

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



RAPORT DE EVALUARE

Simbeton (SIOB)

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **DARIAN DRS** și al **Simbeton**; excepție fac situațiile prevăzute de legislația națională sau ASF.

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

Scopul evaluării:	Informarea acționarului majoritar în vederea luării unor decizii de management cu privire la delistarea companiei de pe piața de capital în acord cu regulamentul ASF (legea 24 / 2017). Articolul care guvernează acest proces de evaluare este articolul 42, aliniatul 5 din secțiunea 6 - retragerea acționarilor dintr-o societate; acesta prevede faptul că "în cazul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare care nu îndeplinește condiția prevăzută la alin. (4), prețul se determină de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor internaționale de evaluare".
Identificarea activului supus analizei:	Acțiunea SIOB, unitate de proprietate a societății comerciale Simbeton, denumită în continuare și SIOB, cu sediul în Oradea, Strada Uzinelor nr. 12, jud. Bihor, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. de ordine J05/78/2001, având CUI 13704180.
Detalii BVB	Societatea este listată pe piața de capital la categoria AeRO Standard, segment SMT, sub simbolul SIOB.
Tipul valorii estimate:	Valoarea echitabilă așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018. Prezentele standarde de evaluare sunt în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare emise de IVSC, fiind în fapt transpunerea acestora în legislația națională. Valoarea de piață este definită ca fiind: <i>"prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți"</i>. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață; în cele mai multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață. Astfel, rezultatul procesului de evaluare poate fi asociat valorii de piață.
Activitatea companiei analizate:	Societatea comercială Simbeton are ca și obiect de activitate producția de elemente prefabricate din beton armat, fiind încadrat conform cod CAEN 2361 Fabricarea produselor din beton pentru construcții.
Instrucțiunile evaluării:	Conform contractului DRS nr. 184 / 01.06.2020.
Premisele evaluării:	Compania a fost evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității.
Data evaluării:	30.06.2020

Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 1.9.

Concluziile procesului de evaluare

Opinia evaluatorul este prezentată pe larg în cadrul capitolului 5 – Evaluarea Societății, unde am ținut cont de prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor emise de ANEVAR și de toate informațiile cunoscute de noi la data realizării raportului de evaluare.

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

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

Dintre cele trei abordări, nu am aplicat abordarea prin cost, întrucât SEV emise de ANEVAR recomandă utilizarea acestei abordări doar în cazul start-up-urilor sau unde principiul continuității activității nu este respectat; în cazul prezentului proces de evaluare nici una dintre cele două condiții nu este respectată, astfel abordarea pe bază de active nu este utilizată.

Abordarea prin venit a fost utilizată în vederea estimării valorii de piață a capitalurilor proprii SIOB, fiind cea mai adecvată întrucât surprinde aportul tuturor activelor deținute, corporale și necorporale. În consecință, considerăm că rezultatul metodei fluxurilor financiare actualizate este cel mai reprezentativ pentru scopul prezentei evaluări.

Abordarea prin piață a fost aplicată în vederea verificării opiniei emise în baza abordării prin venit. În acest caz, gradul de acuratețe al abordării prin piață este mai mic comparabil cu cel obținut prin abordarea prin venit întrucât pe piețele de capital din Europa, inclusiv România, au fost identificat un număr limitat de companii listate având obiect de activitate comparabil. Mai mult, în cazul celor din România volumele tranzacționate sunt mici în raport cu numărul total de acțiuni emise iar în cazul celor din Europa au fost necesare ajustări.

Rezultatele evaluării

Abordare prin venit: 0,2096 lei/acțiune

Abordare prin piață: 0,1913 lei/acțiune

Concluzia evaluatorului

Valoarea unei acțiuni aparținând Simbeton (SIOB) estimată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor este de **0,2096 lei / acțiune**, iar valoarea întreg capitalului propriu este de **7.700.000 lei**.

DARIAN DRS S.A.



Cuprins

1.	REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR	2
2.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1.	Identificarea și competența evaluatorului.....	5
2.2.	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
2.3.	Scopul evaluării.....	6
2.4.	Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării	6
2.5.	Tipul valorii.....	6
2.6.	Data evaluării	7
2.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate	7
2.9.	Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
2.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.11.	Declararea conformității evaluării cu SEV.....	9
2.12.	Descrierea raportului.....	9
3.	PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC	10
3.1.	Prezentare generală	10
3.2.	Diagnosticul juridic	11
3.3.	Diagnosticul Operațional.....	14
3.4.	Asigurarea calității.....	18
3.5.	Activitatea de aprovizionare.....	18
3.6.	Diagnosticul resurselor umane	19
3.7.	Aspecte comerciale.....	19
4.	ANALIZA ECONOMICO – FINANCIARĂ	24
4.1.	Analiza bilanțului patrimonial	25
4.2.	Analiza poziției financiare	26
5.	EVALUAREA SOCIETĂȚII	30
5.1.	ABORDAREA PRIN VENIT	31
5.2.	ABORDARE PRIN PIAȚĂ.....	43
6.	ANEXE	52
6.1.	Estimarea valorii de piață a terenului deținut de MACON.....	52
6.2.	Estimarea valorii de piață a activelor imobile în exces	60
6.3.	Estimarea valorii de piață a echipamentelor în exces.....	70
6.4.	Extrase din baza de date Amadeus	78
6.5.	Date de piață hale industriale	79
6.6.	Date de piață teren	85

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Procesul de evaluare regăsit în prezentul raport a fost realizat de către societatea comercială DARIAN DRS S.A.¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- etapele procesului de evaluare ce vizează capitalul propriu al societății au fost conduse de către Ilie Baci, cu legitimația ANEVAR nr. 10363;
- etapele procesului de evaluare ce vizează echipamentele în exces au fost conduse de către Horațiu Negrean, cu legitimația ANEVAR nr. 18629
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS S.A., a fost verificată de către Mihaela Luția.

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

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

Ilie Baci,

Evaluator autorizat ANEVAR, EI, EPI



Horatiu Negrean,

Evaluator autorizat ANEVAR, EBM, EPI



Adrian Ioan Popa Bochis,

Evaluator autorizat ANEVAR, EI, EPI, EBM



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

2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Simbeton în calitate de Client și Destinatar, și conține informații adecvate doar necesităților lui. Excepție fac doar situațiile prevăzute de legislația națională respectiv regulamentul ASF.

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

2.3. Scopul evaluării

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

Scopul evaluării este informarea acționarului majoritar în vederea luării unor decizii de management cu privire la delistarea companiei de pe piața de capital în acord cu regulamentul ASF (Legea 24 / 2017). Articolul care guvernează acest proces de evaluare este articolul 42, alineatul 5 din secțiunea 6 - retragerea acționarilor dintr-o societate; acesta prevede faptul că "în cazul unei oferte publice de cumpărare/preluare voluntare care nu îndeplinește condiția prevăzută la alin. (4), prețul se determină de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor internaționale de evaluare".

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

2.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, obiectul evaluării îl reprezintă o acțiune aferentă societății comerciale Simbeton, denumită în continuare și SIOB, cu sediul în Oradea, Strada Uzinelor nr. 12, jud. Bihor, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. de ordine J05/78/2001, având CUI 13704180.

2.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea echitabilă", definită de SEV 104 – Tipuri de valori ca fiind: **„prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”**.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață; în cele mai multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață. Astfel, rezultatul procesului de evaluare poate fi asociat valorii de piață.

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

2.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din iunie 2020; data evaluării este 30.06.2020; cursul valutar valabil la această dată este 4,8423 RON pentru 1 EUR. Data raportului este 02.10.2020.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia demarării procesului de evaluare, ce este sinonim cu discuțiile preliminare purtate cu managementul companiei, evaluatorul a avut asigurat accesul la elementele de natură să influențeze procesul de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- Informații certe cu privire la situațiile financiare:
 - Situațiile financiare aferente perioadei 2015 – 2019 (Bilanț, Balanță, Raport de gestiune).
 - Balanța contabilă și lista mijloacelor fixe la 30.06.2020.
 - Detalii cu privire la termenele de plată a creanțelor și datorii curente.
 - Defalcarea cifrei de afaceri pe principalii clienți.
- Informații certe cu privire la activitatea operațională:
 - Numărul de angajați și evoluția acestora în ultimi ani.
 - Capacitatea de producție a societății și principale sale produse.
 - Producția realizată în perioada 2015 – 30.06.2020.
 - Defalcarea cifrei de afaceri pe fiecare categorie importantă de produse din portofoliu.
 - Durata contractelor încheiate de societate este de până în 10 luni, fiind de regulă contracte cadru cu principalii distribuitori de energie electrică (Electrică Transilvania Nord) sau alte companii angrenate în modernizarea drumurilor județene și locale.
 - Separarea activelor operaționale de cele în conservare (în exces).
- Alte informații și documente:
 - Extrase CF și date cu privire la suprafață pentru toate activele imobile importante deținute de societate.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- Informațiile colectate de evaluator relevă faptul că activitatea operațională este influențată de următoarele elemente:
 - Incertitudinile legate de continuarea proiectele de investiții locale prin programul PNDL.
 - Diminuarea bugetelor de investiții ale administrațiilor locale și ale distribuitorilor de energie.
 - Gradul relativ ridicat de modernizare a drumurilor județene și locale din regiunea Nord Vest. În prezent o mare parte din aceste drumuri sunt modernizare sau se afla în curs de modernizare; astfel pe termen mediu vor fi necesare doar lucrări de asfaltare.
 - Implementarea politicii de îngroparea a rețelelor LEA în zonele urbane; astfel cererea pentru stâlpi este afectată.

- Date cu privire la evoluția jucătorilor din sectorul construcțiilor în care activează și societatea analizată; coroborat cu evoluția pieței în ansamblu ei.
- Date cu privire la situația jucătorilor din piață (marje EBITDA, Cifra de Afaceri, Capital de Lucru etc.)

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

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

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții societății Simbeton prin personalul specializat referitoare la situația patrimonial-economică a companiei și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra activelor și datoriilor transferate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că amplasamentele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Evaluatorul nu a realizat inspecția activelor imobilizate (terenuri, clădiri, echipamente), în schimb a primit fotografii reprezentative cu principalele imobile în exces.

Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Standardele generale:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezența evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103) și SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104).

Standardele pentru active:

- Obiectul evaluării fiind o companie, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220), GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor, SEV 200 – Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200) și GEV 600 – Evaluarea întreprinderii.

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

2.12. Descrierea raportului

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

3. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

3.1. Prezentare generală

Denumirea societății: Simbeton;

Sediul: Oradea, Strada Uzinelor nr. 12, jud. Bihor;

Înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub Nr. J05/78/2001;

Cod unic de înregistrare: RO 13704180

Obiectul principal de activitate al companiei este producția de elemente prefabricate din beton armat, fiind încadrat la cod CAEN 2361 Fabricarea produselor din beton pentru construcții.

Compania este organizată ca o societate pe acțiuni, înființată în 2001 prin divizarea societății Simcor.

În lunile februarie și martie 2020 au fost subscrise acțiuni în cadrul prospectului de majorare a capitalului prin emiterea de acțiuni noi, prin aporturi în numerar ale acționarilor existenți, aprobate de ASF. Astfel, la data evaluării capitalul social subscris și vărsat este de 3.674.200,5 lei alocat astfel:

Nr. Crt	Denumire asociat	Numar de actiuni deținute	Cota din capitalul social
1	Macon	34.673.043	94,3689%
2	Persoane fizice	2.060.844	5,6090%
3	Persoane juridice	8.118	0,0221%
	TOTAL	36.742.005	

Societatea dispune de competența tehnică, resurse și echipamente în vederea producției următoarelor tipuri de produse:

- Stâlpi LEA centrifugați (aprox. 40% din capacitatea totală) și vibrați (aprox. 60% din capacitatea totală).
- Elemente de prefabricate pentru Drumuri și Poduri (EDP).
- Structuri pentru hale de mici dimensiuni.
- Alte elemente de prefabricate (garduri din beton armat).

Dotarea tehnică a societății este corespunzătoare și asigură realizarea lucrărilor cuprinse în obiectul de activitate la termene și în condiții de calitate. Personalul din cadrul societății este specializat în execuția lucrărilor din obiectivul de activitate, având experiența tehnică, disponibilitate profesională și vechimea necesare în vederea realizării tuturor categoriilor de lucrări de construcții menționate.

Metodele utilizate la execuția lucrărilor sunt în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu normativele tehnice și cu procedurile tehnice de execuție, cu respectarea întocmai a prevederilor proiectului tehnic, caietului de sarcini și detaliilor de execuție, aprobate și verificate conform legislației, la care se adaugă alte dispoziții, ordine, etc. primite pe parcursul execuției lucrărilor (ISO 90001:2015).

3.2. Diagnosticul juridic

3.2.1. Surse

Prezentarea aspectelor juridice și a tuturor aspectelor menționate în întregul raport au la bază documentele și informațiile (amintim aici situațiile financiare pe ultimii 5 ani) puse la dispoziție de către societatea comercială Simbeton, prin conducerea societății, directorii de funcțiuni și persoane autorizate din compartimentele de specialitate ale societății.

3.2.2. Proprietarii

Capitalul social format din 36.742.005 acțiuni cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune este divizat astfel:

Nr. Crt	Denumire asociat	Numar de acțiuni deținute	Cota din capitalul social
1	Macon	34.673.043	94,3689%
2	Persoane fizice	2.060.844	5,6090%
3	Persoane juridice	8.118	0,0221%
	TOTAL	36.742.005	

3.2.3. Situația imobilizărilor corporale

Conform informațiilor primite de la reprezentanții clientului, societatea deține întreg dreptul de proprietate asupra imobilizărilor corporale (construcții și echipamente) regăsite în evidențele sale contabile. În schimb, terenul aferent construcțiilor se află în proprietatea acționarului majoritar (Macon).

Din analiza realizată de noi împreună cu reprezentanții societății am încadrat aceste imobilizări în două categorii:

- a) Active operaționale (necesare și utilizate în activitatea curentă a societății)
- b) Active redundante (neutilizate și care pot fi valorificate prin vânzare fără a fi afectată activitatea operațională a societății)

Din punct de vedere legal activele imobile sunt localizate în Oradea, strada Uzinei nr. 12, fiind înscrise în următoarele extrase CF:

- CF 199417, compus din teren în suprafață totală de 17.853 mp și construcții de natura unor platforme și estacade din beton armat ce formează depozitul de produse finite, cu nr. CAD C1, având suprafață totală de 17.853 mp.
- CF 168570, compus din teren în suprafață totală de 6.658 mp și hala prefabricate cu nr. CAD C1, având suprafața desfășurată de 6.658 mp
- CF 199416, compus din teren în suprafață totală de 23.546 mp și construcții cu nr. CAD C1 – C19, având suprafață desfășurată totală de 11.051 mp

Reiterăm faptul că doar construcțiile se află în proprietatea societății, terenul fiind deținut de compania Macon.

Activele operaționale constau în imobile și bunuri mobile (echipamente) ce asigură buna desfășurare a contractelor actuale și potențial viitoare. Însă, datele furnizate de societate ne indică existența unor active imobile și mobile (echipamente) ce sunt în conservare și care nu contribuie în mod activ la buna desfășurare a activității de bază; astfel se pot considera active în exces. Aceste active sunt identificate prin următoarele numere de inventar:

PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

Nr inventar	Denumire	Tipologie
700190083	CENTRALA DE BETON SECT.II	imobiliar
700190092	HALA FABRICAT CARCASE	imobiliar
700290851	LINII CFIN	imobiliar
700292754	CONSTR.PT.PROD.FINITE	imobiliar
701292629	CONSTR.PUT FORAT	imobiliar
700290432	DEPOZIT PROD.FINITE PREFABRICATE	imobiliar
700290441	DEPOZIT TUB CANALIZARE	imobiliar
700190305	DEPOZIT PRODUSE FINTE B.G.	imobiliar
700290459	DEPOZIT PRODUSE FINITE	imobiliar
1821001019	INSTALATIE TUBURI CANALIZARE	echipament
700003260	MASINA PP FROMM P320	echipament
700003275	GENERATOR AER CALD	echipament
700093063	PRESA PT PAVAJE CU ANEXA ELEVATO	echipament
700093071	MATRITA KNAUER 12	echipament
700093072	MATRITA KNAUER 18	echipament
700093073	UTILAJ KNAUER	echipament
700500001	BETONIERA TIP 500 CU ACCESORII	echipament
700500004	UTILAJ FINISAT SOL	echipament
700500002	APARAT ELECTRONIC DE CONTORIZARE	echipament
1823001001	POD MONOGRINDA 3.2TO X 10.25M -	echipament
1823001007	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M - O	echipament
1823001008	POD RULANT CU CABINA 6.5 TO X 16	echipament
1823001009	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M ORD	echipament
1823001010	POD RULANT 8 TO X 16.5 M - ORD 4	echipament
1823001011	POD RULANT 8 TO 12 M - ORD 691 M	echipament

Activele imobile sunt identificate din punct de vedere cadastral astfel:

Nr inventar	Denumire	Extras CF	Nr. CAD	ScD (mp)
700190305	DEPOZIT PRODUSE FINTE B.G.	199417	C1	12.500
700290459	DEPOZIT PRODUSE FINITE	199417	C1	
700190083	CENTRALA DE BETON SECT.II	168570	C1	5.000
700190092	HALA FABRICAT CARCASE	168570	C1	
700290851	LINII CFIN	n/a	n/a	
700292754	CONSTR.PT.PROD.FINITE	n/a	n/a	
701292629	CONSTR.PUT FORAT	n/a	n/a	
700290432	DEPOZIT PROD.FINITE PREFABRICATE	n/a	n/a	
700290441	DEPOZIT TUB CANALIZARE	n/a	n/a	

Numerele de inventar 700190305 respectiv 700290459 reprezintă un depozit de produse finite în aer liber (platformă betonată și estacade beton armat) identificat prin nr. CAD 199417 – C1 utilizată parțial de societate (aprox. 30% din suprafață totală de 17.853 mp, restul de aprox. 12.500 mp fiind în exces).

Numerele de inventar 700190083 respectiv 700190092 reprezintă o secțiune din clădirea identificat cu nr. CAD 168570 – C1 în suprafață totală de 6.658 mp. Aceste două numere de inventar însumează o suprafață de aprox. 5.000 mp din totalul de 6.658 mp.

Cele marcate cu "n/a" nu sunt construcții regăsite în extrasele CF, ele fiind în fapt construcții speciale (linii de CF respectiv platforme betonate) ce nu se reflectă în aceste documente.

3.2.4. Situația altor imobilizărilor și a garanțiilor de bună execuție

Compania prin specificul său de activitate nu deține active necorporale (mărci, brevete, licențe), altele decât cele utilizate în activitatea administrativ contabilă (programe și licențe software).

Aceasta nu deține participații financiare la alte companii sau alte imobilizări financiare.

3.2.5. Contract de închiriere

Activitatea operațională a societății, coroborat cu baza materială de producție (active imobile și mobile) implică încheierea unor contracte de închiriere în care entitatea are calitate atât de locatar cât și de locator.

În cele ce urmează prezentăm o situație centralizată a acelor contracte în care entitatea are calitate de chiriaș:

Proprietar	Obiectiv inchiriat	Data finalizarii contractului	Chirie contractuala	Moneda	Suprafata inchiriată
XELLA RO	INCARCATOR FRONTAL	la cererea uneia dintre părți	1386 / luna+tva	ron	
XELLA RO	SPATIU-ARHIVA	20.04.2021	290 / luna + tva	ron	29 mp

Suplimentar, societatea obține venituri din închirierea către Xella a unui spațiu de aprox. 30 mp din cadrul clădirii cu nr. CAD 199416 – C8. Valoarea chiriei percepute este de 1.190 lei + TVA/lună.

3.2.6. Contracte de împrumut. Bunuri gajate sau ipotecate

Societatea nu are datorii asociate creditelor financiar – bancare, în schimb are datorii către companii afiliate (preponderent Macon). De asemenea, nu există active gajate sau ipotecate.

3.2.7. Dreptul mediului. Autorizații de funcționare

Natura activității desfășurate de societate conduce la obținerea și deținerea unor autorizații și atestate printre care amintim:

- Autorizație de gospodărire a apelor cu nr. 150 / 15.06.2018, valabilă până la 14.06.2021
- Autorizație de mediu nr. 274 / 17.07.2013, valabilă până la 17.07.2023

Activitățile autorizate în incinta industrială din proprietate sunt:

- Producția de Elemente de Drumuri și Poduri (EDP)
- Producția de stâlpi LEA vibrați
- Producția de stâlpi LEA centrifugați
- Producția de beton

3.2.8. Litigii

La momentul evaluării societate nu este angrenată în litigii de natură comercială sau patrimonială care să îi afecteze buna desfășurare a activității curente.

3.3. Diagnosticul Operațional

3.3.1. Modul de organizare al activității

Așa cum s-a menționat anterior în cadrul raportului, portofoliul de produse poate fi structurat astfel:

- Producția de Elemente de Drumuri și Poduri (EDP), cu o capacitate medie de producție de 5 mc/8h
- Producția de stâlpi LEA, cu o capacitate medie de producție de 17 mc/8h
 - Vibrați – aprox. 60% din capacitatea totală.
 - Centrifugați – aprox. 40% din capacitatea totală.
- Producția de structuri de hale de dimensiuni mici,
- Alte elemente de prefabricate (în principal garduri din beton), cu o capacitate medie de producție de 2 mc/8h

Producția propriu-zisă se desfășoară pe 3 linii de fabricație, după cum urmează:

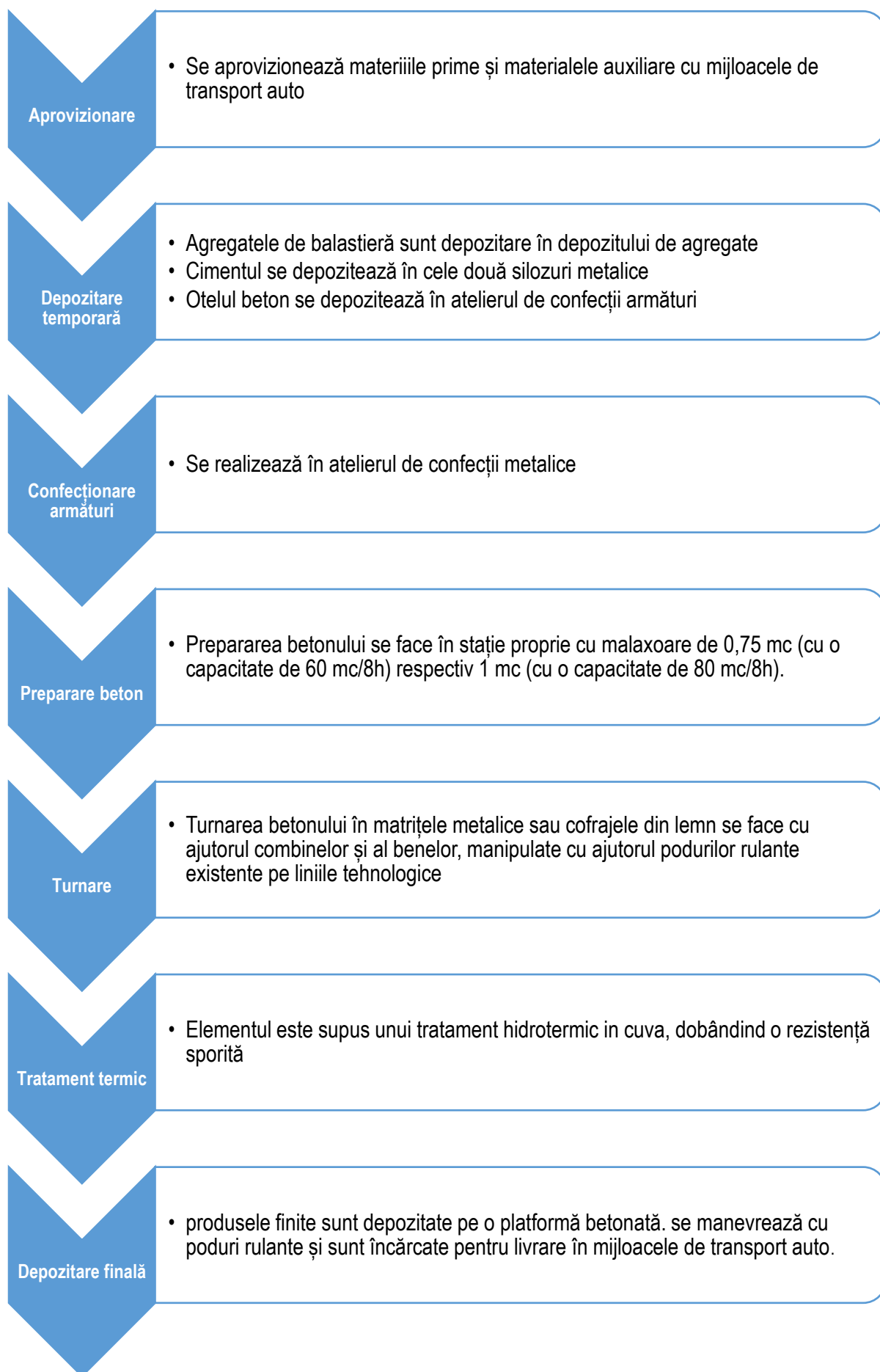
- Linia 1- EDP și AEB (AEB – alte elemente din beton)
- Linia 2- LEA SE și CCI (LEA SE stâlpi vibrați și elemente de CCI – hale)
- Linia 5- LEA SCP (LEA SCP stâlpi centrifugați)

Dezavantajul major al companiei este dat de capacitatea limitată de manipulare în depozit cu podul rulant; aspect ce limitează gama de produse. De asemenea, insuficiența tiparelor și lipsa diversității lor, limitează posibilitatea livrării de elemente de drumuri și poduri (EDP) complexe.

Instalațiile și echipamentele ce deservește aceste linii de produse pot fi grupate astfel:

- Stația de betoane
- Tipare de stâlpi pentru LEA vibrați = 50 tipare/4 repere de produs
- Tipare de stâlpi pentru LEA centrifugați = 18 tipare/5 repere de produs
- Tipare pentru EDP = 7 tipare/3 repere de produs
- Tipare pentru AEB = 3 tipare+2 baterii tipare/ 4 repere de produs.
- Tiparele pentru CCI (elemente de acoperiș)= 14 tipare/5 repere de produs
- Pompe de pretensionare Max-Paul=2 buc.
- Combine și buncăre transportoare beton pe liniile de producție = (4 transportoare și 3 combine)
- Poduri rulante și mono grinzi 5 buc./3 linii de producție.
- Atelier de armături cu instalație de întins și debitat fier, 2 mașini de fasonat și o mașină de îndoit carcase.

Fazele procesului tehnologic poate fi sintetizat după cum urmează:



3.3.2. Mentenanță și întreținere

Mentenanța se realizează conform programul stabilit de departamentul tehnic și constă în mentenanță preventivă (periodic conform fiecărui tip de activ în parte) respectiv corectivă (ca urmare a unor incidente).

Echipa de mentenanță este formată din 4 oameni cu calificări și competente de electricieni, electromecanic, lăcătuș.

Podurile rulante ce deservește producția și livrările sunt autorizate ISCIR și sunt verificate periodic.

Echipamentele din laboratorul de încercări ce deservește producția sunt autorizate/etalonate de către BRLM.

Echipamentele de măsurare și cântărire ale Stației de betoane sunt și ele autorizate/etalonate de către BRLM.

3.3.3. Dinamica investițiilor

În perioada 2014 – 2019 societatea a realizat investiții în menținerea imobilizărilor corporale la un nivel optim pentru activitatea sa. Mai jos prezentăm sintetic aceste investiții:

- În anul 2014 au fost realizate investiții de 18.794 lei prin achiziționarea unei prese hidraulice monofilare automată.
- În anul 2015 au fost realizate investiții de 11.583 lei prin achiziționarea unui laptop și a unei prese de tensionat.
- În anul 2016 au fost realizate investiții de 22.109 lei prin achiziționarea unui sistem de baterii de compensare, a unei mașini de înșurubat și în modernizarea preseii de tensionat monofilare automata.
- În anul 2017 au fost realizate investiții de 21.498 lei prin achiziționarea unui laptop și reabilitarea halei de fabricație secția I.
- În anul 2018 au fost realizate investiții de 75.975 lei prin achiziția de tipare metalice pentru stâlpi și modernizarea podurilor rulante.
- În anul 2019 au fost realizate investiții de 214.361 lei prin achiziția de tipare, echipamente (mașină de îndreptat și debitat) respectiv modernizarea podurilor rulante și reabilitatea fațadei halei I.

Analizând cuantumul investițiilor realizate de societate, identificăm un nivel foarte scăzut în raport cu amortizarea contabilă a activelor. Acest aspect ne indică necesitatea creșterii în perioada următoare a bugetului alocat investițiilor; aspect confirmat de bugetul de investiții aprobat. Astfel, pentru anul 2020 planul de investiții aprobat de management însumează 277.274 lei și este axat pe următoarea categorie de active:

- Reabilitarea unor clădiri din patrimoniu
- Investiții în securitate (garduri, balustrade, safety buttons, etc.)
- Reabilitarea unor echipamente din patrimoniu.

Pe termen lung ne așteptăm ca nivelul investițiilor să fie cel puțin la nivelul amortizării contabile de aprox. 280.000 lei.

3.3.4. Evoluția vânzărilor

Vânzărilor realizate de societate sunt în strânsă legătură cu:

- Volumul lucrărilor de infrastructură oferite spre achiziție de către administrațiile locale și județene; aici fiind acoperit segmentul de Elemente de Drumuri și Poduri (EDP)
- Volumul lucrărilor de investiții realizate de distribuitorii de energie electrică (Electrica Transilvania Nord); aici fiind acoperit segmentul de stâlpi LEA

Analiza datelor operaționale ne relevă o creștere constantă pe segmentul LEA – unde distribuitorii de energie electrică au realizat în ultimii ani investiții importante în modernizarea și extinderea rețelei. De asemenea, sesizăm o creștere importantă în 2019 a veniturilor pe segmentul EDP ca urmare a scăderii numărului proiectelor de modernizare rutieră finanțate prin programul PNDL. În cele ce urmează prezentăm sintetic producția, respectiv veniturile realizate de societate pe fiecare produs în parte:

Producție vândută	2015	2016	2017	2018	2019	30.06.2020
Stâlpi LEA (mc)	3.380	3.884	4.785	4.417	3.527	836
Structuri hale (mc)	0	137	27	13	0	84
EDP (mc)	481	23	10	120	1.273	663
Alte elemente de prefabricate (mc)	0	20	1	88	7	18
Alte vânzări						
TOTAL	3.861	4.064	4.823	4.638	4.807	948

Cifra de afaceri realizata	2015	2016	2017	2018	2019	30.06.2020
Stâlpi LEA (lei)	2.526.661	2.750.165	3.327.633	3.311.325	3.496.247	858.488
Structuri hale (lei)	0	191.411	36.283	16.800	0	187.625
EDP (lei)	430.925	20.454	8.800	115.625	1.732.298	875.482
Alte elemente de prefabricate (lei)	0	19.906	608	95.323	8.190	20.000
Alte vânzări - transport (lei)	5.400	11.100	27.400	59.171	34.375	8.350
TOTAL	2.962.986	2.993.036	3.400.724	3.598.244	5.271.110	1.949.945

Notă: reconciliere cu situațiile financiare trebuie să considere toate sconturile acordate (o parte fiind incluse în contul 667).

În anul 2019 constatăm o creștere a veniturilor din stâlpi LEA în contextul în care volumul produs este mai mic cu aprox. 20%; acest aspect se datorează majorării prețului pe fiecare produs cu aprox. 30%.

Pe termen mediu și lung ne așteptăm la o scădere a volumelor pe segmentul EDP ca urmare a:

- Incertitudinii legate de continuarea programului de investiții PNDL
- O pondere importantă a drumurilor județene și locale au fost sau sunt în proces de modernizare și reabilitate, astfel că în perioada următoare vor fi necesare doar lucrări de mentenanță (asfaltare)
- Diminuarea bugetelor de investiții ale administrațiilor locale ca urmare a recesiunii economice generate de pandemia COVID-19.

În ceea ce privesc stâlpii LEA ne așteptăm ca pe termen scurt (anul 2020) cererea să rămână ridicată întrucât distribuitorii de energie trebuie să finalizeze investițiile demarate; în schimb, pe termen mediu (2021 – 2022) ne așteptăm la o scădere a cererii, cu impact direct în volumele produse de societate. Ulterior anului 2022 ne așteptăm la o revenire graduală a cererii și implicit a volumelor produse.

3.4. Asigurarea calității

Simbeton are implementat standardul de calitate ISO 9001:2015, anual având loc verificări pe marginea acestui standard. De asemenea, societatea are un control al producției prin următoarele certificate de produse:

- a) LEA SCP 10001, 10002, 10005, 15006, 15014.
- b) LEA SE 4, SE 5, SE 10, SE 11.
- c) Cadre C2, P2, Elevatie L0, etc.
- d) Elemente nervurate de acoperiș

În baza contractului cu TENSICON București în anul 2005 au fost perfectat reproiectarea stâlpilor SE4 , SE5 SE10 SE11 și a stâlpilor SCP 10001 SCP 10002 , 10005, 15006, 15014.

Pentru elementele de acoperiș CCI se utilizează proiectele IPCT.

Pentru EDP se folosesc proiectele IPTANA adaptate la cerințele clientului stipulate la anexa contractului care se referă la tipul de beton și structura de armare și anumite goluri de prindere.

3.5. Activitatea de aprovizionare

Obiectul principal al activității de aprovizionare este să asigure necesarul cu materii prime și materiale a tuturor sectoarelor de activitate din cadrul societății, la termenele solicitate și fără derogări sau opriri ale fluxului tehnologic sau crearea de stocuri în exces.

Principalele categorii de produse achiziționate sunt:

- Ciment, unde furnizor este Heidelberg Cement Romania
- Toron, unde furnizor este D&D Drotaru Opari es Kereskedelmi ZRT
- Carcase și oțel, unde furnizori sunt: Vikingterra și Daco Trans
- Agregate, unde furnizor este Bertraco

La fiecare furnizor în parte termenele sunt negociate prin contracte (de regulă cel puțin 30 de zile), iar plata se face în funcție de priorități și de lichiditățile companiei. De asemenea, termenul de plata poate fi influențat de volumul de achiziții.

Din perspectiva pieței de aprovizionare societatea nu este dependentă de nici un furnizor, la nivelul pieței existând suficienți furnizori alternativi.

La finalul anului 2019 stocurile de materii prime și materiale au crescut cu aprox. 128% față de anul 2018 datorită achiziționării materialelor necesare realizării activității de mentenanță generală la utilaje și echipamente de la începutul anului 2020.

3.6. Diagnosticul resurselor umane

3.6.1. Structura organizatorică

Din perspectivă organizațională și decizională toate deciziile de interes ale societății sunt luate de către Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) ce reprezintă voința acționarilor.

Societatea este administrată de către un Consiliu de administrație format din 3 membrii, aleși în conformitate cu Actul Constitutiv. La data evaluării acesta este compus din:

Nume și prenume	Calitate	Calificare
Pater Angela	Președinte CA	Economic
Luminita Sgarta	Membru CA	Economic
Dorin Gurau	Membru CA	Inginer

Nu există nici un fel de acord, înțelegere sau legătură de familie între vreunul dintre administratori și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator. De asemenea, membrii consiliului de administrare nu dețin acțiuni la societate.

Conducerea executivă este asigurată de Dorin Gurău, în calitate de director general, respectiv Angela Pater, în calitate de contabil șef. Aceștia nu au fost implicați în nici un litigiu sau procedură administrativă.

3.6.2. Personalul

Societatea recrutează și angajează personal în funcție de necesitățile identificate la momentul respectiv în vederea desfășurării în bune condiții a activității, conform obiectului de activitate al societății.

În perioada 2015 – 30.06.2020 numărul de angajați a fost angrenat pe un trend descrescător ajungând de la 42 angajați în 2015 la 31 la data evaluării.

Societatea are contract colectiv de munca valabil pe perioada 2019 – 2021 înregistrat la ITM sub nr. 37 din 03.04.2019. Salarizarea, sporurile și bonusurile se acordă în baza acestui contract.

În cadrul societății există o organizație sindicală afiliată la Blocul Național Sindical, gradul de sindicalizare a salariaților fiind de 70%.

3.7. Aspecte comerciale

Obiectivul principal al acestei etape este estimarea pieței întreprinderii și a poziției întreprinderii pe piață. În cadrul acestui diagnostic analizăm elementele care influențează activitatea comercială a societății, elemente care reprezintă factori de influență asupra pieței și a poziției pe piață a întreprinderii.

Piața produselor de prefabricate este una segmentată, specializată și dezvoltată regional datorită următoarelor elemente:

- Gama diversificată de produse: elemente prefabricate pentru construcții industriale (hale, spații comerciale, blocuri, etc.) sau ingineresti (elemente de drumuri și poduri, etc.)
- Costurilor ridicate cu transport. Datorită acestui fapt unitățile de producție sunt distribuite la nivel național în locații cheie, de regulă aproape de zone unde există investiții importante în infrastructura rutieră și industrială.

Având în vedere aceste aspecte, coroborat cu tipologia produselor din portofoliul companiei Simbeton am structurat analiza de piață pe două direcții:

- Elemente drumuri și poduri, unde am analizat situația pieței per ansamblu
- Bugetul de investiții alocat de companii precum Electrica Transilvania Nord și administrațiile locale pentru modernizare rețelelor de electricitate.

Însă, înainte de asta considerăm oportun să realizăm o scurtă analiză a actualului context macroeconomic.

3.7.1. Scurta analiza macroeconomică

Economia României va înregistra o scădere semnificativă, de 6% în 2020, după mai mulți ani de creștere robustă, în timp ce deficitul guvernamental este preconizat să ajungă până la 9,2% din PIB în acest an, potrivit previziunilor economice de primăvară publicate de Comisia Europeană.

Pentru 2021, se estimează că economia României își va reveni, chiar dacă nu la nivelul de dinaintea crizei, grație unui avans de 4,2%. Totuși, deficitul guvernamental ar urma să crească în 2021. Spre comparație, Polonia urmează să înregistreze o cădere de 4,3%, urmată de o revenire aproape egală în 2021, de 5,1%, în timp ce Ungaria scade cu 7% în 2020 și crește cu 6% în 2021. La nivelul Uniunii Europene, scăderea pentru 2020 ajunge la 7,4%, fiind urmată de o revenire de 6,1%.

Potrivit Comisiei Europene, consumul privat, principalul motor care a stat la baza creșterii economice a României în ultimii ani, va fi serios afectat de măsurile de izolare. De asemenea, incertitudinea va afecta deciziile de investiții ale companiilor. În schimb, exporturile ar urma să aibă o contribuție pozitivă la creșterea economică în 2020, care va începe însă să se inverseze în 2021.

În ceea ce privește șomajul, Comisia Europeană se așteaptă ca acesta să crească de la un minim istoric de 3,9% în 2019 până la 6,5% în 2020 și 5,4% în 2021, pe măsură ce unele firme se vor închide din cauza crizei COVID-19, însă politicile autorităților vor limita numărul de locuri de muncă pierdute. Salariile nominale sunt preconizate să crească doar moderat în 2020 după mai mulți ani de creșteri de două cifre. De asemenea, inflația este așteptată să se situeze în jurul valorii de 3% în 2020 și 2021, în principal ca urmare a scăderii semnificative a prețului petrolului și a scăderii consumului.

3.7.2. Starea actuală a pieței lucrărilor de construcții de drumuri și poduri

Întrucât printre principalele produse realizate de societate se numără elemente de drumuri și poduri (EDP) considerăm oportun analiza pieței lucrărilor de construcții de drumuri și poduri din regiunea Nord – Vest.

Infrastructura de transport se numără printre elementele cele mai importante ale competitivității economice naționale sau regionale, alături de regimul fiscal, de infrastructura tehnologică și de cercetare sau de nivelul de pregătire al forței de muncă. Dezvoltarea economică determină o creștere a nevoilor de transport, determinând o presiune suplimentară înspre infrastructura existentă.

Potențialul de dezvoltare al unei regiuni este cu atât mai mare cu cât acea regiune dispune de o infrastructură de transport mai modernă. O astfel de rețea de drumuri facilitează reducerea timpului de deplasare spre diferite destinații, sporind accesibilitatea în regiune.

Investițiile în infrastructura transporturilor impulsionează creșterea economică, creează bunăstare și locuri de muncă și favorizează accesibilitatea geografică, comerțul și mobilitatea persoanelor. Sectorul construcțiilor, industria materialelor de construcții, industria metalurgică, industria producătoare de mașini și utilaje pentru construcții, turismul, transportul auto și serviciile de proiectare sunt domeniile economice care au cel mai mult de câștigat în urma investițiilor în infrastructură.

Administrarea drumurilor județene este asigurată de către consiliile județene, iar a drumurilor de interes local, de către consiliile locale pe raza administrativ-teritorială a acestora. Administrarea drumurilor private se face de către deținătorii acestora.

Cererea și oferta pe piață lucrărilor de construcții de drumuri se întâlnesc în cadrul procedurilor de licitații publice, mecanismul de funcționare a acestei piețe fiind cel al licitației.

Pe piață lucrărilor de construcții de drumuri lucrările sunt încredințate de către autoritățile contractante în urma derulării unor proceduri de achiziție publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Fiecare licitație constituie o piață distinctă, unde concurența se manifestă în momentul derulării procedurii de licitație.

Întrucât întreprinderile pot derula în același timp mai multe contracte de execuție de lucrări sau se pot prezenta în același timp la mai multe licitații, acestea trebuie să dispună de resursele necesare (forța de muncă, utilaje, materii prime și materiale) realizării tuturor acestor lucrări. Faptul că o întreprindere nu dispune de utilajele necesare (în proprietate sau închiriate) pentru realizarea tuturor lucrărilor în care este angajată sau pentru care a depus ofertă poate conduce la disfuncționalități ale pieței, prin întâzieri în executarea lucrărilor și implicit, creșterea costurilor acestora.

Preturile, pe piață lucrărilor de construcții de drumuri, se formează pe baza raportului dintre cererea și oferta de astfel de lucrări, în cadrul procedurilor de achiziții publice, respectiv în cadrul raporturilor dintre beneficiari/constructori care nu se supun legislației privind achizițiile publice (antreprenor/subcontractor sau deținător privat de infrastructură rutieră/constructor).

Analiza realizată la nivelul pieței lucrărilor de construcții de drumuri a reliefat faptul că întreprinderile active pe această piață au tendința de a efectua lucrări de construcții de drumuri în regiunea unde au sediul social. Această tendință este motivată de necesitatea eficientizării costurilor prin reducerea cheltuielilor cu transportul materiilor prime și materialelor, deplasarea forței de muncă, închirierea de utilaje specifice etc. Asemenea și în cazul companiilor din domeniul producției de prefabricate, unde regăsim o tendință similară.

Vedem astfel oportun să analizăm starea infrastructurii rutiere județene din regiunea Nord – Vest; astfel:

- La nivelul județului Bihor lungimea totală a drumurilor din județul Bihor a fost de peste 3.000 km, reprezentând peste 25% din întreaga rețea de drumuri din regiunea Nord – Vest. În interiorul județului sunt 52 drumuri județene, având o lungime de 990 km, din care peste 80% sunt drumuri modernizate, restul fiind drumuri pietruite și de pământ.
- La nivelul județului Satu Mare starea tehnică a drumurilor naționale este în mare parte bună, cu anumite porțiuni cu stare tehnică medie, ce necesită lucrări de plombare/întreținere. Rețeaua de drumuri județene totalizează peste 850 km. Din analiza stării drumurilor județene reiese că aproximativ 35% sunt într-o stare rea și foarte rea.
- La nivelul județului Sălaj rețeaua de drumuri are o lungime totală de peste 1.800 km, reprezentând 13,9% din totalul rețelei rutiere existente la nivelul regiunii Nord-Vest. Peste 80 % dintre acestea se află într-o stare corespunzătoare.

La nivelul pieței lucrărilor de drumuri și poduri o mare parte din fondurile destinate modernizării rețelei de drumuri județene și comunale a venit dinspre programele naționale PNDL 1 respectiv PNDL 2, care sunt așteptate să fie finalizate până la finalul anului 2020; în timp ce continuarea acestui program este incertă datorită contextului macroeconomic al României (deficit bugetar ridicat, șomaj ridicat, etc.). Astfel, volumele de lucrări de drumuri și poduri se așteaptă să fie diminuate începând cu perioada 2021 - 2022; toate acestea având impact direct în volumul producției realizate de societatea Simbeton.

3.7.3. Piața produselor de prefabricate – stâlpi LEA

Piața acestor tipuri de produse este influențată de bugetele de investiții alocate de principalii distribuitori de energie electrică. Întrucât în regiune Nord – Vest această piață este dominată de grupul Electrica prin sucursala Transilvania Nord, ne vom axa analiza pe acest client.

Grupul Electrica este un jucător-cheie pe piața de distribuție și furnizare a energiei electrice din România, precum și unul dintre cei mai importanți jucători din sectorul serviciilor energetice. Compania oferă servicii la circa 3,8 milioane de utilizatori și are o arie de cuprindere națională – cu organizare în trei zone pentru distribuția energiei electrice: Transilvania Nord, Transilvania Sud, Muntenia Nord, și pe cuprinsul întregii țări pentru furnizarea energiei electrice și pentru întreținere și servicii energetice.

Consiliul de Administrație al Electrica a aprobat valoarea consolidată a planului de investiții (CAPEX) al Grupului pentru anul 2020 în sumă totală de 678,2 milioane de lei. Cea mai mare parte a sumelor destinate pentru investiții de Consiliul de Administrație al Electrica pentru anul în curs urmează a fi alocate filialelor de distribuție a energiei electrice: aprox. 597 milioane de lei, din care 200 milioane sunt alocate sucursalei Transilvania Nord (în scădere cu 11,6% față de exercițiul anterior).

Principalele investiții, din planurile anuale ale societăților de distribuție, se realizează pentru creșterea eficienței energetice și operaționale. În acest sens se vor realiza cheltuieli de capital în:

- modernizarea echipamentelor din stațiile de transformare și rețeaua de medie tensiune;
- introducerea unor echipamente cu pierderi proprii reduse;
- automatizarea instalațiilor de distribuție;
- extinderea sistemelor moderne de măsurare;
- extindere rețele electrice.

3.7.4. Principalii clienți

Principală piață de desfacere este zona de Nord – Vest și Vest a României, vânzările fiind realizate direct sau prin distribuitori. Pentru a realiza o analiză adecvată am solicitat și primit din partea managementului companiei o defalcarea a cifrei de afaceri realizat în perioada 2018 – 30.06.2020 pe primii 10 clienți. Această situație ne relevă faptul că primii 10 clienți generează peste 60% din Cifra de Afaceri, la data evaluării această pondere fiind de aprox. 80%. Această situație este considerată normală având în vedere specificul principalelor produse realizate de societate: stâlpi LEA respectiv Elemente de Drumuri și Poduri; astfel, se identifică o dependență de bugetul de investiții alocat de administrațiile locale pentru modernizarea drumurilor și de companiile de distribuție energie electrică (în speță Electrica Transilvania Nord și contractorii lucrărilor de modernizare a liniilor de electricitate).

PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

Mai jos prezentăm principalii clienți și ponderea lor în total Cifra de Afaceri Generată:

Client	2018	%	2019	%	30.06.2020	%
ANTREPRIZA DE REPARATII SI LUCRARI ARL CLUJ SA	0	0%	988.462	17%	0	0%
ARABESQUE SRL	381.492	10%	273.948	5%	103.098	5%
ASFAMIXT SRL	0	0%	0	0%	133.770	2%
BIATURC SRL	145.346	4%	0	0%	39.399	0%
COMP SGS ELECTROGRUP SRL	0	0%	201.878	3%	90.563	6%
CPG TUR SRL	163.179	4%	0	0%	61.290	3%
EL CONSTRUCT S.R.L.	161.049	4%	0	0%	0	0%
ELECTRICA SRL	0	0%	194.290	3%	53.675	0%
ELESAL SRL	137.773	4%	0	0%	0	0%
ELMONT SA ZALAU	0	0%	0	0%	23.239	2%
ENERGO ELECTRIC SRL	0	0%	209.336	4%	0	0%
ENERGO PROIECT SRL	209.049	5%	0	0%	36.064	0%
LUXTEN LIGHTING COMPANY SA	0	0%	0	0%	37.913	3%
MACON SRL DEVA	0	0%	362.946	6%	707.635	49%
PROMPT SERVIT BAIA MARE S.R.L.	253.495	7%	499.527	9%	27.226	2%
REL-MONT SRL	223.980	6%	0	0%	0	0%
S.B.T. ELECTROCM SRL	519.419	13%	0	0%	0	0%
S.D.E.E. TRANSILVANIA NORD SA	0	0%	187.019	3%	0	0%
TERSEL SRL ORADEA	0	0%	205.429	4%	0	0%
TRAMECO SA	145.278	4%	356.407	6%	0	0%
TRANSLEA ELECTRO SRL	0	0%	0	0%	50.052	4%
TREBOR DRUM CONSTRUCT SRL	0	0%	0	0%	63.855	2%
ALTII	1.557.456	40%	2.354.311	40%	619.504	21%
TOTAL	3.897.516		5.833.554		2.047.284	

În această listă de principali clienți regăsim și acționarul majoritar (Macon) pentru care societatea are contracte cadru pentru livrarea de stâlpi LEA.

La nivelul grupului de companii MACON forța de vânzări se regăsește în principal la nivelul companiei Macon (cu activitate în acest moment pe segmentul prefabricatelor din beton și a plăcilor de teracotă); astfel producția contractelor cadrul semnate de societatea Macon este distribuită pe criterii de eficiență către toate companiile din grup, în consecință societatea Simbeton beneficiază în mod activ de apartenența la grupul de companii Macon. Acest aspect este vizibil analizând rezultatele financiare, unde pentru anul 2019 identificăm o creștere importantă a Cifrei de Afaceri în principal datorită clienților generați de Macon: Antrepriza de Reparații și Lucrări Cluj, Trameco, SDEE Transilvania Nord.

3.7.5. Concurenții societății

Întrucât piața materialelor de construcții este foarte segmentată, iar segmentul prefabricatelor este la rândul său segmentat, concurenții direcți ai societății analizate sunt alte companii care produc stâlpi LEA și Elemente de Drumuri și Poduri (EDP) respectiv Elemente pentru Hale industriale. Printre competitorii direcți amintim pe: Prefab Brașov, Precon Jilava, Prod LEA Brașov, Macofil Tg Jiu, Elpreco, Somaco (Macon nu îl considerăm competitor direct, el fiind acționarul majoritar).

3.7.6. Analiza indicatorilor financiari ai producătorilor de prefabricate

Așa cum am iterat anterior, piața producătorilor de prefabricate este foarte segmentată și specializată pe diferite clase de produse: elemente de drumuri și poduri (EDP), elemente pentru construcții civile și industriale (stâlpi prefabricați pentru hale sau secțiuni), elemente pentru rețelele de apă – canal, pavaje – borduri, stâlpi electrici, etc. Întrucât la nivelul pieței nu există companii specializate pe un anumit produs, toate producând o combinație între cele enumerate, este imposibil să izolăm performanțele financiare ale produselor realizate de societatea analizată. Astfel, am considerat oportun să analizăm piața per ansamblu întrucât ea ne oferă o imagine fidelă și corectă asupra elementelor cheie procesului de evaluare (amintim aici marja EBITDA, pondere costuri cu materia primă în CA, etc.).

Analiza noastră ne relevă următoarele concluzii:

- Piața este dominată de companii precum: Bauelemente, Somaco, Elpreco, SW Umwelttechnik, Prefab.
- Marja EBITDA regăsită în piață variază de regulă între 7% – 16%, media datelor statistice fiind aprox. 12%.
- Ponderea costurilor cu materia primă și alte materiale în Cifra de Afaceri variază de regulă între 42% - 54%, unde media datelor statistice este 48%.

3.7.7. Analiza prețului. Politica de vânzare

Societatea are o politica de vânzări actualizată și revizuită anual, fiind trimisă spre aprobare către CA, și are ca obiectiv stabilirea prețurilor condițiilor de acordare deconturi financiare și comerciale.

Prețul produselor oferite se stabilește în urma analizei interne a costurilor respectiv a productivității angajaților coroborat cu volumele solicitate de client. Astfel, societatea poate implementa o politică proprie de preț, fiind însă influențată de concurenții din piață respectiv strategia autorităților contractante.

4. ANALIZA ECONOMICO – FINANCIARĂ

Analiza economico-financiară a societății SIOB reprezintă un studiu metodologic al situației și evoluției societății comerciale, sub aspectul structurii financiare și a rentabilității, plecând de la bilanț, contul de rezultate, anexele la acestea, corespunzătoare anilor 2015 – 30.06.2020, puse la dispoziție de către conducerea societății.

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

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

4.1. Analiza bilanțului patrimonial

În continuare este prezentat sintetic, bilanțul financiar consolidat aferent perioadei 2015 – 30.06.2020:

Bilanț Patrimonial	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	30.06.2020	%
ACTIV												
IMOBILIZĂRI												
Imobilizări necorporale	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Imobilizări corporale	5.104.830	83%	4.858.968	84%	5.028.085	81%	4.872.147	83%	4.729.559	69%	4.517.761	45%
Imobilizări financiare	0	0%	3.066	0%	0	0%	603	0%	0	0%	0	0%
TOTAL IMOBILIZĂRI	5.104.830	83%	4.862.033	84%	5.028.085	81%	4.872.750	83%	4.729.559	69%	4.517.761	45%
ACTIVE CIRCULANTE												
Stocuri	42.556	1%	71.318	1%	215.721	3%	94.810	2%	165.059	2%	685.844	7%
Creanțe, din care :	483.034	8%	409.433	7%	239.235	4%	246.926	4%	371.620	5%	343.483	3%
- Creanțe din exploatare	483.034	8%	324.646	6%	238.385	4%	244.546	4%	230.074	3%	225.340	2%
- Creanțe din afara exploatarei	0		84.787		850		2.380		141.546		118.143	
Lichidități și asimilate	500.692	8%	461.029	8%	713.259	12%	635.069	11%	1.536.100	23%	4.322.273	43%
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	1.026.281	17%	941.781	16%	1.168.214	19%	976.805	17%	2.072.779	30%	5.351.600	54%
CONTURI DE REGULARIZARE	2.664	0%	3.634	0%	3.952	0%	3.992	0%	2.996	0%	86.265	1%
TOTAL ACTIV	6.133.775	100%	5.807.448	100%	6.200.250	100%	5.853.547	100%	6.805.333	100%	9.955.626	100%
PASIV												
CAPITALURI PROPRII												
Capital social	483.201		483.201		483.201		483.201		483.201		3.674.201	
Rezerve	6.558.039		6.558.039		6.743.550		6.743.525		6.743.525		6.855.295	
Rezultat reportat	-3.890.650		-3.740.018		-3.508.346		-3.336.251		-3.422.078		-2.832.594	
Rezultat curent	158.260		103.803		172.071		-85.827		589.484		43.747	
Profit repartizat	-7.628		0		0		0		0		0	
TOTAL CAPITALURI PROPRII	3.301.222	54%	3.405.025	59%	3.890.475	63%	3.804.647	65%	4.394.132	65%	7.740.649	78%
PATRIMONIUL PUBLIC	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
PROVIZIOANE	25.935	0%	24.359	0%	18.216	0%	0	0%	0	0%	53.068	1%
DATORII PE TERMEN LUNG	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Datorii financiare TL	0	0%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0		0		0	#DIV/0!
Alte datorii TL	0	0%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0		0		0	#DIV/0!
DATORII PE TERMEN SCURT	2.806.619	46%	2.378.065	41%	2.291.561	37%	2.048.900	35%	2.411.202	35%	2.161.909	22%
Datorii financiare TS	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Datorii din exploatare TS	390.495	14%	305.731	13%	458.973	20%	473.005	23%	827.465	34%	599.780	28%
Datorii din afara exploatarei TS	2.416.124	86%	2.072.334	87%	1.832.587	80%	1.575.894	77%	1.583.737	66%	1.562.130	72%
TOTAL PASIV	6.133.776	100%	5.807.449	100%	6.200.251	100%	5.853.547	100%	6.805.334	100%	9.955.626	100%

Analiza posturilor bilanțiere a scos în evidență următoarele:

- În perioada analizată, imobilizările corporale sunt angrenate pe un trend relativ stabil ca urmare a proceselor de reevaluare întreprinse la fiecare 3 ani, coroborat cu investițiile realizate.
- Imobilizările necorporale și financiare sunt 0.
- Nivelul stocurilor este angrenat pe un trend cu variații importante de la an la an, în principal datorită următoarelor aspecte:
 - La data evaluării există un stoc important de produse finite ce urmează să fie livrat clienților în perioada următoare.
 - La finalul anului 2019 stocurile de materii prime și materiale au crescut semnificativ datorită achiziționării de materiale necesare realizării activității de mentenanță generală la utilajele și echipamentele din patrimoniu.
 - La sfârșitul anului 2017 societatea avea constituit un stoc suplimentar de oteluri și toroane pentru a beneficia de prețuri competitive și pentru a susține producția de la începutul anului 2018.
- Creanțele comerciale sunt relativ stabile, evoluții importante fiind în relații cu companiile din grup (Macon).
- Observăm o evoluție importantă pe partea de lichidități ca urmare a majorării de capital din prima parte a anului 2020.

- Datoriile sunt exclusiv din activitatea curentă și sunt angrenate pe un trend relativ stabil – aprox. 2.000.000 – 2.400.000 lei anual.

4.2. Analiza poziției financiare

4.2.1. Indicatorii de structură

În tabelul anterior sunt prezentate ca structură elementele componente ale bilanțului societății. Analiza ponderii și evoluției celor două grupe mari de active, activele imobilizate și activele circulante precum și structura de finanțare reflectă situația actuală din societate. Prezentăm în continuare analiza pe fiecare indicator:

Structura patrimonială	2015	2016	2017	2018	2019	30.06.2020
Cpr / Total Activ	54%	59%	63%	65%	65%	78%
Datorii totale / Cpr	85%	70%	59%	54%	55%	28%

- ✓ **Capitaluri Proprii / Total Activ** evaluează poziția capitalurilor proprii ale unei companii în raport cu cea a activelor sale. Reprezintă un indicator de solvabilitate, întrucât indică de câte capitaluri proprii pot fi activele susținute. Se poate observa că finanțarea activelor din surse proprii se realizează în procent ridicat, înregistrând valori de peste 60% (la data evaluării fiind 78%).
- ✓ **Total Datorii / Capitaluri Proprii** este un indicator al levierului financiar și indică gradul de autonomie financiară de care se bucură compania analizată. Se observă că autonomia financiară bună a companiei.

4.2.2. Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune

Utilizarea activului patrimonial	2015	2016	2017	2018	2019	30.06.2020
Lichiditatea rapidă	35%	33%	42%	43%	73%	210%
Lichiditatea imediată	18%	19%	31%	31%	64%	200%
Lichiditatea curentă	0,4	0,4	0,5	0,5	0,8	2,5
Durata de rotație a stocurilor	5	8	22	9	10	61
Durata de rotație a creanțelor	56	37	24	23	14	40

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

Indicatorii ce reflectă lichiditatea companiei oferă informații despre bunurile la care întreprinderea poate să facă apel pentru a plăti datoriile pe termen scurt.

Din analiza gradului de utilizare al elementelor patrimoniale se pot trage următoarele concluzii:

- **Lichiditatea rapidă:** acest indicator ia în considerare doar acele elemente de activ disponibile imediat, ce pot fi utilizate pentru a îndeplini obligațiile pe termen scurt. Se elimina din calcul activele mai puțin lichide, cum ar fi elementele de stocuri sau cheltuielile plătite în avans, în consecință în cazul în care indicatorul are o valoare scăzută arată o dependență crescută a activelor curente față de stocuri. În perioada analizată acest indicator este în creștere în special datorită infuziei de capital realizată de acționarul majoritar.
- **Lichiditatea imediată:** determină capacitatea companiei de a-și onora obligațiile imediate. Acest indicator ne relevă o dependență a companiei de gradul de încasare al creanțelor. Acest aspect poziționează companie într-o aria delicată, unde orice întârziere sau default al creanțelor va genera dificultăți financiare pentru companie.
- **Lichiditatea curentă:** este cel mai utilizat indicator de măsurare a solvabilității pe termen scurt a companiei: cu cât acest indicator este mai mare cu atât compania este mai lichidă. Cu toate acestea, un exces de active circulante peste datorii curente nu înseamnă neapărat că datoriile pot fi plătite cu promptitudine. În cazul în care activele circulante conțin o proporție mare a stocurilor sau a unor creanțe incerte greu colectabile, sau stocuri nevandabile, va avea loc o încetinire a fluxurilor de numerar. Ca urmare, lichiditatea curentă ar trebui să fie analizată împreună cu natura și proporția diferitelor tipuri de active circulante, natura datoriilor curente, natura fluxurilor de numerar, cu așteptările viitoare și natura activității în sine. Echilibrul între datoriile pe termen scurt și cele pe termen lung ar trebui, de asemenea, luate în considerare: unele companii refinanțează datoria pe termen scurt, în timp ce alții preferă să se finanțeze pe termen lung. Un mix între datoriile pe termen scurt și lung va afecta lichiditatea curentă în ceea ce privește datoriile curente. Lichiditatea curentă și alți indicatori similari de solvabilitate sunt indicatori-cheie pentru multe companii. La data evaluării, lichiditatea curentă a companiei (2,5) indică faptul că datoriile curente pot fi acoperite din activele curente într-o proporție ridicată deoarece nivelul activelor curente este mai mare decât nivelul datoriilor curente.
- **Durata de rotație a stocurilor:** această rată reflectă perioada de timp necesară bunului produs sau serviciului prestat să treacă de la element de inventar la cifră de afaceri, în consecință evaluează eficiența managementului operațional. Având în vedere specificul activității companiei, acest indicator este scăzut (excepție face data evaluării când există un volum ridicat de produse finite ce urmează a fi livrate la client).
- **Durata de rotație a creanțelor:** reflectă intervalul de timp în care facturile emise de către companie sunt achitate de clienți. Cu cât facturile sunt achitate mai repede, cu atât necesarul de capital de lucru este mai mic. Lichiditățile de care dispune compania pot reprezenta un avantaj competitiv în acest fel firma putând să negocieze cu clientii durate mai mari de încasare a creanțelor. De asemenea, lichiditățile ridicate pot reprezenta o măsură de siguranță luată de companie pentru a compensa managementul defectuos al creanțelor. Se poate observa o îmbunătățire a perioadei de încasare a creanțelor, de la 24 zile în 2017 la 14 zile în 2019.

4.2.3. Analiza performanțelor financiare

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

Structura cheltuielilor din exploatare în venituri	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	30.06.2020	%
Venituri din vânzarea mărfurilor	5.903	0%	46.872	1%	43.723	1%	99.191	3%	337.816	6%	46.029	2%
Reduceri acordate	-44.995		-53.433		-223.911		-291.236		-143.486		-42.564	
Producția vândută	3.117.106	101%	3.158.968	100%	3.774.933	105%	4.089.561	105%	5.639.224	97%	2.043.819	100%
Venituri din subvenții de exploatare (afere CA nete)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Cifra de afaceri (netă)	3.078.014	100%	3.152.407	100%	3.594.745	100%	3.897.516	100%	5.833.554	100%	2.047.284	100%
Venituri din producția stocată	1.956	0%	6.386	0%	4.604	0%	18.564	0%	28.860	0%	469.898	19%
Venituri din producția de imobilizări	0	0%	4.941	0%	0	0%	9.171	0%	3.344	0%	0	0%
Alte venituri ale exploatarei	46.720	1%	26.591	1%	290.306	7%	9.787	0%	15.176	0%	6.171	0%
Venituri din Exploatare - Total	3.126.690		3.190.325		3.889.655		3.935.038		5.880.934		2.523.352	
Cheltuieli privind mărfurile	-5.924		26.386		18.935		87.993		322.205		40.195	
% Venituri din CA		0%		1%		1%		2%		6%		2%
Cheltuieli materiale	1.286.133		1.309.884		1.528.018		1.615.849		1.964.299		999.967	
% Venituri din CA		42%		42%		43%		41%		34%		49%
Cheltuieli cu utilități	27.273	1%	32.458	1%	45.340	1%	56.311	1%	56.592	1%	40.647	2%
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe)	269.312	9%	260.420	8%	386.289	11%	383.840	10%	457.772	8%	234.761	11%
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	42.070	1%	42.290	1%	32.909	1%	152.890	4%	153.702	3%	76.228	4%
Cheltuieli cu personalul	841.840	27%	943.100	30%	1.057.610	29%	1.224.320	31%	1.554.222	27%	713.411	35%
Alte cheltuieli de exploatare (despăgubiri, donații, dobânzi de refinanțare ...)	61.220		40.168		195.927		41.774		39.017		16.556	
% Alte venituri ale exploatarei		131%		151%		67%		427%		257%		268%
Profit operațional	604.766	20%	535.619	17%	624.627	17%	372.061	10%	1.333.125	23%	401.586	20%
Amortiz. și proviz. (imob. corp. și necorp.)	278.827		271.804		271.280		231.913		382.085		211.797	
Ajustarea valorii activelor circulante	-1.037		0		1.622		132		-13.940		0	
Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli	9.727		-1.576		-6.143		-18.216		0		53.068	
Cheltuieli pentru Exploatare - Total	2.809.441	91%	2.924.934	93%	3.531.787	98%	3.776.806	97%	4.915.954	84%	2.386.631	117%
Rezultatul din Exploatare	317.249	10%	265.391	8%	357.868	10%	158.232	4%	964.980	17%	136.721	7%
Venituri Financiare Total	6.071		2.600		2.824		3.302		1.985		1.708	
Ajustarea valorii imobilizărilor financiare și a investițiilor financiare deținute ca active circulante	0		0		0		0		0		0	
Alte cheltuieli financiare	106.580		116.669		151.080		222.111		203.812		48.540	
EBITDA	504.257	16%	421.550	13%	476.371	13%	153.252	4%	1.131.298	19%	354.754	17%
EBIT	216.740	7%	151.322	5%	209.612	6%	-60.577	-2%	763.153	13%	89.889	4%
Cheltuieli privind dobânzile	2.999		0		0		0		0		0	
- din care în cadrul grupului	0		0		0		0		0		0	
Cheltuieli Financiare Total	109.579		116.669		151.080		222.111		203.812		48.540	
Rezultatul Financiar	-103.508		-114.069		-148.256		-218.809		-201.827		-46.832	
Rezultatul Curent al Exercițiului	213.741		151.322		209.612		-60.577		763.153		89.889	
Rezultatul Extraordinar	0		0		0		0		0		0	
Rezultatul Brut al Exercițiului	213.741	7%	151.322	5%	209.612	6%	-60.577	-2%	763.153	13%	89.889	4%
Impozit pe profit	55.481		47.519		37.543		25.250		173.689		46.142	
% PONDERE vs. REZ. BRUT	26,0%		31,4%		17,9%		-41,7%		22,8%		51,3%	
Rezultatul Net al Exercițiului	158.260	5%	103.803	3%	172.069	5%	-83.827	-2%	589.464	10%	43.747	2%

În urma analizei posturilor de venituri și cheltuieli cu precădere pentru ultima perioadă analizată, am extras următoarele concluzii:

- ✓ Cifra de afaceri netă a companiei este generată într-o proporție de aproape 100% din producția vândută (prefabricate din beton), fiind în general stâlpi LEA și EDP. Veniturile din vânzarea mărfurilor reprezintă volume foarte mici de stâlpi centrifugați achiziționați de la Macon pentru clienții Simbeton (societatea nu obține marje semnificative de pe urma acestei tranzacții).
- ✓ Principalele cheltuieli din exploatare sunt cele cu materialele. Acestea sunt relativ constante, regăsindu-se de regulă în intervalul 34% – 49% din total Cifra de Afaceri. Considerăm această pondere normală având în vedere specificul activității; mai mult, aceasta este în acord cu datele de piață regăsite pentru alte companii similare.
- ✓ Următoarea categorie importantă de cheltuieli este cea cu personalul, fiind suport pentru desfășurarea activității principale în parametri optimi. Per ansamblu sesizăm o creștere a acestor costuri datorită ajustărilor salariale realizate de management ca urmare a modificărilor legislative și a condițiilor din piață.

- ✓ Cheltuielile cu terții sunt cea de-a treia categorie importantă de cheltuieli, acestea concentrând în principal cheltuielile cu transportul, paza, juridic, etc.
- ✓ Celelalte cheltuieli au ponderi relativ mici în total Cifra de Afaceri, cel mult 5%.

4.2.4. Indicators de profitabilitate și rentabilitate

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

Indicatori profitabilitate	2015	2016	2017	2018	2019	30.06.2020
Rentabilitatea activelor	3%	2%	3%	pierdere	9%	1%
Rentabilitatea capitalurilor proprii	5%	3%	4%	pierdere	13%	1%
Rentabilitatea capitalurilor angajate	4%	3%	4%	-1%	17%	4%
EBITDA / CA	16%	13%	13%	4%	19%	17%

Indicatorii de rentabilitate reflectă următoarele:

- **Rentabilitatea activelor:** reprezintă eficacitatea utilizării activelor companiei și este un indicator relevant al competitivității. În cazul sectoarelor cu ciclul operațional mare, randamentul activelor este atribuit cu marje de profit mai mari. Valori mici ale acestui indicator sugerează în general investiții neproductive sau supradimensionate, ce nu lucrează la capacitate maximă și nu pot produce suficient profit.
- **Rentabilitatea capitalurilor proprii:** arată profitul net generat de fiecare unitate monetară investită de către acționari sub forma de capitaluri. Valorile mari ale acestui indicator arată o profitabilitate crescută ce maximizează rezultatele resimțite de acționari ca urmare a investiției realizate. Creșterea acestui indicator în condițiile de menținere ale aceluiași capital reprezintă un semnal pozitiv pentru investitori. Companiile cu un grad mare de îndatorare tind să obțină o rentabilitate mai mare a capitalurilor proprii, însă dezavantajul constă în riscul mare pe care îl dă dependența ridicată față de creditori.
- **Rentabilitatea capitalurilor angajate:** reprezintă capacitatea companiei de a-și aloca eficient capitalul în investiții profitabile. Acesta reprezintă o indicație asupra modului în care resursele utilizate generează venituri. O rentabilitate mai mică decât costul capitalului atras, reprezintă că profitul generat de resursele atrase este mai mic comparativ cu costul lor.

Indicatorii de profitabilitate prezintă următoarele concluzii:

- **Marja EBITDA:** reflectă cel mai bine rentabilitatea activității operaționale. În comparație cu competitorii din sector, un nivel inferior mediei industriei, indică o potențială inferioritate operațională și poate conduce la viitoare probleme întâmpinate de companie. În cadrul SIOB, marja EBITDA s-a menținut de regulă în media pieței.

5. EVALUAREA SOCIETĂȚII

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2018, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2013, pentru evaluarea capitalului propriu al unei entități sunt:

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

Dintre cele trei abordări, nu am aplicat abordarea prin cost, întrucât SEV emise de ANEVAR recomandă utilizarea acestei abordări doar în cazul start-up-urilor sau unde principiul continuității activității nu este respectat; în cazul prezentului proces de evaluare nici una dintre cele două condiții nu este respectată, astfel abordarea pe bază de active nu este utilizată.

Abordarea prin venit a fost utilizată în vederea estimării valorii de piață a capitalurilor proprii SIOB, fiind cea mai adecvată întrucât surprinde aportul tuturor activelor deținute, corporale și necorporale. În consecință, considerăm că rezultatul metodei fluxurilor financiare actualizate este cel mai reprezentativ pentru scopul prezentei evaluări.

Abordarea prin piață a fost aplicată în vederea verificării opiniei emise în baza abordării prin venit. În acest caz, gradul de acuratețe al abordării prin piață este mai mic comparabil cu cel obținut prin abordarea prin venit întrucât pe piețele de capital din Europa, inclusiv România, au fost identificat un număr limitat de companii listate având obiect de activitate comparabil. Mai mult, în cazul celor din România volumele tranzacționate sunt mici în raport cu numărul total de acțiuni emise iar în cazul celor din Europa au fost necesare ajustări.

5.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Presupune estimarea valorii companiei pe baza câștigurilor viitoare (free cash flow) de care ar putea dispune acționarii actuali în ipoteza continuității activității. Metoda se bazează ca și concept pe însumarea câștigurilor actualizate aferente atât perioadei de previziune explicite cât și a celei non-explicite, valori care sunt obținute prin previzionarea rezultatelor financiare având în vedere toate informațiile de care dispune evaluatorul la data întocmirii raportului. În cadrul acestei abordări este recunoscut și aportul elementelor necorporale neidentificabile distinct (brand, goodwill sau badwill) care nu pot fi cuantificate în cadrul Abordării pe bază de active.

Cele două metode înscrise în cadrul abordării prin venit sunt:

- a) Metoda cash flow-ului net actualizat
- b) Metoda capitalizării venitului.

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

Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:

1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor
2. Estimarea ratei de actualizare
3. Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor pe o perioadă explicită
4. Estimarea valorii terminale
5. Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale
6. Adăugarea activelor neincluse în capitalul de lucru (WK) și a bunurilor redundante (în exces).
7. Estimarea capitalului investit

Previziunile financiare s-au realizat pornind de la:

- Planul de afaceri pus la dispoziție de către managementul companiei pentru anul 2020.
- Producția fizică realizată în perioada anterioară.
- Informațiile identificate ce privesc piața principalilor clienți.

Input-urile societății în ceea ce privește bugetul de venituri și cheltuieli implementat au vizat:

- Valoarea estimată a cifrei de afaceri pentru anul 2020, pornind de la contractele semnate și cele aflate în discuție.
- Structura estimată a cheltuielilor pentru 2020.

Input-urile evaluatorului au vizat:

- Analiza istorică a veniturilor și producției realizate de societate.
 - Estimarea unui nivel mediu realizabil al veniturilor pe două direcții principale:
 - termen mediu (anul 2 – anul 5 de previziune), unde estimăm fluctuații pe următoarele linii de activitate:
 - Segmentul EDP, unde estimăm o diminuare constantă a volumelor produse anual către limita de 700 mc datorita:
 - Incertitudinii programului PNDL
 - La ora actuala o mare parte din drumurile județene sau naționale sunt modernizare sau se afla in curs de modernizare; astfel pe termen mediu vor fi necesare doar lucrări de asfaltare.
 - Diminuării ale bugetelor de investiții a administrațiilor locale.
 - Segmentului LEA, unde estimăm o evoluție în „V” cu un minim de 3.400 mc urmata de o revenire graduala către un volum mediu anual de 3.900 mc. Acest volum este în scădere comparativ cu anii anteriori datorita orientării clienților către stâlpii metalici sau îngroparea liniilor aeriene.
 - termen lung (anul 5 – VT de previziune), unde estimăm o stabilizare a producției fizice și a veniturile în acord cu inflația așteptată pe termen lung
- În acest fel am cuantificat o mare parte din riscurile actuale și a incertitudinii generale ce planează asupra economiei ca urmare a pandemiei COVID-19.
- Încadrarea previziunilor realizate în limite medii de piață, conform datelor regăsite pentru alte companii din domeniu. Aici ne-am axat atenția asupra marjei operaționale EBITDA.
 - Analiza datelor macroeconomice și estimarea inflației pe termen lung.
 - Identificarea împreună cu reprezentanții societății a activelor în exces și estimarea valorii de piață

Menționăm faptul că bugetul de venituri și cheltuieli utilizat în cadrul procesului de evaluare a fost discutat și agreat de client.

Premisele aplicării metodei sunt:

- Elementele de venituri și cheltuieli au fost reflectate în monedă nominală.
- Durata previziunii explicite de 8 ani a presupus că după această perioadă evoluția afacerii se va încadra pe o tendință de cvasi menținere, cu o creștere anuală perpetuă de aproximativ 3% (echivalent cu nivelul așteptat al inflației pe termen lung). Durata de previziune este extinsă la 8 ani pentru a surprinde efectele actualelor condiții macroeconomice determinate de pandemia COVID-19.
- Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva, specifică, de neîndeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibil a fi avute în vedere la momentul evaluării.

În cele ce urmează vom prezenta detalierea pașilor enumerați anterior.

5.1.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor

Bugetul previzional s-a elaborat așa cum aminteam anterior pornind de la planul de afaceri pus la dispoziție de către managementul companiei pentru anul 2020 și estimările realizate de noi împreună cu managementul pentru perioada următoare (menționăm faptul că acestea sunt în linie cu datele istorice și cu potențialul companiei).

Previziunea cifrei de afaceri

Având în vedere aspectele prezentate anterior, cifra de afaceri a fost estimată în trei etape:

- **Etapă 1, echivalentă anului 1**, are în vedere contractele semnate de societate respectiv cele aflate în discuție.
- **Etapă 2, echivalentă anului 2 - 5**, are în vedere o contracție a producției realizate ca urmare a efectelor actualelor condiții macroeconomice cauzate de pandemia de COVID-19. Aceste efecte pot fi transpuse în activitatea curentă a companiei astfel:
 - În cazul segmentului EDP, estimăm o diminuare constantă a volumelor produse anual către limita de 700 mc datorită:
 - Incertitudinii programului PNDL
 - La ora actuală o mare parte din drumurile județene sau naționale sunt modernizare sau se afla în curs de modernizare; astfel pe termen mediu vor fi necesare doar lucrări de asfaltare.
 - Diminuării ale bugetelor de investiții a administrațiilor locale.
 - În cazul segmentului LEA, estimăm o evoluție în „V” cu un minim de 3.400 mc urmată de o revenire graduală către un volum mediu anual de 3.900 mc. Acest volum este în scădere comparativ cu anii anteriori datorită orientării clienților către stâlpii metalici sau îngroparea liniilor aeriene.
- **Etapă 3, începând cu anul 5 de previziune**, are la bază o stabilizare a producției fizice și a veniturile în acord cu inflația așteptată pe termen lung.

Menționăm faptul că aceste venituri sunt ajustate anual cu inflația așteptată pe termen lung.

Previziunea cheltuielilor

În ceea ce privește estimarea cheltuielilor operaționale menționăm următoarele:

- Cea mai importantă categorie de cheltuieli este cea aferentă **materiilor prime**. Istoric acestea au variat între 34% - 53% din Cifra de Afaceri realizată, unde extrema de 53% este aferentă datei evaluării (restul perioadelor fiind caracterizate de ponderi cuprinse între 34% - 43%).

Analiza de piață realizată de noi ne indică faptul că alte societăți producătoare de prefabricate din beton consemnează ponderi de aprox. 42% - 54% ale cheltuielilor cu materiile prime și mărfurile în total Cifra de Afaceri. Având în vedere tipologia produselor realizate de societate coroborat cu datele istorice și cele regăsite în piață, putem concluziona faptul că nivelul estimat al cheltuielilor cu materiile prime (aprox. 40% în total Cifra de Afaceri) este reprezentativ și în piață (în contextul în care intervalul din piață cuprinde și cheltuielile cu mărfurile).

- Următoarea categorie de cheltuieli ca importanță sunt cele cu **personalul**. Previziunile au în vedere o evoluție relativ constantă, în acord cu inflația pe termen lung.

Analiza de piață realizată de noi ne indică faptul că alte societăți producătoare de prefabricate din beton consemnează ponderi de aprox. 10% - 20% ale cheltuielilor salariale în total Cifra de Afaceri, datorită unui grad ridicat de utilizare al capacităților de producție, dar și datorită unor tehnologii de producție mai eficiente.

- Restul cheltuielilor au fost estimate având în vedere:
 - Datele disponibile la nivelul anului 2020, extrapolate pe un întreg an
 - Valoarea impozabilă și cota de impozit aferentă clădirilor în exploatare.

În cele ce urmează vom prezenta în detaliu bugetul de venituri și cheltuieli:

EVALUAREA SOCIETĂȚII

Buget de Venituri și Cheltuieli (lei)	2015	2016	2017	2018	2019	30.06.2020	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	VT
Venituri din vânzarea mărfurilor	5.903	46.872	43.723	99.191	337.816	46.029	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Producția vândută	3.117.106	3.158.968	3.774.933	4.089.561	5.639.224	2.043.819	4.945.000	4.866.000	4.687.400	4.888.800	5.090.200	5.421.700	5.583.200	5.754.700	5.926.200
Venituri din subvenții de exploatare (afărentă CA nete)	0	0	0	0	0	0									
Reduceri acordate	-44.995	-53.433	-223.911	-291.236	-143.486	-42.564	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cifra de afaceri neta	3.078.014	3.152.407	3.594.745	3.897.516	5.833.554	2.047.284	4.945.000	4.866.000	4.687.400	4.888.800	5.090.200	5.421.700	5.583.200	5.754.700	5.926.200
Venituri din producția stocată	1.956	6.386	4.604	18.564	28.860	469.898	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venituri din producția de imobilizări	0	4.941	0	9.171	3.344	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte venituri ale exploatarei	46.720	26.591	290.306	9.787	15.176	6.171	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total venituri	3.126.690	3.190.325	3.889.655	3.935.038	5.880.934	2.523.352	4.945.000	4.866.000	4.687.400	4.888.800	5.090.200	5.421.700	5.583.200	5.754.700	5.926.200
Cheltuieli privind marfurile	-5.924	26.386	18.935	87.993	322.205	40.195	2.000.000	1.940.000	1.860.000	1.960.000	2.040.000	2.180.000	2.240.000	2.310.000	2.380.000
Cheltuieli cu materii prime si materiale	1.286.133	1.309.884	1.528.018	1.615.849	1.964.299	999.967									
%CA	42%	42%	43%	44%	39%	51%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Cheltuieli cu utilitățile	27.273	32.458	45.340	56.311	56.592	40.647	98.000	101.000	104.000	107.000	110.000	113.000	116.000	119.000	123.000
%CA	1%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Cheltuieli cu personalul	841.840	943.100	1.057.610	1.224.320	1.554.222	713.411	1.680.000	1.730.000	1.790.000	1.840.000	1.830.000	1.890.000	1.940.000	2.000.000	2.060.000
%CA	27%	30%	29%	31%	27%	35%	34%	36%	38%	38%	36%	35%	35%	35%	35%
Cheltuieli cu terți	269.312	260.420	386.289	383.840	457.772	234.761	326.000	330.900	335.000	346.400	358.000	371.800	382.800	394.100	406.600
%CA	9%	8%	11%	10%	8%	11%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	42.070	42.290	32.909	152.890	153.702	76.228	111.000	111.000	111.000	111.000	111.000	111.000	111.000	111.000	111.000
%CA	1%	1%	1%	4%	3%	4%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Alte cheltuieli din exploatare	61.220	40.168	195.927	41.774	39.017	16.556	0	0	0	0	0	0	0	0	0
%CA	2%	1%	5%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total cheltuieli operaționale	2.521.924	2.654.706	3.265.028	3.562.977	4.547.809	2.121.766	4.215.000	4.212.900	4.200.000	4.364.400	4.449.000	4.665.800	4.789.800	4.934.100	5.080.600
Total venituri financiare	6.071	2.600	2.824	3.302	1.985	1.708	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total cheltuieli financiare (altele de cat cele cu dobanzile)	106.580	116.669	151.080	222.111	203.812	48.540	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	504.257	421.550	476.371	153.252	1.131.298	354.754	730.000	653.100	487.400	524.400	641.200	755.900	793.400	820.600	845.600
Rată EBITDA - % în Total Venituri	16%	13%	12%	4%	19%	14%	14,8%	13,4%	10,4%	10,7%	12,6%	13,9%	14,2%	14,3%	14,3%
Amortiz. și proviz. (imob. corp. si necorp.)	278.827	271.804	271.280	231.913	382.085	211.797	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
Ajustarea valorii activelor circulante	-1.037	0	1.622	132	-13.940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustări privind proviz. pentru riscuri si cheltuieli	9.727	-1.576	-6.143	-18.216	0	53.068	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	216.740	151.322	209.612	-60.577	763.153	89.889	450.000	373.100	207.400	244.400	361.200	475.900	513.400	540.600	565.600
Rată EBIT - % în Total Venituri	7%	5%	5%	-2%	13%	4%	9%	8%	4%	5%	7%	9%	9%	9%	10%

5.1.2. Estimarea ratei de actualizare

În cele ce urmează prezentăm modalitatea de estimare a ratei de actualizare ce a fost utilizată în cadrul abordării prin venit.

Având în vedere că rata de actualizare sau altfel spus, costul capitalului investit nu este observabil direct, au fost elaborate modele variate, prezumții și aproximări care să conducă la valoarea corespunzătoare. Astfel calea cea mai consacrată utilizată în prezent este WACC (Weighted Average Cost of Capital), ce consideră Cost of Equity, estimat prin modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model) coroborat cu Cost of Debt respectiv raportului mediu regăsit în piață pentru indicatorul Debt/Equity.

Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity)

Relația de calcul pentru estimarea Cost of Equity prin modelul CAPM este:

$$R_a = R_f + ERP \times \beta_{adj} + CRP + \alpha$$

unde, R_a – rata de actualizare

R_f – rata de bază fără risc

ERP – prima de risc a pieței

β_{adj} - coeficient ajustat de evaluare a riscului sistematic

CRP – prima de risc de țară

α – primă de risc asociată strict companiei evaluate și scenariului de previziune considerat

Aplicarea acestei abordări cu rigurozitate în România este dificilă datorită lipsei sau insuficienței informațiilor publice referitoare la estimarea principalelor componente și aici facem referire în special la **prima de risc și coeficientul β** .

Menționăm faptul că fluxurile financiare la dispoziția investitorilor au fost întocmite în monedă nominală; astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (are în vedere inflația așteptată).

În continuare vom estima fiecare din cele 4 componente ale ratei de actualizare:

1. Rata de bază fără risc (R_f)

Rata fără risc și prima de risc de piață, asemeni celorlalte componente ale costului capitalului propriu reprezintă concepte orientate spre viitor (forward-looking). Costul capitalului reprezintă un concept orientat spre viitor explicat de faptul că în evaluare (a unei companii spre exemplu), se estimează valoarea prezentă a beneficiilor viitoare obținabilă din deținerea companiei.

Rata de bază fără risc reprezintă acea investiție care determină remunerarea capitalului investit în condiții de risc minim (dobânda actuală la obligațiunile guvernamentale pe termen lung – la data evaluării). Pentru companii ce își desfășoară activitatea în Europa se consideră rată de bază fără risc nominală ca fiind randamentul la scadență a obligațiunilor de stat emise de state având rating AAA și maturitate de cel puțin 10 ani, coroborat cu inflația așteptată monedei euro respectiv monedei naționale (unde își desfășoară activitatea compania).

În perioadele de fluctuație, în care ratele fără risc înregistrează valori foarte mici datorate intervențiilor băncilor centrale pe piața monetară, analiștii iau în considerare “normalizarea” ratei fără risc. Prin “normalizare” se înțelege estimarea unei rate fără risc care să reflecte cât mai aproape de realitate media sustenabilă a randamentelor obligațiunilor de stat. În cazul de față s-a considerat media randamentelor obligațiunilor de stat emise pe 10 ani de Eurozone – estimată la 2,5% conform studiului de piață publicat de Duff & Phelps.

Area	€ EUR	£ GBP	\$ USD
World	2.5%	3.5%	3.5%
European Union	2.5%	3.5%	3.5%
Eurozone	2.5%	3.5%	3.5%
United Kingdom	2.5%	3.5%	3.5%

Suplimentar, inflația așteptată pe termen lung a fost estimată la 3%² pentru lei și la 1,9%³ pentru moneda euro.

2. Prima de risc a pieței

Prima de risc a pieței de capital (ERP) reprezintă un element de bază al determinării costului capitalului cu ajutorul modelului CAPM (Capital Asset Pricing Model). Aceasta și rata fără risc sunt concepute intercorelate, prima de risc determinându-se în relație cu rata fără risc. În esență, ERP este randamentul suplimentar așteptat de investitori pentru asumarea unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni, prin comparație cu randamentul așteptat al unei investiții în active fără risc.

Pentru a calcula prima de risc a pieței am estimat:

a. Prima de risc a pieței pentru o piață matură:

- ✓ prima de risc (ERP) pentru o piață matură preluată din studiul Duff & Phelps – prima estimată este de **4,8%**.

b. La prima de risc pentru o piață matură s-a adăugat prima de risc de țară a României:

- ✓ riscul de țară al României (CRP), este de **3,2%**, estimat de Duff & Phelps, corespunzător rating-ului BBB.

3. Coeficientul β

În estimarea coeficientului de volatilitate β aferent sectorului în care compania activează, am utilizat baza de date elaborată de Duff & Phelps. A fost preluată valoarea coeficientului „beta unlevered corrected for cash” pentru sectorul construction materials – 0,82.

În cadrul procesului de evaluare s-a avut în vedere un coeficient beta levered, pornind de la un raport mediu Debt/Equity identificat în piață coroborat cu nivelul de taxare din România. Datele de piață cunoscute ne indică un raport Debt/Equity de 44%, rezultând un Beta ajustat de **1,12**.

² <https://www.statista.com/statistics/373209/inflation-rate-in-romania/>

³ <https://www.pwc.com/gx/en/issues/economy/global-economy-watch/projections.html>

4. Coeficientul α

Nu am considerat riscuri suplimentare întrucât ele au fost surprinse în cadrul previziunilor realizate.

Mai jos este prezentată sintetic estimarea:

Kcpr	=	Rf	+	ERP	*	β	+	CRP	+	α
Kcpr	=	3,60%	+	4,80%	*	1,12	+	3,20%	+	0,0%
Kcpr =		12,10%								

Menționăm faptul că ROE-ul estimat mai sus este aferent monedei lei.

Estimarea Costului Mediu Ponderat al Capitalului (WACC)

Pentru estimarea **costului mediu ponderat al capitalului** celelalte elemente luate în calcul au fost:

- ✓ Structura estimată a capitalului, pornind de la situația actuală a structurii de finanțare în piață specifică, pornind de la datele cunoscute.
- ✓ Costul brut real al finanțării aferent capitalurilor împrumutate, calculat pornind de la media costului nominal al creditelor noi acordate societăților nefinanciare, conform BNR, estimat la 6,1%;

Valoarea rezultată a **Costului mediu ponderat al capitalului (WACC)** este:

WACC	=	Kcpr	*	E/(D+E)	+	Kdat	*	D/(D+E)	*	(1-imp/p)
WACC	=	12,10%	*	69,64%	+	6,10%	*	30,4%	*	84%
WACC		9,90%								

5.1.3. Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor pe o perioadă explicită

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

Fluxul din activitatea curentă are ca și intrare profitul brut al activității curente și ca ieșire, impozitul pe profit și modificările în structura capitalului de lucru (variația necesarului de fond de rulment).

Impozitul pe profit a fost estimat pornind de la ipoteza în care toate veniturile și cheltuielile previzionate sunt deductibile fiscal. Suplimentar, am avut în vedere impozitul datorat pe rezervele din reevaluare pornind de la încadrarea lor în active operaționale și în exces, respectiv durata lor de amortizare.

Fluxurile din investiții - Investițiile de tip CAPEX au fost estimate de către evaluator pornind de la:

- Bugetul de investiții alocat de societate pentru primul an de previziune (277.274 lei)
- Istoricul investițiilor realizate. Societatea a alocat pentru investiții sume cuprinse între 21.000 – 214.000 lei, echivalent a 1 – 4% din cifra de afaceri realizată.

Bugetul de investiții estimat pe perioada de previziune are rolul de a menține activele la un nivel operațional optim care poate susține producția estimată. Nivelul estimat de noi este consecvent cu planul de investiții elaborat de societate, coroborat cu istoricul realizat respectiv nivelul amortizării contabile al activelor.

Capitalul de lucru și variația sa: În cadrul procesului de evaluare, în estimarea capitalului de lucru net și a variației sale, s-au considerat relevante situațiile financiare puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului.

În cadrul procesului de evaluare s-a considerat o pondere medie a capitalului de lucru în CA de 1%, asociat mediei istorice ajustate pentru relațiile intragrup. Mai mult, compania produce elemente de prefabricate doar în baza unor comenzi ferme și astfel volumul stocurile este unul minim. Nivelul estimat este verificat prin prisma necesarului minim de disponibilități pentru plata salariilor și a materiilor prime, în contextul în care termenele de plata și de încasare sunt în medie relativ apropiate.

În calcularea WK (Working Capital) nu au fost incluse creanțele și datoriile intra-grup.

Pentru a surprinde în mod adecvat variația capitalului de lucru în cadrul metodei DCF am considerat oportun tratarea în mod distinct a WK de la data evaluării (el fiind adăugat sau dedus, după caz, din valoarea rezultată EV); astfel, variația WK din primul an de previziune este aferentă întreg WK din aceea perioadă.

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

DCF															
(mii lei)	Istoric														
	2016	2017	2018	2019	30.06.2020	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	VT	
Total venituri (moneda nominala), din care:	3.190	3.890	3.935	5.881	2.523	4.945	4.866	4.687	4.889	5.090	5.422	5.583	5.755	5.926	
Cifra de Afaceri neta	3.152	3.595	3.898	5.834	2.047	4.945	4.866	4.687	4.889	5.090	5.422	5.583	5.755	5.926	
Venituri din producția stocată	6	5	19	29	470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Venituri din producția de imobilizări	5	0	9	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Alte venituri ale exploatarei	27	290	10	15	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
% creștere nominala, productia vanduta + alte servicii		21,9%	1,2%	49,5%			-1,6%	-3,7%	4,3%	4,1%	6,5%	3,0%	3,1%	3,0%	
Costuri operaționale	2.655	3.265	3.563	4.548	2.122	4.215	4.213	4.200	4.364	4.449	4.666	4.790	4.934	5.081	
% CA	-83%	-84%	-91%	-77%	-84%	-85%	-87%	-90%	-89%	-87%	-86%	-86%	-86%	-86%	
Total venituri financiare	3	3	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total cheltuieli financiare (altele de cat cele cu dobanzile)	117	151	222	204	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
EBITDA	422	476	153	1.131	355	730	653	487	524	641	756	793	821	846	
% Total venituri	13%	12%	4%	19%	14%	15%	13%	10%	11%	13%	14%	14%	14%	14%	
Amortiz. și proviz. (imob. corp. si necorp.)	-272	-271	-232	-382	-212	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	
Ajustarea valorii activelor circulante	1	0	-2	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ajustări privind proviz. pentru riscuri si cheltuieli	-10	2	6	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
% Total venituri	-9%	-7%	-6%	-6%	-8%	-6%	-6%	-6%	-6%	-6%	-5%	-5%	-5%	-5%	
EBIT	141	207	-74	767	157	450	373	207	244	361	476	513	541	566	
Impozit pe profit	-55	-48	-38	-174	-46	-86	-74	-47	-53	-71	-88	-94	-98	-98	
Investiții nete în imobilizări	-22	-21	-76	-214		-277	-140	-140	-140	-210	-210	-210	-280	-280	
% Total Venituri	1%	1%	2%	4%	0%	6%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	5%	5%	
Variația capitalului de lucru net						49	0	-2	2	2	3	2	2	1	
Cash flow la dispoziția investitorilor						317	439	302	330	358	454	487	441	467	
WACC	9,9%														
Perioada de actualizare						0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5		
Factorul de actualizare						0,96	0,87	0,79	0,72	0,66	0,60	0,55	0,50		
Cash flow actualizate						305	382	239	237	236	273	268	221		

5.1.4. Estimarea valorii terminale

Valoarea terminală (reziduală) este o componentă importantă a estimării valorii prin metoda DCF, ce reprezintă valoarea afacerii aferentă perioadei de previziune non explicite. Având în vedere continuitatea activității, am estimat valoarea reziduală prin capitalizarea cash flow-ului la dispoziția investitorilor aferent primului an al perioadei de previziune non explicite, ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade – 3% (asimilabil țintei ratei inflației pe termen lung pentru moneda națională).

Valoarea terminală s-a estimat pe baza modelului Gordon- Shapiro:

$$V_T = \frac{CFN_{t+1}}{k-g}$$

În care:

CFN_{t+1} = cash- flow-ul net din primul an care urmează după perioada de previziune explicită

k = rata de actualizare

g = rata anuală constantă previzionată pentru creșterea perpetuă a CF

În cele ce urmează prezentăm sintetic valoarea terminală actualizată:

Valoare terminală (mii lei)	
Fluxuri financiare - an terminal	467
Rata de creștere perpetuă - g	3,0%
EBITDA - an terminal	846
Valoare Terminală	6.764
Perioada de discountare	7,5
Factorul de actualizare	0,50
Valoare Terminală Actualizată	3.382
% Valoarea companiei	61%

5.1.5. Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale

Pornind de la rata de actualizare/capitalizare am actualizat valoarea fluxurilor de numerar disponibile investitorilor respectiv valoarea terminală.

5.1.6. Estimarea capitalului investit

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

Prin scăderea valorii tuturor capitalurilor împrumutate (sume datorate instituțiilor de credit), a valorii de piață a terenului deținut de Macon, a WK și adăugarea valorilor activelor neoperaționale, ajungem la valoarea capitalului acționarilor.

În cele ce urmează prezentăm estimarea valorii capitalului acționarilor pe baza datelor cunoscute și prezentate anterior:

		U.M.
Valoarea companiei		
Total fluxuri financiare actualizate	2.160	mii lei
Valoare Terminală	6.764	mii lei
Factor de actualizare	0,50	
Valoare Terminală Actualizată	3.382	mii lei
% Valoarea companiei	61%	
Valoare companie	5.540	mii lei
Minus: Total capitaluri împrumutate	2.168	mii lei
Minus: Teren proprietatea Macon	3.491	mii lei
Plus: activ în exces	7.823	mii lei
Valoarea capitalului acționarilor	7.700	mii lei
Număr de acțiuni	36.742.005	
Valoare de piață acțiune	0,2096	lei/acțiune

În categoria activelor în exces a fost considerate următoarele:

- Conturi de casă și conturile de bănci: 4.322.273 lei.
- Valoarea realizabilă netă a activelor în exces:
 - Active imobile de natura clădirilor și construcțiilor speciale, valoare considerată 2.318.884 lei.
 - Active mobile (echipamente), valoare considerată 59.978 lei.
- Valoarea activelor curente aferent capitalului de lucru de la data evaluării (WK): 1.121.686 lei, compusă din:
 - Creanțe comerciale în sumă de 225.340 lei.
 - Creanțe între persoane afiliate în sumă de 118.143 lei.
 - Stocuri în sumă de 685.844 lei.
 - Cheltuieli în avans în sumă de 92.358 lei.
- Valoarea datoriilor curente aferente capitalului de lucru de la data evaluării (WK): 2.168.003 lei, compusă din:
 - Datorii comerciale în sumă de 351.108 lei.
 - Datorii acumulate în sumă de 5.481 lei.
 - Alte datorii comerciale în sumă de 239.505 lei.
 - Datorii către entități afiliate în sumă de 1.571.909 lei.
- Valoarea de piață a terenului aferent clădirilor și construcțiilor speciale (3.490.596 lei). Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli nu consideră cheltuieli cu chiria pentru terenul aflat în proprietatea Macon și utilizat de Simbeton, este necesară deducerea valorii de piață a acestui activ contribuitor.

5.2. ABORDARE 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.

Cele trei metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor societăți listate – presupune folosirea ca sursă de informații, piața de capital pe care se tranzacționează titlurile societăților comparabile;
- Metoda comparației cu tranzacții de companii necotate - presupune folosirea ca sursă de informații, piața fuziunilor și achizițiilor de întreprinderi în ansamblul lor;
- Metoda comparației cu tranzacții anterioare de acțiuni proprii – presupune folosirea ca sursă de informații, istoricul tranzacționărilor de acțiuni proprii (volum, preț de închidere etc) dacă societatea este listată și prețul de vânzare din cadrul unei fuziuni sau preluări a întreprinderii subiect, dacă este cazul.

Conform SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, "prețurile de piață ale acțiunilor cotate tranzacționate sau ale părților sociale, prețurile de achiziție ale participațiilor la capitalul întreprinderii sau ale întreprinderilor din același domeniu de afaceri se utilizează deseori ca o verificare rezonabilă a concluziei privind valoarea rezultată dintr-o altă abordare".

În vederea evaluării companiei Simbeton (SIOB), a fost aplicată metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor societăți listate, datorită faptului că informațiile privind societățile comparabile listate sunt mai transparente decât în cazul preluărilor și combinărilor de întreprinderi, astfel de informații conducând la rezultate mai relevante ale abordării prin piață (dar și datorită faptului că la nivelul pieței de M&A din România nu se cunosc tranzacții similare).

Abordarea prin piață a fost aplicată în vederea verificării opiniei emise în baza abordării prin venit. În acest caz, gradul de acuratețe al abordării prin piață este mai mic comparabil cu cel obținut prin abordarea prin venit întrucât pe piețele de capital din Europa, inclusiv România, au fost identificat un număr limitat de companii listate având obiect de activitate comparabil. Mai mult, în cazul celor din România volumele tranzacționate sunt mici în raport cu numărul total de acțiuni emise iar în cazul celor din Europa au fost necesare ajustări.

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

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

- Selectarea companiilor pe criteriile de similaritate: același obiect de activitate;
- Ajustarea elementelor de bilanț respectiv cont de profit și pierdere pentru diferențe de reglementări contabile sau elemente cu caracter excepțional (normalizare);
- Selectarea multiplilor de piață;
- Prelucrarea și ajustarea multiplilor pentru a reflecta diferențele dintre comparabile și subiect;
- Stabilirea valorii capitalului investit sau capitalului propriu;

Mențiuni privind aplicarea metodei:

O observație care se cere a fi făcută este legată de aplicabilitatea acestei metode și anume de faptul că ea este convingătoare numai atunci când sunt disponibile suficiente informații de piață.

Având în vedere faptul că nu au fost identificate suficiente companii listate la Bursa de Valori București care au ca obiect de activitate similar, în selecția comparabilelor ne-am orientat și către piețe de capital externe.

S-a urmărit în primul rând alegerea de companii din același sector – construcții, întrucât acestea sunt influențate de aproximativ aceiași factori economici.

5.2.1. Selectarea companiilor comparabile

Sursa folosită pentru constituirea eșantionului de comparabile a fost baza de date Infinancials, aici regăsindu-se majoritatea companiilor indiferent de talie, reprezentative pentru domeniul specific de activitate din fiecare țară. De avut în vedere că peer group-ul a fost restrâns doar la comparabilele cu activitate din domeniul construcțiilor din Europa, în principal Uniunea Europeană și UK.

În aceste condiții, valoarea indicată în această metodă este una orientativă, folosită doar ca o cheie de verificare a rezultatelor obținute în urma aplicării abordării prin venit.

Companiile selectate pentru a forma eșantionul – bază de comparație pentru SIOB sunt:

Code	Company Name	Country	Sector
30007EE	ACS Actividades de Construcción y Servicios SA	ESP	Heavy Construction
40299EO	AWBUD S.A.	POL	Heavy Construction
01552EX	Balfour Beatty plc	GBR	Heavy Construction
00377EF	Bouygues SA	FRA	Heavy Construction
30047EO	Budimex SA	POL	Heavy Construction
30004EB	Compagnie d'Entreprises CFE SA	BEL	Heavy Construction
40049EO	ERBUD S.A.	POL	Heavy Construction
41021EX	Forterra Plc	GBR	Building Materials & Fixtures
01691EX	Ibstock Plc	GBR	Building Materials & Fixtures
40448ER	Macofil SA	ROU	Building Materials & Fixtures
90490EX	Marshalls plc	GBR	Building Materials & Fixtures
30113SD	Per Aarsleff Holding A/S	DNK	Heavy Construction
40286ER	Prebet SA	ROU	Building Materials & Fixtures
30092EA	SW Umwelttechnik Stoiser & Wolschner AG	AUT	Building Materials & Fixtures

Companiile selectate îndeplinesc următoarele criterii:

- ✓ Situații financiare disponibile la date cât mai apropiate de data evaluării.
- ✓ Disponibilitatea multiplilor de piață.
- ✓ Portfoliul de activități include în pondere majoritară activități din domeniul construcțiilor.

5.2.2. Ajustări ale elementelor bilanțiere și din contul de profit și pierdere

Nu a fost necesară ajustarea elementelor din bilanț sau cont de profit și pierdere, întrucât variabilele financiare sunt preluate din baza de date Infinancials și sunt aferente unor companii ce aplică standardele IFRS în raportarea financiară, astfel că există o bază comună de comparație.

5.2.3. Selectarea multiplicatorilor de piață

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

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

- EV/CA
- EV/EBITDA
- EV/EBIT
- Preț/Valoare contabilă capitaluri proprii

În cazul de față s-au aplicat multiplii EV/Net Sales și EV/EBITDA, aceștia fiind considerați cei mai reprezentativi pentru activitatea societății. Ceilalți multiplii nu au fost considerați relevanți întrucât nu surprind în mod adecvat elemente unice precum politica de amortizare, de reevaluare, etc..

Am utilizat doar multipli istorici astfel încât să includem în eșantion și companiile din România, pentru care nu există estimări de multiplii.

No.	Code	Company Name	Sales - 2019	EV / Net Sales					
			mil euro	2019	2018	2017	2016	2015	2014
1	30007EE	ACS Actividades de Construcción y Servicios SA	39.049	0,32	0,36	0,37	0,43	0,37	0,46
2	40299EO	AWBUD S.A.	51	0,29	0,2	0,22	0,18	0,1	0,04
3	01552EX	Balfour Beatty plc	8.646	0,23	0,26	0,29	0,28	0,3	0,2
4	00377EF	Bouygues SA	37.929	0,47	0,47	0,57	0,47	0,51	0,45
5	30047EO	Budimex SA	1.776	0,44	0,24	0,49	0,44	0,51	0,37
6	30004EB	Compagnie d'Entreprises CFE SA	3.625	0,9	0,78	1,12	1,02	0,96	0,67
7	40049EO	ERBUD S.A.	543	0,15	0,02	0,11	0,13	0,17	0,11
8	41021EX	Forterra Plc	449	1,96	1,31	1,99	1,5	N/A	N/A
9	01691EX	Ibstock Plc	484	3,43	1,82	2,66	2,05	2,92	N/A
10	40448ER	Macofil SA	9	0,7	0,81	0,88	1,11	N/A	1,37
11	90490EX	Marshalls plc	641	3,26	1,96	2,17	1,46	1,71	1,39
12	30113SD	Per Aarsleff Holding A/S	1.801	0,3	0,41	0,36	0,33	0,43	0,32
13	40286ER	Prebet SA	9	0,56	0,12	0,25	0,27	0,01	0,2
14	30092EA	SW Umwelttechnik Stoiser & Wolschner AG	97	0,77	0,76	0,99	1,06	1,04	1,29

No.	Code	Company Name	Sales - 2019	EV / EBITDA					
			mil euro	2019	2018	2017	2016	2015	2014
1	30007EE	ACS Actividades de Construcción y Servicios SA	39.049	4,16	5,49	6,13	6,96	5,11	6,37
2	40299EO	AWBUD S.A.	51	N/M	N/M	N/M	8,53	3,36	N/M
3	01552EX	Balfour Beatty plc	8.646	8,08	14,8	18,54	643,57	N/M	N/M
4	00377EF	Bouygues SA	37.929	4,18	4,2	5,17	4,73	6,1	4,84
5	30047EO	Budimex SA	1.776	6,84	3,38	5,01	4,34	8,38	6,27
6	30004EB	Compagnie d'Entreprises CFE SA	3.625	6,35	5,58	7,14	6,12	5,67	4,72
7	40049EO	ERBUD S.A.	543	3,96	4,3	3,34	3,91	4,25	3,77
8	41021EX	Forterra Plc	449	9,48	6,14	8,78	7,17	N/A	N/A
9	01691EX	Ibstock Plc	484	11,94	7,25	9,92	6,39	16,81	N/A
10	40448ER	Macofil SA	9	2,38	4,04	4,68	5,23	N/A	8,23
11	90490EX	Marshalls plc	641	17,06	11,99	13,93	9,62	12,78	12,82
12	30113SD	Per Aarsleff Holding A/S	1.801	4,29	5,77	5,54	4,62	5,67	4,3
13	40286ER	Prebet SA	9	3,7	0,95	2,57	1,74	0,06	5,99
14	30092EA	SW Umwelttechnik Stoiser & Wolschner AG	97	4,87	5,82	8,59	8,39	9,15	10,77

Din analiza noastră au fost eliminate următoarele companii deoarece: au o cifra de afaceri de peste 10.000 mil euro, respectiv nu dețin date cu privire la multiplii EV / EBITDA 2019:

No.	Code	Company Name	Country	Sales - 2019
				mil euro
1	30007EE	ACS Actividades de Construcción y Servicios SA	ESP	39.049
2	40299EO	AWBUD S.A.	POL	51
4	00377EF	Bouygues SA	FRA	37.929

5.2.4. Prelucrarea și ajustarea multiplicatorilor

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

Sorin Stan și Anghel Ion⁴ consideră că lipsa informațiilor și a tranzacțiilor de piață, determină utilizarea unor variabile de referință (în acest caz, a unor multiplicatori și a unor întreprinderi comparabile) din țări dezvoltate. În acest caz, aceste variabile ar trebui ajustate cel puțin pentru riscul de țară, în caz contrar, utilizarea lor fiind irelevantă. Aceeași părere este împărtășită și de Luis Pereiro. Acesta consideră că ajustările multiplilor sunt obligatorii, întrucât companii similare pot fi evaluate diferit în funcție de zona geografică în care activează. Diferențele se manifestă între politicile de raportare financiară din diferite țări și totodată între piețele de capital din acestea, mediul economic și politic etc. Aceste piețe de capital diferă din cauza diferențialului de risc de țară perceput pe diferite piețe economice sau datorită faptului că piețele pot valorifica diferit aceleași caracteristici ale unei companii⁵.

⁴ Stan, S. A. (2013). Evaluarea întreprinderii - Ediția a cincea revizuită. București: Iroval

⁵ Pereiro, L. E. (2006, April). The Practice of Investment Valuation in Emerging Markets : Evidence from Argentina. Journal of Multination Financial Management, 16(2), 160-183

Ajustarea multiplicatorilor a fost realizată prin transformarea acestora în rate de capitalizare și adăugarea de prime de risc. Acest proces implica o serie de pași precum:

Ajustarea multiplicatorilor pentru risc de țară (CRP)

La nivelul piețelor de capital naționale se poate vedea o diferență între valorile medii ale multiplilor pentru diferite industrii. Aceste diferențe sunt cauzate de mediul economic general din țara respectivă și de percepția investitorilor față de riscul asociat investițiilor în acele țări.

Riscul de țară a fost preluat din studiul Duff & Phelps ediția septembrie 2019. Prima de risc de țară a fost determinată ca diferență între CRP al României și CRP al țării din care este întreprinderea comparabilă:

Country	CRP
Austria	0,4%
Belgium	0,6%
Denmark	0,0%
France	0,6%
Poland	1,0%
Romania	3,2%
Spain	1,1%
UK	0,4%

Ajustarea multiplicatorilor pentru dimensiune (size premium)

S-a constatat că modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model) nu estimează cu precizie rentabilitatea companiilor de dimensiuni mai mici și acestea oferă rentabilități efective mai ridicate. Astfel, de multe ori, companiile mici au multipli mai mici deoarece rentabilitatea așteptată de la acestea este mai mare (și riscul asociat).

Primele de risc de dimensiune au fost preluate din 2018 Valuation Handbook - International Guide to Cost of Capital, A Study of Return Differences Between Large and Small Companies in Europe, Duff&Phelps:

Portfolio rank by size	Avg. sales (mil. euro)	Smoothed premium over CAPM
1	38.002,6	0,5%
2	7.079,8	1,3%
3	3.223,2	1,5%
4	1.896,4	1,7%
5	1.177,0	1,8%
6	747,9	2,0%
7	476,0	2,1%
8	327,6	2,3%
9	226,5	2,5%
10	160,8	2,8%
11	111,4	3,1%
12	73,1	3,5%
13	46,7	4,0%
14	28,8	4,6%
15	16,5	5,5%
16 (small)	6,5	7,5%

Mai jos prezentăm sintetic primele estimate pentru fiecare dintre companiile din eșantion:

EVALUAREA SOCIETĂȚII

No.	Code	Company Name	Country	(CRP) Investor Perspective EU (euro)	(CRP) Investor Perspective EU (euro) Romania - country of comparable	Size premium	Size premium subject - comparable	Total risk premiums
				%	%	%	%	%
		Simbeton	ROU	3,20%		7,5%		
1	30007EE	ACS Actividades de Construcción y Servicios SA	ESP					
2	40299EO	AWBUD S.A.	POL					
3	01552EX	Balfour Beatty plc	GBR	0,40%	2,80%	0,5%	7,0%	9,8%
4	00377EF	Bouygues SA	FRA					
5	30047EO	Budimex SA	POL	1,00%	2,20%	1,7%	5,8%	8,0%
6	30004EB	Compagnie d'Entreprises CFE SA	BEL	0,60%	2,60%	1,3%	6,2%	8,8%
7	40049EO	ERBUD S.A.	POL	1,00%	2,20%	2,0%	5,5%	7,7%
8	41021EX	Forterra Plc	GBR	0,40%	2,80%	2,1%	5,4%	8,2%
9	01691EX	lbstock Plc	GBR	0,40%	2,80%	2,0%	5,5%	8,3%
10	40448ER	Macofil SA	ROU	3,20%	0,00%	5,5%	2,0%	2,0%
11	90490EX	Marshalls plc	GBR	0,40%	2,80%	2,0%	5,5%	8,3%
12	30113SD	Per Aarsleff Holding A/S	DNK	0,00%	3,20%	1,7%	5,8%	9,0%
13	40286ER	Prebet SA	ROU	3,20%	0,00%	5,5%	2,0%	2,0%
14	30092EA	SW Umwelttechnik Stoiser & Wolschner AG	AUT	0,40%	2,80%	3,1%	4,4%	7,2%

EVALUAREA SOCIETĂȚII

Întrucât aceste prime de risc cumulate se aplică la costul capitalului propriu și afectează costul capitalului investit în funcție de structura de finanțare, ajustarea multiplicatorilor s-a realizat prin transformarea acestora în rată de capitalizare, adăugarea primelor de risc și realizarea procesului invers:

No.	Code	Company Name	Country	Total risk premiums	Equity/capital	Premiums that affect invested capital
				%	%	%
		Simbeton	ROU			
1	30007EE	ACS Actividades de Construccion y Servicios SA	ESP			
2	40299EO	AWBUD S.A.	POL			
3	01552EX	Balfour Beatty plc	GBR	9,8%	86%	8,4%
4	00377EF	Bouygues SA	FRA			
5	30047EO	Budimex SA	POL	8,0%	93%	7,5%
6	30004EB	Compagnie d'Entreprises CFE SA	BEL	8,8%	72%	6,4%
7	40049EO	ERBUD S.A.	POL	7,7%	80%	6,2%
8	41021EX	Forterra Plc	GBR	8,2%	75%	6,1%
9	01691EX	Ibstock Plc	GBR	8,3%	83%	6,9%
10	40448ER	Macofil SA	ROU	2,0%	72%	1,4%
11	90490EX	Marshalls plc	GBR	8,3%	80%	6,7%
12	30113SD	Per Aarsleff Holding A/S	DNK	9,0%	93%	8,4%
13	40286ER	Prebet SA	ROU	2,0%	100%	2,0%
14	30092EA	SW Umwelttechnik Stoiser & Wolschner AG	AUT	7,2%	40%	2,9%

EVALUAREA SOCIETĂȚII

Mai jos sunt prezentați multipli ajustați pentru fiecare companie în parte:

No.	Code	Company Name	Country	Sales - 2019	Adjusted EV / Net Sales 2019	Adjusted EV / EBITDA 2019
				mil euro		
1	30007EE	ACS Actividades de Construcción y Servicios SA	ESP			
2	40299EO	AWBUD S.A.	POL			
3	01552EX	Balfour Beatty plc	GBR	8.646	0,23	4,81
4	00377EF	Bouygues SA	FRA			
5	30047EO	Budimex SA	POL	1.776	0,43	4,52
6	30004EB	Compagnie d'Entreprises CFE SA	BEL	3.625	0,85	4,52
7	40049EO	ERBUD S.A.	POL	543	0,15	3,18
8	41021EX	Forterra Plc	GBR	449	1,75	6,01
9	01691EX	Ibstock Plc	GBR	484	2,78	6,56
10	40448ER	Macofil SA	ROU	9	0,69	2,30
11	90490EX	Marshalls plc	GBR	641	2,68	7,99
12	30113SD	Per Aarsleff Holding A/S	DNK	1.801	0,29	3,16
13	40286ER	Prebet SA	ROU	9	0,55	3,45
14	30092EA	SW Umwelttechnik Stoiser & Wolschner AG	AUT	97	0,75	4,27

Analiza datelor rezultate ne indică un interval de variație al multiplilor cuprins între:

- 0,36 – 1,31 x CA
- 3,32 – 5,41 x EBITDA

În vederea estimării valorii de piață am utilizat în analiză media acestui interval, în speță: 0,7 x CA respectiv 4,53 x EBITDA. Întrucât la nivelul pieței de tip M&A tranzacțiile se realizează utilizând ambele tipuri de multiplii am considerat oportun să estimăm EV (Enterprise Value) prin ponderarea celor doi multiplii considerați:

- 25% EV / Net Sales, fiind un multiplu mai puțin important pentru companiile din sectorul producției
- 75% EV / EBITDA, fiind un multiplu mai important pentru companiile din sectorul producției

5.2.5. Stabilirea valorii capitalului propriu

Pornind de la aspectele detaliate anterior, coroborat cu indicatorii financiari istorici (2019), putem estima valoarea de piață a capitalurilor proprii SIOB prin prisma abordării prin piață, astfel:

Cifra de afaceri (anul 2019)	5.833.554
EBITDA (anul 2019)	1.131.298
EV	4.864.457
Datorii	2.168.003
Teren, deținut de Macon	3.490.596
Active în exces	7.822.820
Valoarea capitalului acționarilor	7.028.678
Numar acțiuni	36.742.005
Valoare acțiune (lei)	0,1913

Criteriu (CA respectiv EBITDA)	5.833.554	1.131.298
Multiplu mediu	0,70	4,53
Criteriu x multiplu	4.083.488	5.124.780
Pondere considerată	25%	75%
EV	4.864.457	

În concluzie, valoarea de piață a capitalurilor proprii SIOB, prin prisma abordării prin piață este: **7.028.678 lei, echivalent a 0,1913 lei/acțiune.**

6. ANEXE

6.1. Estimarea valorii de piață a terenului deținut de MACON

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- *comparația directă* – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum:

- *extracția de pe piață* – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
- *alocarea (proportia)* – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
- *metode de capitalizare a venitului* care se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile):
 - metode de capitalizare directe – cum ar fi :
 - metoda reziduală ce alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
 - metoda capitalizării rentei funciare - capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
 - metoda actualizării – analiza fluxului de numerar / analiza parcelării și dezvoltării. se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare.

Alegerea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului și datele de piață identificate, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este metoda parcelării, întrucât la nivelul pieței specifice nu există tranzacții sau oferte cu suprafețe de teren comparabile.

Metoda parcelării:

Metoda parcelării a fost aplicată întrucât informațiile privind terenuri având suprafață similară sunt puține și nerelevante, în consecință metoda comparațiilor de piață nu a putut fi aplicată. O parcelare bine planificată poate crea o utilizare a proprietății mai bună, mai intensă acolo unde sunt combinate favorabil zonarea, disponibilitatea utilităților condițiile comunitare, accesul și alte elemente semnificative.

În mod normal parcelarea, prin divizarea terenului în loturi mai mici, conduce la crearea de drumuri, sisteme de canalizare, utilități publice și alte îmbunătățiri cerute de legislație și normele urbanistice locale.

Evaluatorul nu a intrat în posesia unui certificat de urbanism care să prezinte posibilitățile de dezvoltare ale zonei și a terenului. În consecință acesta a realizat evaluarea acestei proprietăți în ipoteza în care proprietarul reușește să obțină avizele și certificatele necesare unei dezvoltări industriale (ce este coerentă cu vecinătățile imediate și caracterul general al zonei).

Din punct de vedere metodologic, evaluatorul procedează la:

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

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

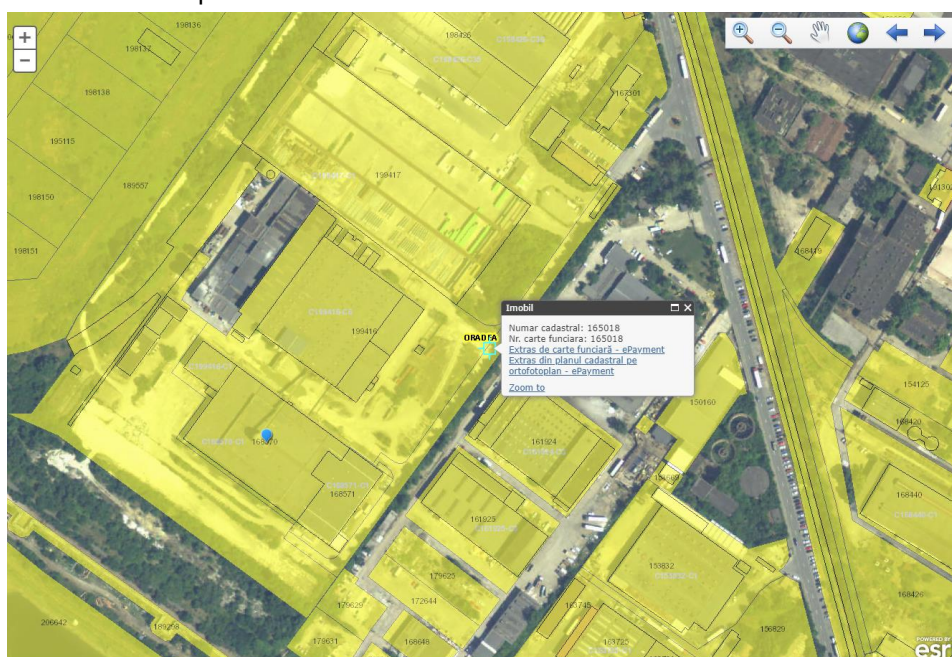
- ✓ Forma terenului analizat;
- ✓ Locația propriu zisă;
- ✓ Preferințele potențialilor cumpărători.

Terenul analizat este format din 3 (trei) imobile identificate cu numere cadastrale distincte alăturate după cum urmează:

Nr. crt	Extras CF	Descriere mijloc fix	Adresa	Suprafață
1	168570	teren intravilan	Oradea, str. Uzinelor, Nr. 12, jud. Bihor	6,658.00
2	199416	teren intravilan	Oradea, str. Uzinelor, Nr. 12, jud. Bihor	23,546.00
3	199417	teren intravilan	Oradea, str. Uzinelor, Nr. 12, jud. Bihor	17,853.00
Total				48,057.00



Accesul se face prin nr. CAD 165018.



Datorită formei regulate a amplasamentului, s-au considerat următoarele :

1. Am estimat o suprafață medie de 15.000 mp, pornind de la suprafața loturilor compacte;
2. Am estimat valoarea de piață a suprafeței medii de 15.000 mp;
3. Am estimat valoarea de piață a fiecărui lot de teren alipit având în vedere estimarea lotului reper de 15.000 mp.

În cele ce urmează prezentăm grila de evaluarea pentru lotul de 15.000 mp, utilizând metoda comparației directe, întrucât am identificat suficiente tranzacții și oferte curente pentru a aplica această metodă.

În abordarea prin piață elementele de comparație utilizate includ: drepturile de proprietate transmise, coeficienții urbanistici – restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea. Caracteristicile fizice ale unei parcele de teren se referă la mărimea sa, forma, deschiderea, topografia, localizarea și priveliștea sa.

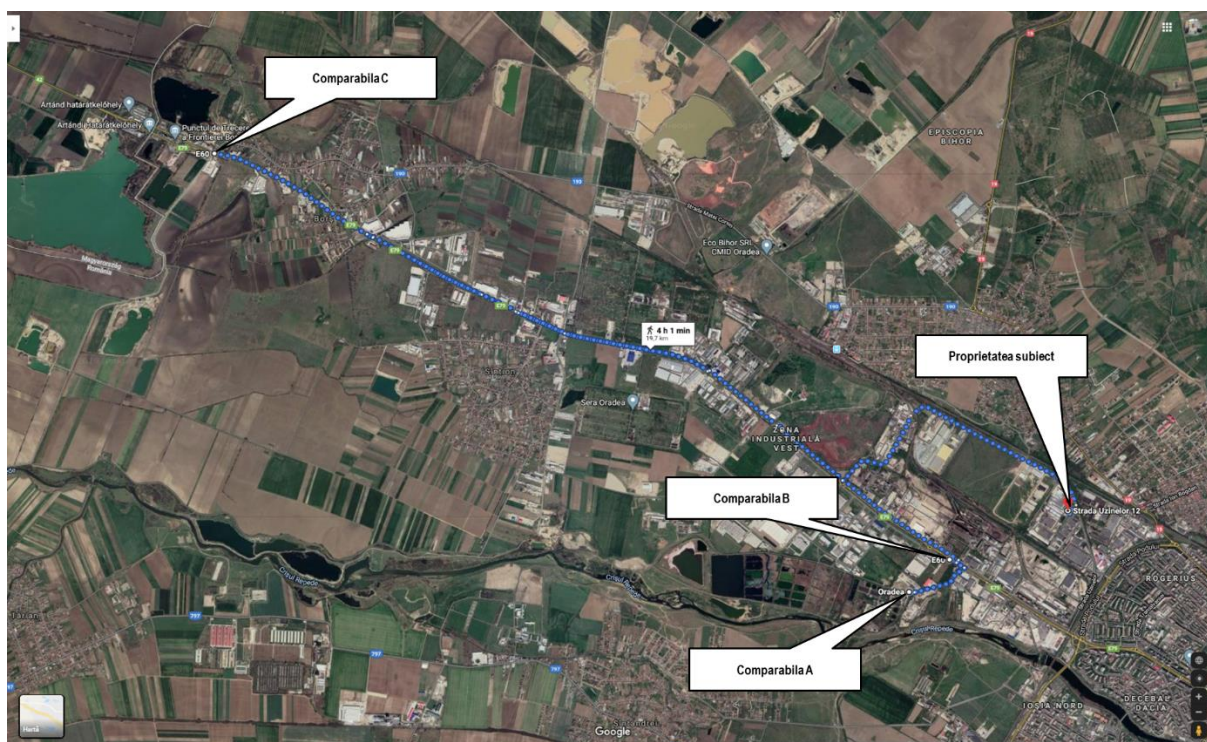
În vederea selectării proprietăților comparabile am efectuat o analiză de piață și am luat în calcul terenuri cu suprafață similară din Mun. Oradea și loc. Borș, terenuri poziționate în principal în zone pretabile pentru dezvoltări industriale, cu accesibilitate avantajoasă.

Condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și cheltuielile necesare imediat după cumpărare nu au în vedere clauze speciale în cazul terenului evaluat și în procesul de selectare a comparabilelor am căutat proprietăți similare în ceea ce privește aspectele prezentate anterior.

În scopul evaluării terenului subiect au fost selectate următoarele comparabile:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Comparabile		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Oradea, str. Uzinelor, Nr. 12, jud. Bihor	Calea Borsului (zona st epurare)	Calea Borsului	Borș, vis-a-vis de Brugioni
8	Caracteristici fizice				
9	Suprafața (mp):	15,000	16,567	13,900	14,678
10	Forma, raport front / adancime:	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
11	Front stradal (ml)- aprox :	adecvat	adecvat	50	60
12	Topografie:	plan	plan	plan	plan
13	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
14	Zonare:	industrial	industrial	industrial	industrial
15	Cea mai buna utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial
	Pret total (EURO)		364,474	347,500	264,204
	Pret / mp (EURO)		22	25	18

Comparabilele utilizate în analiza sunt atât oferte curente la nivelul Mun. Oradea și localității Borș. În cele ce urmează prezentăm o descriere succintă a comparabilelor împreună cu localizarea lor în raport cu proprietatea subiect:



Comparabila A, este un teren în suprafața totală de 16.567 mp ce este situat pe Calea Borsului, zona stației de epurare, având acces direct din strada Calea Borsului. Terenul este pretabil pentru o dezvoltare industrial, având la limita proprietății toate utilitățile. Prețul este de 22 euro/mp, fiind ușor negociabil.

Comparabila B, este un teren în suprafața totală de 13.900 mp ce este localizat pe Calea Borsului, având acces direct din drumul European E60. Terenul are o deschidere la E60 de 50 ml, fiind pretabil pentru o dezvoltare industrial, având la limita proprietății toate utilitățile. Prețul este de 25 euro/mp, fiind ușor negociabil.

Comparabila C, este un teren în suprafața totală de 14.678 mp ce este localizat în loc. Borș, vis a vis de Brugioni, având acces direct din drumul European E60. Terenul are o deschidere la E60 de 60 ml, fiind pretabil pentru o dezvoltare industrial, având la limita proprietății toate utilitățile. Prețul este de 18 euro/mp, fiind ușor negociabil.

Au fost ajustate prețurile ofertelor negociabile, marja de negociere fiind între 15% (discuții purtate cu ofertanți de terenuri similare la nivelul Mun. Oradea, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză):

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Calea Borsului (zona st epurare)	Calea Borsului	Borș, vis-a-vis de Brugioni
data		prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	15,000	16,567	13,900	14,678
PREȚ VÂNZARE EUR		364,474	347,500	264,204
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 22	€ 25	€ 18
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
Ajustare unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-4	-4	-3
Pret de vanzare ajustat		18	21	15

În cele ce urmează prezentăm o localizare a comparabilelor în raport cu proprietatea subiect:

DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 21	€ 15
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 21	€ 15
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 21	€ 15
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 21	€ 15
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru cheltuieli		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 18	€ 21	€ 15
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 21	€ 15
LOCALIZARE				
Localizare	Oradea, str. Uzinelor, Nr. 12, jud. Bihor	Calea Borsului (zona st epurare)	Calea Borsului	Borș, vis-a-vis de Brugioni
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	-10%	15%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0	-€ 2	€ 2
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 19	€ 17
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	15000 mp ; Regulata	16567 mp ; Regulata	13900 mp ; Regulata	14678 mp ; Regulata
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0	€ 0	€ 0
Front stradal - deschidere la fatada	adecvat	adecvat	50	60
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru front stradal		€ 0	€ 0	€ 0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate)		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 19	€ 17
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18	€ 19	€ 17
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru zonare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18.00	€ 18.90	€ 17.00
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare unitara sau procentuala		€ 0	€ 0	€ 0
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat		€ 18	€ 19	€ 17
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 18	€ 19	€ 17
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0.00	-€ 2.10	€ 2.00
	(procentual)	0%	-10%	13%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 0.00	€ 2.10	€ 2.00
	(procentual)	0%	10%	13%

Ajustări specifice tranzacției au fost următoarele:

- Drept de proprietate:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat după cumpărare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare ajustări;

Ajustări specifice proprietății au fost următoarele:

- Localizare:
 - S-au aplicat ajustări pentru a ține cont de localizarea inferioară sau superioară a proprietăților comparabile în raport cu cea subiect. Nivelul ajustării are în vedere diferența procentuală între prețul terenurilor situate în zonele comparabilelor și cele ale proprietății subiect. În cazul comparabilelor B s-a aplicat ajustare negativă deoarece este vorba de un teren localizat la o artera principală de circulație, astfel fiind considerat superior față de proprietatea analizată, iar în cazul comparabilei C s-a aplicat o ajustare pozitivă fiind considerată zonă inferioară celei subiect deoarece este localizată în localitatea Borș, la o distanță mai mare de Mun. Oradea;
- Caracteristici fizice: mărime și formă
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice: raport front / adâncime
 - Nu s-au considerat necesare ajustări, acest aspect neinfluențând prețul pentru astfel de proprietăți;
- Caracteristici fizice: topografie
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Zonare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - nu au fost necesare ajustări;

Pentru estimarea valorii de piață a terenului considerat liber, a fost aleasă comparabila cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, și anume comparabila A.

Opinie / mp	€ 18
Valoare estimata _EURO	270.000
Valoare _RON	1.307.421
Curs valutar	4,8423
Data evaluării	30-Jun-20

În continuare prezentăm calculele aferente metodei parcelării:

- ✓ S-a evaluat un teren cu o suprafață totală de 48.057 mp
- ✓ Intervalul de timp necesar valorificării parcelelor (3 parcele) a fost estimat ținând cont de informațiile primite de la diferiți agenți imobiliari locali privind potențialul zonei. S-a considerat un interval de 3 ani.
- ✓ Costul PUZ-ului a fost preluat din piață – 500 euro/ha, rezultând așadar un cost total de 2.000 euro.
- ✓ Costul aferent impozitului pe teren; cota de impozitare luată în calcul este de 5,600 RON/ha. Impozitul s-a calculat anual raportat la suprafață de teren rămasă.
- ✓ S-au considerat cheltuieli cu marketing-ul de 2,0%.
- ✓ Nu s-au estimat costuri aferente realizării drumurilor interioare deoarece s-a considerat drumul deja existent pe amplasament ca poate deservii ca și acces la parcelele constituite.
- ✓ În cazul extinderii rețelelor de utilități până în apropierea parcelelor surprinse în cadrul procesului de vânzare nu a fost necesare costuri deoarece toate utilitățile sunt disponibile pe toate parcelele.
- ✓ Rata de actualizare utilizată este de 8,0%, pentru a ține cont de riscurile suplimentare datorate investiției mari.

S-a estimat așadar pentru terenul cu suprafață totală de 48.057 mp o valoare unitară de 15 euro/mp:

			An1	An2	An3
Procent realizare proiect			31%	62%	100%
numar parcele vandute			1	1	1
suprafata parcele vandute			15.000	15.000	18.057
Cheltuieli implementare PUZ + impozit teren		€	7.000	3.000	4.000
~cost PUZ		€	2.000		
~impozit teren	0.5 RON/an/mp	€	5.000	3.000	4.000
Cheltuieli cu marketing-ul	2,0%	€	5.400	5.400	6.501
Drumuri interioare		€	0	0	0
Retele utilitare			0	0	0
Total cheltuieli		€	12.400	8.400	10.501
Venituri din vanzare		€	270.000	270.000	325.026
Fluxul de numerar		€	257.600	261.600	314.525
			1	2	3
Rata de capitalizare			8,00%		
Rata de crestere perpetua estimata			0,00%		
Rata de actualizare			8,00%		
Factorul de actualizare			0,93	0,86	0,79
Flux actualizat		€	239.568	224.976	248.475
Suprafata teren		mp	48.057		
Valoare unitara teren		€/mp	15		
Opinie	15,0				
Valoare estimata _EURO	720.855				
Valoare RON	3.490.596				

6.2. Estimarea valorii de piață a activelor imobile în exces

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante. Proprietatea evaluată (teren împreună cu construcții) face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu poate fi aplicată.
- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chirii practice, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; astfel, abordarea poate fi aplicată.
- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent. Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată nu se încadrează în această categorie, totuși, chiar dacă clădirile sunt vechi, deprecierea a putut fi determinată destul de precis, și astfel abordarea poate fi aplicată.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă am aplicat abordarea prin piață întrucât activele în exces sunt considerate parcele de teren din incinta amplasamentelor industriale.

În cele ce urmează prezentăm o scurtă descriere a amplasamentului împreună cu explicațiile aferente evaluării.

6.2.1. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul este situat în mun. Oradea într-o zonă industrială consacrată, pe strada Uzinelor, numărul 12, în partea de N – V a municipiului, și este format din construcții cu caracter industrial și terenul aferent. Din punct de vedere juridic proprietatea este compusă din:

- CF 199417, compus din teren în suprafață totală de 17.853 mp și construcții de natura unor platforme și estacade din beton armat ce formează depozitul de produse finite, cu nr. CAD C1, având suprafață totală de 17.853 mp.
- CF 168570, compus din teren în suprafață totală de 6.658 mp și hala prefabricate cu nr. CAD C1, având suprafața desfășurată de 6.658 mp
- CF 199416, compus din teren în suprafață totală de 23.546 mp și construcții cu nr. CAD C1 – C19, având suprafață desfășurată totală de 11.051 mp

Reiterăm faptul că doar construcțiile se află în proprietatea societății, terenul fiind deținut de compania Macon.

Activele imobile în exces sunt următoarele:

Nr inventar	Denumire	Extras CF	Nr. CAD	ScD (mp)
700190305	DEPOZIT PRODUSE FINTE B.G.	199417	C1	12.500
700290459	DEPOZIT PRODUSE FINITE	199417	C1	
700190083	CENTRALA DE BETON SECT.II	168570	C1	5.000
700190092	HALA FABRICAT CARCASE	168570	C1	
700290851	LINII CFIN	n/a	n/a	
700292754	CONSTR.PT.PROD.FINITE	n/a	n/a	
701292629	CONSTR.PUT FORAT	n/a	n/a	
700290432	DEPOZIT PROD.FINITE PREFABRICATE	n/a	n/a	
700290441	DEPOZIT TUB CANALIZARE	n/a	n/a	

Numerele de inventar 700190305 respectiv 700290459 reprezintă un depozit de produse finite în aer liber (platformă betonată și estacade beton armat) identificat prin nr. CAD 199417 – C1 utilizată parțial de societate (aprox. 30% din suprafață totală de 17.853 mp, restul de aprox. 12.500 mp fiind în exces).

Numerele de inventar 700190083 respectiv 700190092 reprezintă o secțiune din clădirea identificat cu nr. CAD 168570 – C1 în suprafață totală de 6.658 mp. Aceste două numere de inventar însumează o suprafață de aprox. 5.000 mp din totalul de 6.658 mp.

Cele marcate cu "n/a" nu sunt construcții regăsite în extrasele CF, ele fiind în fapt construcții speciale (linii de CF respectiv platforme betonate) ce nu se reflectă în aceste documente.

În urma vizitelor din teren realizate de noi, coroborat cu datele culese de la persoanele din departamentul tehnic al companiei, putem concluziona următoarele:

- Structura și infrastructura halei cu nr. CAD 168570 – C1 este din beton armat, închiderile sunt din cărămidă iar finisajele și instalațiile sunt specifice halelor industriale (glet cu var, instalații electrice de forță, canalizare pluvială, sistem de încălzire cu aeroterme în zone cheie).
- Vârsta cronologică a construcțiilor depășește de regulă 30 de ani.

- Starea tehnică a construcțiilor este preponderent satisfăcătoare; stare ce se caracterizează prin efectuarea de-a lungul existenței construcției a cel mult unor lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale. Conform datelor avute la dispoziție lipsa lucrărilor de reparații curente și capitale la intervale regulate de timp conduce la o uzură mai mare în raport cu o clădire care a beneficiat de aceste lucrări la timp; aceste date ne indică o uzură cu aprox. 18% mai mare.

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente.
- Acces indirect la calea de transport principală, prin intermediul drumurilor interioare.
- formă neregulată, care însă nu afectează activitatea economică.
- topografie plană.
- condiții de fundare normale.
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren).

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile necesare desfășurării unei activități industriale. Branșament la rețeaua locală de canalizare, apă și gaz. De asemenea amplasamentul este conectat la rețeaua locală de energie electrică, dispune de posturi de transformare și stații electrice proprii.

Mai jos prezentă o imagine de ansamblu cu clădirile și construcțiile în exces:



Mai jos prezentăm o serie de fotografii reprezentative cu hala identificată prin nr. CAD 168570 – C1



6.2.2. Estimarea valorii de piață

În vederea estimării valorii de piață au fost utilizate recomandările SEV emise de ANEVAR, în speță au fost aplicate abordările prin venit respectiv cost. Aceste două abordări le considerăm cele mai reprezentative și adecvate pentru aceste tipuri de proprietăți, având în vedere faptul că la nivelul pieței locale volumul tranzacțiilor și a ofertele de vânzare pentru active comparabile este limitat.

În cele ce urmează vom prezenta în detaliu fiecare abordare utilizată: abordare prin venit respectiv cost.

6.2.2.1. Abordarea prin venit

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ⁶, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate⁷, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

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

⁶ care poate fi de natura unui venit brut potențial (care nu ia în considerare pierderile din neocupare și întârziere a plății chiriei), a unui venit brut efectiv (care ia în considerare respectivele pierderi), sau a unui venit net de exploatare care, pe lângă pierderi mai este afectat și de cheltuielile de exploatare ale activului.

⁷ aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Identificarea intervalului medii de piață pornind de la datele consemnate de diferite agenții de sonare a pieței imobiliare coroborat cu datele de piață extrase de evaluator din piață (oferte curente de spații industriale oferite spre închiriere). Datele respective ne oferă următoarele concluzii:
 - Chiria medie pentru spații industriale moderne în orașe secundare precum Oradea, variază între 2,5 – 4 euro/mp, în funcție de locație, acces, nivel finisaje, versatilitate, etc.
 - Gradul mediu de neocupare este în jur de 10%, însă actualul context macroeconomic va conduce la creștere a acestora către 15% – 20%.
 - Rata de capitalizare medie regăsite în piață variază între 9,5% - 11%.
2. Estimarea venitului brut efectiv (VBE), pornind de la datele de piață identificate. Astfel în cazul proprietății analizate considerăm relevantă o chirie medie de aprox. 3 euro/mp respectiv 0,5 euro/mp în cazul depozitului de materii prime aflat în aer liber. Nivelul chirie considerat ține cont de un nivel de finisare modern; astfel sunt considerate costuri de modernizare pentru a fi în acord cu cerințele medii din piață ale potențialilor chiriași.
3. Estimarea cheltuielilor din exploatare acestea au fost estimate pornind astfel:
 - Pentru impozitul pe construcție: 1 % din valoarea impozabilă estimată de noi.
 - Pentru asigurare: 0,1% din CIB, conform datele sintetizate de evaluator.
 - Alocare pentru înlocuire: nivelul acestor alocări pentru înlocuire a fost estimat pe baza marjelor identificate în baza CIB al acelor elemente cu o durată de viață mai scurtă decât cea a clădirii, raportată la durată de viață estimată – aprox. 30 de ani.
4. Am utilizat un Grad de Ocupare de 85%, având în vedere actualul context macroeconomic ce va conduce la o creștere a actualelor gradelor de neocupare.
5. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor brute efective „c” s-a făcut în baza aceloraiși considerente ca mai sus: $c = 11\%$, conform datelor sintetizate în cadrul analizei de piață.
6. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei, cu formula: $V = VNE / c$
7. S-au considerat costuri de adecvare pentru a compensa gradul de uzură ridicat. Costurile au fost estimate la 100 Euro/mp/Scd și constau în:
 - Refacerea finisajelor interioare
 - Refacerea instalațiilor edilitare
 - Îmbunătățirea fațadelor și a acoperișului

Întrucât terenul nu este în proprietatea societății, din valoarea rezultată a fost dedusă suprafața estimată de teren ce este aferentă activelor în exces. Această suprafață a fost estimată de evaluator pornind de la POT mediu al incintei și tipologia clădirilor. Valoarea de piață a terenului a fost estimată la 15 euro/mp, în acord cu rezultatele procesului de evaluare.

Mai jos prezentăm sintetic fișa de calcul:

ANEXE

Nr.invent.	Nr. CAD	Tipologie	Descriere mijloc fix	Valoarea	Valoarea	Valoare	Scd	Su	Chirie	VBP	GO	VBE	Cheltuieli exploatare				VNE	Rata de	Cost conversie		Valoare de	Valoare de	Valoare de	
				contabilă brută	amortizare	contabilă netă		închiriabilă	obtenabilă				impozit	asigurare	Alocare pentru	Total %		%	eur/mp	eur	eur	eur	lei	euro/mp Su
				lei	lei	lei		mp	mp															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
700190305	199417 - C1	estacade	DEPOZIT PRODUSE FINTE B.G.	602.762	78.359	524.403	12.500	12.500	0,50	75.000	50%	37.500	0	0	0	0%	37.500	11,0%	0	0	340.909	1.650.784	27	
700290459	199417 - C1	estacade	DEPOZIT PRODUSE FINITE	27.259	7.788	19.471	inclus mai sus																	
700190092	168570 - C1	cladire	HALA FABRICAT CARCASE	1.324.317	82.128	1.242.189	5.000	4.500	3,0	162.000	85%	137.700	9.035	1.638	15.246	19%	111.781	11,0%	100	499.746	516.445	2.500.780	103	
700190083	168570 - C1	cladire	CENTRALA DE BETON SECT.II	107.400	6.204	101.196	inclus mai sus																	
700290851	n/a	cs	LINII CFIN	15.028	724	14.304	complementar generarii de venit																	
700290441	n/a	cs	DEPOZIT TUB CANALIZARE	51.985	11.240	40.745	complementar generarii de venit																	
700292754	n/a	cs	CONSTR.PT.PROD.FINITE	96.491	15.916	80.575	complementar generarii de venit																	
701292629	n/a	cs	CONSTR.PUT FORAT	553	147	405	complementar generarii de venit																	
700290432	n/a	cs	DEPOZIT PROD.FINITE PREFABRICATE	43.824	8.249	35.575	complementar generarii de venit																	
			Valoare teren si constructii									175.200	9.035	1.638	15.246					0	857.354	4.151.564		
			Valoare teren				21.028		15												315.418	1.527.349		
			Valoarea constructii	2.269.619	210.756	2.058.863															541.936	2.624.216		

6.2.2.2. Abordarea prin cost

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

Estimarea costului de înlocuire Net

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

1. determinarea costului de nou; acesta poate fi unul de înlocuire sau unul de reconstruire. Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda costurilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.
2. Determinarea deprecierei cumulate: tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:
 - Depreciere (uzură) fizică, ce poate fi:
 - Recuperabilă – reparații neefectuate la timp
 - Nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă
 - Nerecuperabilă – elemente cu viață lungă
 - Depreciere (neadecvare) funcțională, ce poate fi:
 - Recuperabilă
 - Nerecuperabilă
 - Depreciere externă (economică)

Estimarea costului de nou

În prezenta evaluare am estimat un **cost de înlocuire**. Metoda de estimare a costului de nou utilizată a fost: **metoda costurilor segregate**.

Costurile de înlocuire brute au fost estimate pe baza cataloagelor „Costuri de reconstruire-costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” și “Clădiri rezidențiale”, editura Iroval de Corneliu Schiopu. Costurile au fost actualizate utilizând indicii de actualizare 2019-2020.

Costurile de înlocuire brute sunt prezentate în următoarele tabele de calcul:

Componenta	Suprafata - Scd	Simbol	Cost catalog	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Total cost (lei)	Indici de corecție 2019-2020	Cost total corectat	TVA	Cost total cu discount fara TVA si profit antreprenor		Cost total
	mp		lei/mp					lei	lei	lei	euro	eur/mp
Structura	5.000	6STR2D9H6	599	0,997	0,9653	2.880.000	1,1971	3.450.000	550.000	2.900.000	600.000	120
Inchideri		IBCA20P	552	0,997	0,9653	1.480.000	1,4017	2.080.000	332.000	1.750.000	370.000	74
Acoperis		TERASANE	185	0,997	0,9653	890.000	2,3839	2.130.000	340.000	1.790.000	370.000	74
Finisaje		FINIHALA	140	0,997	0,9653	680.000	2,4142	1.650.000	263.000	1.390.000	290.000	58
Instalatii electrice		ELHALAC	57	0,997	0,9653	280.000	1,3334	380.000	60.000	320.000	70.000	14
Instalatii de incalzire		IVHDSC	13	0,997	0,9653	70.000	1,0739	80.000	12.000	70.000	20.000	4
												340

Denumire clădire	Componenta	Suprafata - Scd	Simbol	Cost catalog	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Total cost (lei)	Indici de corecție 2019-2020	Cost total corectat	TVA	Cost total cu discount fara TVA si profit antreprenor		Cost total
		mp		lei/mp					lei	lei	lei	euro	eur/mp
Depozit aer liber	Structura	12.500	7STR3D24H6	453	0,997	0,9653	5.450.000	1,1896	6.490.000	1.036.000	5.460.000	1.130.000	90
	Platforma		PLTFBA	249	0,997	0,9653	3.000.000	1,1271	3.390.000	541.000	2.850.000	590.000	47
													140

Determinarea depreciierilor cumulate

Am luat în considerare elementele de depreciere identificate. Conform metodologiei de evaluare se pot identifica următoarele tipuri de depreciere:

Depreciere fizică recuperabilă: (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile**

Depreciere fizică nerecuperabilă: (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice): **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată**, segregat între elementele cu viață scurtă și elemente cu viață lungă:

- durata de viață utilă totală a elementelor cu viață lungă a fost estimată la 80 de ani pentru construcțiile cu structura de beton și 55 de ani pentru depozitul în aer liber;
- durata de viață utilă totală a elementelor cu viață scurtă a fost estimată la 30 de ani pentru finisaje și 40 de ani pentru instalații, conform datelor prezentate în catalogul de costuri IROVAL, autor Corneliu Schiopu;
- ponderea celor două elemente în total s-a făcut pornind de la analiza devizului estimat;

Depreciere funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) - **nu au fost identificate neadecvări funcționale;**

Depreciere externă - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

În vederea estimării deprecierei externe din piață am parcurs următorii pași:

1. Au fost selectate o serie de oferte actuale pentru proprietăți industriale de la nivelul mun. Oradea.
2. A fost estimată o valoare medie pentru terenul aferent acelor proprietăți industriale oferite pornind de la cotații actuale pentru proprietăți similare (terenuri industriale).
3. A fost estimat un CIB mediu pentru construcțiile prezentate în cadrul ofertelor utilizate, în funcție de structură, finisaje etc.
4. A fost estimată uzura fizică a acestor construcții pornind de la tipologia constructivă, a pozelor din anunț respectiv pe baza discuțiilor purtate cu proprietarii sau agenții imobiliari ce intermediază tranzacția. Uzura fizică a elementelor cu viață lungă a fost estimată ca raport între vârsta și durata de viață estimată la 80 de ani pentru clădiri cu structura din beton și 60 de ani pentru cele cu structura din metal. Uzura fizică a elementelor cu viață scurtă a fost estimată ca raport între vârsta efectivă a acestora și durata de viață estimată la 30 de ani. Uzura fizică totală a fost estimată ca și medie ponderată între cele două uzuri descrise anterior (85% - elemente cu viață lungă, 15% elemente cu viață scurtă).

Astfel, deprecierea externă a fost estimată în intervalul 10% – 30%, cu media intervalului la aprox. 15%. În concluzie, pentru activul analizat a fost considerată o depreciere externă de 15% (în cazul clădirii industriale) și de 30% (în cazul depozitului în aer liber). Mai jos prezentăm fișa de calcul:

ANEXE

Nr.invent.	Data act.	Descriere mijloc fix	Val. de intrare	AmortAcu m.	Valoare ramasa	Extras CF	Nr. CAD	Scd	CIB	CIB	VARSTA Cronologica	VARSTA efectiva cladire	Varsat efectiva acoperis	Varsat efectiva finisaje + instalatii	DUVT	Uzura fizica recuperabila	UZF structura si inchideri	UZF acoperis	UZF finisaje	UZF instalatii	Pondere structura de rezistenta si inchideri	Pondere acoperis	Pondere finisaje	Pondere instalatii	UZF	Uzura fizica nerecuperabila	Depreciere functionala	Valoare ramasa dupa deducere uzura fizica si deprecieri functionala		Depreciere externa		Depreciere cumulata		CIN	CIN	
1	D/M/Y	3	lei 4	lei 5	lei 6	7	8	(mp) 9	(eur/mp Scd) 10	(eur) 11	(ani) 12	(ani) 13	(ani) 14	(ani) 15	(ani) 16	(eur) 17	% 18	% 19	% 20	% 21	% 22	% 23	% 24	% 25	% 26	(eur) 27	% 28	(eur) 29	(lei) 30	(eur) 31	% 32	(eur) 33	% 34	(eur) 35	(eur) 36	(lei) 37
700190305	01.12.1974	DEPOZIT PRODUSE FINITE B.G.	602.762	78.359	524.403	199417	C1	12.500	140	1750.000	45	45			55	0	82%				100%				82%	1.431.818	0%	0	1.540.732	318.182	30%	95.455	87%	1.527.273	222.700	1.078.400
700290459	01.01.1981	DEPOZIT PRODUSE FINITE	27.259	7.788	19.471	199417	C1																													
700190092	30.05.1971	HALA FABRICAT CARCASE	1.324.317	82.128	1.242.189	168.570	C1	5.000	340	1.700.000	49	58	58	27	80	0	73%	73%	90%	90%	56%	22%	17%	5%	76%	1.297.578	0%	0	1.948.647	402.422	15%	60.363	80%	1.357.941	342.100	1.656.600
700190083	29.04.1973	CENTRALA DE BETON SECT.II	107.400	6.204	101.196	168.570	C1	inclus mai sus																												
700290851	30.07.1971	LINII CFIN	15.028	724	14.304			250			49																							3.098	15.000	
700290441	01.11.1971	DEPOZIT TUB CANALIZARE	51.985	11.240	40.745			3.500	40	140.000	49	29			30	0	95%				100%				95%	133.000	0%	0	33.896	7.000	15%	1.050	96%	134.050	6.000	29.100
700292754	01.12.1981	CONSTR.PT.PROD.FINITE	96.491	15.916	80.575	inutilizabil																												0	0	
701292629	01.01.1981	CONSTR.PUT FORAT	553	147	405	inutilizabil																												0	0	
700290432	30.04.1973	DEPOZIT PROD.FINITE PREFABRICATE	43.824	8.249	35.575	inutilizabil																												0	0	
		TOTAL active in exces	2.269.619	210.756	2.058.863																														573.898	2.779.100

6.2.2.3. Concluzia asupra valorii

Rezultatul celor două abordări sunt apropiate, astfel:

- Rezultatul abordării prin venit: 2.624.216 lei
- Rezultatul abordării prin cost: 2.779.100 lei

În opinia noastră abordarea prin cost reflectă cel mai bine valoarea de piață a activelor (construcții și clădiri industriale) întrucât prin această abordare sunt reflectate în mod adecvat uzurile fizice ale acestor active. Mai mult, în cazul de față, abordarea prin venit are asociat un grad de eroare suplimentar datorită estimării realizate de noi cu privire la terenul aferent.

În cadrul procesului de evaluare s-a considerat ca activ în exces valoarea realizabilă netă a acestor active imobile (considerând impozitul aferent rezervelor din reevaluare); mai jos prezentăm rezultatul:

Nr inventar	Denumire	Valoare inventar	Amortizare	Valoarea ramasa	Valoarea de piata	Impozit	Valoarea realizabila neta
		lei	lei	lei	lei	lei	lei
700190305	DEPOZIT PRODUSE FINTE B.G.	602.762	78.359	524.403	1.078.400	172.544	905.856
700290459	DEPOZIT PRODUSE FINITE	27.259	7.788	19.471			
700190083	CENTRALA DE BETON SECT.II	107.400	6.204	101.196	0	0	0
700190092	HALA FABRICAT CARCASE	1.324.317	82.128	1.242.189	1.656.600	265.056	1.391.544
700290851	LINII CFIN	15.028	724	14.304	15.000	2.400	12.600
700292754	CONSTR.PT.PROD.FINITE	96.491	15.916	80.575	0	12.032	-12.032
701292629	CONSTR.PUT FORAT	553	147	405	0	66	-66
700290432	DEPOZIT PROD.FINITE PREFABRICATE	43.824	8.249	35.575	0	3.462	-3.462
700290441	DEPOZIT TUB CANALIZARE	51.985	11.240	40.745	29.100	4.656	24.444
	TOTAL				2.779.100		2.318.884

6.3. Estimarea valorii de piață a echipamentelor în exces

Prezentul capitol se referă la activele mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor neoperaționale și care sunt considerate în cadrul procesului de evaluare ca fiind în exces.

În cele ce urmează prezentăm sintetic lista echipamentelor analizate:

Nr. Cont	Cod clasificare	Mijloc Fix	Val. de inventar	Amortizare cumulata	Valoare ramasa
2131.0000	2.1.7.4.	INSTALATIE TUBURI CANALIZARE	1,700.00	247.56	1,452.44
2131.0000	2.1.20.4.1.	MASINA PP FROMM P320	246.95	102.90	144.05
2131.0000	2.1.17.1.1.	GENERATOR AER CALD	375.62	156.50	219.12
2131.0000	2.1.7.4.	PRESA PT PAVAJE CU ANEXA ELEVATO	1,232.06	246.42	985.64
2131.0000	2.1.7.4.1.	MATRITA KNAUER 12	4,479.69	1,866.55	2,613.14
2131.0000	2.1.7.4.1.	MATRITA KNAUER 18	4,479.69	1,866.55	2,613.14
2131.0000	2.1.7.4.	UTILAJ KNAUER	4,339.89	1,808.28	2,531.61
2131.0000	2.1.7.1.	BETONIERA TIP 500 CU ACCESORII	13,830.09	2,729.62	11,100.47
2131.0000	2.1.7.5.	UTILAJ FINISAT SOL	10,291.38	1,043.06	9,248.32
2132.0000	2.2.3.2.	APARAT ELECTRONIC DE CONTORIZARE	6,956.36	1,199.38	5,756.98
2133.0000	2.3.6.1.	POD MONOGRINDA 3.2TO X 10.25M -	8,871.05	1,798.19	7,072.86
2133.0000	2.3.6.1.	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M - O	8,691.21	1,761.74	6,929.47
2133.0000	2.3.6.1.	POD RULANT CU CABINA 6.5 TO X 16	14,047.14	5,852.98	8,194.16
2133.0000	2.3.6.1.	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M ORD	8,022.46	1,626.17	6,396.29
2133.0000	2.3.6.1.	POD RULANT 8 TO X 16.5 M - ORD 4	9,239.53	3,849.79	5,389.74
2133.0000	2.3.6.1.	POD RULANT 8 TO 12 M - ORD 691 M	9,239.53	3,849.79	5,389.74

În afara datelor prezentate în cadrul raportului referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor, evaluatorul nu deține alte informații cu privire la eventuale drepturi reale derivate ale terților sau garanții reale, sechestre sau opriri asupra bunurilor evaluate. În consecință, ținând cont și de scopul și utilizarea evaluării, ele sunt evaluate în ipoteza deținerii integrale a dreptului de proprietate de către SIMBETON, fără sarcini care să afecteze acest drept.

Corelând natura fungibilă a bunurilor evaluate și aspectele referitoare la utilizarea curentă, concluzionăm că orice altă utilizare alternativă este nejustificată și/sau presupunând costuri de conversie suplimentare față de cotația curentă a bunurilor echivalente, disponibile în piața specifică.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza îndeplinirii condițiilor de mai jos:

- orice neconformități sau neclarități rezultate ca urmare a analizei prezentului Raport de Evaluare vor fi transmise evaluatorului, astfel că, dacă va fi necesar, Raportul de Evaluare să poată fi rectificat sau completat înainte de a fi utilizat;
- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SIMBETON și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transmisibil;
- configurația tehnico-funcțională și istoricul exploatarei s.a. sunt informații obținute de la proprietar căruia îi revine întreaga responsabilitate referitor la veridicitatea lor;
- în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunurilor mobile supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;

- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind schimbarea modului de exploatare sau a condițiilor de operare ulterioare evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- evaluatorul nu este expert tehnic și nu are nicio calificare care să-i permită inspectarea tehnică a echipamentelor, starea tehnică fiind doar completată cu declarațiile proprietarului / reprezentantului proprietarului.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință; Evaluatorul nu-și asumă nicio răspundere cu privire la diferențele de valoare ce pot apărea din lipsa acestora
- Evaluarea s-a realizat exclusiv în baza datelor furnizate prin registrul contabil și parțial prin chestionarul transmis (completat parțial), în cadrul denumirilor contabile a bunurilor regăsindu-se o parte dintre informațiile necesare. Dacă apar diferențe dovedite, se impune reanalizarea bunurilor mobile în cauză și cuantificarea diferențelor, dacă este cazul
- În cazul în care vor fi furnizate informații suplimentare decât cele utilizate în prezentul raport de evaluare, este foarte probabil ca metodologia, abordarea și raționamentul să difere sau să fie altele decât cele expuse, în cazul unei reanalizări/ reevaluări. Astfel, valorile pot diferi de cele opinat în prezentul raport de evaluare

6.3.1. Analiza pieței specifice

O caracteristică a acestei piețe este faptul că de regulă, acest tip de bunuri se vând foarte rar ca active individuale, astfel că piața secundară este aproape inexistentă (cu excepția cazurilor în care vânzarea se face la pachet, ca parte a întreprinderii/afacerii). Acest tip de bunuri sunt puse în valoare prin utilizare, în cadrul activității desfășurate.

Piața de referință pe care sunt tratate bunurile subiect este cea a bunurilor noi și second-hand recondiționate, aduse la parametri tehnico-operaționali și de randament garanțati. Oferta de astfel de echipamente se manifestă pe trei segmente diferite ce trebuie analizate critic și cu informații suficiente:

- Oferta de bunuri noi efectuată de producători, în general la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor produse standard (echipamente și dispozitive) sau adaptate cerințelor clientului.
 - Piață marcată de existența unor sisteme de finanțare non-piață (rate, leasing, credite subvenționate, șamd.)
 - Ofertele cuprind și cheltuieli de engineering, de montaj, punere în funcțiune, specializare operatori, garanție și piese de schimb, documentații tehnice;
 - Ordinul de mărime de preț este foarte mare, apelându-se la surse atrase, sau finanțări.

- Oferta de bunuri second-hand efectuată de deținătorii de echipamente cu reorientare, restrângere sau închidere a producției în general cu probleme financiare⁸:
 - Bunurile sunt, în general puternic depreciate,
 - În general sunt sisteme învechite și care nu au fost supuse unor revizii sau reparații capitale, recondiționări sau alte astfel de operațiuni ce cresc durata rămasă;
 - Există valorificări pe componente, sau de subansamble,
 - Piață marcată de existența unor oferte foarte avantajoase, expuneri fără un marketing adecvat
 - Nu se conferă, însă, garanție, piese de schimb, șamd., expunerea fiind efectuată de multe ori chiar fără a se demonstra „funcționalitatea”, ci doar cu expunerea istoricului utilizării,
 - Cheltuielile de dezafectare/mutare sunt, în general pe spezele cumpărătorului,
 - Ordinul de mărime de preț nu este semnificativ, de multe ori putându-se obține chiar prețuri derizorii⁹.
- Oferta de bunuri second-hand recondiționate¹⁰ efectuată de intermediari¹¹ specializați¹² sau chiar producători¹³, care preiau bunurile la prețuri avantajoase, le recondiționează și le expun pe piață în vederea valorificării în general ca produse care corespund unor parametrii funcționali definiți
 - Bunurile sunt achiziționate, în general, puternic depreciate, dar valorificate ulterior, conferindu-li-se garanție;
 - Prețurile de ofertare cuprind și servicii de consultanță, de montaj și punere în funcțiune, specializare operatori;
 - În general sisteme învechite sunt supuse unor revizii sau reparații capitale, efectuându-se înlocuiri, recondiționări sau alte astfel de operațiuni ce cresc durata rămasă;
 - Se conferă garanție pe termene mai limitate ca la bunurile noi, dar mai puțin întâlnit, piese de schimb;
 - Ofertele cuprind și cheltuieli de montaj și punere în funcțiune, specializare operatori;
 - De asemenea ofertele sunt purtătoare de alte bunuri atașate (alte componente recondiționate)
 - Ordinul de mărime de preț este semnificativ, sub cel al produselor de nou, dar mult peste categoria bunurilor strict „second-hand”¹⁴.

6.3.1.1. Analiza cererii prezente și viitoare

Luând în considerare faptele curente prezentate mai sus, precum și factorii care afectează atractivitatea bunurilor evaluate, apreciem că:

- cererea pentru mașinile, echipamentele și instalațiile specializate provine din partea întreprinderilor care întreprind aceleași activități ca cele ale clientului sau similare (însă pot fi luate în calcul și investitori ce doresc să-și deschidă o afacere în acest domeniu). Este activă mai mult pe piața de nou; bunurile din această categorie se vând rar pe piața liberă cu excepția cazului în care se vând împreună cu entitatea din care fac parte;

⁸ coroborat cu lipsa fondurilor de rețehnologizare/recondiționare

⁹ mai ales în tranzacții de tipul vânzărilor forțate

¹⁰ piața de referință pe care sunt tratate bunurile subiect.

¹¹ Sau deținători nepresați de timp (la valorificare)

¹² profilați pe căutarea pe piață a produselor dorite, ce pot fi supuse unor reparații sau chiar rețehnologizări

¹³ contactați de proprietari

¹⁴ investițiile de recondiționare și ofertarea sub această formă fiind puternic recunoscute de și pe piață

6.3.1.2. Analiza ofertei prezente și viitoare

Oferta este destul de rar întâlnită pe piața “second-hand”, așa cum s-a precizat și pe parcurs, acest tip de bunuri se vând de regula împreună cu proprietățile imobiliare ce le adăpostesc.

6.3.1.3. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, în cazul tuturor bunurilor ce fac obiectul prezentei evaluări putem afirma că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului.

6.3.1.4. Concluziile analizei de piață

- piața cu dinamism redus – astfel bunuri se vând de regula împreună cu entitatea deținătoare sau cu proprietățile imobiliare ce le adăpostesc;
- timpul de expunere pe piață poate fi mare;
- cererea provine din partea agenților economici din diferite domenii de activitate și este activă mai mult pe piața “de nou” (pe piața “second-hand” acest tip de bunuri se vând de regula împreună cu proprietățile imobiliare ce le adăpostesc);
- oferta este destul de rară.

6.3.2. Estimarea valorii de piață

În conformitate cu SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

1. **Abordarea prin piață** – (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut. Tehnicile de comparație uzuale folosite în cadrul abordării prin piață sunt:

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

Ca și tehnici de comparație s-a aplicat o combinație între tehnica „Asimilării” și „Tehnica procentajului din cost”. Deprecierea astfel determinată conduce rezultatele abordării prin cost în plaja unor cotații de piață cunoscute, fapt pentru care valorile rezultate sunt considerate valori de piață

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

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

- 3. Abordarea prin cost** – evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierii (fizice, funcționale și economice)

La baza abordării costului stă principiul substituției: un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. În cazul de față metoda utilizată a fost metoda costului de înlocuire net (CIN). Mărcile/modelele de tipul bunurilor evaluate se află încă în fabricație la producător sau au fost înlocuite de producători cu modele cu caracteristici superioare; costul de nou poate fi astfel determinat, deducerile pentru deprecieri putând fi dimensionate cu o bună precizie astfel încât să reflecte diferența de atractivitate între bunurile evaluate și cele având condiția de nou. Abordarea poate fi aplicată.

6.3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea își are baza în analiza pieței, respectiv estimarea valorii în acest caz se face prin analizarea pieței pentru a găsi active similare, comparate apoi cu cele de evaluat. Premiza majoră a abordării este aceea că valoarea de piață a unui activ este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor active competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între active și condițiile de tranzacționare.

Legat de abordarea prin piață, ținând cont de volumul datelor analizate și de faptul că informațiile privind caracteristicile tehnice ale bunurilor comparabile nu sunt întotdeauna cunoscute cu o suficientă acuratețe, nu este posibilă aplicarea unei analize pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative care să conducă la estimarea unei valori pentru fiecare reper de mijloc fix. În acest context, abordarea prin piață oferă un indiciu asupra nivelului și intervalelor valorilor minime și maxime pentru anumite categorii de bunuri în contextul valorificării lor pe o piață second – hand.

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

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

Ca și tehnici de comparație s-a aplicat o combinație între tehnica „Asimilării” și „Tehnica procentajului din cost”:

- Tehnica asimilării stabilește valoarea pe baza analizei activelor asemănătoare (dar nu identice) utilizând câteva unități de măsură (capacitate, putere, etc.) ca bază de comparație;
- Tehnica procentajului din cost se bazează pe observația confirmată statistic conform căreia există un anumit raport între prețul de vânzare și costul brut curent al unui activ la data vânzării.

În fapt, metodologia constă în:

- asimilarea/selecția de pe piață a unor bunuri similare ca tip, caracteristici și vechime pentru care s-au avut la dispoziție atât costul de nou cât și cotațiile de preț de pe piața second-hand;
- prin raport între prețul de ofertă ajustat pentru marja de negociere și costul de nou s-a obținut procentajul din cost;
- prin diferența între costul de nou și prețul de ofertă ajustat s-a obținut deprecierea cumulată, care este de altfel inversul procentajului din cost.

6.3.2.2. Abordarea prin cost

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

1. Identificarea costului de nou

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

- a) **Metoda devizului**, cunoscută și ca metoda însumării, constă în cuantificarea costului tuturor componentelor individuale ale unui activ. Activul este descompus pe componente astfel încât suma componentelor să reflecte costul (de nou) al activului întreg.
- b) **Indexarea** este o metodă de estimare a costului de reconstruire (de nou) al unei proprietăți (nu a celui de înlocuire) în cadrul căreia asupra costului istoric al unei proprietăți noi se aplică un indice cronologic al unui cost/preț pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Mai simplu spus, indexarea reflectă modificarea costului în timp.
- c) **Metoda cost – capacitate**. Costurile MEI similare variază exponențial în funcție de dimensiunea acestora.

În cazul de față, pentru bunurile pentru care a fost posibil (pentru care s-au deținut informații cu privire la identificarea tehnico-funcțională), s-a aplicat metoda devizului (în fapt o metodă simplificată a acesteia și anume preluarea costului de nou direct de la producător sau intermediar/dealer autorizat) și metoda cost-capacitate.

În cazul unui singur bun s-a procedat la aplicarea metodei indexării, indicii utilizați fiind:

- indicele de evoluție valutară (sursa BNR) – în tabelul de calcul denumit „actualizare”;

2. Identificarea depreciilor

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și din exteriorul unui activ depreciabil (depreciere economică). Ea poate fi recuperabilă¹⁵ sau nerecuperabilă¹⁶.

a) Deprecierea fizică

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

Tehnica utilizată în cazul de față este analiza vârsta/durata de viață, după formula:

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

Mențiuni aferente calculelor:

- în estimarea vârstei efective s-au avut în vedere:
 - vârstele cronologice exprimate în ani
 - durata de viață utilă rămasă estimată

¹⁵ Orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic la data evaluării; este exprimată prin costul (suma de bani) necesară recuperării.

¹⁶ Depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

- duratele de viață utila totala sunt prezentate in grila de calcul, acestea fiind uzuale pentru tipul de bunuri evaluate.

b) Deprecierea funcțională și economică (însușită)

Deprecierea funcțională reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea economică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

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

Metoda care permite o astfel de estimare globală a deprecierei funcționale și economice se numește metoda factorului de depreciere rămasă (însușită).

Un astfel de factor, exprimat procentual, poate fi cuantificat printr-un raport având:

- la numărător - diferența dintre costul de înlocuire de nou, din care s-a scăzut deprecierea fizică și valoarea de piață a MEI subiect estimată prin abordarea prin piață;
- la numitor - valoarea de piață a MEI subiect, estimată prin abordarea prin cost (CIN).

O dată calculat, factorul deprecierei rămasă a fost utilizat pentru ajustarea costurilor de înlocuire de nou, din care s-a scăzut deprecierea fizică, ale activelor similare și pentru care a fost aplicată abordarea prin cost (prin extrapolare).

Verificarea încadrării s-a efectuat pentru echipamente selectiv (în cazul bunurilor pentru care s-au identificat date de piață suficiente), iar procentul de depreciere obținut a fost extrapolat și pentru celelalte bunuri similare (din aceeași grupă sau segment de activitate), în funcție de vechimea bunurilor evaluate.

Observații:

- În cazul bunurilor pentru care nu am avut suficiente informații pentru a estima o valoare, valorile de piață au fost asimilate cu "0", fiind vorba de echipamente aflate într-o stare satisfăcătoare, propuse spre casare și care nu au în componență cantități semnificative de material recuperabil.
- În cazul podurilor rulante, conform informațiilor primite de la client, este necesară reautorizarea acestora pentru a putea fi puse din nou în funcțiune. Astfel s-a ținut cont în cazul acelor poduri rulante considerate într-o stare "satisfăcătoare" de aceste costuri alcătuite din expertiza tehnică și serviciile ISCIR. Pentru podurile rulante aflate într-o stare de degradare mai accentuată, stare "nesatisfăcătoare" s-a estimat valoarea de "fier vechi" (fiind valoarea materialului recuperabil).
- În cazul echipamentelor ce se află într-o stare avansată de degradare sau care sunt depășite din punct de vedere tehnologic și pentru care s-a putut estima greutatea, valoarea de piață a fost asimilată valorii materialului recuperabil – având în vedere cotațiile regăsite în piață pentru fiecare categorie în parte.

Mai jos prezentăm fișa de calcul aferentă:

ANEXE

SC SIMBETON SRL								Stare tehnica	Tip CIB SELECTAT	Indici actualizare	CIB (eur)	Depreciere fizica						CIN inainte de dep. functionala si economica	Depreciere		Valoare Piata	
Cod Filiala	Nume Filiala	Nr. Mijloace Fixe	Descr. M.F.	Data Achizitie	Val. de inventar	Amortizare cumulata	Valoare ramasa		actualizat / cost capacitate / indexat / piata			varsta cronologica	varsta efectiva	Dvr	DvU	%	absolut		%	absolut	euro	lei
18	SIMBETON	1821001019	INSTALATIE TUBURI CANALIZARE	01.11.2009	1.700,00	247,56	1.452,44	casare	piatǎ/scrap									0	0			
18	SIMBETON	700003260	MASINA PP FROMM P320	07.12.2004	246,95	102,90	144,05	casare	piatǎ/scrap									10	50			
18	SIMBETON	700003275	GENERATOR AER CALD	30.11.1997	375,62	156,50	219,12	casare	piatǎ/scrap									25	120			
18	SIMBETON	700093063	PRESA PT PAVAJE CU ANEXA ELEVATO	30.11.2000	1.232,06	246,42	985,64	casare	piatǎ/scrap									4	20			
18	SIMBETON	700093071	MATRITA KNAUER 12	01.09.2006	4.479,69	1.866,55	2.613,14	sadisfacatoare	piatǎ/scrap									0	0			
18	SIMBETON	700093072	MATRITA KNAUER 18	01.09.2006	4.479,69	1.866,55	2.613,14	sadisfacatoare	piatǎ/scrap									0	0			
18	SIMBETON	700093073	UTILAJ KNAUER	02.10.2006	4.339,89	1.808,28	2.531,61	casare	piatǎ/scrap									0	0			
18	SIMBETON	700500001	BETONIERA TIP 500 CU ACCESORII	30.12.2006	13.830,09	2.729,62	11.100,47	casare	cost - capacitate									909	4.400			
18	SIMBETON	700500004	UTILAJ FINISAT SOL	30.12.2006	10.291,38	1.043,06	9.248,32	casare	piatǎ/scrap									0	0			
18	SIMBETON	700500002	APARAT ELECTRONIC DE CONTORIZARE	30.12.2006	6.956,36	1.199,38	5.756,98	sadisfacatoare	actualizare	1,4319	2.057	14	14	1	15	90%	1.851	206	35%	72	134	647
18	SIMBETON	1823001001	POD MONOGRINDA 3.2TO X 10.25M -	31.10.2008	8.871,05	1.798,19	7.072,86	sadisfacatoare	piatǎ/scrap		22.000	40	23	3	25	75%	16.500	5.500	30%	1.650	2.650	12.832
18	SIMBETON	1823001007	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M - O	31.10.2008	8.691,21	1.761,74	6.929,47	sadisfacatoare	piatǎ/scrap		27.000	40	23	3	25	75%	20.250	6.750	30%	2.025	3.525	17.069
18	SIMBETON	1823001008	POD RULANT CU CABINA 6.5 TO X 16	31.10.2008	14.047,14	5.852,98	8.194,16	nesadisfacatoare	piatǎ/scrap									1.363	6.600			
18	SIMBETON	1823001009	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M ORD	31.10.2008	8.022,46	1.626,17	6.396,29	sadisfacatoare	piatǎ/scrap		27.000	40	23	3	25	75%	20.250	6.750	30%	2.025	3.525	17.069
18	SIMBETON	1823001010	POD RULANT 8 TO X 16.5 M - ORD 4	31.10.2008	9.239,53	3.849,79	5.389,74	nesadisfacatoare	piatǎ/scrap									1.425	6.900			
18	SIMBETON	1823001011	POD RULANT 8 TO 12 M - ORD 691 M	31.10.2008	9.239,53	3.849,79	5.389,74	nesadisfacatoare	piatǎ/scrap									1.425	6.900			
Total						106.042,65	30.005,48	76.037,17										14.994	72.608			

6.3.2.3. Concluzia asupra valorii

În opinia noastră abordarea prin cost reflectă cel mai bine valoarea de piață a activelor întrucât prin această abordare sunt reflectate în mod adecvat uzurile fizice și caracteristicile intrinseci ale acestor active.

În cadrul procesului de evaluare s-a considerat ca activ în exces valoarea realizabilă netă a acestora (considerând impozitul aferent rezervelor din reevaluare); mai jos prezentăm rezultatul:

Nr inventar	Denumire	Valoare inventar	Amortizare	Valoarea ramasa	Valoarea de piata	Impozit	Valoarea realizabila neta
		lei	lei	lei	lei	lei	lei
1821001019	INSTALATIE TUBURI CANALIZARE	1.700	264	1.436	0	0	0
700003260	MASINA PP FROMM P320	247	110	137	50	8	42
700003275	GENERATOR AER CALD	376	167	209	120	19	101
700093063	PRESA PT PAVAJE CU ANEXA ELEVATO	1.232	263	969	20	3	17
700093071	MATRITA KNAUER 12	4.480	1.991	2.489	0	325	-325
700093072	MATRITA KNAUER 18	4.480	1.991	2.489	0	325	-325
700093073	UTILAJ KNAUER	4.340	1.929	2.411	0	362	-362
700500001	BETONIERA TIP 500 CU ACCESORII	13.830	2.912	10.919	4.400	704	3.696
700500004	UTILAJ FINISAT SOL	10.291	1.113	9.179	0	0	0
700500002	APARAT ELECTRONIC DE CONTORIZARE	6.956	1.279	5.677	647	104	544
1823001001	POD MONOGRINDA 3.2TO X 10.25M -	8.871	1.918	6.953	12.832	2.053	10.779
1823001007	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M - O	8.691	1.879	6.812	17.069	2.731	14.338
1823001008	POD RULANT CU CABINA 6.5 TO X 16	14.047	6.243	7.804	6.600	1.056	5.544
1823001009	POD MONOGRINDA 5 TO X 16.5 M ORD	8.022	1.735	6.288	17.069	2.731	14.338
1823001010	POD RULANT 8 TO X 16.5 M - ORD 4	9.240	4.106	5.133	6.900	1.104	5.796
1823001011	POD RULANT 8 TO 12 M - ORD 691 M	9.240	4.106	5.133	6.900	1.104	5.796
TOTAL					72.608		59.978

ANEXE

6.4. Extrase din baza de date Amadeus

National ID number	Trade register number	Company name		EBITDA / TV 2019	EBITDA / TV 2018	EBITDA / TV 2017	EBITDA / TV 2016	EBITDA / TV 2015	EBITDA / TV 2014	EBITDA / TV 2013	EBITDA / TV 2012	EBITDA / TV 2011	EBITDA / TV 2010	Cost cu salariatii / TV 2019	Cost cu salariatii / TV 2018	Cost cu salariatii / TV 2017	Cost cu salariatii / TV 2016	Cost cu salariatii / TV 2015	Cost cu salariatii / TV 2014	Cost cu salariatii / TV 2013	Cost cu salariatii / TV 2012	Cost cu salariatii / TV 2011	Cost cu salariatii / TV 2010
19582996	J29/2731/2006	BAUELEMENTE SRL			7%	11%	10%	15%	13%	14%	13%	13%	10%		8%	9%	6%	8%	7%	12%	10%	10%	7%
22424341	J40/17415/2007	SOMACO GRUP PREFABRICATE SRL			16%	11%	8%	8%	7%	6%	7%	7%	6%		15%	12%	14%	11%	11%	13%	13%	15%	16%
2321635	J16/103/1991	ELPRECO SA			10%	6%	19%	10%	8%	3%	2%	2%			18%	20%	16%	18%	19%	25%	23%	23%	
14019933	J52/315/2009	SW UMWELTECHNIK ROMANIA SRL			16%	14%	23%	26%	23%	26%	31%	7%	5%		14%	14%	12%	11%	13%	11%	16%	15%	
1916198	J40/9212/2003	PREFAB SA			15%	11%	11%	12%	16%	13%	15%	11%	15%		16%	15%	13%	11%	11%	12%	14%	16%	15%
16443616	J22/1025/2004	BUILD CORP PREFABRICATE SRL			12%	10%	12%	13%	18%	10%	14%	14%	17%		19%	19%	19%	15%	14%	18%	16%	8%	8%
18700740	J29/1145/2006	FERROBETON ROMANIA SRL			6%	7%	7%	4%			9%				13%	13%	15%	14%		13%			
1763841	J01/121/1991	PREBET AIUD SA			14%	11%	12%	7%	4%	5%	7%	6%	7%		27%	28%	26%	25%	35%	33%	27%	33%	36%
9640755	J35/928/1997	INCONTRO PREFABBRICATI SA			8%	16%	15%	17%	23%	21%	17%	16%	23%		15%	14%	14%	8%	8%	12%	13%	5%	9%
16615290	J12/2710/2004	LEIER ROM SRL			15%	14%	14%	20%	19%	16%	20%	24%	16%		14%	15%	12%	13%	13%	15%	12%	9%	11%
382733	J23/805/2002	PRECON SRL			7%	6%	9%	5%	7%	8%	7%	12%	11%		28%	30%	27%	31%	31%	25%	23%	19%	20%
8109713	J06/556/1995	SIGICOM SRL			9%	6%	4%	12%	5%	6%	4%	10%	18%		11%	7%	8%	6%	7%	9%	6%	7%	10%
18376181	J08/314/2006	PREFABRICATE PARMA & PAVER SRL				4%	14%			8%						27%	23%			14%			
6904682	J40/28779/1994	DUMAR CONSTRUCT SRL			42%	38%	32%	25%	10%	11%	17%	21%	12%		11%	12%	12%	9%	11%	7%	9%	9%	10%
25342289	J39/174/2009	JPR PREFABRICATE SRL			21%	17%	10%	2%	10%	8%	3%	13%			20%	16%	21%	27%	19%	22%	18%	19%	
6524195	J12/3526/1994	RECON REPARATII CONSTRUCTII SRL			32%	33%	38%	38%	34%	33%	30%	26%	25%		21%	20%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	24%

	EBITDA / TV 2019	EBITDA / TV 2018	EBITDA / TV 2017	EBITDA / TV 2016	EBITDA / TV 2015	EBITDA / TV 2014	EBITDA / TV 2013	EBITDA / TV 2012	EBITDA / TV 2011	EBITDA / TV 2010	Cost cu salariatii / TV 2019	Cost cu salariatii / TV 2018	Cost cu salariatii / TV 2017	Cost cu salariatii / TV 2016	Cost cu salariatii / TV 2015	Cost cu salariatii / TV 2014	Cost cu salariatii / TV 2013	Cost cu salariatii / TV 2012	Cost cu salariatii / TV 2011	Cost cu salariatii / TV 2010
Q1		9%	7%	9%	7%	7%	7%	7%	8%	10%		14%	13%	12%	10%	11%	12%	11%	9%	10%
Q2		14%	11%	12%	12%	12%	10%	13%	12%	14%		15%	15%	15%	13%	13%	14%	13%	15%	13%
Q3		16%	14%	16%	18%	18%	15%	17%	15%	17%		19%	20%	20%	20%	19%	22%	20%	19%	17%
Count		15	16	16	15	14	15	15	14	12		15	16	16	15	14	15	15	14	12

National ID number	Trade register number	Company name		Cost cu materialele / TV 2019	Cost cu materialele / TV 2018	Cost cu materialele / TV 2017	Cost cu materialele / TV 2016	Cost cu materialele / TV 2015	Cost cu materialele / TV 2014	Cost cu materialele / TV 2013	Cost cu materialele / TV 2012	Cost cu materialele / TV 2011	Cost cu materialele / TV 2010	WK / TV 2019	WK / TV 2018	WK / TV 2017	WK / TV 2016	WK / TV 2015	WK / TV 2014	WK / TV 2013	WK / TV 2012	WK / TV 2011	WK / TV 2010
19582996	J29/2731/2006	BAUELEMENTE SRL			41%	39%	41%	46%	43%	38%	47%	40%	33%		14%	14%	14%	8%	11%	20%	9%	17%	25%
22424341	J40/17415/2007	SOMACO GRUP PREFABRICATE SRL			44%	54%	53%	57%	57%	55%	54%	53%	55%		28%	17%	13%	25%	7%		1%		16%
2321635	J16/103/1991	ELPRECO SA			45%	46%	43%	49%	49%	48%	52%	52%			14%	12%	14%	18%	18%	21%	21%	24%	26%
14019933	J52/315/2009	SW UMWELTECHNIK ROMANIA SRL			46%	46%	44%	39%	41%	37%	35%	46%	50%		24%	27%	25%	30%	32%	35%	30%	43%	37%
1916198	J40/9212/2003	PREFAB SA			45%	50%	47%	46%	45%	47%	54%	54%	53%		32%	32%	39%	35%	54%	53%	68%	54%	56%
16443616	J22/1025/2004	BUILD CORP PREFABRICATE SRL			55%	55%	54%	63%	61%	57%	55%	75%	72%		32%	32%	57%	46%	73%	75%	44%	13%	16%
18700740	J29/1145/2006	FERROBETON ROMANIA SRL			43%	44%	42%	44%			49%				16%	13%	14%	4%	3%	22%	15%	24%	18%
1763841	J01/121/1991	PREBET AIUD SA			50%	52%	50%	49%	52%	49%	48%	48%	47%		37%	36%	46%	44%	63%	54%	42%	56%	54%
9640755	J35/928/1997	INCONTRO PREFABBRICATI SA			26%	19%	33%	19%	18%	18%	22%	18%	18%					35%	121%	272%	104%	179%	
16615290	J12/2710/2004	LEIER ROM SRL			58%	58%	57%	52%	54%	54%	51%	51%	48%										
382733	J23/805/2002	PRECON SRL			55%	52%	49%	31%	45%	50%	52%	55%	58%										
8109713	J06/556/1995	SIGICOM SRL			61%	74%	78%	78%	84%	78%	83%	77%	61%										
18376181	J08/314/2006	PREFABRICATE PARMA & PAVER SRL				40%	29%			26%													
6904682	J40/28779/1994	DUMAR CONSTRUCT SRL			37%	36%	35%	47%	54%	64%	60%	53%	61%										
25342289	J39/174/2009	JPR PREFABRICATE SRL			46%	51%	50%	46%	48%	49%	47%	46%											
6524195	J12/3526/1994	RECON REPARATII CONSTRUCTII SRL			39%	37%	35%	36%	40%	38%	41%	41%	41%										

	Cost cu materialele / TV 2019	Cost cu materialele / TV 2018	Cost cu materialele / TV 2017	Cost cu materialele / TV 2016	Cost cu materialele / TV 2015	Cost cu materialele / TV 2014	Cost cu materialele / TV 2013	Cost cu materialele / TV 2012	Cost cu materialele / TV 2011	Cost cu materialele / TV 2010	WK / TV 2019	WK / TV 2018	WK / TV 2017	WK / TV 2016	WK / TV 2015	WK / TV 2014	WK / TV 2013	WK / TV 2012	WK / TV 2011	WK / TV 2010
Q1		42%	39%	39%	42%	44%	38%	47%	46%	45%		16%	14%	14%	16%	11%	22%	15%	22%	18%
Q2		45%	48%	45%	46%	48%	49%	51%	52%	52%		26%	22%	20%	28%	32%	44%	30%	33%	26%
Q3		52%	53%	51%	51%	54%	55%	54%	54%	59%		32%	32%	41%	37%	54%	59%	44%	54%	54%
Count		15	16	16	15	14	15	15	14	12		8	8	8	8	9	8	9	8	9

6.5. Date de piață hale industriale

Sapient/Depozit de inchiriat zona Grigorescu

Oradea, zona Centura - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 09.12.2019

3.400 EUR / lună

4 EUR / mp / lună



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă



Salvează



Adaugă notițe

Anunț publicat de:

sapientimobiliare

ADRIAN POPA

Agent

SAPIENT IMOBILIARE **PRO**

0745.279.525

Alte telefoane:

0359.405.677

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X03D0402L, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X03D0402L găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#) imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

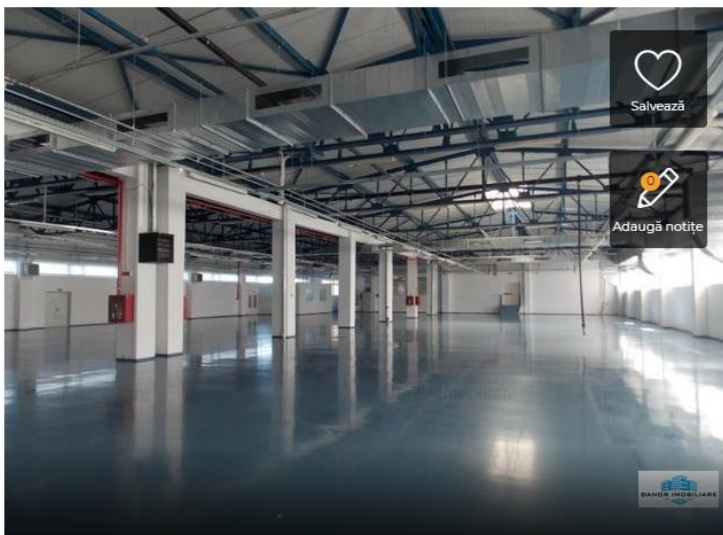
chirie hala industrială / industrial hall for rent

Oradea, zona Exterior Vest - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 18.02.2020

20.250 EUR + TVA / lună

3 EUR + TVA / mp / lună



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă



Salvează



Adaugă notițe

Anunț publicat de:

DANOR IMOBILIARE

0745.138.838

Alte telefoane:

0736.517.079

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X4IU0400L, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X4IU0400L găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#) imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ



< > 01 — 08

Fotografie mare

Hala de inchiriat, Parc industrial III, Oradea



6 600 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Alege categoria: **Altele**

Descriere

Agentia imobiliara D'Art Imob va ofera o hala de inchiriat in Parcul Industrial III din Oradea. Hala masoara o suprafata de 2200 mp cu o inaltime de 4 m la grinda si 6,5 m la tavan. Este compusa din spatiu de productie, birouri, grup sanitar si vestiare. Dispune de doua poduri rulante din care unul complet functional.

Hala este dotata cu acces pe baza de cartela, doua porti pentru acces TIR, podea pentru trafic greu si curent trifazic. Este ideala atat pentru productie cat si pentru depozitare.

Pretul pentru aceasta hala de inchiriat in Parcul Industrial III este de 3 euro/mp, negociabil.



< > 01 — 08

Fotografie mare

Hala de inchiriat, Parc Industrial III, Oradea HI006



6 600 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Suprafata utila: **2 200 m²**

Descriere

Agentia imobiliara D'Art Imob va ofera o hala de inchiriat in Parcul industrial III din Oradea. Hala masoara o suprafata de 2200 mp cu o inaltime de 4 m la grinda si 6,5 m la tavan. Este compusa din spatiu de productie, birouri, grup sanitar si vestiare. Dispune de doua poduri rulante din care unul complet functional.

Hala este dotata cu acces pe baza de cartela, doua porti pentru acces TIR, podea pentru trafic greu si curent trifazic. Este ideala atat pentru productie cat si pentru depozitare.

Pretul pentru aceasta hala de inchiriat in Parcul Industrial III este de 3 euro/mp, negociabil.



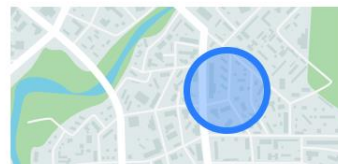
Anunturile utilizatorului

0770 573 693

Contact prin
Storia.ro

Loc de intalnire

Oradea, judet Bihor



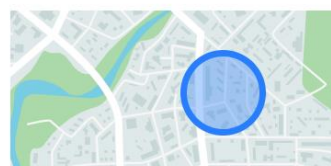
Anunturile utilizatorului

0770 573 693

Contact prin
Storia.ro

Loc de intalnire

Oradea, judet Bihor





< > 01 — 03

Fotografie mare

De inchiriat hala, zona industrială Borsului, Oradea



2 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Alege categoria: **Altele**

Descriere

De inchiriat hala, in zona industrială Borsului, Oradea.

Hala masoara o suprafata de 670 mp si inaltime de 6.5 m la streasina.

Constructie din structura de beton si panouri sandwich.

Dispune de podea elicopterizata, doua docuri de incarcare, locuri de parcare si spatii pentru birouri.

Pretabil pentru spatiu de productie, depozitare, logistica.

Utilitati: apa, canalizare, curent trifazic, gaz.

Pretul de inchiriere propus este de 3 euro/mp

Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati la nr de tel: 0770.797.328 - Andra Sirb



< > 01 — 08

Fotografie mare

Sapient | Hala depozitare-productie + birouri zona Borsului



350 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Alege categoria: **Altele**

Descriere

Sapient Imobiliare propune spre vanzare 2 hale de productie/depozitare cu o suprafata totala de: 749.80 mp (hala 1 – 450- mp, hala 2 – 299.80 mp).

Sediul administrativ(birouri) cu o suprafata totala de 548.58 mp.

– subsol cu suprafata de 126,01 mp

– parter cu suprafata de 159,45 mp

– etaj cu suprafata de 149,79 mp

– mansarda cu suprafata de 113,28 mp

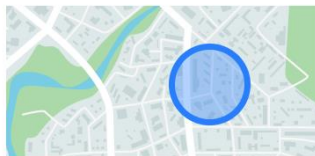
Terenul are o suprafata de 2815 mp impreuna cu cota de 67/100 din dreptul de proprietate asupra utilitatilor comune: drum de acces, parcare, platforma betonata, retea de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica (100KVA/380V), imprejmuire, centrala termica, rezervor ingropat pentru combustibil

0770 797 328

Storia.ro

Loc de Intalnire

Oradea, judet Bihor



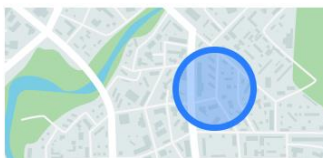
NUMERUL DE CONTACTARE

0728 068 792

Contact prin
Storia.ro

Loc de Intalnire

Oradea, judet Bihor



Spatiu de depozitare / productie si casa ,zona Episcopia Bihorului

Oradea, zona Episcopia Bihorului - [Vezi hartă](#)

Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **RE/MAX FAMILY****99.900 EUR**

Comision 0% cumpărător



Salvează



Adaugă notite



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesează o problemă

Anunț publicat de:

**ADRIANA TIRTEA**

Sales Associate

RE/MAX FAMILY

7 tranzacții recente

0371.785.587Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X9S31401K**, de pe [Imobiliare.ro](#)

* Email

* Telefon

* Numele tău

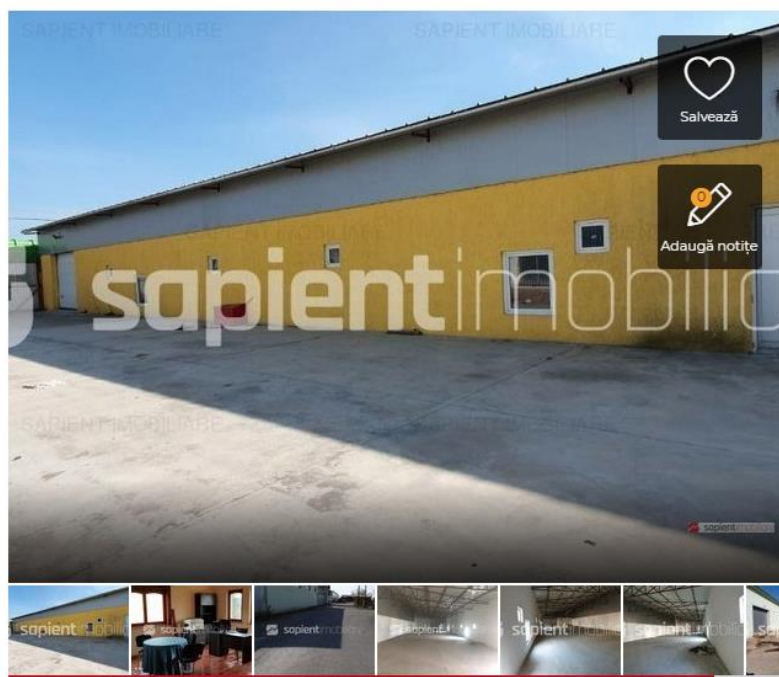
Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X9S31401K găsită pe [Imobiliare.ro](#)☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile imobiliare.ro](#)**TRIMITE MESAJ****Caracteristici**

Tip imobil:	Depozitare
Suprafață totală:	600 mp
Suprafață totală clădiri:	600 mp
An construcție:	1980
Suprafață teren:	288 mp

Sapient/De vanzare/ De inchiriat depozit in Oradea

Oradea, zona Episcopia Bihorului - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 09.12.2019

450.000 EUR

Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesează o problemă

Anunț publicat de:

sapientimobiliare

ADRIAN POPA

Agent

SAPIENT IMOBILIARE PRO**0745.279.525**

Alte telefoane:

0359.405.677

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X03D04013, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X03D04013 găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile imobiliare.ro](#)

TRIMITE MESAJ

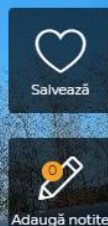
Caracteristici

Tip imobil:	Depozitare
Denumire imobil:	Sapient/De vanzare/ De inchiriat depozit in Oradea
Suprafață totală:	1.600 mp
Suprafață teren:	16000 mp
Înălțime spațiu:	4,5 m

Spațiu industrial de vânzare

Biharia - [Vezi hartă](#)Press **F11** to exit full screen

Actualizat în 01.06.2020

150.000 EUR
[Tipărește anunțul](#)
[Distribuie](#)
[Ascunde anunț](#)
[Sesizează o problemă](#)


Anunț publicat de:



ADMINISTRATOR
CEO
GABRIAN IMOBILIARE

0359.427.928

Alte telefoane:

0756.295.868

0359.427.928 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului **X14Q04003**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea cu
ID-ul X14Q04003 găsită pe
Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#)
[imobiliare.ro](#)

TRIMITE MESAJ**Caracteristici**

Tip imobil:	Depozitare
Denumire imobil:	Teren cu hala
Suprafață totală:	1.423 mp
Suprafață teren:	3717 mp

6.6. Date de piață teren

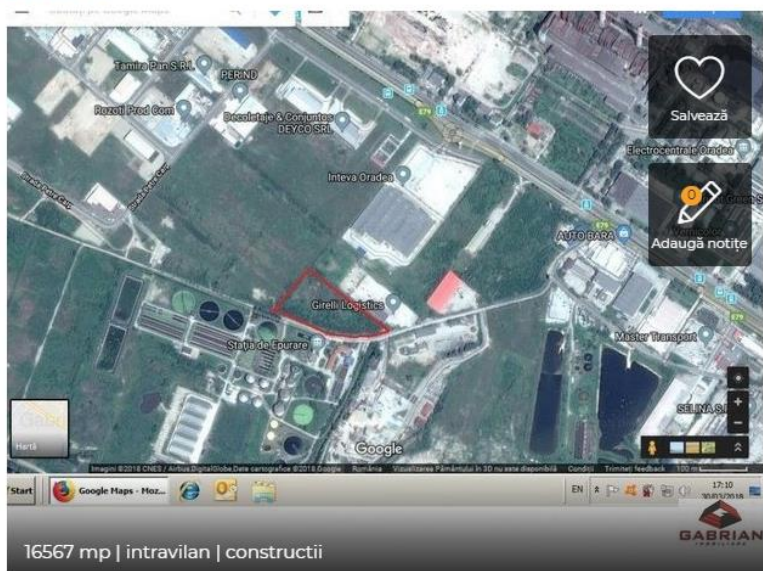
Teren construcții de vânzare

Oradea, zona Exterior Vest - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 01.06.2020

364.474 EUR *

22 EUR / mp



[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#)

[Ascunde anunț](#)

[Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:

GABRIAN
IMOBILIARE
0359.427.928

Alte telefoane:

0756.295.868

0359.427.928 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X14Q0302J**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul **X14Q0302J** găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Sapient/Teren situat in Calea Borsului

Oradea, zona Vest - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 04.01.2020

347.500 EUR

25 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

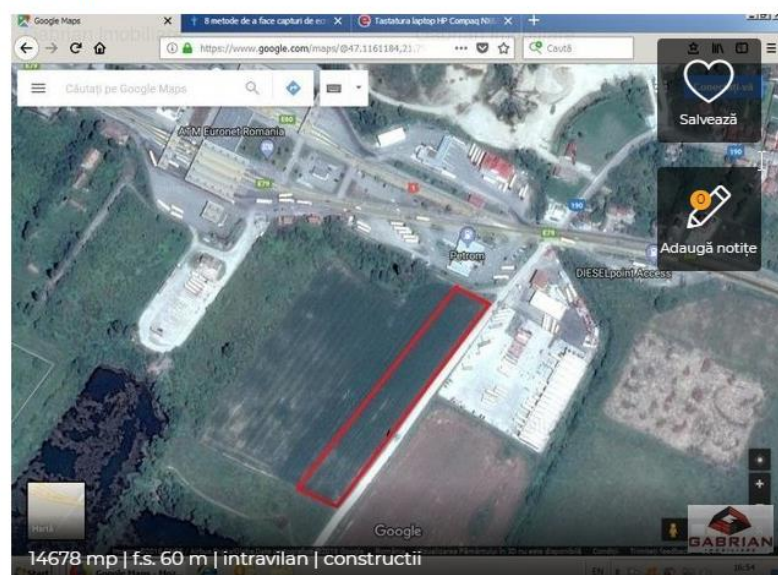
Teren construcții de vânzare

Borș - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 01.06.2020

264.204 EUR *

18 EUR / mp



Tipărește anunțul Distribuie

Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

sapientimobiliare CODRUTA POP
General Manager
SAPIENT IMOBILIARE PRO
0758.049.477
Alte telefoane:
0359.405.677

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X03D0302D, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X03D0302D găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Anunț publicat de:

GABRIAN ADMINISTRATOR
CEO
GABRIAN IMOBILIARE
0359.427.928
Alte telefoane:
0756.295.868
0359.427.928 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X14Q0302I, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X14Q0302I găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ