarul Central SA. MECANICA FINA SA numara in prezent un numar de 13 salariati si desfasoara activitati de “property management” pentru patrimoniul imobiliar pe care il detine in sectorul 2 al Municipiului Bucuresti, in strada Popa Lazar nr. 5-25, nr. 10 si nr. 12, in soseaua Pantelimon nr. 1-3 si nr. 10-12 si strada Chiristigiilor nr. 46.

Societatea Mecanica Fina SA detine participatii directe in patru societati si controleaza indirect alte trei societati, dupa cum urmeaza:

Participatii directe.

Societatea ITAGRA SA.

In anul 2006, societatea Mecanica Fina SA a intrat in sectorul agricol prin constituirea societatii ITAGRA SA cu sediul social in localitatea Boranesti – C15 Birouri, judetul Ialomita avand cod unic de inregistrare 18792370 si numar de ordine in registrul comertului J21/316/2006 in care societatea Mecanica Fina SA detine, in prezent, 99,997 % dintr-un capital social de 12.900.000 lei (aport in natura constand in constructii si terenuri agricole si aport in numerar). Obiectul principal de activitate al societatii Itagra SA il constituie cultivarea cerealelor (exclusiv orez), plantelor leguminoase si a plantelor producătoare de semințe oleaginoase (cod CAEN 01111). In prezent, societatea Itagra SA exploateaza o suprafata totala de 1.550 de ha de terenuri arabile foarte fertile, de tip cernoziom (“pamant negru”) din care 65 % detinute in proprietate si 35 % detinute in arenda

Societatea MOLLO RE SA.

Tot din anul 2006, societatea Mecanica Fina SA mai detine participatii (99,85% dintr-un capital social total de 200.000 lei – aport in numerar) la capitalul social al societatii MOLLO RE SA cu sediul social in Bucuresti, strada Popa Lazar nr. 5-25, Imobil C16, Etaj 1, Modul 5, avand cod unic de inregistrare 19034870 si numar de ordine in registrul comertului J40/15010/2006. Mollo Re SA desfasoara activitati de administrare a doua camine studentesti situate in Bucuresti, sector 2, strada Popa Lazar nr. 10 si nr. 12, in doua imobile preluate cu chirie de la Mecanica Fina SA, cele doua camine studentesti functionand sub denumirea de “Campus Est”

3. Prezentarea și analiza datelor

Activitatea operațională

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Descriere

Societatea INDUSTRIAL CEFIN SA.

Incepand cu data de 11.10.2019,societatea Mecanica Fina SA face parte din actionariatul societatii INDUSTRIAL CEFIN SA cu sediul social in Bucuresti, strada Popa Lazar nr. 5-25, Imobil C16, Etaj 1, Modul 6, avand cod unic de inregistrare 7867787 si numar de ordine in registrul comertului J40/9492/1995, ca urmare a preluarii unui pachet de 56.047 de actiuni reprezentand 38,72789 % din capitalul social al acestei societati.

Ulterior, la data de 15 decembrie 2022, Mecanica Fina SA a preluat un alt pachet de actiuni reprezentand 50 % din capitalul social total al acestei societati.

In urma acestor tranzactii, societatea Mecanica Fina SA detine o cota de participare la capitalul social al societatii Industrial Cefin SA de 88,72789 %.

Celalalt actionar al societatii Industrial Cefin SA (cu o cota de 11,27211 % din capitalul social) este actionarul majoritar al societatii Mecanica Fina SA, societatea Mol Invest. SA.

Societatea Industrial Cefin SA desfasoara activitati similare societatii Mecanica Fina SA respectiv activitati de « property management »

Portofoliul sau imobiliar este situat in sectorul 2 al Municipiului Bucuresti, soseaua Pantelimon nr. 6-8 si 10-12.

Societatea MODERN SELF WASH SRL.

Prin contractul de cesiune de parti sociale autentificat sub nr. 846/14 iulie 2022, societatea Mecanica Fina SA a preluat, la pretul de 2.000 euro (echivalent lei), controlul total asupra societatii MODERN SELF WASH S.R.L., persoană juridică română cu sediul în comuna Modelu, str. Culturii nr. 1, jud. Călăraşi, număr de ordine in registrul comerţului J51/453/07.06.2021, cod unic de înregistrare 44390738,

Societate are un capital social total de 200 lei divizat in 20 de parti sociale cu valoare nominala de 10 lei si desfasura activitati de intretinere autovehicule (spalatorie auto automatizata) avand deschis punct de lucru in imediata vecinatate a proprietatii din Bucuresti, sectorul 2, sos. Pantelimon nr. 1-3 a societatii Mecanica Fina SA.

Dupa aceasta tranzactie, societatea Mecanica Fina SA, in calitate de asociat unic al societatii Modern Self Wash SRL, a mutat sediul social al acestei societati in Bucuresti, sectorul 2 strada Popa Lazar nr. 5-25, aceasta fiind inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub numarul J40/14041/2022.

Locatia in care aceasta societate isi desfasoara, in continuare, activitatea (spalatorie auto automatizata) consta intr-un imobil situate in soseaua Pantelimon nr. 1 Bucuresti – Sector 2 compus din teren și construcția edificată pe acesta cu destinația de spălătorie auto, cu toate dotările/echipamentele aferente unei spălătorii auto automatizate, imobil preluat de societatea Mecanica Fina SA de la societatea Davidex Clean SRL prin contract de vanzare cumparare .

Descriere

Administrarea societatilor Itagra SA, Mollo Re SA, Industrial Cefin SA si Modern Self Wash SRL este asigurata prin Administrator Unic.

Toate cele patru societati au acelasi administrator in persoana domnului Mollo Sergio care este si Presedintele Consiliului de Administratie - Director General al societatii Mecanica Fina SA.

Participatii indirecte.

Societatea ITAGRA BIO TERRA SRL .

Filiala societatii Mecanica Fina SA, societatea ITAGRA SA a infiintat in anul 2020 compania ITAGRA BIO TERRA SRL in care are calitatea de asociat unic.

Scopul infiintarii acestei societati a fost acela de preluare a activitatilor bio de la societatea Itagra SA

In prezent societatea Itagra Bio Terra SRL desfasoara activitati de agricultura conventionala pe o suprafata de 165 de hectare detinute in arenda. Renuntarea la agricultura ecologica a intervenit incepand cu anul current, din motive tinand de eficientas activitatii.

Societatea BIO VALLEY SRL.

Filiala societatii Mecanica Fina SA, societatea ITAGRA SA mai detine participatii in capitalul societatii BIO VALLEY S.R.L. avand o cota de participare de 90,40 % dintr-un capital social total de 15.000 lei. Aceasta societate nu mai desfasoara activitate din luna martie 2019.

Administrarea celor doua societati la care filiala societatii Mecanica Fina SA, societatea ITAGRA SA, detine participatii de capital este asigurata prin Administrator unic in persoana domnului Mollo Sergio care este si Administrator unic al societatii mama, precum si Presedinte al Consiliului de Administratie - Director General al societatii Mecanica Fina SA.

Societatea VERA WELLNESS SRL

Filiala societatii Mecanica Fina SA, societatea MOLLO RE SA detine participatii la capitalul social al societatii VERA WELLNESS S.R.L. infiintata in anul 2017, avand ca obiect de activitate cod CAEN 9313 – Activitati ale centrelor de fitness.

Societatea administreaza o sala de fitness amenajata intr-una din constructiile societatii Mecanica Fina SA din strada Chiristigiilor nr. 46 preluata pe baza de contract de inchiriere.

Administrarea acestei societati este asigurata de doi administrator cu puteri depline, respectiv domnul Mollo Giuseppe Alessandro (membru al Consiliului de Administratie al societatii Mecanica Fina SA) si doamna Mollo Veronica.

Descriere cladiri si investitii imobiliare

Descriere clădire				
Denumire clădire	PAVILION ADMINISTRATIV			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	S+P+2E		398.92	1408.00
Regim de înălțime	S+P+2E			
An PIF clădire	1940			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Da			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da - 2018-2019			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER MASE PLASTICE SI TSP			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		348.12	348.12
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1964			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER PRESAJ SI SLAIF (6/I)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	S+P+E		357.49	1072.47
Regim de înălțime	S+P+E			
An PIF clădire	1948			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER PRESAJ GREU,PROIECT			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+E		544.02	1088.04
Regim de înălțime	P+E			
An PIF clădire	1941			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER SDV, INTRETINERE (4/I)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+E		497.23	994.46
Regim de înălțime	P+E			
An PIF clădire	1940			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER STRUNGARIE 1 (2/I)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		522.14	522.14
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1935			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER STRUNGARIE 2 (3/I)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		522.14	522.14
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1956			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	-			
Stare tehnică constatată	Satisfacatoare			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER ACOP METALICE (1/I)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+E		938.13	1876.26
Regim de înălțime	P+E			
An PIF clădire	1962			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	GRUP SOCIAL, ANEXE, SALA			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+E		489.97	979.94
Regim de înălțime	P+E			
An PIF clădire	1960			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da - 2018 - 2019			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	CENTRALA TERMICA (8/1)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		164.27	164.27
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1957			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton si caramida			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Nu			
Instalații Sanitare	Nu			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	-			
Stare tehnică constatată	Satisfacatoare			

Descriere clădire				
Denumire clădire	HALA 100 (100/I)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+3E		5875.89	23503.56
Regim de înălțime	P+3E			
An PIF clădire	1975			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	-			
Finisaj	-			
Instalatii Electrice	Nu			
Instalatii Termice	Nu			
Instalații Sanitare	Nu			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	-			
Stare tehnică constatată	Satisfacatoare			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ANEXA TEHNICA,VESTIARE			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+2E		530.43	1327.00
Regim de înălțime	P+2E			
An PIF clădire	1976			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	MAGAZIE NEFEROASE (27/1)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		546.00	546.00
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1974			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	BCA			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER VOPSIT			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		456.00	456.00
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1974			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	BCA			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	HALA 60 FOSTA HALA 50 PRELUCRARI (50/II)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+2E		6857.00	7728.00
Regim de înălțime	P+2E			
An PIF clădire	1974			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	BCA			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	HALA 50 FOSTA HALA 60 , MEC SEF, COORD.			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+2E		6088.00	6854.00
Regim de înălțime	P+2E			
An PIF clădire	1961			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	BCA			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Nu			
Instalatii Termice	Nu			
Instalații Sanitare	Nu			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	-			
Stare tehnică constatată	Satisfacatoare			

Descriere clădire				
Denumire clădire	CAMIN NEFAMILISTI NR 1			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	S+P+4E		472.89	2364.45
Regim de înălțime	S+P+4E			
An PIF clădire	1973			
Fundație	Beton armat			
Subsol	Da - Total			
Structura	Stalpi si grinzi beton armat			
Grosime ziduri	30 cm			
Planșee	Beton			
Acoperiș	Terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	Zidarie caramida			
Tip scară	Scara obisnuita cu trepte mozaicate			
Finisaj	Superior			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	2015, 2017			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	CAMIN NR 3			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	S+P+4E		343.09	1715.45
Regim de înălțime	S+P+4E			
An PIF clădire	1980			
Fundație	Beton armat			
Subsol	Da - Total			
Structura	Stalpi si grinzi beton armat			
Grosime ziduri	30 cm			
Planșee	Beton			
Acoperiș	Terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	Zidarie caramida			
Tip scară	Scara obisnuita cu trepte mozaicate			
Finisaj	Superior			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	2015			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER DEBITAJ 1 (26/II)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		239.00	239.00
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1970			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton si caramida			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Nu			
Instalatii Termice	Nu			
Instalații Sanitare	Nu			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	-			
Stare tehnică constatată	Satisfacatoare			

Descriere clădire				
Denumire clădire	ATELIER DEBITAJ 2 (28/II)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P		60.00	60.00
Regim de înălțime	P			
An PIF clădire	1970			
Fundație	Beton simplu			
Subsol	Nu			
Structura	Structura beton si caramida			
Acoperiș	terasa hidroizolata			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obișnuit			
Instalatii Electrice	Nu			
Instalatii Termice	Nu			
Instalații Sanitare	Nu			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	-			
Stare tehnică constatată	Satisfacatoare			

Descriere clădire				
Denumire clădire	CANTINA RESTAURANT			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	S+P+E		984.00	2111.68
Regim de înălțime	S+P+E			
An PIF clădire	1975			
Fundație	Beton armat			
Subsol	Da			
Structura	Stalpi si grinzi de beton armat			
Grosime ziduri	30 cm			
Planșee	Beton			
Acoperiș	Terasa circulabila			
Închideri perimetrale	Zidarie BCA			
Tip scară	Scara superioara			
Finisaj	Superior			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	2009, 2012, 2016			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	PAVILION TEHNIC SUBSOL+P+ 1 (100C/I)			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	S+P+1/S+P+9E		734.60	734.60
Regim de înălțime	S+P+1/S+P+9E			
An PIF clădire	1977			
Fundație	Beton simplu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	Terasa necirculabila			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obisnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	2009, 2012, 2015 (parter si etaj)			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire

Denumire clădire	PAVILION TEHNIC BLOC TURN ETAJ 7+8+9			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	7+8+9/S+P+9E		1003.33	1003.33
Regim de înălțime	7+8+9/S+P+9E			
An PIF clădire	1977			
Fundație	Beton simplu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	Terasa necirculabila			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obisnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da (etaj 9 nefinisat)			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire

Denumire clădire	PAVILION TEHNIC BLOC TURN ETAJ 2			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	2/S+P+9E		351.54	351.54
Regim de înălțime	2/S+P+9E			
An PIF clădire	1977			
Fundație	Beton simplu			
Structura	Structura beton			
Acoperiș	Terasa necirculabila			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obisnuit			
Instalatii Electrice	Da			
Instalatii Termice	Da			
Instalații Sanitare	Da			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	Da			
Stare tehnică constatată	Buna			

Descriere clădire				
Denumire clădire	IMOBIL I.HELIADE RADULESCU NR.33			
Suprafețe	Nivel		Sc la sol cf. anexa (mp)	Sc desf. cf. anexa (mp)
	P+E		73.00	104.00
Regim de înălțime	P+E			
An PIF clădire	1928			
Fundație	caramida			
Subsol	Nu			
Structura	Zidarie portanta caramida			
Acoperiș	Sarpanta lemn, invelitoare sindrila			
Închideri perimetrale	caramida			
Finisaj	Obisnuit			
Instalatii Electrice	Nu			
Instalatii Termice	Nu			
Instalații Sanitare	Nu			
An reparații capitale	-			
An reparații curente	-			
Extinderi	-			
Modernizări	-			
Stare tehnică constatată	Nesatisfacatoare			

Descriere clădire					
Denumire clădire	CONSTRUCTIE SOS. PANTELIMON NR 1				
Categorie de utilizare	N	(Nerezidențial)			
Suprafețe	Nivel	Destinație	Su cf. Cadastru (mp)	Scd conform cadastru (mp)	
	P	N	-	206,30	
Regim de înălțime	P				
An PIF clădire	2004				
Fundație	Beton				
Subsol	Nu				
Structura	Metalica				
Grosime ziduri	25 cm				
Planșee	beton				
Acoperiș	Terasa beton				
Închideri perimetrale	Bitum				
Tip scară	Fara				
Finisaj	Mediu				
Instalatii Electrice	Da				
Instalatii Termice	-				
Instalații Sanitare	Da				
An reparații capitale	-				
An reparații curente	-				
Extinderi	-				
Modernizări	-				
Stare tehnică constatată	Buna				

Analiza domeniului de activitate – nivel global

Volumul tranzacțiilor cu active imobiliare generatoare de venituri din Europa Centrală și de Est a revenit pe creștere anul trecut, evoluție susținută mai ales de performanțele înregistrate de România și Slovacia, se arată într-o analiză realizată de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Potrivit sursei citate, România a avut o creștere de aproape 40% a volumului investițional, trecând astfel pe poziția a treia în regiune, după Polonia și Cehia, din punct de vedere al valorii tranzacționate în 2022.

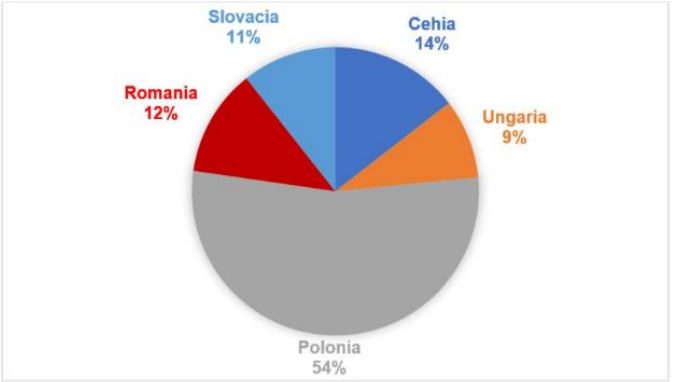
La nivel regional, volumul tranzacționat a totalizat aproape 10,7 miliarde de euro, în creștere cu 6,6% comparativ cu anul anterior, în condițiile în care în 2021 piața s-a contractat cu 4,3%. Creșteri ale volumelor au fost raportate în toate piețele din regiune, cu excepția Cehiei, care a înregistrat al doilea an consecutiv de scădere.

Astfel, Polonia a avut o creștere de 2,2%, Slovacia de 45,9%, în timp ce în Ungaria avansul a fost marginal, de 0,4%.

“Într-un context cu numeroase incertitudini, piețele imobiliare din Europa Centrală și de Est au continuat să reprezinte o alternativă atractivă de investiții în special pe segmentele principale – birouri, spații comerciale și industriale. În timp ce în Polonia investitorii străini din piețe mature, precum Statele Unite, Germania sau Suedia, au continuat să domine piața, semnând marile tranzacții, în celelalte piețe am remarcat o pondere în creștere a capitalului local, care întelege mai bine particularitățile pieței și are un apetit mai ridicat pentru risc.

Sursa: https://www.wall-street.ro/

Distribuția pe țări a volumul investițional din ECE



3. Prezentarea și analiza datelor

Activitatea comercială

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Analiza domeniului de activitate – nivel național

În România, deși a fost tranzacționat un număr ușor mai redus de proprietăți comparativ cu 2021 (51 față de 54), volumul total investit în 2022 a atins un record istoric, de aproape 1,3 miliarde de euro, din care două treimi (944 milioane de euro) a fost parafat în a doua jumătate a anului. Un număr de 12 proprietăți au făcut obiectul a două tranzacții de portofoliu, de birouri și de retail.

Cele mai multe active tranzacționate au fost clădiri de birouri, aproape 43% din total (22), în timp ce din sectorul de retail au fost vândute 12 proprietăți. În ceea ce privește segmentul industrial și logistic, 7 active și-au schimbat proprietarul.

Valoarea medie a proprietăților tranzacționate a crescut de asemenea în 2022, ajungând la 25 milioane de euro față de 17 milioane de euro în 2021. În plus, prețul mediu la care au fost vândute clădirile de birouri a crescut cu 4,6%, la 2.266 euro/mp, în timp ce proiectele de retail s-au tranzacționat la un pret mediu de 1.310 euro/mp vs 973 euro/mp în 2021, în condițiile în care au fost vândute mai multe proprietăți cu profil distressed.

Pe de altă parte, clădirile industriale au înregistrat o scădere a prețului pe metrul pătrat, respectiv 405 euro/mp comparativ cu 503 euro/mp în 2021, fapt cauzat în principal de lipsa tranzacționării unor proprietăți prime.

Astfel, aproape 40% din volumul tranzacționat în 2022 reprezintă plasamente ale investitorilor locali, cei mai activi fiind grupurile Pavăl Holding din România (cu achiziții de peste 450 de milioane de euro pe piața locală) și Adventum din Ungaria (cu achiziții de peste 350 de milioane de euro pe piețele din Ungaria, Cehia și Polonia)", a declarat, într-un comunicat remis redacției, Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox.

Cele mai mari tranzacții consemnate în România au presupus vânzarea de către CA Immo a întregului portofoliul de birouri din România (6 proprietăti) către Paval Holding (Dedeman), respectiv achiziția de catre MAS Real Estate a unei participații de 60% din 6 parcuri de retail de la Prime Kapital.

O a treia tranzacție care a depășit pragul valoric de 100 de milioane de euro a fost preluarea de către S Immo a proiectului de birouri Expo Business Park de la Portland Trust. Aceste trei tranzacții cumulează mai mult de jumătate din volumul total înregistrat în 2022.

Analiza domeniului de activitate – nivel național

Cele mai importante tranzacții din România în 2022

Proprietate	Tip	Cumpărător	Vânzător	Suprafață (mp)	Preț (mil. €)	Oraș
Portofoliu de birouri CA Immo	Office	Paval Holding (Dedeman)	CA Immo	165.000	377	București
Prime Kapital 60% din 6 parcuri de retail	Retail	MAS Real Estate	Prime Kapital	132.000*	192	București, Targoviște, Ploiești, Zalău, Sfântu Gheorghe, Bârlad
Expo Business Park	Office	S Immo	Portland Trust	41.500	110 - 115	București
U-Center Phase I	Office	Paval Holding (Dedeman)	Forte Partners	32.000	85 - 90	București
50% Ploiesti Shopping City	Retail	NEPI Rockcastle	Carrefour	23.000*	55	Ploiești
75% Miro Offices	Office	Hili Properties	Speedwell	17.250*	45	București

Analiza domeniului de activitate – nivel național

Randamentele de referință au înregistrat o creștere în cea de-a doua jumătate a anului pe toate segmentele de piață, pe fondul creșterii costurilor de finanțare, în linie cu evoluția din întreaga Europa Centrală și de Est.

Astfel, în piața de birouri si în cea de retail randamentele au crescut cu 25 puncte procentuale, în timp ce în segmentul industrial avansul a fost de 15 puncte procentuale.

Chiar dacă scumpirea finanțării va continua să pună presiune pe yieldurile de vânzare, diferența dintre piața locală și țările din Europa Centrală și de Est, precum Cehia, Polonia sau Ungaria, se menține relativ ridicată pe toate segmentele imobiliare (100 - 250 puncte procentuale).

Evoluția volumului tranzacționat în ECE

Țară	Volum tranzacții 2022 (mil. EUR)	Volum tranzacții 2021 (mil. EUR)	2022 vs 2021 (%)
Romania	**1.278**	**916**	**+39,5**
Cehia	1.539	1.721	-10,6
Ungaria	994	990	+0,4
Slovacia	1.129	774	+45,9
Polonia	5.723	5.602	+2,2
Total	***10.663***	***10.003***	***+6,6***

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

Sursa: https://www.wall-street.ro/

Analiza domeniului de activitate – concurența

Firma	Cifra Afaceri	Crestere	Profit Net	Active Imobilizate	Creante	Capitaluri Proprii	Numar Angajati
1. NEMAR EDIL GENERAL S.R.L.	15.623.406	519 %	2.079.818	597.423	1.116.676	2.483.158	0
2. LA CHENERAIE SRL	15.581.440	640 %	1.093.997	0	251.907	-6.016.616	0
3. ALPHA-TWINS RESIDENCE SRL	15.531.556	0 %	4.528.183	7.777.474	887.195	4.535.383	4
4. GLOBAL EAST EUROPEAN INVESTMENT SRL	15.228.504	334 %	227.293	258.945.125	3.860.618	88.587.350	0
5. ACCENT CASA SRL	14.972.154	66.728 %	3.409.458	3.842.359	121.250	4.506.874	1
6. SPOT REAL ESTATE S.R.L.	14.921.137	172 %	7.292.029	11.013.240	2.325.154	16.947.315	1
7. SOLTRANS CONSULTING SRL	14.655.158	2.552 %	5.333.573	7.955.920	2.329.040	5.364.941	5
8. GLOBAL LOGISTICS CHITILA S.R.L.	14.433.458	150 %	-2.906.242	234.508.412	1.965.237	21.287.597	2
9. LEABAY CONSTRUCT SRL	14.097.472	10 %	2.343.263	475.880	504.631	13.901.669	1
10. IK BUCHAREST BUSINESS CENTER S.R.L.	13.784.939	4 %	935.542	75.484.800	4.215.099	3.763.723	0

Top Cresteri 2022 - Bucuresti, Cifra Afaceri > 1.000.000 ron

Firma	CA	Crestere
1. BERGAMOT DEVELOPMENTS PHASE II SRL	47.227.532	825.556 %
2. MIO RESIDENCE GRUP SRL	1.369.430	547.672 %
3. ONE HERASTRAU TOWERS SRL	100.977.257	503.000 %
4. ACCENT CASA SRL	14.972.154	66.728 %
5. SALZBURG DEVELOPMENT S.A.	54.915.999	65.070 %
6. SUD BERCENI RESIDENCE SRL	3.281.626	49.314 %
7. ARIA CITY RESIDENCE SRL	3.008.891	49.274 %
8. DCO WISE MANAGEMENT SRL	1.870.491	39.487 %
9. HAGAG DEVELOPMENT VICTORIEI 139 S.R.L.	43.413.063	37.272 %
10. ORFEUS - IMOB SRL	1.626.676	27.893 %

Sursa: risco.ro

3. Prezentarea și analiza datelor

Activitatea comercială

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Analiza activității comerciale a MECANICA FINA S.A.

- ✓ Veniturile societatii provin din inchirierea proprietatilor imobiliare pe care le detine. Inchirierea spatiilor se realizeaza pe baza de contracte de locatiune (inchiriere) incheiate in conformitate cu dispozitiile codului civil si ale legislatiei comerciale si fiscale in vigoare;
- ✓ În urma analizei pieței chiriilor în zona, am constatat faptul că nivelul chiriei contractuale este situat în majoritatea cazurilor in cadrul intervalului de piață. Astfel, in previziuni, in situatia inchirierii catre entitati din grup, am considerat necesare ajustări ale nivelului veniturilor din chirii.
- ✓ Suprafata inchiriata conform contracte este de 19.774 mp, o suprafata de 670 mp de birouri sunt disponibil pentru inchiriere, iar o suprafata de 1.210 mp reprezinta spatii cu utilitate proprie.
- ✓ Cladirile HALA 100 (100/I) si HALA 60 FOSTA HALA 50 PRELUCRARI (50/II) reprezinta investitii imobiliare in curs de executie, acestea necesita renovari si nu sunt inchiriate. De asemenea, imobilele din Strada Ion Heliade Radulescu nr. 33, din Strada Ion Heliade Radulescu nr. 12-14 si din Boranesti, jud. Ialomita nu sunt inchiriate. Toate aceste imobile au fost considerate active in fara exploatarii.

- ✓ Principalii clienti sunt chiriasii – parti semnatare ale contractelor de inchiriere incheiate de societate avand ca obiect spatiile construite detinute in proprietate de societate.
- ✓ Principalii furnizori sunt: ENEL ENERGIE MUNTENIA SA, ENGIE ROMANIA S.A., ASOCIATIA DE PROPRIETARI CENTRUL DE AFACERI OBOR.

Analiza financiară

Analiza bilanțului

ACTIVE

- ✓ Activele imobilizate ocupă poziția dominantă în cadrul activelor totale, situație normală pentru domeniul de activitate al companiei, cu o pondere de aprox. 90% din total active a imobilizarilor corporale, cu o valoare la 31.12.2022 de 222.582.313 lei.
- ✓ Imobilizarile corporale sunt cele mai importante elemente de activ (89%-95%), alaturi de creante (1%-2,2%). La 31.12.2022, creantele erau in valoare de 2.018. 024 lei.
- ✓ Activele imobilizate sunt reprezentate în mare măsură de imobilizările corporale – terenuri si constructii, respectiv instalatii tehnice si masini.

BILANT
Raportare la 31 decembrie - mii lei

	31.12.2018	Pon%	31.12.2019	Pon%	31.12.2020	Pon%	31.12.2021	Pon%	31.12.2022
ACTIVE									
ACTIVE IMOBILIZATE									
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	14	0,0%	5	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
IMOBILIZĂRI CORPORALE	173.783	94,7%	183.566	91,9%	183.930	89,1%	187.386	90,2%	198.406
Terenuri	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Constructii	0	0,0%	1.519	14,7%	2.930	29,8%	2.930	28,8%	2.930
Amortizare constructii	0		1.309		1.334		1.423		1.513
Instalatii tehnice si masini	2.091	28,5%	2.085	20,2%	2.120	21,5%	2.201	21,6%	2.256
Amortizare instalatii tehnice si masini	1.628	77,8%	1.551	74,4%	1.753	82,7%	1.937	88,0%	2.122
Alte instalatii, utilaje si mobilier	646	8,8%	638	6,2%	638	6,5%	657	6,5%	660
Amortizare alte instalatii, utilaje si mobilier	322	49,8%	325	50,9%	350	54,8%	370	56,3%	367
Investitii imobiliare	170.143		176.406		181.575		184.992		195.634
Depreciere investitii imobiliare	2.095		0		4.053		4.053		4.053
Imobilizari corporale in curs de executie	0		0		0		0		459
Investitii imobiliare in curs de executie	4.591	62,6%	6.101	59,0%	4.155	42,2%	4.388	43,1%	4.512
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	357	4,9%	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%	10
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	5.493	3,0%	13.019	6,5%	17.740	8,6%	17.920	8,6%	24.176
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	**179.291**	97,7%	**196.590**	98,4%	**201.670**	97,7%	**205.306**	98,8%	**222.582**
ACTIVE CIRCULANTE									
STOCURI	482	0,3%	289	0,1%	2	0,0%	12	0,0%	1
CREANTE	3.621	2,0%	2.567	1,3%	4.461	2,2%	2.310	1,1%	2.018
INVESTITII PE TERMEN SCURT	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
CASA SI CONTURI LA BĂNCI	74	0,0%	241	0,1%	270	0,1%	87	0,0%	200
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	**4.177**	2,3%	**3.097**	1,6%	**4.733**	2,3%	**2.408**	1,2%	**2.219**
CHELTUIELI ÎN AVANS	**0**	0,0%	**0**	0,0%	**0**	0,0%	**0**	0,0%	**0**
TOTAL ACTIVE	**183.468**	100,0%	**199.687**	100,0%	**206.402**	100,0%	**207.714**	100,0%	**224.801**

Analiza bilanțului

DATORII

- ✓ Datoriile curente (pe termen scurt) sunt compuse din datorii comerciale către furnizori, datorii către personal și bugetul statului, datorii in relatie cu entitatile afiliate/asociati si credite bancare pe termen scurt;
- ✓ Datoriile pe termen lung predomină în cadrul pasivului total. La 31.12.2022 entitatea inregistra datorii pe termen lung: 43.431.890 lei ce reprezentau credite bancare pe termen lung, respectiv alte imprumuturi si dobanzi aferente;
- ✓ Pe parcursul perioadei analizate, au fost înregistrate provizioane doar in anul 2020, dar au fost inregistrate venituri în avans de 14.250 lei in 2022.

	31.12.2018	Pon%	31.12.2019	Pon%	31.12.2020	Pon%	31.12.2021	Pon%	31.12.2022	
DATORII CURENTE										
Datorii comerciale	1.010	*0,6%*	634	*0,3%*	387	*0,2%*	449	*0,2%*	1.464	*0,7%*
Datorii cu personalul și bugetul statului	454	*0,2%*	733	*0,4%*	2.363	*1,1%*	968	*0,5%*	3.554	*1,6%*
Datorii în relație cu entitățile afiliate/asociați	707	*0,4%*	1.855	*0,9%*	2.035	*1,0%*	1.002	*0,5%*	1.092	*0,5%*
Credite bancare pe termen scurt	852	*0,5%*	1.371	*0,7%*	1.409	*0,7%*	1.485	*0,7%*	1.548	*0,7%*
Alte datorii financiare / leasing (< 1 an)		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		
Alte datorii		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*
TOTAL DATORII CURENTE	**3.023**	*1,6%*	**4.593**	*2,3%*	**6.194**	*3,0%*	**3.903**	*1,9%*	**7.658**	*3,4%*
ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE	1.138	*0,6%*	-1.514	*-0,8%*	-1.461	*-0,7%*	-1.495	*-0,7%*	-5.453	*-2,4%*
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (Cap permanent)	180.444	*98,4%*	195.094	*97,7%*	200.208	*97,0%*	203.811	*98,1%*	217.143	*96,6%*
DATORII PE TERMEN LUNG										
Credite bancare pe termen lung	8.593	*4,7%*	12.680	*6,4%*	15.253	*7,4%*	14.015	*6,7%*	12.465	*5,5%*
Datorii comerciale pe termen lung		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*
Sume datorate asociatilor / actionarilor		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*
Alte împrumuturi și dobânzile aferente	23.999	*13,1%*	24.797	*12,4%*	25.661	*12,4%*	26.168	*12,6%*	30.967	*13,8%*
TOTAL DATORII PE TERMEN LUNG	**32.592**	*17,8%*	**37.477**	*18,8%*	**40.914**	*19,8%*	**40.183**	*19,3%*	**43.432**	*19,3%*
PROVIZIOANE	**0**	*0,0%*	**0**	*0,0%*	**45**	*0,0%*	**0**	*0,0%*		*0,0%*
VENITURI ÎN AVANS	**16**	*0,0%*	**18**	*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*	**14**	*0,0%*

Analiza bilanțului

CAPITALURI PROPRII

- ✓ În perioada analizată, MECANICA FINA S.A. a înregistrat profit in toti anii analizati 2018-2022;
- ✓ Astfel, capitalurile proprii la data evaluării au fost de 173.697 mii lei.

CAPITAL ȘI REZERVE	31.12.2018	Pon%	31.12.2019	Pon%	31.12.2020	Pon%	31.12.2021	Pon%	31.12.2022
CAPITAL	77.009	42,0%	79.153	39,6%	79.153	38,3%	79.153	38,1%	79.153
PRIME DE CAPITAL	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
REZERVE DIN REEVALUARE	13.396	7,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
REZERVE	1.360	0,7%	1.818	0,9%	1.900	0,9%	2.152	1,0%	2.152
PROFITUL / PIERDEREA REPORTAT (Ă)	55.380	30,2%	68.973	34,5%	76.628	37,1%	78.197	37,6%	82.324
PROFITUL / PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	691	0,4%	8.113	4,1%	1.651	0,8%	4.379	2,1%	10.068
Repartizarea profitului	0	0,0%	458	0,2%	83	0,0%	252	0,1%	
TOTAL CAPITALURI PROPRII	**147.837**	80,6%	**157.599**	78,9%	**159.250**	77,2%	**163.629**	78,8%	**173.697**
T O T A L P A S I V E	**183.468**	100,0%	**199.687**	100,0%	**206.402**	100,0%	**207.714**	100,0%	**224.801**

Analiza bilanțului - RATE DE LICHIDITATE SI STRUCTURA

LICHIDITATE SI SOLVABILITATE	2018	2019	2020	2021	2022
Lichiditate curenta (Ac / Dc)	1,4	0,7	0,8	0,6	0,3
Lichiditatea imediata ((Ac-St)/Dc)	1,2	0,6	0,8	0,61	0,3
Lichiditatea numerar (Db+Inv TS/Dc)	0,0	0,1	0,0	0,02	0,0
Solvabilitatea generala (At/Dt)	5,2	4,7	4,4	4,71	4,4
Solvabilitatea patrimoniala (Kpr/Kper)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Grad de capitalizare (Kpr/At)	81%	79%	77%	79%	77%
Structura activelor (Ai/At)	98%	98%	98%	99%	99%
Pârghia financiară (AT / Kpr)	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3

Lichiditate curenta: Valorile supraunitare reflecta un capital de lucru pozitiv si o capacitate de autofinantare pe T.S. Valorile subunitare reflecta un capital de lucru negativ si presiuni asupra lichiditatii pe T.S.

Lichiditatea imediată: Indicatorul reflecta gradul de acoperire al datoriilor pe TS prin trezoreria disponibila si creantele in sold (care urmeaza sa fie incasate). Cu cat valoarea acestui indicator este mai mare cu atat compania are o autonomie financiara mai mare.

Lichiditate numerar: Indicatorul reflecta gradul de acoperire a Datoriilor pe Termen Scurt prin trezoreria disponibila. Valorile superioare indica o politica defensiva (numerar generos cuplat cu lipsa oportunitatilor de investitii), in timp ce valorile inferioare indica o politica agresiva (numerar insuficient pentru acoperirea unor stocuri pe termen scurt).

MECANICA FINA S.A. este mai bine capitalizată fata de companiile din domeniu, pe fondul acumulării anuale a profiturilor. Gradul de capitalizare a fost de intre 77%-81% intre 2018-20222.

Ponderea activelor fixe în totalul activelor este foarte ridicata în cazul MECANICA FINA S.A. Acest fapt este determinat de faptul că societatea a investit în active fixe (cladiri si investitii imobiliare), in vederea inchirierii acestora.

Analiza contului de profit și pierdere

STRUCTURĂ ȘI EVOLUȚIE VENITURI

- ✓ MECANICA FINA S.A. înregistreaza venituri din productia vanduta (inchirierea imobilelor);
- ✓ Intre anii 2019-2022 a inregistrat venituri cuprinse intre 40%-54% din total venituri din investitii imobiliare (castiguri din evaluarea la valoarea justa);
- ✓ In anul 2022 aceste venituri venituri dețin ponderea principală în totalul veniturilor, 53,3%.
- ✓ Cifra de afaceri a crescut cu o rată anuală compusă (CAGR) de 11% între 2017-2021.

CONT DE PROFIT SI PIERDERE

Raportare la 31 decembrie - mii lei

Horizontal

	31.12.2018	Pon%	31.12.2019	Pon%	31.12.2020	Pon%	31.12.2021	Pon%	31.12.2022	Pon%
VENITURI DIN EXPLOATARE										
Productia vândută	5.484	*91,4%*	6.711	*46,6%*	7.117	*57,1%*	6.818	*55,6%*	8.255	*45,7%*
Venituri din vanzarea marfurilor	16	*0,3%*	500	*3,5%*	311	*2,5%*	38	*0,3%*	91	*0,5%*
Cifra de afaceri neta (CA)	**5.500**	***91,7%***	**7.211**	***50,1%***	**7.427**	***59,6%***	**6.856**	***55,9%***	**8.346**	*46,2%*
Venituri productie in curs de executie	0	*0,0%*	-278	*-1,9%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*
Venituri din productia de imobilizari	316	*5,3%*	291	*2,0%*	54	*0,4%*	79	*0,6%*	3	*0,0%*
Venituri din investitii imobiliare		*0,0%*	7.083	*49,2%*	4.980	*39,9%*	5.335	*43,5%*	9.626	*53,3%*
Venituri din subventii de exploatare	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*
Alte venituri din exploatare	183	*3,1%*	91	*0,6%*	7	*0,1%*	2	*0,0%*	91	*0,5%*
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	**5.999**	***100,0%***	**14.399**	***100,0%***	**12.469**	***100,0%***	**12.272**	***100,0%***	**18.066**	***100,0%***

Analiza contului de profit și pierdere

STRUCTURĂ CHELTUIELI

(-) CHELTUIELI DE EXPLOATARE	31.12.2018	Pon%	31.12.2019	Pon%	31.12.2020	Pon%	31.12.2021	Pon%	31.12.2022
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consu	-427	*7,8%*	-395	*5,5%*	-148	*2,0%*	-147	*2,1%*	-145
Alte cheltuieli materiale	-40	*0,7%*	-110	*1,5%*	-84	*1,1%*	-8	*0,1%*	-11
Cheltuieli privind energia si apa	-1.061	*19,3%*	-1.059	*14,7%*	-1.126	*15,2%*	-1.237	*18,0%*	-1.867
Cheltuieli privind marfurile	-15	*0,3%*	-494	*6,9%*	-309	*4,2%*	-37	*0,5%*	-87
Cheltuieli cu personalul	-1.253	*22,8%*	-1.257	*17,4%*	-1.378	*18,6%*	-1.470	*21,4%*	-1.699
Ajustari de valoare privind imobilizarile corporal	-1.889	*34,4%*	-361	*5,0%*	-4.354	*58,6%*	-294	*4,3%*	-288
Ajustări de valoare active circulante	7	*-0,1%*	406	*-5,6%*	72	*-1,0%*	14	*-0,2%*	18
Cheltuieli privind prestatiile externe	-1.123	*20,4%*	-1.237	*17,2%*	-1.056	*14,2%*	-1.138	*16,6%*	-1.506
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte as	-421	*7,7%*	-420	*5,8%*	-414	*5,6%*	-429	*6,3%*	-508
Cheltuieli din reevalaurea imobilizarilor					-407	*5,5%*	-1.925	*28,1%*	-506
Alte cheltuieli	-189	*3,4%*	-94	*1,3%*	-61	*0,8%*	-143	*2,1%*	-236
Ajustari privind provizioanele		*0,0%*		*0,0%*		*0,0%*	45	*-0,7%*	0
TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE	**-6.411**	***106,9%***	**-5.021**	***34,9%***	**-9.265**	***74,3%***	**-6.770**	***55,2%***	**-6.834**

3. Prezentarea și analiza datelor

Analiza financiară

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Analiza contului de profit și pierdere

STRUCTURĂ CHELTUIELI

- ✓ Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile includ costurile combustibilului, cheltuieli pentru piese de schimb si ale materiale consumabile. Ponderea acestora în cifra de afaceri a fost mai insemnata in 2018 si 2019, la un nivel de 7,8% si 5,5%, in timp ce intre 20120-2022 s-a menținut la un nivel de 1,7%-2,1%;
- ✓ Alte cheltuieli materiale reprezintă costul obiectelor de inventar și al materialelor nestocate. Acestea au reprezentat circa 0,1%-1,5% din cifra vânzărilor;
- ✓ Cheltuieli privind energia si apa – 14,7% - 22,4% din cifra de afaceri, acestea au ponderea cea mai mare in categoria cheltuielilor de exploatare la 31.12.2022
- ✓ Cheltuieli cu personalul – ponderea în se situeaza in intervalul 17,4%-22,8%
- ✓ Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (amortizare) – intre 3,4% - 58,6% din cifra vânzărilor, acestea au ponderea cea mai mare in categoria cheltuielilor de exploatare
- ✓ Cheltuieli privind prestatiile externe au reprezentat cca. 14,2% - 20,4% din CA și sunt compuse in principal din Servicii curatenie si igienizare spatii in vederea inchirierii.
- ✓ Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate – cca. 5,6%-7,7% din cifra de afaceri
- ✓ Alte cheltuieli (despăgubiri, amenzi și penalități, active cedate etc.) – cca. 0,8%-2,8% din cifra de afaceri

Analiza contului de profit și pierdere – RATE DE PROFITABILITATE

RENTABILITATE SI PROFITABILITATE	2018	2019	2020	2021	2022
Cifra de afaceri - mii lei	5.500	7.211	7.427	6.856	8.346
EBITDA - mii lei	1.477	9.739	7.558	5.796	11.519
EBIT - mii lei	-413	9.378	3.204	5.502	11.232
PN - mii lei	691	8.113	1.651	4.379	10.068
Marja profitului net (PN / CA) (%)	12,6%	112,5%	22,2%	63,9%	120,6%
Marja EBT (EBT / CA) (%)	10,2%	127,1%	33,3%	73,5%	135,4%
Marja EBIT (EBIT / CA) (%)	-7,5%	130,1%	43,1%	80,3%	134,6%
Marja EBITDA (EBITDA / CA) (%)	26,8%	135,1%	101,8%	84,5%	138,0%
Rentabilitatea activelor totale (PN / media AT) (%)	0,6%	4,2%	0,8%	2,1%	4,7%
Rentabilitatea activelor imobilizate (PN / media AI) (%)	0,7%	4,3%	0,8%	2,1%	4,5%
Rentabilitatea financiară (PN / media Kpr) (%)	0,5%	5,1%	1,0%	2,7%	5,8%

Rezultatul din exploatare servește ca un indicator extrem de precis al rentabilității potențiale a întreprinderii, deoarece elimină toți factorii străini din calcul, fiin generata din activitatea operationala, de baza, a companiei.

Rata rentabilitatii nete a veniturilor pune in evidenta capacitatea companiei de a transforma vanzarile in profit net pozitiv (eficienta).

Rata rentabilitatii financiare exprima rentabilitatea capitalului propriu si se determina ca raport intre profitul net si capitalul propriu. Pentru analiza surselor randamentului capitalurilor proprii, se utilizeaza modelul DuPont (5 factori).

RATE DE ACTIVITATE

EFICIENTA ACTIVITATII	2018	2019	2020	2021	2022
Rotatia activelor totale (CA / AT)	0,0 x	0,0 x	0,0 x	0,0 x	0,0 x
Rotatia activelor imobilizate (CA / AI)	0,0 x	0,0 x	0,0 x	0,0 x	0,0 x
Rotatia activelor circulante (CA / AC)	1,3 x	2,3 x	1,6 x	2,8 x	3,8 x
Rotatia stocurilor (CA / St)	11,4 x	25,0 x	3282,1 x	593,2 x	8222,8 x
Rotatia creantelor comerciale (CA / Cr)	1,5 x	2,8 x	1,7 x	3,0 x	4,1 x
Durata medie a rotatiei stocurilor (zile)	32	14	0	1	0
Durata medie de incasare a creantelor comerciale (zile)	237	128	216	121	87
Durata medie de rotație disponibilități bănesti (zile)	5	12	13	5	9
Ciclul de exploatare (Dst + Dcr)	**269**	**143**	**216**	**122**	**87**
Durata medie de plata a datoriilor curente (zile)	96	68	133	74	216
Ciclul de conversie a numerarului (Cexp - Ddc)	**173**	**74**	**83**	**47**	**-129**

Recuperarea creantelor masoara durata medie de incasare a creantelor si este exprimat in numar de zile. Valori in crestere sau peste media sectoriala pot indica faptul ca firma subiect isi incaseaza mai greu creantele de la clienti.

Rotatia stocurilor masoara ritmul mediu de rulare al stocurilor si este exprimat in numar de zile. Valori in crestere sau peste media sectoriala pot indica faptul ca din ce in ce mai multe lichiditati sunt blocate in stocuri, ingreunand astfel ciclul de conversie al banilor si crescand nevoia de finantare pe termen scurt. In cazul firmei subiect se constatat o scadere a indicatorului,precum si un ritm de rulare a stocului mai rapid fata de media sectoriala.

Rata de rotatie a obligatiilor indica intervalul mediu in care societatea are datorii in raport cu cifra de afaceri..

Analiza marketabilitatii (lichiditatii externe)

Preturi

Bid / Ask	30,6000 / 31,0000
Bid / Ask Vol.	82 / 25
Pret referinta	31,2000
Data/ora	02.08.2023 17:50:06
Ultimul pret	31,2000
Var	0,0000
Var (%)	0,00
Pret deschidere	31,2000
Pret maxim	31,2000
Pret minim	31,2000
Pret mediu	31,2000
Data/ora	02.08.2023 16:28:48
Max. 52 saptamani	34,0000
Min. 52 saptamani	26,4000

Min / Max 52 saptamani pe baza preturilor ajustate

Informatii emisiune

Numar total actiuni	3.705.956
Valoare Nominala	2,5000
Capital social	9.264.890,00
Data start tranzactionare	15.01.1997
Prospect / Memorandum	

Simbol	MECE
Piata Principala	REGS
Stare simbol-piata	Inchisa
Bloomberg BBGID	BBG000QT2QP0
Simboluri conexe	-
Loc de tranzactionare (MIC)	XBSE
Cod CFI	ESVUFR

Performanta

	Var. Pret (%)	Volum	Valoare	Nr. tranz.
Astazi	0,00	13	405,60	1
1 saptamana	0,00	233	7.274,80	10
1 luna	-2,50	648	20.243,00	29
6 luni	-0,64	6.942	215.569,20	207
1 an	0,65	8.779	271.767,80	265
Anul curent	0,00	7.149	222.010,20	220

Pe baza preturilor ajustate

Lichiditatea externă (marketabilitatea) reprezintă abilitatea de a transforma un activ în bani într-un termen scurt și o pierdere minimă de valoare față de o tranzacție anterioară (presupunând că nu au apărut noi informații de la acea tranzacție).

Orice investitor ar trebui să fie informat cu privire la marketabilitatea acțiunilor pe care le deține, aceasta pentru simplul motiv că ulterior va dori să-și modifice portofoliul, iar acest lucru se poate dovedi dificil în condițiile unei lichidități externe reduse a titlurilor.

In ultimul an au fost tranzactionate 0,2% din totalul de actiuni emise, actiunile avand o marketabilitate redusa.

4

Evaluare

Metodologia de evaluare p. 62-63
Abordarea prin venit p. 64-68
Abordarea prin piata p. 69-70
Analiza rezultatelor şi concluzia p. 71-72

4. Evaluare

Metodologia de evaluare

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Metodologie

- ✓ 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.
- ✓ Într-un raport de evaluare, un evaluator poate utiliza mai multe metode de evaluare, înscrise în cele două abordări. Alegerea metodelor de evaluare depinde de tipul întreprinderii, de situația acesteia la data evaluării, de calitatea și cantitatea informațiilor disponibile, de scopul evaluării, etc.
- ✓ Pentru evaluarea unor întreprinderi aflate în anumite situații economice, se utilizează și metode înscrise în abordarea prin active, numită și „abordarea prin activul net" sau "abordarea prin însumare" (a activelor totale din care se scad datoriile totale, rezultând astfel valoarea capitalului propriu). 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** 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.
- ✓ Atunci când sunt disponibile mai multe tranzacții cu întreprinderi similare și relevante, abordarea prin piață este cea mai bună abordare pentru a realiza o estimare credibilă a valorii de piață.
- ✓ Metodele înscrise în abordarea prin piață sunt:
  - metoda comparației cu întreprinderi similare cotate;
  - metoda comparației cu tranzacțiile de întreprinderi similare necotate; și
  - metoda comparației cu tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacție cu participații (acțiuni, părți sociale) ale întreprinderii evaluate.
- ✓ *In cadrul acestei abordări a fost aplicată* ***metoda comparației vanzarilor de întreprinderi similare cotate***

Abordarea prin VENIT

- ✓ Conform SEV 105 pct. 40.1, Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.
- ✓ Abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:
  - (a) capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau,
  - (b) (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.
- ✓ Deși există multe modalități de aplicare a abordării prin venit, metodele din cadrul abordării prin venit se bazează efectiv pe valoarea actualizată a fluxului de numerar viitor. Aceste metode sunt variații ale metodei fluxului de numerar actualizat, iar conceptele prezentate se aplică parțial sau total tuturor metodelor din cadrul abordării prin venit. Cele mai uzuale metode ale abordării prin venit sunt capitalizarea venitului și analiza fluxului de numerar net actualizat.
  - În cazul capitalizării venitului, pentru a transforma venitul în valoare, un nivel reprezentativ al venitului este împărțit la o rată de capitalizare, sau este înmulțit cu un multiplu de venit.
  - În cazul actualizării fluxurilor nete de numerar, fluxurile estimate pentru perioadele viitoare sunt convertite în valoare prin utilizarea ratei de actualizare, folosind tehnica actualizării.
- ✓ Condițiile pentru aplicarea abordării prin venit sunt îndeplinite în cazul de față, activitatea companiei subiect fiind viabilă și capabilă să genereze venituri viitoare. În cadrul acestei abordări **a fost aplicată metoda fluxulurilor de numerar net actualizate – metoda DCF.**

Abordarea prin COST (ACTIVE)

- ✓ În mod normal, abordarea prin cost nu poate fi aplicată la evaluările de întreprinderi și participații la întreprinderi, deoarece acest tip de active îndeplinesc rareori criteriile stipulate în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 70.2 sau 70.3. Cu toate acestea, abordarea prin cost se aplică uneori la evaluarea întreprinderilor, mai ales atunci când: (a) întreprinderea se află în faza inițială sau de demarare a activității, fază în care profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil, iar comparația cu alte întreprinderi în cadrul abordării prin piață nu este posibilă sau credibilă, (b) întreprinderea este o întreprindere de investiții sau de tip holding, situație în care se aplică metoda însumării, prezentată în SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragrafele 70.8-70.9 și/sau (c) întreprinderea nu reprezintă o entitate care își continuă activitatea de exploatare și/sau valoarea de lichidare a activelor sale poate depăși valoarea întreprinderii pe premisa continuării activității.
- ✓ Abordarea prin active are dezavantajul că reflectă o viziune statică a patrimoniului net la data evaluării și că activele sunt evaluate în mod individual, de multe ori prin metode diferite.
- ✓ Această abordare **nu a fost aplicată** deoarece nu este adecvată în cazul unei întreprinderi care își va continua activitatea în mod previzibil în următoarea perioadă.

4. Evaluare

Abordarea prin venit

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Metoda fluxului de numerar net actualizat – metoda DCF

- ✓ În cadrul acestei abordări s-a aplicat metoda DCF, din următoarele considerente:
  - societatea nu a ajuns încă la stadiul de maturitate a activității;
  - fluxurile de numerar nete anuale sunt susceptibile să fluctueze de la un an la altul;
  - premisa continuării activității.
- ✓ Metoda se bazează pe capacitatea activității companiei de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția investitorilor.
- ✓ Analiza fluxului de numerar actualizat se bazează pe ipoteze asupra condițiilor viitoare ale pieței care vor afecta oferta, cererea, cheltuielile, precum și riscul potențial. Pe baza acestor ipoteze se previzionează capacitatea întreprinderii de a genera profit.
- ✓ În general, etapele necesare pentru aplicarea metodei DCF pot fi:
  - analiza și ajustarea situațiilor financiare istorice;
  - selectarea tipului fluxului de numerar net cel mai adecvat;
  - stabilirea duratei de previziune explicită;
  - previziunea fluxului de numerar net selectat;
  - stabilirea ratei de actualizare și
  - estimarea valorii terminale.

4. Evaluare

Abordarea prin venit

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

1. Flux de numerar utilizat

- ✓ Pentru finanțarea activității, MECANICA FINA S.A. utilizează doar capital capital propriu (fonduri ale asociaților și/sau profit reinvestit), însă se va folosi structura capitalului caracteristică societăților comparabile. Toate elementele și premizele care stau la baza estimării valorii vor fi corelate cu activitatea generală a domeniului de activitate, cu performanțele și structura finanțării companiilor comparabile din sector.
- ✓ Ca urmare, estimarea valorii de piață va avea la bază actualizarea fluxurilor de numerar net la dispoziția investitorilor în capitalul întreprinderii (capital propriu + capital împrumutat), utilizându-se structura de finanțare de pe piața specifică.
- ✓ Fluxurile de numerar net la dispoziția firmei (pentru investitori) – FNNI (engl. Free Cash Flow to the Firm) = Fluxurile de numerar disponibile pentru plata acționarilor și a creditorilor după finanțarea activităților de exploatare a întreprinderii și după ce au fost făcute investițiile de capital necesare.
- ✓ Valoarea de piață a întreprinderii, calculată prin metoda DCF, este:

$$V_{Cp} = \sum_{p=1}^{p=n} \frac{FNNI}{(1+k)^p} + \frac{V_T}{(1+k)^n}$$

Unde:

p = numărul de ani ai perioadei de previziune explicită;

FNNI = flux de numerar net disponibil pentru investitori

VT = valoarea terminală a întreprinderii, la finele anului n;

k = rata de actualizare.

- ✓ Formula de calcul a FNNI este:

Profit net din exploatare (normalizat)*

\+ amortizare

– cheltuieli de capital (CAPEX)

± modificarea CLN

= FNNI

* engl. Net Operating Income Less Adjusted Tax (NOPAT) sau Debt Free Net Income

în care:

CLN = capital de lucru net, calculat ca diferență dintre stocuri plus creanțe și datoriile nefinanciare pe termen scurt;

T = cota impozitului pe profitul întreprinderii;

Profit net din exploatare = EBIT × (1 – T)

- ✓ FNNI reprezintă resursele totale necesare pentru:

- acoperirea serviciului datoriei; și

- dividendele distribuibile acționarilor.

- ✓ În acest fel se va calcula valoarea capitalul investit. Pentru a calcula valoarea capitalul propriu, din valoarea întreprinderii (a capitalului investit) se va extrage valoarea de piață a datoriilor non-operaționale, existente la începutul primului an de previziune, nete de numerar, precum și valoarea de realizare netă a activelor aflate în afara exploatării (dacă este cazul).

4. Evaluare

Abordarea prin venit

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

2. Durata de previziune explicită

- ✓ Durata de previziune explicită, în care FNNI este calculat in mod distinct pentru fiecare an, este de **5 ani: 2023-2027**. După această perioadă, Clientul consideră că activitatea MECANICA FINA S.A. va intra într-o fază de stabilitate, cu o creștere anuală egală. FNNI a fost calculat și pentru anul 2028 (TY-an terminal), pentru a se estima valoarea terminală.
- ✓ Clientul a pus la dispoziție previziuni ale veniturilor, cheltuielilor și investițiilor pentru anul 2023, din anul 2024 urmand trendul inflatiei in zona euro (conform contractelor de inchiriere incheiate);
- ✓ Pentru 2023, Clientul a previzionat o cifră de afaceri în crestere cu cca. 51% față de anul anterior, iar pentru 2024 - 2027 au fost previzionate creșteri anuale ale cifrei de afaceri (cu rata inflatiei in zona euro). In estimarea cifrei de afaceri pe anul 2023, Clientul a previzionat veniturile din inchiriere la nivelul chiriei de piata. Veniturile constand in castiguri din evaluarea la valoare justa au fost considerate 0 in previziuni.

3. Previziunea fluxurilor nete de numerar la dispoziția firmei (FNNI)

- ✓ Pentru calcularea fluxului de numerar net este necesară previziunea următoarelor variabile financiare, care constituie de altfel datele de intrare pentru evaluarea prin metoda DCF:
  - cifra de afaceri
  - alte venituri din exploatare
  - cheltuielile aferente cifrei de afaceri;
  - cheltuieli de capital (investiții necesare);
  - modificarea anuală a capitalului de lucru net.
- ✓ Previziunile indicatorilor financiari au fost realizate în **termeni nominali**.
- ✓ Clientul a transmis evaluatorului o previziune a veniturilor și a cheltuielilor operaționale pentru perioada 2023 (Anexa C). Sumele previzionate au fost ajustate de către evaluator în funcție de informatiile financiare ale societatilor comparabile din domeniul de activitate. Ajustările au fost prezentate Clientului și discutate pentru a stabili rezonabilitatea acestora.
- ✓ Veniturile, cheltuielile și rezultatele previzionate pentru perioada 2023-2027, precum și premisele care au stat la baza estimării capitalului de lucru net sunt prezentate în Anexa D, împreună cu argumentele care au stat la baza previziunilor.

4. Rata de actualizare

- ✓ Rata de actualizare este dată de costul mediu ponderat al capitalurilor (CMPC / WACC) și este estimată, de regulă, în funcție de categoria de risc în care se află țara și industria în care operează entitatea, la care se adaugă prima de risc specifică activității afacerii sau entității ce se evaluează.
- ✓ FNNI poate fi actualizat utilizând CMPC pentru a ajunge la valoarea întreprinderii. CMPC reflectă o structură de finanțare optimă, spre deosebire de structura actuală de finanțare și pot fi necesare corecții ale cifrelor reale de a ajunge la o structură optimă.
- ✓ CMPC este rata de rentabilitate pe care o cer participanții pe piață pentru a investi în investiția respectivă.
- ✓ Formula de calcul este următoarea:

$$k = k_e \times E/(D+E) + K_d \times (1 - t) \times D/(D+E)$$

unde:

k_e = costul capitalurilor proprii (eng. Cost of Equity)

k_d = costul capitalurilor împrumutate (eng. Cost of Debt)

t = cota de impozitare

Capitaluri investite (D+E) = Capitaluri proprii (E) + Capitaluri împrumutate (D)

- ✓ Costul capitalurilor proprii reprezintă rata de rentabilitate cerută de către acţionari, respectiv proprietarii afacerii (întreprindere, proiect de investiţie) pentru remunerarea riscurilor asumate de către aceştia.
- ✓ Cea mai consacrată metodă de estimare a costului capitalului propriu este Modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model). În cazul de față, se va aplica modelul CAPM modificat, în care se vor include și prima de risc pentru întreprinderile mici necotate. Relaţia de calcul este:

$$Ke = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + \alpha$$

unde:

k_e – costul capitalurilor proprii (eng: cost of equity)

R_f – rata de bază fără risc

$(R_m - R_f)$ – prima de risc a pieței (Equity Risk Premium - ERP)

β - coeficient de evaluare a riscului sistematic

α – Prima de risc specific companiei evaluate

- ✓ Aplicarea acestei abordări cu rigurozitate în România este relativ dificilă datorită lipsei sau insuficienței informațiilor publice referitoare la estimarea principalelor componente şi aici facem referire în special la prima de risc a pieței şi coeficientul β.
- ✓ În urma aplicării metodologiei descrise mai sus, rata de actualizare a fost estimată la **11,30%**. Calculele realizate și sursele utilizate pentru estimarea ratei de actualizare sunt prezentate în Anexa H.

5. Valoarea terminală (reziduală) a întreprinderii

- ✓ Valoarea terminală a întreprinderii se va determina prin metoda capitalizarii cash-flow-ului net.
- ✓ Se presupune că începând cu anul 2028 întreprinderea va intra in stadiul de stabilitate economică (croazieră).
- ✓ Formula clasica de estimare a valorii terminale (VT), prin metoda capitalizarii cash-flow-ului net, este formula Gordon-Shapiro, sub forma:

$$V_T = \frac{FNNI_{n+1}}{k - g}$$

în care:

$FNNI_{n+1}$ = cash-flow-ul net la dispozitia investitorilor din primul an care urmeaza dupa perioada de previziune explicita

k = rata de actualizare

g = rata anuala constanta previzionata pentru cresterea perpetua a cash-flow-ului net s-a estimat pentru perioada de previziune non-explicita si reprezinta rata de crestere a fluxurilor de numerar net ce poate fi mentinuta pe termen lung de intrprindere. Aceasta a fost determinata prin adaugarea ratei anuale previzionate pe termen lung a inflatiei in zona euro (2,2) la cresterea medie anuala pe termen lung a PIB (1,3) – sursa https://www.ecb.europa.eu/. = **3,5%**

6. Estimarea valorii capitalului propriu

- ✓ Tabloul fluxurilor previzionate de numerar și modul de calcul sunt prezentate în Anexa J, pornindu-se de la profitul operațional net la care s-a adăugat amortizarea, fiind o cheltuială nemonetară, și din care s-a scăzut valoarea investițiilor și necesarul de capital de lucru pentru a susține creșterea volumului de afaceri. A fost obținută astfel valoarea întreprinderii, din care a fost scăzut soldul datoriilor non-operaționale la 31.12.2022, apoi a fost adăugat numerarul aflat în sold și valoarea activelor non-operaționale (Anexa I) la data evaluării, obținându-se valoarea capitalului propriu.

- ✓ După efectuarea calculelor, valoarea de piață a capitalului propriu (pachet integral de acțiuni) obținută prin metoda fluxurilor nete de numerar actualizate este (rotund):

VP_{Cp} = 84.397.000 lei echiv. 17.059.000 €

4. Evaluare

Abordarea prin piata

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Metoda comparației vanzarilor de întreprinderi similare cotate

Abordarea prin piata se bazeaza pe un proces logic in care valoarea de piata se obtine prin analiza tranzactiilor cu intreprinderi similare si relevante, compararea acestor intreprinderi cu intreprinderi similare si relevante, estimarea valorii companiei evaluate prin utilizarea unor chei de conversie (multiplicatori). Cheia pentru evaluarea prin comparatie o reprezinta utilizarea unui multiplicator sau a unei rate de evaluare.

Multiplicator = valoarea de piata a capitalului propriu sau a capitalului investit/paramentrul economic relevant. Pe baza acestui multiplicator valoarea capitalului propriu sau a capitalului investit al intreprinderii subiect se determina astfel:

Valoarea I = per T x VpCp/perc unde:

I= intreprinderea de evaluat (subiect)

Per T = parametru economic relevant al intreprinderii tinta

VpCp = valoarea de piata a capitalului propriu sau a capitalului investit al comparabilei selectate

Per c = parametru economic relevant al comparabilei selectate

Abordarea prin piata se bazeaza pe principiul substitutiei care spune ca in cazul existentei unor alternative, investitorul va prefera cel mai mic pret la riscuri egale. In decizia investitorului, factorul risc este cel mai important. Principiul subtitutiei nu cere ca intreprinderea luata ca baza de comparatie sa fie identica, ci similara si relevanta.

Procesul de evaluare prin abordarea prin piata presupune parcurgerea etapelor:

- Alegerea multiplicatorilor
- Detectarea intreprinderilor similare si relevante
- Realizarea comparabilitatii datelor (normalizarea)
- Calculul unei valori pentru fiecare multiplicator utilizat
- Ajustarea multiplicatorului pentru diferenta de risc de tara

- Ajustarea pentru variabile intertemporale
- Ajustarea pentru riscul nesistematic
- Sursele de informatii uzuale in aplicarea acestei abordari

sunt pietele financiare unde sunt tranzactionate actiunile societatii, actiunile societatilor similare precum si piata achizitiilor de intreprinderi

Baza de informatii trebuie sa fie rezonabila, sa asigure elemente de comparatie, in cantitati suficiente, cu posibilitatea verificarii informatiilor.

O observație care se cere a fi făcută este legată de aplicabilitatea acestei metode și anume faptul că ea este convingătoare numai atunci când sunt disponibile suficiente informații de piață. Credibilitatea acestei metodei este afectată în cazul modificărilor rapide ale condițiilor pieței sau în cazul întreprinderilor/acțiunilor care se vând rar.

În situațiile în care evaluatorul pornește de la comparabile (tranzacții) dintr o altă piață, se impun ajustări pentru diferența de risc de țară, respectiv diferența de condiții economice în care operează întreprinderile și eventual diferențe de percepții ale investitorilor. Diferențele de risc sunt în principal datorate diferențelor de mărime și diferențelor de risc de țară (în cazul când sunt și companii comparabile din altă țară). S-a constatat că întreprinderile mai mici au adesea riscuri de afaceri și financiare mai mari decât companiile mari. Ca urmare, companiile mai mici tind să aibă multiplicatori mai mici.

Mediana multiplicatorilor EV/EBITDA, EV/EBIT, EV/SALES si P/E a fost ajustata pentru coeficientul de tara.

Prin aplicarea multiplicatorului la parametrul economic corespunzător al întreprinderii evaluate se determină valoarea capitalului propriu. Aceasta este ponderata in functie de relevanta multiplicatorilor.

Avand in vedere ca s-au utilizat comparabile listate din care a rezultat valoarea participatiilor fara control, pentru evaluarea activului subiect, care este o participatie majoritara, s-a considerat adecvat aplicarea unei prime de control de **22,6%** (sursa: Mergerstat Control Premium Study 4th Quarter 2022 - International Transactions).

După efectuarea calculelor, valoarea de piață a capitalului propriu (pachet integral de acțiuni) obținută prin abordarea prin piata este:

$$VP_{Cp} = \quad 103.368.893 \text{ lei} \quad \text{echiv. } 20.893.579 \text{ €}$$

Rezultate

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordare	Valoare estimată
Abordarea prin piață	103.368.893 lei
Abordarea prin venit	84.397.000 lei
Abordarea prin active	Nu a fost aplicată

4. Evaluare

Analiza rezultatelor şi concluzia

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

- ✓ Adecvarea:
  - Abordarea prin venit este cea mai adecvată în cazul evaluării în ipoteza continuării activității deoarece se înscrie în optica cumpărătorului, incluzând beneficiile viitoare actualizate și eforturile de investiții necesare într-o perioadă de timp previzibilă.
  - Abordarea prin piață nu s-a aplicat din cauza lipsei informațiilor cu privire la întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, sau despre tranzacții relevante cu actiuni ale aceleiași întreprinderi.
  - Abordarea prin active are dezavantajul că reflectă o viziune statică a patrimoniului net la data evaluării și că activele sunt evaluate în mod individual, de multe ori prin metode diferite. Această abordare nu a fost aplicată deoarece nu este adecvată în cazul unei întreprinderi care își va continua activitatea în mod previzibil în următoarea perioadă.
- ✓ Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor utilizate, de calculele efectuate şi de ajustările aplicate.
- ✓ Cantitatea informatiilor:
  - Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea datelor și informațiilor de intrare disponibile pentru aplicarea metodelor de evaluare.

Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Art. 134, alin. 4 din Legea 31/1990 actualizata 2020:

- ✓ *Preţul plătit de societate pentru acţiunile celui ce exercită dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezultă din aplicarea a cel puţin două metode de evaluare recunoscute de legislaţia în vigoare la data evaluării. Expertul este numit de judecătorul delegat în conformitate cu dispoziţiile art. 38 şi 39, la cererea consiliului de administraţie, respectiv a directoratului.*
- ✓ Având în vedere cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a capitalului propriu al MECANICA FINA S.A. este media rezultatelor obtinute in urma aplicarii abordarilor prin venit si prin piata, de:

VP_{Cp} = 93.882.946 lei echiv. 18.976.289 €

Vactiune = 25,33 lei/actiune echiv. 5,12 €/actiune

Curs de schimb valutar 4,9474 Lei / 1 Euro

5

Anexe

A. Prezentarea evaluatorului p. 74

B. Ipoteze p. 75

C. Previziunea veniturilor și a cheltuielilor operaționale p. 76

D. P&L, capex, capital de lucru - istoric 2018-20212 p. 77

E. P&L, Capex, capital de lucru - previziuni 2023-2027+TY p. 78

F. Ipoteze previziuni 2022-2026+TY p. 79

G. Previziuni Capex 2021-2026 p. 80

H. Previziuni Amortizare 2022-2027 p. 81

I. Estimarea ratei de actualizare p. 82-83

J. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu p. 84-88

K. Active in afara exploatarii p. 89

5. Anexe

A. Prezentarea evaluatorului

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanţă financiară.

Servicii oferite	**Evaluare:** ✓ Proprietăţi imobiliare ✓ Maşini, echipamente, instalaţii, stocuri ✓ Întreprinderi şi participaţii la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	**În scopul:** ✓ tranzacţionării ✓ garantăriiîmprumuturilor □ raportăriifinanciare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc.
Echipa	**60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara** **Printre evaluatorii FairValue sunt:** ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) **Promptitudine și operativitate:** ✓ Sistem privat de comunicaţii securizat ✓ Aplicaţie securizată pentru bănci în vederea monitorizarii datelor utilizate în procesul de evaluare a garanţiilor şi acces la raportul de evaluare în format electronic	
Experienţă	✓ Peste 16 ani de activitate ✓ Mai mult de 120.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare ✓ Peste 30.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente şi bunuri mobile și evaluări de afaceri	
Certificări	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizaţie numarul 0020) ✓ Atestați de ASF (Autoritatea de Supraveghere Financiară).	
Risc management:	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 2.000.000 Euro	

5. Anexe

B. Ipoteze

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice şi financiare se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către managementul societăţii şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la activul evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă; ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul activului, tipul valorii estimate și de informațiile disponibile; ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa şi condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea; ✓ Valorile estimate în raport se aplică obiectului evaluării, luat ca întreg, şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Această evaluare nu reflectă impactul evenimentelor care au loc după data evaluării, cu excepţia celor specificate ca ipoteze de lucru în cadrul abordărilor; ✓ Previziunile sau estimările privind evoluţia activităţii sunt bazate pe informaţiile primite de la Client şi analizate de evaluator în condiţiile curente ale pieţei; ✓ Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesită expertiză în alte domenii; ✓ Analizele și opiniile conținute în acest raport nu trebuie să fie interpretate ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă; ✓ Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba în instanţă nefiind o expertiză judiciară; ✓ Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
Ipoteze semnificative speciale	Nu este cazul

C. Previziunea veniturilor și a cheltuielilor operaționale

Buget previzionat de către reprezentanții MECANICA FINA S.A.

	DENUMIRE INDICATOR	Previz. 2022	Realiz. 2022	Previz. 2023
	Venituri din chirii	6000000	5984556	9.975.000
	Venituri din servicii prestate	350000	325653	350.000
	venituri din activit.diverse	1400000	1944661	2.200.000
	Venituri din prod.de imobiliz	100000	3095	50.000
	Venituri din vanzari marfuri	50000	91315	100.000
	Alte venituri din expl.	5000	91042	150.000
	Castiguri din evaluarea la valoarea justa	0	9625727	0
	Venituri din ajust. si proviz.	0	0	0
A	**TOTAL VENITURI EXPLOATARE**	**7.905.000**	**18.066.049**	**12.825.000**
	Chelt privind marfurile	40000	86855	85.000
	Chelt materiale	140000	2023337	1.890.000
	Chelt lucr / serv terti	700000	890945	0
	Chelt impozite & taxe (fara imp profit)	500000	507791	550.000
	Chelt cu personalul si admin.	2000000	2314799	1.700.000
	Cheltuieli din reevaluarea imobiliz. Corporale	100000	505523	0
	Chelt cu amortizarea	200000	269432	300.000
	Alte ch.de expl.	130000	235520	250.000
B	**TOTAL CHELTUIELI EXPLOATARE**	**3.810.000**	**6.834.202**	**4.775.000**

C=A-B	***REZULTAT DIN EXPLOATARE***	***4.095.000***	11.231.847	8.050.000
1	*Venituri financiare*	500000	893339	900.000
2	*Cheltuieli financiare*	1000000	828345	800.000
D=C+1-2	**REZULTAT CURENT ACTIVITATE**	***3.595.000***	***11.296.841***	***8.850.000***
3	*Venituri exceptionale*			
4	*Cheltuieli exceptionale*			
E=D+3-4	***REZULTAT BRUT***	***3.595.000***	***11.296.841***	***8.850.000***
5	*Cheltuieli impozit pe profit (curent si amanat)*	500000	1228577	780.000
6	*Venituri din imp.prof.amanat*			
F=E-5+6	**REZULTAT NET**	***3.095.000***	***10.068.264***	***8.070.000***

5. Anexe

D. P&L, capex, capital de lucru - istoric 2018-2022

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Business Plan *k RON*	Istoric 2018A	2019A	2020A	2021A	2022A
Proiecţii financiare					
Cifra de afaceri	**5.500**	**7.211**	**7.427**	**6.856**	**8.346**
Variația CA		*31,1%*	*3,0%*	*-7,7%*	*21,7%*
Profit brut aferent cifrei de afaceri (Gross Profit)	**3.771**	**5.361**	**5.580**	**5.208**	**6.422**
Gross Margin (% din CA)	*68,6%*	*74,3%*	*75,1%*	*76,0%*	*76,9%*
EBITDA (Profit brut operațional înainte de amortizare)	**1.477**	**9.739**	**7.558**	**5.796**	**11.519**
Marja EBITDA (% din CA)	*26,8%*	*135,1%*	*101,8%*	*84,5%*	*138,0%*
Amortizarea activelor fixe	1.889	361	4.354	294	288
% din CA	34,4%	5,0%	58,6%	4,3%	3,4%
EBIT (Profit brut operațional)	**-413**	**9.378**	**3.204**	**5.502**	**11.232**
Marja EBIT (% din CA)	*-7,5%*	*130,1%*	*43,1%*	*80,3%*	*134,6%*
EBT (Profit brut)	**561**	**9.166**	**2.473**	**5.037**	**11.297**
Marja EBT (% din CA)	*10,2%*	*127,1%*	*33,3%*	*73,5%*	*135,4%*
Impozit pe profit	0	0	0	134	1.229
Cota efectivă de impozitare (%)		0,0%	0,0%	2,7%	10,9%
NP (Profit net)	**561**	**9.166**	**2.473**	**4.903**	**10.068**
Marja NP (% din CA)	10,2%	127,1%	33,3%	71,5%	120,6%
Capex (Investiții în active fixe)	1.513	8.923	4.641	4.219	10.823
% din CA	27,5%	123,8%	62,5%	61,5%	129,7%
Creanțe	3.621	2.567	4.461	2.310	2.018
Days Sales Outstanding	240	130	219	123	88
Stocuri	482	289	2	12	1
Days Sales of Inventory	32	15	0	1	0
Cheltuieli în avans	0	0	0	0	0
Datorii curente	2.171	3.222	4.785	2.418	6.111
Days Payable Outstanding	144	163	235	129	267

5. Anexe

E. P&L, Capex, capital de lucru - previziuni 2023-2027+TY

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Business Plan	Faza I (buget) + Faza II (previziuni)					Faza III
k RON	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	TY
Proiecții financiare						
Cifra de afaceri	**12.625**	**12.953**	**13.133**	**13.609**	**13.908**	**14.395**
Variația CA	*51,3%*	*2,6%*	*1,4%*	*3,6%*	*2,2%*	*3,5%*
Profit brut aferent cifrei de afaceri (Gross Profit)	**10.680**	**10.855**	**11.094**	**11.404**	**11.655**	**12.063**
Gross Margin (% din CA)	*84,6%*	*83,8%*	*84,5%*	*83,8%*	*83,8%*	*83,8%*
EBITDA (Profit brut operațional înainte de amortizare)	**8.190**	**8.262**	**8.444**	**8.680**	**8.871**	**9.182**
Marja EBITDA (% din CA)	*64,9%*	*63,8%*	*64,3%*	*63,8%*	*63,8%*	*63,8%*
Amortizarea activelor fixe	300	224	284	345	407	460
% din CA	2,4%	1,7%	2,2%	2,5%	2,9%	3,2%
EBIT (Profit brut operațional)	**7.890**	**8.038**	**8.160**	**8.335**	**8.465**	**8.722**
Marja EBIT (% din CA)	*62,5%*	*62,1%*	*62,1%*	*61,2%*	*60,9%*	*60,6%*
EBT (Profit brut)	**7.990**	**8.138**	**8.260**	**8.435**	**8.565**	**8.822**
Marja EBT (% din CA)	*63,3%*	*62,8%*	*62,9%*	*62,0%*	*61,6%*	*61,3%*
Impozit pe profit	1.278	1.302	1.322	1.350	1.370	1.411
Cota efectivă de impozitare (%)	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
NP (Profit net)	**6.712**	**6.836**	**6.938**	**7.086**	**7.194**	**7.410**
Marja NP (% din CA)	53,2%	52,8%	52,8%	52,1%	51,7%	51,5%
Capex (Investiții în active fixe)	1.673	1.717	1.755	1.804	1.843	0
% din CA	13,3%	13,3%	13,4%	13,3%	13,3%	3,2%
Creanțe	2.767	2.839	2.879	2.983	3.048	3.155
Days Sales Outstanding	80	80	80	80	80	80
Stocuri	0	0	0	0	0	0
Days Sales of Inventory	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli în avans	0	0	0	0	0	0
Datorii curente	6.918	7.098	7.196	7.531	7.773	8.045
Days Payable Outstanding	200	200	200	202	204	204

5. Anexe

F. Ipoteze previziuni 2022-2026+TY

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

- ✓ **Cifra de afaceri:**
  - Pentru anul 2023, Clientul a previzionat o crestere a cifrei de afaceri cu 51% față de anul anterior, iar pentru 2024 - 2027 au fost previzionate creșteri anuale ale cifrei de afaceri (cu rata inflatiei in zona euro). In estimarea cifrei de afaceri pe anul 2023, Clientul a previzionat veniturile din inchiriere la nivelul chiriei de piata. Veniturile constand in castiguri din evaluarea la valoare justa au fost considerate 0 in previziuni
  - CAGR 2027-2023 a fost calculată la 2%
  - Pentru anul terminal, 2028, a fost previzionată o creștere a cifrei de afaceri cu **3,5%**, determinata prin adaugarea ratei anuale previzionate pe termen lung a inflatiei in zona euro (2,2) la cresterea medie anuala pe termen lung a PIB (1,3) – sursa https://www.ecb.europa.eu/.
- ✓ **Profitul brut din vânzări:**
  - Pentru anii 2018-2023 marja profitului brut conform bugetului pus la dispozitie de client a fost cuprinsa intre 9,4%-62,5%. Pentru anii 2023-2027, s-a ales marja profitului brut intre 60%-62,5% pentru fiecare an de previziune, marj profitului brut pentru companiile analizate este de 63% - sursa: S&P Capital IQ prin Valutico;
- ✓ **EBITDA**:
  - Pentru anii 2018-2022 marja EBITDA conform bugetului pus la dispozitie de client a fost cuprinsa intre 26,8%-138%. Avand in vedere ca scopul evaluarii este estimarea valorii de piata pentru anii 2023-2027, s-a ales marja EBITDA reprezentand mediana indicatorilor pentru companiile analizate din domeniul de activitate - 61,6% (sursa: S&P Capital IQ prin Valutico). A fost previzionat un trend aproximativ constant al marjei.

- ✓ **Amortizarea activelor fixe** a fost estimată cumulând amortizarea activelor existente pe perioada rămasă de utilizare cu amortizarea activelor noi rezultate în urma investițiilor previzionate. Planul de amortizare este prezentat în Anexa H
- ✓ **EBIT (profit brut operațional)** a fost calculat prin diferența între EBITDA și cheltuiala anuală cu amortizarea. Marja EBIT are un trend crescător, determinat de reducerea cheltuielilor cu amortizarea de la an la an
- ✓ **EBT (profit brut înainte de impozit)** a fost calculat pornind de la marja EBT, calculată prin deducerea din marja EBIT a procentului estimat al pierderii financiare.
- ✓ **Profitul net** a rezultat în urma scăderii sumei impozitului pe profit din profitul brut (EBT)
- ✓ **Capex** (investiții în active fixe) de 13,36% din CA, a fost estimat pe baza informațiilor de piata – sursa: Damodaran (detalii în **Anexa G**)
- ✓ **Capitalul de lucru net** a fost estimat pe baza duratelor de rotație previzionate. S-a luat în considerare o evoluție liniară pornind de la nivelul mediei valorilor inregistrate in ultimii 5 ani până la un nivel stabilizat considerat de către managementul MECANICA FINA S.A. ca fiind normal pentru activitatea desfășurată.

PLAN DE INVESTITII (CAPEX)

mii lei

Horizontal

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Imobilizari necorporale	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Imobilizari corporale	**1.673**	**1.717**	**1.755**	**1.804**	**1.843**
Terenuri	0	0	0	0	0
Constructii	0	0	0	0	0
Instalatii tehnice si masini	8	9	9	9	9
Alte instalatii, utilaje si mobilier	0	0	1	1	1
Investitii imobiliare	1.645	1.688	1.725	1.774	1.813
Investitii imobiliare in curs de executie	19	20	20	21	21
Avansuri si imobilizari corporale in curs	0	0	0		
Total CAPEX (net de active cedate)	**1.673**	**1.717**	**1.755**	**1.804**	**1.843**
Capex imo nec / CA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Capex clădiri / CA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Capex echipamente / CA	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Capex alte instalatii / CA	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Capex Investitii imobiliare / CA	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
CAPEX / CA	**13,3%**	**13,3%**	**13,3%**	**13,3%**	**13,3%**
Ritm CAPEX (Capex1 / Active Imobilizate Nete0)	1%	1%	1%	1%	1%
Ritm crestere CA	51%	3%	2%	3%	2%
Ritm crestere Active imobilizate	1%	1%	1%	1%	1%

✓ În această perioadă, s-au considerat investiții anuale în active corporale (terenuri si constructii) la nivelul medianei indicatorilor pentru companiile analizate din domeniul de activitate (13,36% din CA - sursa: Damodaran).

5. Anexe

H. Previziuni Amortizare 2022-2027

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

PLAN DE AMORTIZARE

mii lei

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Imobilizari brute											
Imobilizari necorporale	**27**	**27**	**0**	**0**	**0**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**
Imobilizari corporale	**177.828**	**186.751**	**191.419**	**195.170**	**206.461**	**208.134**	**209.851**	**211.606**	**213.410**	**215.253**	**215.253**
Terenuri						0	0	0	0	0	0
Constructii		1.519	2.930	2.930	2.930	2.930	2.930	2.930	2.930	2.930	2.930
Instalatii tehnice si masini	2.091	2.085	2.120	2.201	2.256	2.264	2.273	2.282	2.291	2.300	2.300
Alte instalatii, utilaje si mobilier	646	638	638	657	660	661	661	662	662	663	663
Investitii imobiliare	170.143	176.406	181.575	184.992	195.634	197.280	198.968	200.693	202.467	204.280	204.280
Imobilizari corporale in curs de executie					459	478	497	517	538	559	559
Investitii imobiliare in curs de executie	4.591	6.101	4.155	4.388	4.512	4.512	4.512	4.512	4.512	4.512	4.512
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	357	1	1	1	10	10	10	10	10	10	10
Amortizare - imobilizari existente											
Imobilizari necorporale	**13**	**22**	**0**	**0**	**0**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**
Imobilizari corporale	**4.044**	**3.185**	**7.490**	**7.783**	**8.055**	**8.298**	**8.408**	**8.518**	**8.628**	**8.738**	**8.839**
Constructii		1.309	1.334	1.423	1.513	1.602	1.692	1.781	1.870	1.960	2.049
Instalatii tehnice si masini	1.628	1.551	1.753	1.937	2.122	2.264	2.273	2.282	2.291	2.300	2.300
Alte instalatii, utilaje si mobilier	322	325	350	370	367	379	390	402	414	425	437
Investitii imobiliare	2.095		4.053	4.053	4.053	4.053	4.053	4.053	4.053	4.053	4.053
Amortizare - imobilizari noi											
Imobilizari necorporale						**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Imobilizari corporale	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**57**	**115**	**174**	**235**	**297**	**359**
Investitii imobiliare						*55*	*111*	*169*	*228*	*288*	*351*
2023						55	55	55	55	55	55
2024							56	56	56	56	56
2025								58	58	58	58
2026									59	59	59
2027										60	60
2028											63
Instalatii tehnice si masini						*2*	*3*	*5*	*7*	*8*	*8*
2023						*2*	*2*	*2*	*2*	*1*	
2024							*2*	*2*	*2*	*2*	*1*
2025								*2*	*2*	*2*	*2*
2026									*2*	*2*	*2*
2027										*2*	*2*
2028											*2*
Imobilizari nete											
Imobilizari necorporale	**14**	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Imobilizari corporale	**173.783**	**183.566**	**183.930**	**187.386**	**197.947**	**199.237**	**200.710**	**202.218**	**203.771**	**205.361**	**205.134**
Terenuri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructii	0	211	1.596	1.507	1.418	1.273	1.128	981	832	682	530
Instalatii tehnice si masini	463	534	367	264	134	-2	-3	-5	-7	-8	-8
Alte instalatii, utilaje si mobilier	324	313	289	287	293	282	270	259	248	237	225
Investitii imobiliare	168.048	176.406	177.522	180.939	191.582	193.172	194.804	196.472	198.186	199.938	199.876
Imobilizari corporale in curs de executie	4.591	6.101	4.155	4.388	4.512	4.512	4.512	4.512	4.512	4.512	4.512
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	357	1	1	1	10						

5. Anexe

I. Rata de actualizare

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Parameter	Notation / Definition / Formula	Value	Currency	Source
Rata fără risc Germania	R_f DE = Rata fără risc normalizată (Germania)	3,00%	EUR	Duff & Phelps; Data as of: December 31, 2022
Rata inflatiei pe termen lung Germania	Ri DE	2,38%	EUR	Germany Expected Inflation (2022–2051); IHS Markit; December 31, 2022
Rata reală fără risc	Rfr = Rf - Ri US	0,62%		Calcul - formula
Rata inflatiei pe termen lung Romania	Ri RO	2,63%	RON	Romania Expected Inflation (2022–2051); IHS Markit; December 31, 2022
Nominal Risk Free Rate	**Rfn = Rfr + Ri RO**	**3,25%**	**RON**	
Market Risk Premium	ERP or R_m - R_f	5,50%		Eurozone Kroll Recommended ERP (German Perspective) - High End of Range; Dec 31, 2022
Unlevered Beta	βu	0,39		Damodaran - Real Estate (General/Diversified)
Relevered Beta	βl (Hamada Method)	1,17		Calcul FairValue
Size Premium	RPs			Inclusă în α
Specific Risk Premium	α	3,90%		Calcul FairValue
Country Risk Premium	CRP	3,79%		Damodaran - Country Risk Premium (Credit)
Cost of Equity (CoE)	**k_e = Rf + βu × (Rm – Rf) + RPs + α + CRP**	**17,38%**		**CAPM + CRP**
Equity / Total capital	E/(D + E)	36,7%	E/(D + E)	Calcul - formula
Debt / Total capital	D/(D + E)	63,3%	D/(D + E)	Calcul - formula
Debt / Equity	D/E	172,5%	D/E	Damodaran - Real Estate (General/Diversified)
Cost of Debt	**k_d = Rfn + Credit spread**	**9,25%**	**RON**	kd = 7,65%+1,6%
Tax Rate	t	16,0%		Rata impozitului pe profit Romania
WACC	**k = (ke x E / (D+E)) + (kd x D / (D+E) x (1 - t))**	**11,30%**		**Calcul - formula**

5. Anexe

I. Rata de actualizare

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Construirea primei de risc specific			
Factor de risc	Nota Factor [0 - 10]	Pondere	Factor Ponderat, %
Cresterea veniturilor	4	10,00%	0,40%
Risc financiar	3	10,00%	0,30%
Risc operational	3	10,00%	0,30%
Profitabilitate	4	10,00%	0,40%
Dependenta de clienti	6	10,00%	0,60%
Concentrarea produselor	6	10,00%	0,60%
Concentrarea pietei	5	10,00%	0,50%
Pozitia competitiva	4	10,00%	0,40%
Calitatea managementului	2	10,00%	0,20%
Calitatea fortei de munca	2	10,00%	0,20%
Prima de risc specifica companiei			**3,90%**

Cresterea veniturilor	*[0 - 4] – Cresterea venitului depaseste media industriei*	*5 – Media industriei*	*[6 - 10] – Sub media industriei*
Risc financiar	*[0 - 4] – Firma neindatorata sau levier financiar redus*	*5 – Media industriei*	*[6 - 10] – Nivel ridicat de indatorare, peste media industriei*
Risc operational	*[0 - 4] – Cost redus sau activitate scalabila*	*5 - Media industriei*	*[6 - 10] – Costuri mari, investitii ridicate necesare pentru extinderea activitatii*
Profitabilitate	*[0 - 4] – Peste medie*	*5 - Media industriei*	*[6 - 10] - Sub media industriei*
Dependenta de clienti	*[0 - 4] – Baza diversificata de clienti*	*5 - Media industriei*	*[6 - 10] – Cativa clienti genereaza cifra de afaceri*
Concentrarea produselor	*[0 - 4] – Mix produse divers*	*5 - Norma industriei*	*[6 - 10] – Cateva produse genereaza cifra de afaceri*
Concentrarea pietei	*[0 - 4] – Piata nationala / internationala*	*5 – Piata regionala*	*[6 - 10] – Doar piata locala*
Pozitia competitiva	*[0 - 4] – Numar mare de concurenti mici*	*5 – Cativa concurenti mari*	*[6 - 10] – Consolidare rapida a industriei*
Calitatea managementului	*[0 - 4] – Management profesionist*	*5 – Manageri diferiti de proprietari*	*[6 - 10] – Proprietarul este singurul manager*
Calitatea fortei de munca	*[0 - 4] – Personal bine pregatit*	*5 – Personal fidel, mediu pregatit*	*[6 - 10] – Personal slab pregatit*

FLUXURI DE NUMERAR NETE LA DISPOZITIA FIRMEI

mii lei

Horizontal

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	TY
VENITURI DIN EXPLOATARE							
Cifra de afaceri neta (CA)	**8.346**	**12.625**	**12.953**	**13.238**	**13.609**	**13.908**	**14.395**
Evolutie Y/Y (%)	21,7%	51,3%	2,6%	2,2%	2,8%	2,2%	3,5%
Alte venituri	9.720	200	205	210	216	220	228
Evolutie Y/Y (%)	79,5%	-97,9%					
TOTAL VENITURI DIN EXPLOATARE	**18.066**	**12.825**	**13.158**	**13.448**	**13.824**	**14.129**	**14.623**
Evolutie Y/Y (%)	47,2%	-29,0%	2,6%	2,2%	2,8%	2,2%	3,5%
Costul bunurilor vandute (CoGS)	***-1.924***	***-1.945***	***-2.098***	***-2.145***	***-2.205***	***-2.253***	***-2.332***
% în CA (%)	23,1%	15,4%	16,2%	16,2%	16,2%	16,2%	16,2%
Profit brut aferent CA (Gross Profit)	***6.422***	***10.680***	***10.855***	***11.094***	***11.404***	***11.655***	***12.063***
Marja Pr Brut CA (%)	76,9%	84,6%	83,8%	83,8%	83,8%	83,8%	83,8%
Cheltuieli indirecte de exploatare (fără amortizare)	***-4.622***	***-2.690***	***-2.798***	***-2.859***	***-2.940***	***-3.004***	***-3.109***
% în Total venituri (%)	25,6%	21,0%	21,3%	21,3%	21,3%	21,3%	21,3%
EBITDA	**11.519**	**8.190**	**8.262**	**8.444**	**8.680**	**8.871**	**9.182**
Marja EBITDA (EBITDA / Sales) (%)	138,0%	64,9%	63,8%	63,8%	63,8%	63,8%	63,8%
Amortizare	-288	-300	-224	-284	-345	-407	-460
EBIT	**11.232**	**7.890**	**8.038**	**8.160**	**8.335**	**8.465**	**8.722**
Marja EBIT (EBIT / Sales) (%)	134,6%	62,5%	62,1%	61,6%	61,2%	60,9%	60,6%
EBT	**11.297**	**7.990**	**8.138**	**8.260**	**8.435**	**8.565**	**8.822**
Marja EBT (EBT / Sales) (%)	135,4%	63,3%	62,8%	62,4%	62,0%	61,6%	61,3%
Rezultat net (PN)	**10.068**	**6.712**	**6.836**	**6.938**	**7.086**	**7.194**	**7.410**
Marja PN (PN / Sales) (%)	120,6%	53,2%	52,8%	52,4%	52,1%	51,7%	51,5%

5. Anexe

J. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	TY
EBIT	**11.232**	**7.890**	**8.038**	**8.160**	**8.335**	**8.465**	**8.722**
Impozitul pe profit @ 16%	-1.797	-1.262	-1.286	-1.306	-1.334	-1.354	-1.395
Rezultatul operational net (NOPLAT)	**9.435**	**6.628**	**6.752**	**6.854**	**7.002**	**7.110**	**7.326**
Amortizare	288	300	224	284	345	407	
% din CA	3,4%	2,4%	1,7%	2,1%	2,5%	2,9%	
Capital de lucru net	-2.999	-4.151	-4.259	-4.318	-4.549	-4.725	
% din CA	-36%	-33%	-33%	-33%	-33%	-34%	
Variatia capitalului de lucru net	3.904	1.151	108	59	231	176	
Investitii (CAPEX)	-10.823	-1.673	-1.717	-1.755	-1.804	-1.843	
Fluxuri de numerar operationale nete (FCFF)	**2.803**	**6.406**	**5.367**	**5.443**	**5.774**	**5.850**	**6.055**
Perioada de actualizare		0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	4,50
Factor de actualizare @ **WACC**	**11,3%**	0,9479	0,8517	0,7653	0,6876	0,6178	0,6178
Rata de crestere anuala in perpetuitate - **g**	**3,5%**						
Valoarea actualizata a fluxurilor de numerar		**6.072**	**4.571**	**4.165**	**3.970**	**3.614**	
Valoarea terminala							**77.665**
Valoare totala fluxuri actualizate	22.392 k lei	32%					
Valoarea terminala actualizata	47.981 k lei	68%					8,5 x
Valoarea intreprinderii (Enterprise value)	**70.373 k lei**	**14.224 k €**		EV/EBITDA$_{2023}$	8,6 x		
				EV/Sales$_{2023}$	5,6 x		
(-) datorii non-operationale	-44.994 k lei			EV/EBIT$_{2023}$	8,9 x		
(+) numerar si echivalente de numerar	200 k lei			PE$_{2023}$	12,6 x		
(+) active in afara exploatarii (participatii)	43.814 k lei						
(+) active in afara exploatarii (terenuri si cladiri)	15.003 k lei						
(=) Valoare capital propriu	**84.397 k lei**	**17.059 k €**					
Valoare actiune / parte socială	**22,7733**	**lei/act.**					
	4,6031	**€/act.**					

Comparable Company Analysis

Nr. crt.	Companie comparabilă	Țara	Risc de țară	Prima de dimensiune	Financial Data										
					Capitalizare bursieră 31.dec.2022	EV 31.dec.2022	Vânzări 2022	Creștere așteptată Vânzări	EBITDA 2022	Marja EBITDA 2022	EBIT 2022	Marja EBIT 2022	K	Y	Z
					€M	€M	€M	%	€M	%	€M	%	%	%	%
1	AB Sagax (publ)	Suedia	0,00%	0,97%	6.951,1	9.883,8	309,7	12,7%	241,3	77,9%	241,3	77,9%	1,2	0,70	12,42%
2	ACCENTRO Real Estate AG	Germania	0,00%	6,04%	75,6	545,3	161,1	7,5%	14,9	9,3%	13,3	8,2%	0,1	0,14	7,35%
3	CA Immobilien Anlagen AG	Austria	0,69%	1,33%	2.854,5	4.999,8	304,2	9,9%	160,2	52,7%	158,5	52,1%	0,8	0,57	11,37%
4	Castellum AB (publ)	Suedia	0,00%	1,33%	3.944,8	10.936,2	700,4	12,3%	475,2	67,8%	462,4	66,0%	1,0	0,36	12,06%
5	Catena AB (publ)	Suedia	0,00%	1,69%	1.717,3	2.593,4	133,9	6,4%	102,6	76,6%	102,5	76,6%	1,2	0,66	11,70%
6	Cibus Nordic Real Estate AB (publ)	Suedia	0,00%	2,10%	617,1	1.705,5	97,4	11,7%	72,1	74,0%	72,0	73,9%	1,1	0,36	11,29%
7	Citycon Oyj	Finlanda	0,69%	2,10%	1.093,4	2.876,2	276,8	-34,7%	151,2	54,6%	148,5	53,7%	0,8	0,38	10,60%
8	CTP N.V.	Olanda	0,00%	1,33%	5.260,5	10.500,7	456,5	6,6%	300,2	65,8%	289,6	63,4%	1,0	0,50	12,06%
9	Develia S.A.	Polonia	1,46%	3,31%	268,2	335,6	181,2	3,7%	51,6	28,5%	51,3	28,3%	0,4	0,80	8,62%
10	DIC Asset AG	Germania	0,00%	2,10%	648,5	4.063,7	255,9	5,1%	152,7	59,7%	102,6	40,1%	0,9	0,16	11,29%
11	Diös Fastigheter AB (publ)	Suedia	0,00%	2,10%	943,3	2.412,3	192,9	4,3%	118,9	61,6%	118,7	61,5%	1,0	0,39	11,29%
12	Echo Investment S.A.	Polonia	1,46%	2,58%	300,9	751,5	326,5	5,0%	62,2	19,1%	61,1	18,7%	0,3	0,40	9,35%
13	Entra ASA	Norvegia	0,00%	1,69%	1.849,0	5.762,2	262,7	9,0%	224,2	85,3%	223,4	85,1%	1,3	0,32	11,70%
14	Fabege AB (publ)	Suedia	0,00%	1,33%	2.461,4	5.535,5	287,7	9,6%	189,4	65,8%	188,8	65,6%	1,0	0,44	12,06%
15	Hufvudstaden AB (publ)	Suedia	0,00%	1,33%	2.542,4	3.391,9	224,8	8,5%	124,5	55,4%	123,9	55,1%	0,9	0,75	12,06%
16	Immobel SA	Belgia	1,03%	2,58%	470,0	1.110,0	329,9	5,2%	28,5	8,6%	25,3	7,7%	0,1	0,42	9,78%
17	IMMOFINANZ AG	Austria	0,69%	1,69%	1.869,0	5.372,4	364,5	6,8%	181,9	49,9%	112,0	30,7%	0,8	0,35	11,01%
18	Intershop Holding AG	Elveția	0,00%	2,10%	1.166,6	1.561,6	165,1	35,8%	142,2	86,1%	142,1	86,0%	1,3	0,75	11,29%
19	Lokum Deweloper S.A.	Polonia	1,46%	6,04%	62,3	107,0	63,0	-12,0%	15,6	24,8%	15,3	24,3%	0,4	0,58	5,89%
20	MLP Group S.A.	Polonia	1,46%	2,58%	364,7	714,2	51,7	13,7%	24,4	47,2%	24,3	47,0%	0,7	0,51	9,35%
21	NEPI Rockcastle N.V.	Olanda	0,00%	1,33%	3.301,9	5.679,0	566,4	7,9%	356,8	63,0%	356,0	62,9%	1,0	0,58	12,06%
22	Nexity SA	Franța	0,85%	1,69%	1.269,6	3.127,2	4.443,9	2,5%	358,2	8,1%	317,7	7,2%	0,1	0,41	10,85%
23	NP3 Fastigheter AB (publ)	Suedia	0,00%	2,10%	988,0	2.062,7	123,9	13,9%	86,4	69,8%	86,2	69,6%	1,1	0,48	11,29%
24	Nyfosa AB (publ)	Suedia	0,00%	1,69%	1.310,6	3.476,2	267,4	3,6%	175,6	65,7%	174,1	65,1%	1,0	0,38	11,70%
25	PATRIZIA SE	Germania	0,00%	2,10%	894,8	785,1	322,2	4,2%	44,4	13,8%	26,5	8,2%	0,2	1,14	11,29%
26	Platzer Fastigheter Holding AB (publ)	Suedia	0,00%	2,10%	874,9	1.940,4	112,4	1,9%	80,4	71,5%	80,0	71,2%	1,1	0,45	11,29%
27	PSP Swiss Property AG	Elveția	0,00%	1,33%	4.934,9	8.070,2	362,7	11,6%	267,7	73,8%	266,9	73,6%	1,1	0,61	12,06%
28	Réalités S.A.	Franța	0,85%	4,38%	103,0	455,6	284,9	26,3%	23,4	8,2%	20,6	7,2%	0,1	0,23	8,16%
29	Sirius Real Estate Limited	Guernsey	0,00%	2,10%	1.079,3	1.952,0	220,0	1,9%	93,3	42,4%	92,1	41,9%	0,7	0,55	11,29%
30	Swiss Prime Site AG	Elveția	0,00%	0,97%	6.245,5	11.845,4	827,4	0,6%	464,9	56,2%	441,0	53,3%	0,9	0,53	12,42%
31	UBM Development AG	Austria	0,69%	3,31%	213,8	742,9	198,5	-17,8%	-3,4	-1,7%	-4,3	-2,2%	0,0	0,29	9,39%
32	VGP NV	Belgia	1,03%	1,33%	2.460,8	4.135,8	71,5	11,0%	9,7	13,6%	6,3	8,8%	0,2	0,59	11,03%
33	Wästbygg Gruppen AB (publ)	Suedia	0,00%	4,38%	127,9	249,0	407,1	6,7%	15,6	3,8%	14,9	3,7%	0,1	0,51	9,01%
34	Wihlborgs Fastigheter AB (publ)	Suedia	0,00%	1,69%	2.204,2	4.617,4	303,4	-5,0%	209,0	68,9%	208,3	68,6%	1,1	0,48	11,70%

5. Anexe

K. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu – ab.prin piata

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

	EV/Sales 2022	EV/Sales 2022 aj.	EV/Sales 2023e	EV/Sales 2023e aj.	EV/Sales 2024e	EV/Sales 2024e aj.	EV/EBITDA 2022	EV/EBITDA 2022 aj.	EV/EBITDA 2023e	EV/EBITDA 2023e aj.	EV/EBITDA 2024e	EV/EBITDA 2024e aj.	EV/EBIT 2022	EV/EBIT 2022 aj.	EV/EBIT 2023e	EV/EBIT 2023e aj.	EV/EBIT 2024e	EV/EBIT 2024e aj.	P/E 2022	P/E 2022 aj.	P/E 2023e	P/E 2023e aj.	P/E 2024e	P/E 2024e aj.
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	24,76x	6,88x	22,15x	6,66x	19,66x	6,42x	27,6x	7,08x	24,1x	6,83x	21,4x	6,59x	18,9x	6,34x	20,7x	6,53x	16,0x	5,97x	25,8x	6,96x	22,8x	6,72x	20,2x	6,48x
	2,69x	2,68x	2,52x	2,51x	2,33x	2,32x	11,7x	11,50x	10,9x	10,73x	10,4x	10,24x	23,2x	22,44x	19,8x	19,25x	17,0x	16,59x	4,4x	4,37x	3,8x	3,78x	3,4x	3,38x
	16,20x	8,74x	16,00x	8,68x	14,56x	8,24x	26,6x	11,08x	24,6x	10,71x	22,8x	10,36x	18,7x	9,42x	19,2x	9,54x	18,6x	9,39x	28,1x	11,33x	0,0x		0,0x	
	11,18x	7,41x	10,23x	6,98x	9,92x	6,84x	17,4x	9,71x	15,3x	9,02x	14,5x	8,74x	17,0x	9,59x	15,5x	9,09x	15,0x	8,92x	9,8x	6,78x	10,2x	6,97x	10,4x	7,06x
	19,59x	7,01x	17,30x	6,70x	15,49x	6,41x	25,3x	7,63x	22,4x	7,34x	19,2x	6,96x	25,4x	7,64x	22,4x	7,34x	19,2x	6,96x	24,2x	7,53x	24,4x	7,55x	22,5x	7,35x
	13,99x	8,47x	11,61x	7,53x	11,21x	7,36x	16,3x	9,26x	14,3x	8,58x	13,9x	8,44x	16,3x	9,26x	14,3x	8,58x	13,9x	8,44x	7,1x	5,34x	32,3x	12,90x	10,3x	6,96x
	9,30x	7,07x	8,92x	6,85x	8,62x	6,67x	16,6x	10,62x	14,8x	9,85x	14,4x	9,67x	15,9x	10,33x	14,8x	9,85x	14,3x	9,63x	10,7x	7,85x	10,0x	7,47x	9,6x	7,24x
	16,29x	8,15x	13,19x	7,30x	11,52x	6,75x	22,3x	9,43x	17,6x	8,47x	14,9x	7,79x	22,4x	9,44x	17,3x	8,40x	14,8x	7,76x	19,2x	8,82x	15,7x	8,00x	13,6x	7,42x
	1,64x	1,56x	1,66x	1,58x	1,94x	1,83x	6,6x	5,50x	7,9x	6,38x	11,7x	8,64x	6,1x	5,15x	7,9x	6,38x	11,9x	8,75x	5,6x	4,79x	6,8x	5,64x	10,0x	7,68x
	11,68x	9,79x	10,14x	8,68x	10,24x	8,75x	10,6x	9,02x	8,9x	7,76x	9,7x	8,36x	16,8x	13,14x	12,8x	10,56x	14,5x	11,69x	17,0x	13,26x	11,2x	9,45x	17,8x	13,75x
	11,02x	7,54x	9,89x	6,99x	9,48x	6,78x	17,6x	10,13x	15,9x	9,54x	15,2x	9,28x	17,4x	10,06x	15,6x	9,43x	15,1x	9,24x	7,5x	5,71x	18,1x	10,29x	11,0x	7,53x
	2,67x	2,59x	3,01x	2,91x	2,31x	2,25x	10,1x	9,09x	11,0x	9,81x	11,3x	10,05x	10,3x	9,25x	10,9x	9,73x	10,9x	9,73x	8,9x	8,11x	8,2x	7,52x	5,8x	5,45x
	15,12x	8,66x	14,26x	8,37x	13,09x	7,95x	19,8x	10,01x	16,2x	9,00x	15,1x	8,65x	18,2x	9,59x	16,7x	9,15x	15,4x	8,75x	16,9x	9,21x	23,2x	10,81x	19,7x	9,99x
	19,57x	9,48x	17,79x	9,04x	16,64x	8,73x	27,8x	11,06x	24,9x	10,57x	23,4x	10,29x	27,8x	11,06x	24,9x	10,57x	23,4x	10,29x	20,7x	9,73x	22,7x	10,15x	23,1x	10,23x
	14,34x	6,81x	13,33x	6,57x	12,91x	6,47x	30,2x	9,07x	28,4x	8,90x	27,9x	8,85x	30,3x	9,07x	27,7x	8,83x	27,2x	8,77x	29,9x	9,04x	29,4x	8,99x	29,9x	9,04x
	1,39x	1,38x	1,16x	1,15x	1,11x	1,10x	8,4x	8,03x	6,7x	6,46x	6,8x	6,55x	10,3x	9,75x	7,1x	6,83x	6,8x	6,55x	5,8x	5,62x	4,7x	4,58x	5,0x	4,87x
	7,96x	6,45x	7,41x	6,08x	7,18x	5,93x	15,9x	10,83x	15,0x	10,40x	14,5x	10,16x	20,6x	12,82x	15,3x	10,55x	12,8x	9,29x	12,2x	8,97x	11,5x	8,59x	8,9x	7,05x
	15,95x	5,73x	15,95x	5,73x	0,00x		10,6x	4,85x	17,1x	5,87x	0,0x		10,6x	4,85x	17,1x	5,87x	18,4x	6,01x	19,1x	6,09x	17,9x	5,96x	0,0x	
	1,52x	1,49x	1,76x	1,72x	2,91x	2,80x	5,2x	4,87x	6,9x	6,33x	15,1x	12,61x	5,3x	4,96x	7,2x	6,58x	16,6x	13,63x	6,1x	5,65x	8,3x	7,49x	24,0x	18,26x
	11,05x	7,99x	8,00x	6,26x	6,29x	5,16x	23,3x	12,88x	15,4x	10,04x	11,7x	8,32x	3,8x	3,36x	7,2x	5,76x	7,5x	5,95x	4,7x	4,04x	6,0x	4,97x	7,6x	6,01x
	13,15x	6,94x	12,14x	6,65x	11,42x	6,42x	14,2x	7,22x	12,7x	6,81x	12,0x	6,60x	14,6x	7,32x	13,9x	7,14x	13,6x	7,06x	13,4x	7,01x	10,1x	5,98x	12,1x	6,63x
	0,58x	0,58x	0,57x	0,57x	0,55x	0,55x	5,1x	4,96x	4,9x	4,77x	4,9x	4,77x	7,3x	7,02x	7,2x	6,93x	6,9x	6,65x	8,1x	7,76x	8,1x	7,76x	8,2x	7,85x
	13,18x	7,46x	11,57x	6,92x	11,29x	6,82x	16,9x	8,52x	16,4x	8,39x	15,4x	8,12x	16,9x	8,52x	16,3x	8,37x	15,4x	8,12x	14,8x	7,95x	0,0x		23,1x	9,86x
	10,82x	7,30x	9,70x	6,77x	9,25x	6,55x	17,8x	9,92x	15,9x	9,30x	15,2x	9,05x	17,8x	9,92x	15,9x	9,30x	15,2x	9,05x	13,0x	8,23x	14,5x	8,80x	13,5x	8,42x
	0,58x	0,57x	0,57x	0,56x	0,54x	0,53x	2,7x	2,51x	2,1x	1,99x	1,8x	1,72x	8,9x	7,16x	3,6x	3,28x	2,8x	2,60x	75,7x	24,66x	33,6x	17,51x	24,9x	14,82x
	17,17x	8,74x	13,86x	7,80x	12,42x	7,32x	24,3x	10,28x	19,6x	9,33x	17,2x	8,75x	17,7x	8,88x	18,7x	9,12x	16,5x	8,57x	3,7x	3,06x	0,0x		20,8x	9,60x
	25,09x	8,08x	24,42x	8,01x	24,16x	7,98x	27,5x	8,31x	27,9x	8,35x	27,5x	8,31x	27,8x	8,34x	27,9x	8,35x	26,6x	8,23x	21,5x	7,67x	21,4x	7,65x	21,4x	7,65x
	0,90x	0,90x	0,69x	0,69x	0,54x	0,54x	8,0x	7,85x	6,2x	6,11x	4,8x	4,75x	12,3x	11,96x	9,5x	9,29x	7,0x	6,89x	7,3x	7,18x	5,0x	4,94x	3,4x	3,37x
	8,38x	6,24x	10,99x	7,59x	10,71x	7,45x	18,8x	10,64x	16,8x	9,96x	16,2x	9,75x	19,0x	10,70x	16,7x	9,93x	15,1x	9,34x	6,6x	5,20x	10,7x	7,45x	10,1x	7,15x
	14,36x	7,91x	13,85x	7,76x	12,83x	7,43x	18,8x	9,10x	23,9x	10,15x	22,3x	9,85x	19,4x	9,24x	25,1x	10,36x	23,2x	10,02x	23,0x	9,98x	22,9x	9,96x	21,4x	9,67x
	1,66x	1,66x	1,21x	1,21x	1,11x	1,11x	6,8x	6,83x	4,5x	4,51x	5,0x	5,02x	7,2x	7,24x	4,7x	4,72x	5,2x	5,22x	8,3x	8,35x	5,0x	5,02x	4,4x	4,41x
	22,76x	17,33x	16,35x	13,35x	14,54x	12,11x	5,8x	5,37x	0,0x		30,0x	21,23x	36,6x	24,34x	8,0x	7,21x	6,0x	5,54x	8,8x	7,85x	11,2x	9,70x	32,3x	22,36x
	0,29x	0,29x	0,28x	0,28x	0,30x	0,30x	8,3x	8,12x	5,5x	5,42x	5,2x	5,13x	9,3x	9,07x	5,9x	5,81x	5,6x	5,52x	13,6x	13,11x	6,7x	6,58x	6,3x	6,19x
	14,26x	7,73x	12,53x	7,19x	11,82x	6,95x	21,3x	9,41x	18,6x	8,84x	17,6x	8,61x	21,3x	9,41x	18,5x	8,82x	17,6x	8,61x	12,6x	7,21x	15,5x	8,08x	15,4x	8,05x
Min	0,29x	0,29x	0,28x	0,28x	0,00x	0,30x	2,7x	2,5x	0,0x	2,0x	0,0x	1,7x	3,8x	3,4x	3,6x	3,3x	2,8x	2,6x	3,7x	3,1x	0,0x	3,8x	0,0x	3,4x
1st quartile	2,42x	2,36x	2,33x	2,31x	2,22x	2,29x	8,4x	7,2x	7,7x	6,4x	10,2x	6,8x	10,3x	7,3x	8,0x	6,8x	10,1x	6,6x	7,3x	5,7x	6,5x	6,0x	7,3x	6,5x
Average	10,91x	6,11x	9,85x	5,69x	8,79x	5,48x	16,06x	8,55x	14,51x	8,08x	14,38x	8,55x	16,81x	9,61x	14,89x	8,45x	14,29x	8,35x	15,12x	8,07x	13,29x	7,98x	13,83x	8,49x
Median	**11,43x**	**7,04x**	**10,61x**	**6,73x**	**10,08x**	**6,55x**	**16,8x**	**9,1x**	**15,4x**	**8,6x**	**14,7x**	**8,6x**	**17,2x**	**9,3x**	**15,6x**	**8,7x**	**15,1x**	**8,6x**	**12,4x**	**7,7x**	**11,0x**	**7,5x**	**11,6x**	**7,5x**
3rd quartile	16,01x	8,10x	13,96x	7,63x	12,85x	7,40x	22,6x	10,2x	18,9x	9,8x	18,0x	9,8x	20,8x	10,1x	18,8x	9,6x	17,2x	9,4x	19,6x	9,0x	21,7x	9,4x	21,4x	9,6x
Max	25,09x	17,33x	24,42x	13,35x	24,16x	12,11x	30,2x	12,9x	28,4x	10,7x	30,0x	21,2x	36,6x	24,3x	27,9x	19,2x	27,2x	16,6x	75,7x	24,7x	33,6x	17,5x	32,3x	22,4x
Variance	53,18	12,81	42,22	9,71	37,68	8,93	59,44	5,08	53,84	4,28	51,64	9,43	55,50	16,47	41,67	6,68	34,29	6,18	163,01	13,46	80,75	7,10	70,40	15,33
Standard deviation	7,29	3,58	6,50	3,12	6,14	2,99	7,71	2,25	7,34	2,07	7,19	3,07	7,45	4,06	6,46	2,58	5,86	2,49	12,77	3,67	8,99	2,66	8,39	3,92
Coeficient de variație	0,67	0,59	0,66	0,55	0,70	0,55	0,48	**0,26**	**0,51**	**0,26**	0,50	**0,36**	0,44	0,42	0,43	**0,31**	0,41	**0,30**	0,84	0,45	0,68	**0,33**	0,61	0,46

K. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu – ab.prin piata

Indicators	2022	2023	2024
Sales Mecanica Fina	8.346.184	12.625.000	12.953.250
EV/Sales peers	7,0 x	6,7 x	6,5 x
Enterprise Value	58.772.629	84.999.392	84.793.298
Equity Value	72.796.106	99.022.869	98.816.775
EBITDA Mecanica Fina	11.519.479	8.190.000	8.262.122
EV/EBITDA peers	9,1 x	8,6 x	8,6 x
Enterprise Value	104.570.665	**70.290.464**	**71.401.508**
Equity Value	118.594.142	**84.313.942**	85.424.985
EBIT Mecania Fina	11.231.846	7.890.196	8.037.796
EV/EBIT peers	9,3 x	8,7 x	8,6 x
Enterprise Value	103.987.516	68.663.608	69.039.101
Equity Value	118.010.993	82.687.085	83.062.578
Net Income Mecanica Fina	10.068.264	6.711.764	6.835.749
P/E peers	7,7 x	7,5 x	7,5 x
Enterprise Value	63.621.518	36.630.547	37.063.682
Equity Value	77.644.995	50.654.025	51.087.159

Abordarea prin piață	lei
Valoarea întreprinderii (Enterprise Value)	**70.290.464**
(-) datorii non-operationale	(44.993.733)
(+) numerar si echivalente de numerar	200.034
(+) active in afara exploatarii	58.817.176
Valoarea capitalului propriu (fără drept de control)	**84.313.942**
Prima pentru control*	22,6%
Valoarea capitalului propriu (cu drept de control)	**103.368.893**

*Mergerstat Control Premium Study 4th Quarter 2022 - International Transactions

Metodologie de evaluare titluri de participare

Titlurile de participare sunt cele a căror posesie durabilă este considerată utilă pentru activitatea întreprinderii și au fost achiziționate în scopul deținerii și nu în scopul revânzării.

Titlurile de participare sunt cote de participare sau acțiuni la societăți mixte, acțiuni schimbate reciproc etc.

Modul de evaluare depinde de cota de participație, puterea de vot, natura titlurilor și probabilitatea de vânzare, în caz că participarea nu mai prezintă interes pentru activitatea întreprinderii.

Pentru a aprecia valoarea de piață a titlurilor, se iau în considerație următoarele elemente:

elemente istorice: baza tranzacției de origine;

elemente actuale: activul net și rentabilitatea întreprinderii emitente;

elemente viitoare: perspective ale rentabilității, conjunctura economică.

Titlurile se vor clasifica în două grupe: majoritare (pentru care se procedează la evaluarea întreprinderii emitente) sau minoritare (unde se pornește de la valoarea de achiziție aplicând o ajustare ce ține de randament și de posibilitățile de vânzare a acestor participații).

Valoarea participațiilor se calculează ținând seama că puterea de vot nu este întotdeauna egală cu procentul de participare (acțiuni preferențiale, aranjamente speciale etc.).

În cazul titlurilor listate valoarea de piață este cotația de la data evaluării. Pentru titlurile nelistate, metoda uzuală pentru determinarea valorii participației minoritare se bazează pe aplicarea unor coeficienți de diminuare sau sporire a părții de participație, în funcție de procentul participației și de puterea de vot acordată participației.

Pentru estimarea valorii de piață a participațiilor deținute la societățile necotate, se pot aplica una sau mai multe dintre cele 3 abordări recunoscute în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin active (prin cost).

In cazul participatiilor detinute la celelalte societati s-a aplicat abordarea prin cost (metoda activului net ajustat – ANA).

Activele imobilizate ale celor 4 societati au fost evaluate anterior la valoare justa la data de 31.12.2021.

PARTICIPAȚIE	% Participație	Valoare contabilă	Valoare de piață
ITAGRA SA	99,9970%	12.899.600	30.870.770
MOLLO RE SA	99,8500%	588.530	441.922
INDUSTRIAL CEFIN SA	88,72789%	10.672.789	12.292.040
MODERN SELF WASH SRL	100,0000%	9.883	209.696
TOTAL		**24.170.801**	**43.814.428**

Aplicarea abordarii prin cost (active) – metoda activului net ajustat (ANA):

ACTIV NET CONTABIL & AJUSTAT - ITAGRA SA 31.12.2012				
	Contabil	*Ajustari (mii lei)*	*Ajustari (%)*	Ajustat
ACTIVE				
ACTIVE IMOBILIZATE				
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	9	0	0%	9
IMOBILIZĂRI CORPORALE	50.179	0	0%	50.179
Terenuri	*41.047*	0	0%	*41.047*
Constructii	*2.381*	0	0%	*2.381*
Instalatii tehnice si masini	*6.200*	0	0%	*6.200*
Alte instalatii, utilaje si mobilier	*181*	0	0%	*181*
Imobilizari corporale in curs de executie	*0*	0		*0*
Investitii imobiliare in curs de executie	*0*	0		*0*
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	*371*	0	0%	*371*
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	20		0%	20
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	**50.209**	**0**		**50.209**
ACTIVE CIRCULANTE				
Stocuri	7.172			7.172
Creanțe	1.142	-228		914
Investiții pe termen scurt	0			0
Casa și conturi la bănci	1.544			1.544
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	**9.858**			**9.629**
CHELTUIELI ÎN AVANS	748			748
T O T A L A C T I V E	**60.814**	**0**		**60.586**
DATORII				
DATORII PE TERMEN LUNG	**25.081**			**25.081**
DATORII PE TERMEN SCURT	**4.366**			**4.366**
T O T A L DATORII	**29.447**			**29.447**
PROVIZIOANE	0			0
VENITURI IN AVANS	268			268
ACTIV NET (CAPITAL PROPRIU)	**31.100**			**30.872**

ACTIV NET CONTABIL & AJUSTAT - MOLLO RE SA 31.12.2012				
	Contabil	*Ajustari (mii lei)*	*Ajustari (%)*	Ajustat
ACTIVE				
ACTIVE IMOBILIZATE				
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	0	0		0
IMOBILIZĂRI CORPORALE	566	0	0%	566
Terenuri	*0*	0		*0*
Constructii	*0*	0		*0*
Instalatii tehnice si masini	*540*	0	0%	*540*
Alte instalatii, utilaje si mobilier	*27*	0	0%	*27*
Imobilizari corporale in curs de executie	*0*	0		*0*
Investitii imobiliare in curs de executie	*0*	0		*0*
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	*0*	0		*0*
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	20		0%	20
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	**586**	**0**		**586**
ACTIVE CIRCULANTE				
Stocuri	8			8
Creanțe	1.095	-219		876
Investiții pe termen scurt	329			329
Casa și conturi la bănci	85			85
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	**1.516**			**1.297**
CHELTUIELI ÎN AVANS	0			0
T O T A L A C T I V E	**2.102**	**0**		**1.883**
DATORII				
DATORII PE TERMEN LUNG	**361**			**361**
DATORII PE TERMEN SCURT	**1.071**			**1.071**
T O T A L DATORII	**1.432**			**1.432**
PROVIZIOANE	0			0
VENITURI IN AVANS	9			9
ACTIV NET (CAPITAL PROPRIU)	**662**			**443**

ACTIV NET CONTABIL & AJUSTAT - INDUSTRIAL CEFIN SA 31.12.2012				
	Contabil	*Ajustari (mii lei)*	*Ajustari (%)*	Ajustat
ACTIVE				
ACTIVE IMOBILIZATE				
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	0	0		0
IMOBILIZĂRI CORPORALE	16.087	-21	0%	16.066
Terenuri	*6.841*	0	0%	*6.841*
Constructii	*112*	0	0%	*112*
Instalatii tehnice si masini	*254*	0	0%	*254*
Alte instalatii, utilaje si mobilier	*38*	0	0%	*38*
Imobilizari corporale in curs de executie	*21*	-21	-100%	*0*
Investitii imobiliare	*8.821*	0	0%	*8.821*
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	*0*	0		*0*
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	0			0
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	**16.087**	**-21**		**16.066**
ACTIVE CIRCULANTE				
Stocuri	1			1
Creanțe	88	-18		71
Investiții pe termen scurt	16			16
Casa și conturi la bănci	297			297
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	**403**			**385**
CHELTUIELI ÎN AVANS	0			0
T O T A L A C T I V E	**16.489**	**-21**		**16.451**
DATORII				
DATORII PE TERMEN LUNG	**2.057**			**2.057**
DATORII PE TERMEN SCURT	**541**			**541**
T O T A L DATORII	**2.598**			**2.598**
PROVIZIOANE	0			0
VENITURI IN AVANS	0			0
ACTIV NET (CAPITAL PROPRIU)	**13.892**			**13.854**

ACTIV NET CONTABIL & AJUSTAT - MODERN SELF WASH SRL 31.12.2012				
	Contabil	*Ajustari (mii lei)*	*Ajustari (%)*	Ajustat
ACTIVE				
ACTIVE IMOBILIZATE				
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	0	0		0
IMOBILIZĂRI CORPORALE	10	0	0%	10
Terenuri	*0*	0		*0*
Constructii	*0*	0		*0*
Instalatii tehnice si masini	*5*	0	0%	*5*
Alte instalatii, utilaje si mobilier	*5*	0	0%	*5*
Imobilizari corporale in curs de executie	*0*	0		*0*
Investitii imobiliare in curs de executie	*0*	0		*0*
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	*0*	0		*0*
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	0			0
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	**10**	**0**		**10**
ACTIVE CIRCULANTE				
Stocuri	11			11
Creanțe	239	-48		191
Investiții pe termen scurt	0			0
Casa și conturi la bănci	17			17
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	**266**			**219**
CHELTUIELI ÎN AVANS	0			0
T O T A L A C T I V E	**277**	**0**		**229**
DATORII				
DATORII PE TERMEN LUNG	**0**			**0**
DATORII PE TERMEN SCURT	**19**			**19**
T O T A L DATORII	**19**			**19**
PROVIZIOANE	0			0
VENITURI IN AVANS	0			0
ACTIV NET (CAPITAL PROPRIU)	**257**			**210**

5. Anexe

L. Active in afara exploatarii

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Metodologie de evaluare terenuri si constructii – active in afara exploatarii

Evaluarea terenului

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect. Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;

2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;

3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;

4) Realizarea analizei preturilor ca urmare a clasamentului rezultat ca urmare a comparabilitatilor subiect/comparabile;

5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au ofertate spre vanzare (aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţii si portaluri de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte de vanzare (terenuri libere, cu amenajari sau fara).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	478 mp	600 mp	590 mp	650 mp	100 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		717 €/mp	763 €/mp	750 €/mp	540 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-107,5 €/mp	-114,4 €/mp	-112,5 €/mp	-81,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Piata Obor, Ferdinand, Sos. Pantelimon	Stefan Cel Mare, Str. Viitorului	Stefan Cel Mare, Str. Viitorului	Piata Iancului, Str. Matei Voievod	Piata Iancului, Subzona Lunguletu
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-30 €/mp	-32 €/mp	-32 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		579 €/mp	616 €/mp	606 €/mp	459 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	478 mp	600 mp	590 mp	650 mp	100 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	25%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	115 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	115 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		579 €/mp	616 €/mp	606 €/mp	574 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**578,71 €/mp**	**615,89 €/mp**	**605,63 €/mp**	**573,75 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	30 €	32 €	32 €	115 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	5%	25%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1	1

VALOARE DE PIATA* : 579 €/mp **276.760 €** , echivalent a **1.369.242 lei**

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute.

Curs valutar BNR: 4,9474 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzactii, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Stefan Cel Mare, Str. Viitorului - locatie mai buna (-5 %) Co_B: Stefan Cel Mare, Str. Viitorului - locatie mai buna (-5 %)
Co_C: Piata Iancului, Str. Matei Voievod - locatie mai buna (-5 %) Co_D: Piata Iancului, Subzona Lunguletu - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor conclucionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari
Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafata mai mica, primeste o justare de 25%

Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidential) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar
Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plan - similar Co_B: plan - similar
Co_C: plan - similar Co_D: plan - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: curent, apa, gaze, canalizare - similar Co_B: curent, apa, gaze, canalizare - similar
Co_C: curent, apa, gaze, canalizare - similar Co_D: curent, apa, gaze, canalizare - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulata - B: regulata - C: regulata - D: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar
Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar

5. Anexe

L. Active in afara exploatarii

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	91 mp	600 mp	590 mp	650 mp	100 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		717 €/mp	763 €/mp	750 €/mp	540 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-107,5 €/mp	-114,4 €/mp	-112,5 €/mp	-81,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		609 €/mp	648 €/mp	638 €/mp	459 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Piata Obor, Ferdinand, Sos. Pantelimon	Stefan Cel Mare, Str. Viitorului	Stefan Cel Mare, Str. Viitorului	Piata Iancului, Str. Matei Voievod	Piata Iancului, Subzona Lunguletu
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-30 €/mp	-32 €/mp	-32 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		579 €/mp	616 €/mp	606 €/mp	459 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	91 mp	600 mp	590 mp	650 mp	100 mp
Cuantum ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-145 €/mp	-154 €/mp	-151 €/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-25%	-25%	-25%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-145 €/mp	-154 €/mp	-151 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		434 €/mp	462 €/mp	454 €/mp	459 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**434,03 €/mp**	**461,92 €/mp**	**454,22 €/mp**	**459,00 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	175 €	186 €	183 €	0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	29%	29%	29%	0%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	2	2	0

VALOARE DE PIATA* : 459 €/mp **41.770 €** , echivalent a **206.653 lei**

Curs valutar BNR: 4,9474 lei/€

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_D), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute.

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Stefan Cel Mare, Str. Viitorului - locatie mai buna (-5 %) Co_B: Stefan Cel Mare, Str. Viitorului - locatie mai buna (-5 %)

Co_C: Piata Iancului, Str. Matei Voievod - locatie mai buna (-5 %) Co_D: Piata Iancului, Subzona Lunguletu - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor conclucionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A, cu suprafata mai mare, primeste o justare de -25% Co_B, cu suprafata mai mare, primeste o justare de -25%

Co_C, cu suprafata mai mare, primeste o justare de -25% Co_D - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidential) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: asfaltat - similar Co_B: asfaltat - similar

Co_C: asfaltat - similar Co_D: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plan - similar Co_B: plan - similar

Co_C: plan - similar Co_D: plan - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: curent, apa, gaze, canalizare - similar Co_B: curent, apa, gaze, canalizare - similar

Co_C: curent, apa, gaze, canalizare - similar Co_D: curent, apa, gaze, canalizare - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulata - B: regulata - C: regulata - D: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar

5. Anexe

L. Active in afara exploatarii

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	400 - 900 mp	7752 mp	2000 mp	1000 mp	7700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		5,2 €/mp	4,2 €/mp	4,5 €/mp	4,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,8 €/mp	-,6 €/mp	-,7 €/mp	-,7 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp	4 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Boranesti, jud. Ialomita	Urziceni, jud. Ialomita	Saveni, jud. Ialomita	Horia, jud. Ialomita,	Barcanesti, jud. Ialomita
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		-25%	-5%	-10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		3 €/mp	3 €/mp	3 €/mp	4 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	400 - 900 mp	7752 mp	2000 mp	1000 mp	7700 mp
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en el	en el si apa	en el	en el	en el si apa
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata / 1d	regulata / 1d	regulata / 1d	regulata / 1d
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		3 €/mp	3 €/mp	3 €/mp	3 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	constructie demolabila	constructie demolabila
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	5%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**2,96 €/mp**	**3,05 €/mp**	**3,25 €/mp**	**3,61 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2 €	1 €	1 €	1 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	40%	24%	23%	25%
Numarul de ajustari	(buc.)	4	4	3	4
VALOARE DE PIATA* :	**3,1 €/mp**				

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute.

Curs valutar BNR: 4,9474 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaste faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Urziceni, jud. Ialomita - locatie mai buna (-25 %) Co_B: Saveni, jud. Ialomita - locatie mai buna (-5 %)
Co_C: Horia, jud. Ialomita, - locatie mai buna (-10 %) Co_D: Barcanesti, jud. Ialomita - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pietei, rezultă diferente de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A, cu suprafata mai mica, primeste o justare de 5% Co_B, cu suprafata mai mica, primeste o justare de 5%
Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafata mai mica, primeste o justare de 5%

Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (intravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: asfaltat - superior (-10 %) Co_B: asfaltat - superior (-10 %)
Co_C: asfaltat - superior (-10 %) Co_D: asfaltat - superior (-10 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plan - similar Co_B: plan - similar
Co_C: plan - similar Co_D: plan - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: en el si apa - superior (-5 %) Co_B: en el - superior (-5 %)
Co_C: en el - similar Co_D: en el si apa - superior (-5 %)

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulata / 1d - B: regulata / 1d - C: regulata / 1d - D: regulata / 1d -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar
Co_C: constructie demolabila - inferior (5 %) Co_D: constructie demolabila - inferior (5 %)

5. Anexe

L. Active in afara exploatarii

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	2574 mp	1000 mp	8345 mp	16749 mp	4280 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		750 €/mp	900 €/mp	750 €/mp	650 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-37,5 €/mp	-45,0 €/mp	-37,5 €/mp	-32,5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		713 €/mp	855 €/mp	713 €/mp	618 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		713 €/mp	855 €/mp	713 €/mp	618 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		713 €/mp	855 €/mp	713 €/mp	618 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		713 €/mp	855 €/mp	713 €/mp	618 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		713 €/mp	855 €/mp	713 €/mp	618 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		713 €/mp	855 €/mp	713 €/mp	618 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Piata Obor, Ferdinand, Sos. Pantelimon	Piata Obor, Ferdinand, Sos. Pantelimon, Str. Chiristigiilor	Piata Obor, Ferdinand, Sos. Pantelimon, Str. Ziduri-Mosi	Obor, Gara Obor, Str. Baicului	Baicului, Str. Fantanica
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	5%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	-43 €/mp	36 €/mp	62 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		713 €/mp	812 €/mp	748 €/mp	679 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	2574 mp	1000 mp	8345 mp	16749 mp	4280 mp
Cuantum ajustare (%)		-10%	-5%	0%	-7%
Cuantum ajustare (€/mp)		-71 €/mp	-41 €/mp	€/mp	-48 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare	curent, apa, gaze, canalizare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	usor neregulata	regulata	regulata	neregulata
Cuantum ajustare (%)		10%	0%	0%	15%
Cuantum ajustare (€/mp)		71 €/mp	€/mp	€/mp	102 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-5%	0%	8%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		€/mp	-41 €/mp	€/mp	54 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		713 €/mp	772 €/mp	748 €/mp	734 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	constructii demolabile	constructii demolabile	constructii demolabile	constructii demolabile
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	5%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		36 €/mp	39 €/mp	37 €/mp	37 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**748,13 €/mp**	**810,22 €/mp**	**785,53 €/mp**	**770,27 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	178 €	122 €	73 €	248 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	25%	14%	10%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	3	2	4
VALOARE DE PIATA* :	786 €/mp	**2.022.890 €**	, echivalent a	**10.008.046 lei**	

*conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute.

Curs valutar BNR: 4,9474 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Piata Obor, Ferdinand, Sos. Pantelimon, Str. Chiristigiilor - locatie simil
Co_B: Piata Obor, Ferdinand, Sos. Pantelimon, Str. Ziduri-Mosi - locati
Co_C: Obor, Gara Obor, Str. Baicului - locatie inferioara (5 %)
Co_D: Baicului, Str. Fantanica - locatie inferioara (10 %)

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A, cu suprafata mai mica, primeste o justare de -10%
Co_B, cu suprafata mai mare, primeste o justare de -5%
Co_C - nu necesita ajustari
Co_D, cu suprafata mai mare, primeste o justare de -7%

Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (comercial) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: asfaltat - similar
Co_B: asfaltat - similar
Co_C: asfaltat - similar
Co_D: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plan - similar
Co_B: plan - similar
Co_C: plan - similar
Co_D: plan - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: curent, apa, gaze, canalizare - similar
Co_B: curent, apa, gaze, canalizare - similar
Co_C: curent, apa, gaze, canalizare - similar
Co_D: curent, apa, gaze, canalizare - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: usor neregulata - inferior (10 %)
B: regulata -
C: regulata -
D: neregulata - inferior (15 %)

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: constructii demolabile - inferior (5 %)
Co_B: constructii demolabile - inferior (5 %)
Co_C: constructii demolabile - inferior (5 %)
Co_D: constructii demolabile - inferior (5 %)

Evaluarea constructiilor - Abordarea prin cost

1) Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.

2) Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.

3) Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.

4) Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține costul de nou al construcțiilor.

5) Estimarea deprecierii cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).

6) Scăderea deprecierii cumulate din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.

7) Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Baza valorilor estimate a fost “Costul de reconstructie – Costul de inlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale”, autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti in 2010 impreuna cu indicii de actualizare adecvati. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Termenul de stimulent al dezvoltatorului, reprezintă suma pe care dezvoltatorul se așteaptă să o primească drept compensație pentru asigurarea coordonării și expertizei necesare, precum și pentru asumarea riscurilor aferente derulării unui proiect. Profitul dezvoltatorului reprezintă diferența dintre valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare (după finalizarea acesteia și atingerea unei ocupări și/sau a unui venit stabilizat) și costul total de dezvoltare și marketing.

In cazul prezentei evaluari nu a fost identificat un profit al dezvoltatorului.

5. Anexe

L. Active in afara exploatarii

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. Deprecierea fizică – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia. Deprecierea fizică poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă

2. Deprecierea funcțională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă

3. Deprecierea externă (economică) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriașul nu le poate controla).

Atunci când pentru a formula o estimare asupra deprecierii externe, sunt studiate informaţiile de piaţă, trebuie analizata alocarea pierderii pe care proprietatea o inregistreaza, din cauze externe. Deprecierea externa poate fi atribuită în întregime terenului sau în alte situaţii, ea poate fi atribuită în întregime clădirilor. Adesea, deprecierea externă poate fi alocată între teren şi clădiri. Acest lucru este extrem de important dacă deprecierea externă este deja reflectată în estimarea valorii terenului.

Efectul factorilor externi asupra valoarii terenului nu reprezinta o depreciere externă ci pur şi simplu efectul forţelor pieţei asupra valorii acestiua. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsa de influenţele externe, si alocate îmbunătăţirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezinta o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuita factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

Atunci cand este necesara alocarea deprecierii externe, raportul dintre valoarea clădirii şi valoarea proprietăţii, extras prin analiza ariei de piaţă, poate fi utilizat pentru a determina pierderea de valoare care trebuie alocată clădirii.

Suma tuturor acestor componente reprezintă deprecierea totală a construcției. Piața recunoaște apariția deprecierii, iar evaluatorul nu face decât să interpreteze percepția pieței asupra efectului deprecierii.

In cazul prezentei evaluari pentru determinarea deprecierii cumulate, evaluatorul a aplicat metoda segregării. Pentru aceasta au fost analizate separat fiecare cauză de depreciere, amploarea fiecăreia iar mai apoi a fost calculata suma totală deductibilă din costul de nou.

Sursa: Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek - Editura Irov Pagina 24

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE — HALA 100 (100/I) — Nr. inventar 100047

ADRESA CLĂDIRII: Bucuresti, Strada Popa Lazar 5-25, sector 2

Suprafete							Regim inaltime	An constructie	Bucuresti	
Sc (mp)	5.875,89	Sd (mp)	23.503,56	Su (mp)	-		P+3E	1975	Distanta 1,0030	Manopera 1,0174
									Coeficienti de lucru	
							1 Eur=	4,9474	lei	

CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE

Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafaţa construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat (LEI)	Cost total corectat (LEI)-fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1,19	I=H/cursE
1	Suprastructura	SUPRAP5E6	23.503,56	424,80	2,9204	29.158.185,61	1,0030	1,0174	29.753.523,21	25.002.961	5.053.757,67
TOTAL CLADIRE ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE									29.753.523,21	25.002.960,68	5.053.757,67
PREŢ EURO/ MP CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE											215,02

COST DE INLOCUIRE BRUT — 25.002.961 Lei — 5.053.758 Euro

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (datorata unei intretineri defectuoase) — *nu este cazul*

	Cost construire (EUR)	Cost de reparare	Cost ramas
Deteriorare fizica Recuperabila TOTALA (EUR)		0	

Stabilirea ponderii subansamblelor in CIB si Determinarea DEPRECIERII FIZICE NERECUPERABILE a elementelor cu viata scurta si a elementelor cu viata lunga

	SUBANSAMBLU	CIB - EURO	PONDERE IN TOTAL CIB	VARSTA EFECTIVA (ANI)	DURATA DE VIATA (ANI)	GRAD UZURA	PONDERE UZURA
1	Suprastructura	5.053.757,67	100%	74	80	93%	92,5%
	TOTAL	5.053.757,67	100%				92,5%

CIB		5.053.758 EUR	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA		0 EUR	
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA	92,5%	4.674.726 EUR	
DEPRECIERE FIZICA TOTALA		**4.674.726 EUR**	
CIB-DEPRECIERE FIZICA TOTALA		379.032 EUR	
DEPRECIERE FUNCTIONALA TOTALA		- EUR	
CIB-DEPRECIERE FIZICA T.-DEPRECIERE FUNCTIONALA T.		379.032 EUR	
DEPRECIERE EXTERNA	13%	EUR 49.274,14	
CIB - DEPR. FIZICA-DEPR. FUNCTIONALA-DEPR. EXTERNA		329.758 EUR	
CIN		**329.760 EUR**	**1.631.455 lei**
		14	EUR/mp

5. Anexe

L. Active in afara exploatarii

Sursa: Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole - Editura Iroval 2010 Pagina 86

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE — HALA 50 FOSTA HALA 60 , MEC SEF, COORD. — Nr. inventar 100038

ADRESA CLĂDIRII: Bucuresti, Soseaua Pantelimon 1-3, sector 2

Suprafete						Regim inaltime	An constructie	Bucuresti	
	Sc (mp)	6.088,00	Sd (mp)	6.854,00	Su (mp)	-	P+2E	1961	Distanta 1,0030 / Coeficienti de lucru	Manopera 1,0174

1 Eur= 4,9474 lei

CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE

Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafaţa construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat (LEI)	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1,19	I=H/cursE
1	Structura	7SCLDP1	6.854,00	747,30	1,8190	9.316.907,45	1,0030	1,0174	9.507.135,52	7.989.190	1.614.825,87
2	Finisaj	FINSCLDP1	6.854,00	292,20	2,3884	4.783.341,35	1,0030	1,0174	4.881.005,28	4.101.685	829.058,72
3	Instalatii electrice	ELSCLDP1	6.854,00	63,30	1,3183	571.955,27	1,0030	1,0174	583.633,17	490.448	99.132,48
4	Instalatii sanitare	SASCLDP1	6.854,00	21,50	1,7330	255.376,61	1,0030	1,0174	260.590,77	218.984	44.262,41
5	Instalatii de incalzire	ISSCLDP1	6.854,00	71,50	1,3829	677.705,36	1,0030	1,0174	691.542,41	581.128	117.461,31
TOTAL CLADIRE ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE									15.923.907,15	13.381.434,58	2.704.740,79
PREŢ EURO/ MP CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE											394,62

COST DE INLOCUIRE BRUT 13.381.435 Lei 2.704.741 Euro

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (datorata unei intretineri defectuoase) *nu este cazul*

	Cost construire (EUR)	Cost de reparare	Cost ramas
Deteriorare fizica Recuperabila TOTALA (EUR)		0	

Stabilirea ponderii subansamblelor in CIB si Determinarea DEPRECIERII FIZICE NERECUPERABILE a elementelor cu viata scurta si a elementelor cu viata lunga

	SUBANSAMBLU	CIB - EURO	PONDERE IN TOTAL CIB	VARSTA EFECTIVA (ANI)	DURATA DE VIATA (ANI)	GRAD UZURA	PONDERE UZURA
1	Structura	1.614.825,87	60%	75	100	75%	44,8%
2	Finisaj	829.058,72	31%	40	40	100%	30,7%
3	Instalatii electrice	99.132,48	4%	40	40	100%	3,7%
4	Instalatii sanitare	44.262,41	2%	40	40	100%	1,6%
5	Instalatii de incalzire	117.461,31	4%	40	40	100%	4,3%
	TOTAL	2.704.740,79	100%				85,1%

CIB			2.704.741 EUR
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA			0 EUR
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA		85,1%	2.301.034 EUR
DEPRECIERE FIZICA TOTALA			**2.301.034 EUR**
CIB-DEPRECIERE FIZICA TOTALA			403.706 EUR
DEPRECIERE FUNCTIONALA TOTALA			- EUR
CIB-DEPRECIERE FIZICA T.-DEPRECIERE FUNCTIONALA T.			403.706 EUR
DEPRECIERE EXTERNA		13%	EUR 52.481,84
CIB - DEPR. FIZICA-DEPR. FUNCTIONALA-DEPR. EXTERNA			351.225 EUR
CIN			**351.220 EUR** **1.737.626 lei**
			51 EUR/mp

5. Anexe

L. Active in afara exploatarii

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Sursa: Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Cladiri rezidentiale - Editura Ioval 2009 — Pagina 13-37

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE — IMOBIL I.HELIADE RADULESCU NR.33 — Nr. inventar 723218

ADRESA CLĂDIRII: Bucuresti, Strada Ion Heliade Radulescu nr. 33, sector 2

Suprafete							Regim inaltime	An constructie	Bucuresti	
Sc (mp)	73,00	Sd (mp)	104,00	Su (mp)	-		P+E	1928	Distanta	Manopera
									1,0030	1,0174
									Coeficienti de lucru	
							1 Eur=	4,9474	lei	

CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE

Nr. cr.	Denumire	Tip	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat (LEI)	Cost total corectat (LEI)- fara TVA	Cost total corectat (EUR)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/1,19	I=H/cursE
1	Beton simplu	FCSB	104,00	359,30	1,4165	52.930,64	1,0030	1,0174	54.011,35	45.388	9.174,05
2	Structura zidarie caramida	7ZIDCAR30PS	104,00	715,50	2,4953	185.680,26	1,0030	1,0174	189.471,39	159.220	32.182,49
3	Invelitoare tabla Lindab	INVTL	124,80	340,40	2,2448	95.363,41	1,0030	1,0174	97.310,50	81.774	16.528,59
4	Finisaj obisnuit fara scara	FOBFS	104,00	918,10	2,1045	200.942,71	1,0030	1,0174	205.045,46	172.307	34.827,81
5	Finisaj fatada	FTERMO5	50,00	165,20	2,2049	18.212,47	1,0030	1,0174	18.584,33	15.617	3.156,62
6	Scara	SCAMOZ	1,00	3.563,50	1,9179	6.834,44	1,0030	1,0174	6.973,98	5.860	1.184,56
7	Instalatii electrice de iluminat	ELINGR	104,00	82,40	3,7307	31.970,61	1,0030	1,0174	32.623,37	27.415	5.541,21
8	Instalatii de incalzire	INCELFS	104,00	172,50	1,6786	30.114,08	1,0030	1,0174	30.728,94	25.823	5.219,44
9	Cuva dus+lavoar+WC	DUSLAWC	1,00	2.561,80	2,3362	5.984,88	1,0030	1,0174	6.107,07	5.132	1.037,31
10	Chiuveta inox+baterie amestec	CHINOX	1,00	1.705,50	1,9615	3.345,34	1,0030	1,0174	3.413,64	2.869	579,82
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCTIONALE									644.270,03	541.403,39	109.431,90
PRET EURO/ MP CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE											1.052,23

COST DE INLOCUIRE BRUT — 541.403 Lei — 109.432 Euro

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (datorata unei intretineri defectuoase) — *nu este cazul*

	Cost construire (EUR)	Cost de reparare	Cost ramas
Deteriorare fizica Recuperabila TOTALA (EUR)		0	

Stabilirea ponderii subansamblelor in CIB si Determinarea DEPRECIERII FIZICE NERECUPERABILE a elementelor cu viata scurta si a elementelor cu viata lunga

	SUBANSAMBLU	CIB - EURO	PONDERE IN TOTAL CIB	VARSTA EFECTIVA (ANI)	DURATA DE VIATA (ANI)	GRAD UZURA	PONDERE UZURA
1	Beton simplu	9.174,05	8%	94	100	94%	7,9%
2	Structura zidarie caramida	32.182,49	29%	94	100	94%	27,6%
3	Invelitoare tabla Lindab	16.528,59	15%	50	50	100%	15,1%
4	Finisaj obisnuit fara scara	34.827,81	32%	40	40	100%	31,8%
5	Finisaj fatada	3.156,62	3%	41	40	103%	3,0%
6	Scara	1.184,56	1%	94	100	94%	1,0%
7	Instalatii electrice de iluminat	5.541,21	5%	41	40	103%	5,2%
8	Instalatii de incalzire	5.219,44	5%	41	40	103%	4,9%
9	Cuva dus+lavoar+WC	1.037,31	1%	41	40	103%	1,0%
10	Chiuveta inox+baterie amestec	579,82	1%	41	40	103%	0,5%
	TOTAL	109.431,90	100%				98,0%

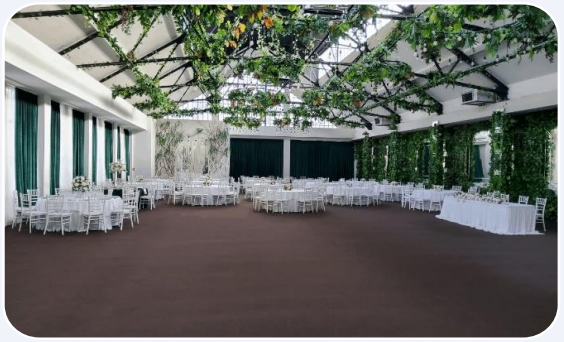
CIB		11%	109.432 EUR
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA			0 EUR
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA		98,0%	107.268 EUR
DEPRECIERE FIZICA TOTALA			**107.268 EUR**
		11%	
CIB-DEPRECIERE FIZICA TOTALA			2.164 EUR
DEPRECIERE FUNCTIONALA TOTALA		11,0%	- EUR
CIB-DEPRECIERE FIZICA T.-DEPRECIERE FUNCTIONALA T.			2.164 EUR
DEPRECIERE EXTERNA		13%	EUR 281,33
CIB - DEPR. FIZICA-DEPR. FUNCTIONALA-DEPR. EXTERNA			1.883 EUR
CIN			**1.880 EUR** — **9.301 lei**
			18 EUR/mp

5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

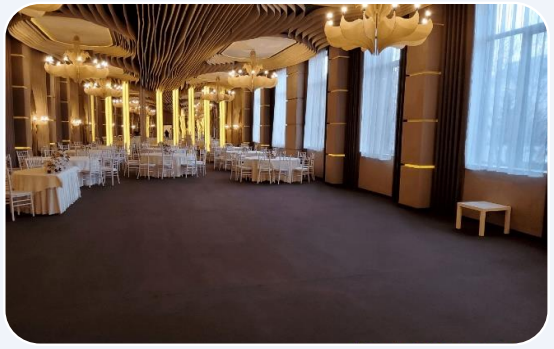
Bucuresti, Strada Popa Lazar 5-25, sector 2

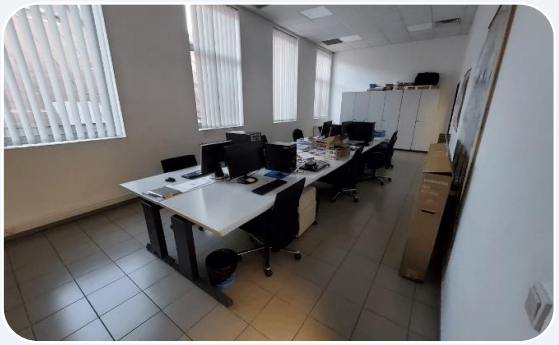


5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe





5. Anexe

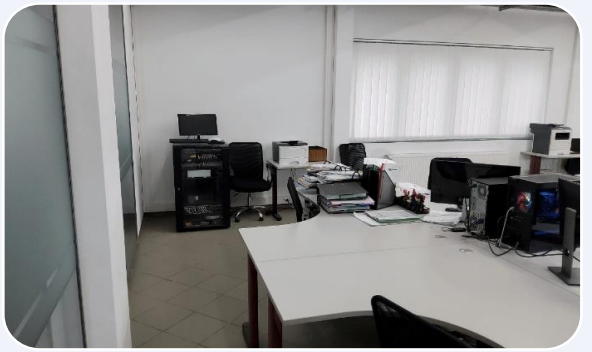
M. Fotografii active

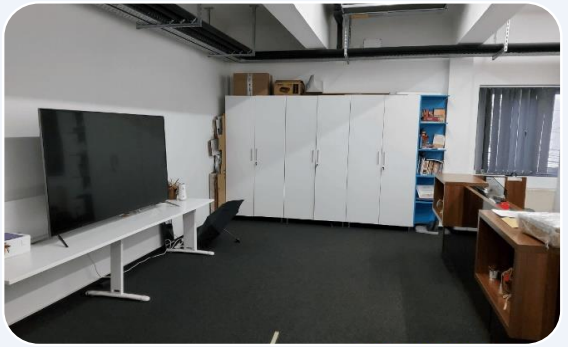
1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

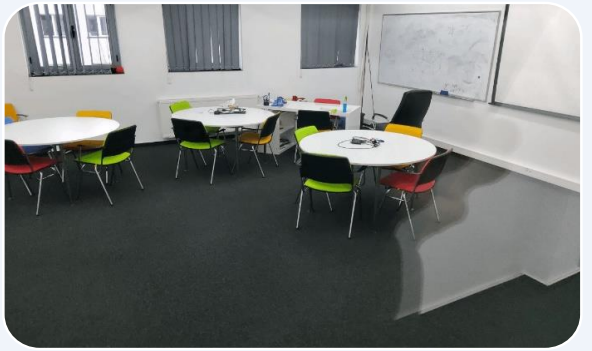
5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe







5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

București, Soseaua Pantelimon 1-3, sector 2

5. Anexe

M. Fotografii active

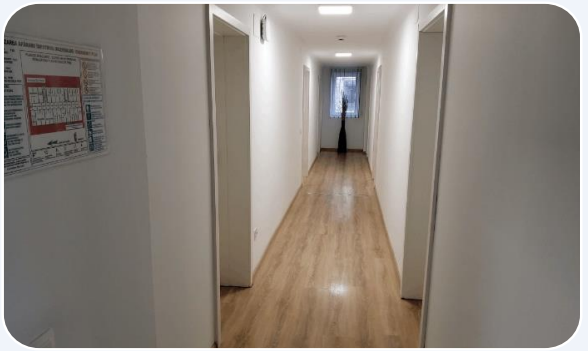
1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

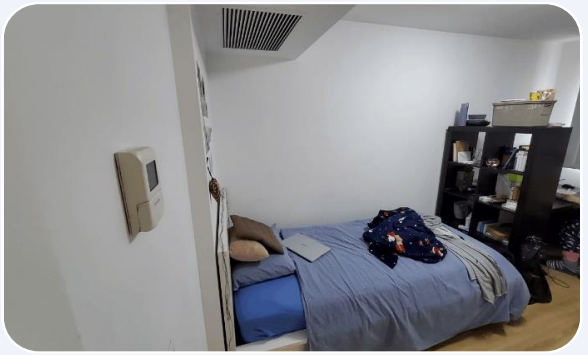
Bucuresti, Strada Popa Lazar 10, sector 2

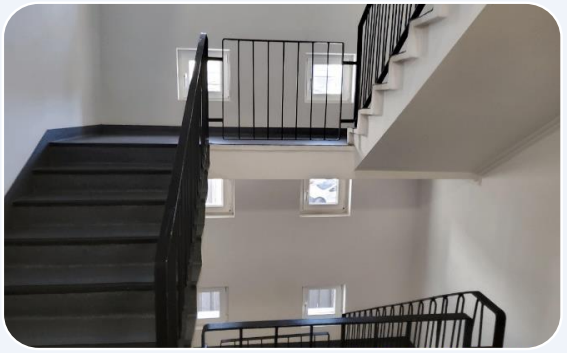


5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe





5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

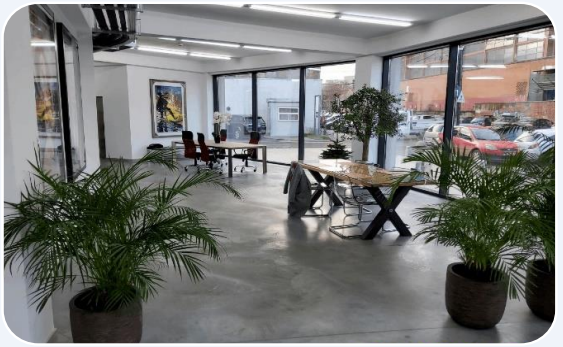
Bucuresti, Strada Popa Lazar 12, sector 2

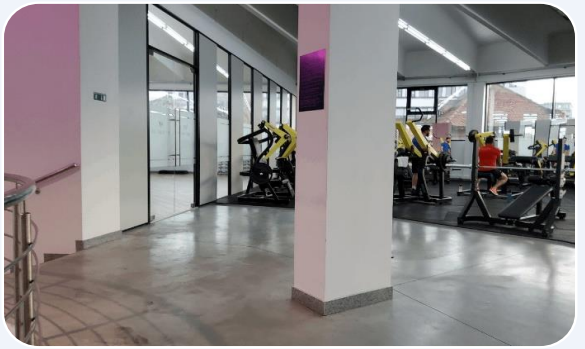
5. Anexe

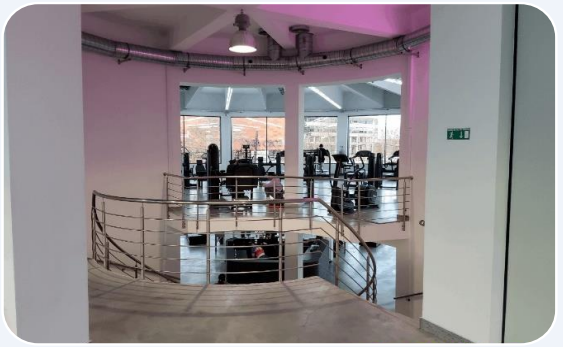
M. Fotografii active

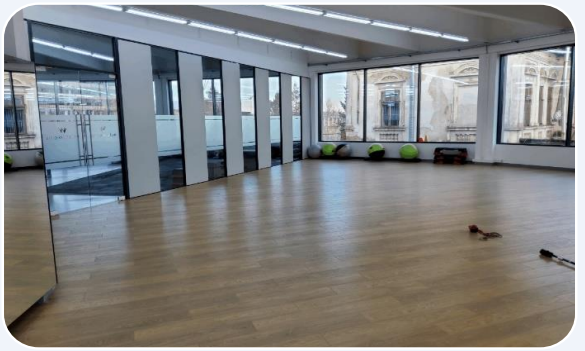
1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Bucuresti, Strada Chiristigiilor 46, sector 2









5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

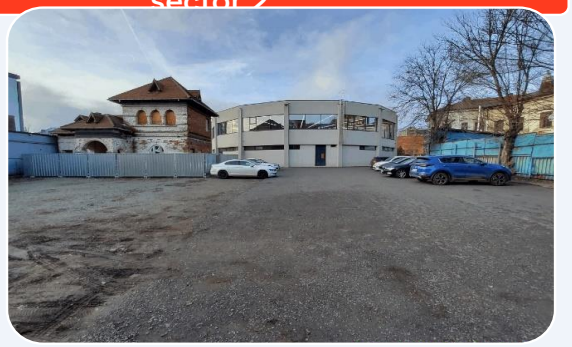
București, Șoseaua Pantelimon 10-12, sector 2

5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

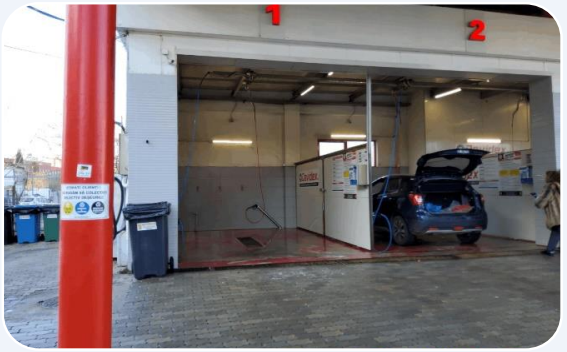
Bucuresti, Strada Ion Heliade Radulescu nr. 33, sector 2



Comuna Boranesti, jud. Ialomita

5. Anexe

M. Fotografii active

1. Sinteza raportului
2. Termeni de referință
3. Prezentarea și analiza datelor
4. Evaluare
5. Anexe

Bucuresti, Sos. Pantelimon Nr. 1