

Numar inregistrare la evaluator: 280/ 05.02.2026



AVENSIS
CAPITAL

Raport de evaluare

CEREALCOM SA ALEXANDRIA





REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

Scopul evaluării

Evaluarea este cerută și efectuată în scopul informării acționariatului companiei evaluate în vederea luării unor decizii ("Scopul"). 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.

Identificarea activului evaluat

Acțiunile emise de CEREALCOM SA listate la BVB cu simbolul CCOM

Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "**valoarea de piață**", definită în SEV 100 Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea de piață estimată este exprimată în lei la data evaluării.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din noiembrie 2025; data evaluării este 30.11.2025 (data evaluării a fost stabilită având în vedere disponibilitatea informațiilor financiare).

Rezultatele evaluării

Abordarea prin venit - Valoare de piață obținut prin metoda **DCF = 26.165.027 lei; 0,0505 lei/acțiune**

Abordare prin piață - Nu este adecvată

Abordare prin cost (active) - Nu este adecvată

Concluziile evaluării:

Valoarea de piață a unei acțiuni aparținând CEREALCOM SA, estimată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, este de **0,0505 lei / acțiune**, iar valoarea capitalului propriu al întreprinderii este de 26.165.027 lei.



Cuprins

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	3
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	3
1.2. Identificarea clientului.....	3
1.3. Identificarea utilizatorilor desemnați.....	3
1.4. Scopul evaluării	3
1.5. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării	3
1.6. Tipul valorii	3
1.7. Data evaluării.....	4
1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	4
1.9. Natura și sursele de informații utilizate	4
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale	5
1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	6
1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	6
1.13. Descrierea raportului.....	7
2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC.....	8
2.1. Profilul companiei evaluate	8
2.1.1. Surse informații juridice.....	8
2.1.2. Consiliul de administrație.....	9
2.1.3. Drepturi de proprietate asupra terenurilor, clădirilor și echipamentelor.....	9
2.1.4. Contract de închiriere	10
2.1.5. Sechestre.....	14
2.1.6. Participații și alte imobilizări financiare	14
2.1.7. Licențe, brevete, mărci, proprietăți intelectuale.....	14
2.1.8. Autorizații necesare desfășurării activității	14
2.1.9. Litigii.....	14
2.1.10. Asigurări	17
2.1.11. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii.....	17
2.2. Diagnostic operational.....	17
2.2.1. Organizarea activității de exploatare.....	17
2.2.2. Capacități de producție și gradul de utilizare al acestora. Active în afara exploatarei.....	18
2.2.3. Activitatea de mentenanță și întreținere	19
2.2.4. Activitatea de cercetare-dezvoltare	19
2.2.5. Activitatea de aprovizionare	19
2.2.6. Resurse umane.....	19
2.3. Aspecte comerciale	20
2.3.1. Context macroeconomic.....	20
2.3.2. Resurse umane.....	21
2.4. Analiza financiară	22
2.5. ANALIZA SWOT.....	24
3. Metodologia de evaluare.....	25
3.1. Abordarea prin piață	25
3.2. Abordarea prin cost/active	26
3.3. Abordarea prin venit	27
3.3.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor	28
3.3.2. Estimarea ratei de actualizare	28
3.3.3. Fluxul de numerar și estimarea valorii terminale	29
4. Concluzia asupra valorii.....	33



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL, număr autorizatie ANEVAR 0297 și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

- Inspecția proprietății subiect și etapele procesului de evaluare au fost realizate de Oprescu Claudiu Laurentiu – expert evaluator EI, EPI, EBM, număr legitimație 14886 valabilă 2025;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Oprescu Claudiu Laurentiu – expert evaluator EI, EPI, EBM, număr legitimație 14886 valabilă 2025

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 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 dreptul 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.

1.2. Identificarea clientului

CEREALCOM SA - Sos. Turnu Magurele nr. 1, Alexandria, Teleorman.

1.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către **CEREALCOM SA**, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Alte persoane care pot avea acces la Raport sunt (i) administratorii Societății comerciale; (ii) acționarii Societății comerciale; și (iii) autoritățile publice care au atribuții în domeniu.

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.

1.4. Scopul evaluării

Evaluarea este cerută și efectuată **în scopul utilizării acestuia de către Client, pentru informarea conducerii societății în vederea stabilirii pretului pe acțiune pe care Societatea îl va plăti acționarilor care își vor exercita dreptul de retragere ("Scopul")**. Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.5. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

Acțiunile emise de CEREALCOM SA listate la BVB cu simbolul CCOM.

1.6. Tipul valorii

Valoarea de piață a capitalului propriu al întreprinderii (capitalul asociaților), așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Valoarea de piață este definită ca suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață a fost estimată în ipoteza continuării activității.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.7. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din noiembrie 2025; data evaluării este 30.11.2025 (data evaluării a fost stabilită având în vedere disponibilitatea informațiilor financiare).

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare am utilizat informațiile primite de la conducerea societății CEREALCOM SA, am întreprins interviuri cu persoane cheie din management, am efectuat inspecții la locul activelor.

1.9. Natura și sursele de informații utilizate

I. Informații primite de la client

- Situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 31.12.2020-30.11.2025

Informații centralizate în cadrul chestionarului transmis cu privire la:

- Activitatea operațională a companiei;
- Activitatea comercială a companiei;
- Situația juridică a companiei și a patrimoniului său;
- Situația patrimonială;
- Active în exploatare/in afara exploatarei;
- Carte funciare, schite și planuri aferente activelor imobiliare;
- Plan de afaceri – strategia companiei;
- Lista creditelor.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral Clientului (Beneficiarului).

II. Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri și cheltuieli previzionate referente companiei analizate, pornind de la datele furnizate de către managementul companiei.
- Orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul abordărilor aplicate.

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

III. Informații colectate de evaluator:

- Date cu privire la evoluția jucătorilor din sectorul "Agroalimentar" și a ramurilor adiacente;

- Date cu privire la situația jucătorilor din piața (marje EBITDA, Cifra de afaceri, 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;

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

I. Ipoteze (privind compania):

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții CEREALCOM SA 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 acțiunilor este considerat valabil și marketabil;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că amplasamentele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a companiei evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață;
- Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune că noi am efectuat un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate cu privire la integralitatea, corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața/ condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în anexă;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, 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.
- Evaluarea companiei s-a făcut sub premisa continuității activității.
- Evaluatorul nu a făcut inventar al tuturor activelor din patrimoniul CEREALCOM SA, astfel pentru realizarea raportului de evaluare au fost selectate active/situații care au influențat și impact asupra valorii prin cantitatea sau calitate, menționate în cadrul raportului;
- Creanțele au fost considerate și corectate în funcție de vechimea acestora și calitatea debitorilor;
- Datoriile nu au fost corectate deoarece se considera că partenerii își reglează situația la scadență, cu excepția creditorilor aflați în postura de debitori incerti/insolvenți.

II. Ipoteze speciale:

- Nu este cazul;

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarilor menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și client; evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

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 referire în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

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

1.13. 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, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.



2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1. Profilul companiei evaluate

Societatea comerciala CEREALCOM SA este organizata ca o societate pe actiuni.

La data evaluarii capitalul social este de 51.793.802,50 lei cu valoarea nominala a unei actiuni de 0,1 lei

Nume: CEREALCOM SA

Cod Fiscal / CUI: 9625020

Cod Registrul Comertului: J1997000265340

Sediu social: Sos. Turnu Magurele nr. 1, Alexandria, Teleorman

Domeniu de activitate: Cultivarea cerealelor (excluzand orezul), plantelor leguminoase si a plantelor oleaginoase

Cod CAEN: 0111

Structura actionariat:

Denumire detinator	Numar detineri	Procent (%)
Longin SRL loc. Serbanesti jud. OLT	478,590,048	92.4029
Pers.Fizice	36,326,444	7.0137
Pers.Juridice	3,021,533	0.5834
Total	517,938,025	100

Numar de actiuni: 517.938.025 – tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti

Simbol: CCOM

Tip: Actiuni

Segment: SMT

Categorie: AeRO Standard

CEREALCOM SA este o societate listată pe piata Aero cu actiuni de tip comune nominative, avand simbolul CCOM.

Societatea Cerealcon S.A., cu sediul in Alexandria, str. Soseaua Turnu Magurele, Nr. 1, Judetul Teleorman, s-a infiintat in anul 1997 in baza Hotararii de Guvern nr. 184/1997, privind infiintarea unor societatii prin preluarea unei parti din patrimoniul Agentiei Nationale a Produselor Agricole R.A., cu capital de stat, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J34/265/1997.

In anul 1999 s-a transformat in societate cu capital privat, iar in 2002 si-a extins obiectul de activitate in urma fuziunii prin absorbtie cu Fabrica de ulei Rosiori .S.A. .

Diagnosticul juridic

2.1.1. Surse informatii juridice

Prezentarea aspectelor juridice și tuturor aspectelor arătate în întregul raport au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către CEREALCOM SA prin conducerea societății, directorii de funcțiuni și persoane autorizate din compartimentele de specialitate ale societății precum si datele publicate pe site-urile bvb.ro.

2.1.2. Consiliul de administratie

Componenta consiliului de administratie este urmatoarea:

- Presedinte: TUDOR-FELIX LUCUTAR (inginer);
- Membrii: DRĂGOI IULIAN ALIN (studii filosofice), PREDESCU NICOLAE OCTAVIAN (jurist)

2.1.3. Drepturi de proprietate asupra terenurilor, cladirilor si echipamentelor

In proprietatea CEREALCOM SA se afla urmatoarele active imobiliare:

NR.	DENUMIRE	ADRESA	NR.	SUPRAFATA	SUPRAFATA
CR T.	PROPRIETATE		CF	DIN ACTE - MP-	MASURATA -MP-
1	SEDIU ADMINISTRATIV	ALEXANDRIA, STR. TURNU MAGURELE, NR. 1, TR	20228	982,00	981,56
2	ATELIER MECANIC	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	20231	1.960,00	1.960,00
3	MAGAZIE	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	20230	10.832,00	10.832,00
4	MAGAZIE PRODUSE TOXICE	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	20223	510,00	510,00
5	TELECOMB	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	20226	24.961,00	24.961,00
6	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 7-9, TR	26002	1285,00	1.348,00
7	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 3-5, TR - in curs de intabulare	21138	4071,00	4.070,80
8	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 3-5, TR	20982	157,00	156,78
9	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 3-5, TR	20983	585,00	585,31
10	MAGAZIE OLTENI	OLTENI, TR	20054	23.021,00	23.021,00
11	DEPOZIT CIOLPANI	BLEJESTI, TR	23236	42.635,00	42.635,00
12	DEPOZIT NECSESTI	NECSESTI, TR	20253	28943,00	28990,00
13	DEPOZIT SLAVESTI	SLAVESTI, TR	20004	28.332,00	28.332,00
14	SLAVESTI	SLAVESTI, TR	20003	14.599,00	14.599,00
16	DEPOZIT SILISTEA	SILISTEA, TR	20003	41.712,00	41.447,00
15	SILOZ ZIMNICEA	ZIMNICEA, STR. PORTULUI, NR. 2,TR	20208	4.206,00	4.206,00
16	ZIMNICEA	ZIMNICEA, STR. PORTULUI, NR. 2,TR	20207	4.838,00	4.838,00
17	FABRICA DE ULEI	ROSIORI DE VEDE, STR. OLTULUI, NR. 75, TR	20144	111341,00	70421,00
18	FABRICA RICIN	ROSIORI DE VEDE, STR. REPUBLICII, NR. 45, 47, 48, 49	22323	25767,00	25767,00
19	CALE FERATA SCRIOASTEA	SCRIOASTEA, TR	24477	151222,00	431,00
20	CALE FERATA SCRIOASTEA	SCRIOASTEA, TR	24463	151222,00	7431,00
21	CALE FERATA MALDAENI	MALDAENI, TELEORMAN	22531	151222,00	16358,00
22	CALE FERATA MALDAENI	MALDAENI, TELEORMAN	22550	151222,00	13709,00
23	ROSIORI	STR. CARPATI, 77-77A	27778	328,00	328,00
24	ROSIORI	ROSIORI,STR. REPUBLICII, 45,47,48,49, TR	27793	100,00	100,00
25	ROSIORI	ROSIORI, STR. REPUBLICII, 45,47,48,49, TR	27792	3807,00	3807,00
26	FUNDATURA CALUSARI	ROSIORI, STR. REPUBLICII, 45,47,48,49, TR	24676	4312,00	4312,00
27	ALEXANDRU DEPARATEANU	ROSIORI, STR. ALEXANDRU DEPARATEANU, NR. 3 - in curs de intabulare	20667	7.307,00	7.307,00
28	PUT CAPTARE APA NR. 1	ROSIORI DE VEDE, TR	20238	232,00	232,00
29	PUT CAPTARE APA NR. 2	ROSIORI DE VEDE, TR	20251	224,00	224,00
30	PUT CAPTARE APA NR. 3	ROSIORI DE VEDE, TR	20227	233,00	233,00
31	PUT CAPTARE APA NR. 4	ROSIORI DE VEDE, TR	20252	127,00	127,00
32	PUT CAPTARE APA NR. 5	ROSIORI DE VEDE, TR	20228	179,00	179,00
33	PUT CAPTARE APA NR. 6	ROSIORI DE VEDE, TR	20244	148,00	148,00
34	PUT CAPTARE APA NR. 7	ROSIORI DE VEDE, TR	20231	149,00	149,00

35	PUT CAPTARE APA NR. 8	ROSIORI DE VEDE, TR	20248	183,00	183,00
36	PUT CAPTARE APA NR. 9	ROSIORI DE VEDE, TR	20230	169,00	169,00
37	PUT CAPTARE APA NR. 10	ROSIORI DE VEDE, TR	20249	188,00	188,00
38	PUT CAPTARE APA NR. 11	ROSIORI DE VEDE, TR	20229	164,00	164,00
39	PUT CAPTARE APA NR. 12	ROSIORI DE VEDE, TR - fara carte funciara			
40	PUT CAPTARE APA NR. 13	ROSIORI DE VEDE, TR - fara carte funciara			
41	PUT CAPTARE APA NR. 14	ROSIORI DE VEDE, TR - fara carte funciara			
42	PUT CAPTARE APA NR. 15	ROSIORI DE VEDE, TR	20976	245,00	245,00
43	PUT CAPTARE APA NR. 16	ROSIORI DE VEDE, TR	20973	134,00	134,00
44	PUT CAPTARE APA NR. 17	ROSIORI DE VEDE, TR	20260	345,00	345,00
45	PUT CAPTARE APA NR. 18	ROSIORI DE VEDE, TR	20259	292,00	292,00
46	PUT CAPTARE APA NR. 19	ROSIORI DE VEDE, TR	20247	358,00	358,00
47	PUT CAPTARE APA NR. 20	ROSIORI DE VEDE, TR	20257	399,00	399,00
48	PUT CAPTARE APA NR. 21	ROSIORI DE VEDE, TR	20246	477,00	477,00
49	PUT CAPTARE APA NR. 22	ROSIORI DE VEDE, TR	20300	481,00	481,00

2.1.4. Contracte de inchiriere

La data evaluarii CEREALCOM SA are incheiate contracte de inchiriere atat in calitate de proprietar cat si arenda in calitate de arendas.

In continuare prezentam contractele de inchiriere in vigoare la data evaluarii, constrcate in care CEREALCOM SA este arendas, compania ia in arenda terenuri arabile pentru exploatare agricola:

CONTRACTE DE ARENDA INREGISTRATE LA PRIMARIA TRAIAN
2024-2025

NR. CRT.	NUMELE SI PRENUMELE	TOTAL SUPRAFATA - HA -	NR. TITLU PROPRIETATE	NR. INREGISTRARE PRIMARIE
1.	CONE FLOAREA (SERGIU)	0,8700	8101024/1996	303/13.11.2013
2.	MARIN CRISTIAN TEOFIL	2,3072	8100866/1996	AA 119/12.07.2023
3.	RUSU ION	2,5190	8100862/1995	AA 120/12.07.2023
4.	PUSCA MARIN PRIN PUSCA TUDORA	1,1217	8100760; 8100761/1995	AA 121/12.07.2023
5.	PUSCA ION	1,1217	8100760; 8100761/1995	AA 122/12.07.2023
6.	MANAFU IOANA	1,1217	8100760; 8100761/1995	AA 123/12.07.2023
7.	MATEESCU MIHAELA GEORGETA	1,1217	8100760; 8100761/1995	AA 124/12.07.2023
8.	COCOS MARIA PRIN BABA MARILENA	1,1217	8100760; 8100761/1995	AA 125/12.07.2023
9.	ANDREI FLOREA	1,3000	8100384/1994	AA 126/12.07.2023
10.	PAPIN VASILE	1,9089	8100804/1995	AA 127/12.07.2023
11.	PAPIN C. GEORGETA	5,7192	8100784/1995; 8101001/1996	AA 128/12.07.2023
12.	CHIRILA FLOREA	1,1148	8100748/1995	AA 129/12.07.2023
13.	GEORGESCU MARIA	2,0000	8101188/1997	AA 130/12.07.2023
14.	FOTINO GEORGETA	3,0000	8101329/1998	AA131/12.07.2023
15.	DABULEANU IOANA	2,0737	8101329/1998	AA 132/12.07.2023
16.	DENA ION PRIN DENA GEORGETA	1,0234	8100643/1995; 8101007/1996	AA 133/12.07.2023
17.	DENA MIHAI PRIN DENA TOMILICA	1,5333	8100643/1995; 8101007/1996	AA 134/12.07.2023
18.	FELIE EMILIA	1,0233	8100643/1995; 8101007/1996	AA 135/12.07.2023
19.	PRIBEAGU GHE. VASILE	5,0000	8100432/21.01.1995	AA 136/12.07.2023
20.	MIHAI AURA	1,6185	8100708/20.03.1995	AA 137/12.07.2023
21.	DENA IOANA	1,1997	8100654/1995; 8101007/1996	AA 138/12.07.2023
22.	VITALIA GHEORGHE	2,6000	8101352/07.05.1998	AA 139/12.07.2023
23.	CROITORU POLIXENIA RALUCA	0,8700	8101352/07.05.1998	AA 140/12.07.2023
24.	VITALIA NICOLAE	1,4037	8100443/21.01.1995	AA 141/12.07.2023
25.	VITALIA VASILE	1,6100	8100443/21.01.1995	AA 142/12.07.2023
26.	DOBRE MARIN PRIN DOBRE LEANA	1,2500	8100943/10.11.1995	AA 143/12.07.2023
27.	GISCAN FLOAREA PRIN GISCAN DOREL	1,2200	8101355/07.05.1998	AA 144/12.07.2023
28.	PIETROSU DUMITRU MIHAI	1,2500	8100070/2002	AA 145/12.07.2023
29.	UBA PASICA	0,5000	8100745/24.03.1995	AA 146/12.07.2023
30.	TUFAN GEANINA	3,1207		40/16.04.2025

31.	PARVU VIRGINIA	1,0000	8101259/28.11.1997	AA 149/12.07.2023
32.	MIERTOIU FLOAREA EUFROSINA PRIN MIERTOIU EMIL EUGEN	3,3900	8101055/1996; 8100638/1995	AA 148/12.07.2023
33.	MIERTOIU ALECU	1,0000	8100306/1994	AA 150/12.07.2023
34.	VLAICU DANIELA	2,3654	8100435/21.01.1995	AA 185/12.07.2023
35.	DANA BOGDAN FLORIN	1,8000	8100409/1995	AA 134/09.10.2024
36.	GELETU FLOREA	2,9610	8100339/1994; 8100681/1995	AA 151/12.07.2023
37.	POPESCU CONSTANTA	2,2000	8101328/30.04.1990	AA 152/12.07.2023
38.	MIERTOIU GHERGHINA PRIN MOGA GEORGICA	1,1063	8100281/1994	AA 153/12.07.2023
39.	GHERGHIAN L. PRIN CRISTIAN OANA	2,9533	8100856/01.08.1995	AA 154/12.07.2023
40.	PITIS IOANA PRIN TRINCA MARIA	0,8317	8101024/27.06.1996	AA 155/12.07.2023
41.	TARANU MARIAN	0,2500	8100403/21.01.1995	AA 156/12.07.2023
42.	BOU ROSU VASILICA PRIN REZEANU FLORICA	0,3500	8100403/21.01.1995	AA 157/12.07.2023
43.	COSAC PAUN PRIN PREDĂ FLORENTA	1,2500	8100522/08.02.1995	AA 158/12.07.2023
44.	MITU MIOARA	0,7500	8100496/1995	AA 38/16.04.2025
45.	MARIN ALINA	0,8400	8100185	AA 34/16.04.2025
46.	GASCAN MIHAI PRIN GISCAN TEODORA	1,2400	8101355/07.05.1998	AA 161/12.07.2023
47.	CIRNARU MITA	1,4606	CD 1300/1998; SC 2108/1997	300/11.12.2014
48.	HAIMANA LUMINITA	1,4657	8100249/1998	AA 39/16.04.2025
49.	ION FLOREA	5,4500	8100796/1995; 8100816/1995	AA 163/12.07.2023
50.	ISTRATESCU DANUT	0,4500	8100239/1994	AA 164/12.07.2023
51.	CRISTEA C. PRIN ION REASILVIA MARINA	4,6947	8101019/1996; 8101016/1996	AA 165/12.07.2023
52.	COSTEA BOGDAN	4,8654	8100927; 8100940; 8100910/95	AA 166/12.07.2023
53.	SAIOC EMILIA	2,2753	8100232; 8100224	AA 35/16.05.2025
54.	IVANUTA DANIEL	2,2747	8100232; 8100224	AA 36/16.05.2025
55.	IVANUS GEORGETA	1,8344	8100232; 8100224	AA 37/16.05.2025
56.	IANCU DORIN	0,7700	8100645/24.02.1995	AA 168/12.07.2023
57.	PADURARU ELENA	1,9124	8101051/08.07.1996	AA 170/12.07.2023
58.	ILIESCU TUDORA	2,1345	8100084	AA 169/12.07.2023
59.	SIMION LAVINIA ELIDA	0,4500	8100239/1994	AA 162/12.07.2023
60.	NEAGOE ANCA	1,7860	8100855/1995	AA 171/12.07.2023
61.	TIRNACOP VALENTIN	1,7860	8100473; 8100857/1995	AA 132/09.10.2024
62.	DENA ILINA, DENA GHEORGHE PRIN DENA DIDINA	1,0813	8101025/14.09.2007	AA 172/12.07.2023
63.	IATAN VIORICA	2,9297	8101374/07.07.1999	AA 133/09.10.2024
64.	IATAN ALEXANDRU	1,4474	8100329/08.09.1994	AA 173/12.07.2023
65.	DENA METODIE	1,4710	8100294/1994; 8101007/1996	AA 174/12.07.2023
66.	OTELESCU FL. PRIN DENA OCTAVIA	1,0000	8100154	AA 175/12.07.2023
67.	NITA GHEORGHE	2,3110	8100424, 8100869/1995	AA 176/12.07.2023
68.	COSAC MARIAN	1,2895	8100747/1995	AA 177/12.07.2023
69.	LOTREA ANICA PRIN LOTREA GEORGE	0,6000	8101310/27.04.1998	AA 178/12.07.2023
70.	SIMIOANA CONSTANTINA	0,5200	8101155	AA 179/12.07.2023
71.	LITA I. MARIN PRIN LITA FLOAREA	2,5000	8100465/29.01.1995	AA 180/17.07.2023
72.	MARDALE FLORICA	1,8225	8100746/24.03.1995	AA 181/12.07.2023
73.	PETCU ANA	1,0993	8101308/27.04.1998	AA 182/12.07.2023
74.	GHEORGHE I/PARASCHIV E. PRIN IVAN P.	0,7400	8100767/29.03.1995	AA 183/12.07.2023
75.	GHEORGHE IOANA	1,3900	8100767/29.03.1995	AA 184/12.07.2023
76.	S.C. INTERCEREAL S.A.	4,2270	CVC 2192/2012; 544/2013; 429/2013	AA 130/09.10.2024
TOTAL		135,97		

Cerecom SA are in vigoare un contract de concesiune cu Agentia Domeniilor Statului pentru o suprafata de totala de 28.30 ha, categoria folosinta arabil, aflat in comuna Rosiorii de Vede, judetul Teleorman, pentru o perioada de 20 ani.

Exista urmatoarele contracte de inchiriere in derulare:

NR.	CHIRIAS	OBIECTIV	TERMEN	CHIRIE
CRT.		INCHIRIAT	FINALIZARE	CONTRACTUALA/
		(SUPRAFATA	CONTRACT	LUNA
DESFASURATA)				
1.	AGENTIA DE PLATI SI INTERVENTIE PENTRU AGRICULTURA	499 MP	30.04.2026	2,5 USD/MP/LUNA + TVA
2.	AUTORITATEA RUTIERA ROMANA	162 MP	31.12.2025	3 EURO/MP/LUNA + TVA
3.	AGENTIA DOMENIILOR STATULUI	27 MP	31.12.2025	3 EURO/MP/LUNA + TVA
4.	IRIS HOMR DECOR S.R.L.	27 MP	01.12.2025	3 EURO/MP/LUNA + TVA
5.	DIMETAL GROUP SERV S.R.L.	27 MP	01.02.2026	3 EURO/MP/LUNA + TVA
6.	CASA JUDETEANA DE PENSII	297 MP	15.03.2026	3 EURO/MP/LUNA, TVA INCLUS
7.	EMITERRA S.R.L.	27 MP	16.11.2025	3 EURO/MP/LUNA + TVA
8.	VISCOP CONSTRUCT S.R.L.	10 MP	31.12.2025	3 EURO/MP/LUNA + TVA
9.	ASOCIATIA CRESCATORILOR DE OVINE SI CAPRINE	81 MP	17.01.2027	3 EURO/MP/LUNA + TVA
10.	AGENTIA JUDETEANA PENTRU OCUPAREA FORTEI DE MUNCA	54 MP	01.04.2026	3 EURO/MP/LUNA + TVA
11.	ORANGE ROMANIA S.A. - ZIMNICEA	5 MP	26.09.2028	50 EURO/LUNA + TVA
12.	DIGI ROMANIA	15 MP	18.12.2027	150 EURO/LUNA + TVA
13.	TELEKOM ROMANIA - ALEXANDRIA	16 MP	19.05.2029	250 EURO/LUNA + TVA
14.	TELEKOM ROMANIA - ZIMNICEA	24 MP	22.06.2026	350 EURO/LUNA + TVA
15.	SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE - ZIMNICEA	1 MP	01.12.2029	10 EURO/LUNA, EXCLUS TVA
16.	LONGIN S.R.L.	AUTOTRACTOARE SI SEMIREMORCA	24.06.2026	9.000 LEI/LUNA + TVA
17.	LONGIN S.R.L.	SEMIREMORCI SI CISTERNE	14.05.2026	4.500 LEI/LUNA + TVA
18.	TELEKOM ROMANIA - ROSIORI	35 MP	01.03.2026	920 EURO/LUNA + TVA
19.	PRIMARIA ROSIORI	SPATIU	31.12.2025	200 LEI/LUNA + TVA
20.	ORANGE ROMANIA S.A. - ROSIORI	40 MP	31.05.2029	572 EURO/LUNA + TVA
21.	LONGIN S.R.L.	FABRICA ULEI	22.12.2033	29.144 EURO/LUNA
CONTRACT DE UZUFRACT PE ROL :				
NR. CRT.	CHIRIAS	OBIECTIV INCHIRIAT (SUPRAFATA DESFASURATA)	TERMEN FINALIZARE CONTRACT	CHIRIE CONTRACTUALA/ LUNA
1.	LONGIN S.R.L.	CLADIRI + TEREN	22.12.2037	13.856 EURO/LUNA + TVA

CONVENTIE DE UZ SI SERVITUTE PE ROL :

NR. CRT.	CHIRIAS	OBIECTIV INCHIRIAT (SUPRAFATA DESFASURATA)	TERMEN FINALIZARE CONTRACT	CHIRIE CONTRACTUALA/ LUNA
1.	JR SOLAR TELEORMAN	85 MP	24.07.2044	4 EURO/MP/AN + TVA

2.1.5. Sechestre

Nu s-au identificat sechestre.

2.1.6. Participatii si alte imobilizari financiare

Nu este cazul.

2.1.7. Licente, brevete, marci, proprietati intelectuale

Nu este cazul

2.1.8. Autorizatii necesare desfasurarii activitatii

Nu este cazul

2.1.9. Litigii

Conform informatiilor primite din partea conducerii CEREALCOM SA, la data evaluării, situația litigiilor este urmatoarea:

Nr. crt.	Partea implicata parat sau reclamant	Obiectul litigiului	Starea actuala	Suma implicata (lei)
1	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Agronim Prest S.R.L.	-procedura insolventei	- inchis proc. 20.12.2024	-836.052,23
2	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor -Alpha Alpha Corporation S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 10.03.2025	-44.965,48
3	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Amurco S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 10.04.2025	- 37.170,11 (cr. prescisa)
4	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Bio Fuel Energy S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 21.03.2025	-1.103.157,07
5	- Creditor -Cerealcom S.A. - Debitor- Bolintis Grup S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 17.03.2025	- 27.153,67
6	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Cicalex S.A.	-procedura insolventei	-termen 19.03.2025	-115.347,24
7	- Creditor -Cerealcom S.A. - Debitor- Chemgas Holding CorporationS.R.L.	-procedura insolventei	-termen 28.03.2025	-3.434.154,00
8	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Compania de Navigatie Fluviala Giurgiu Nav S.A.	-procedura insolventei	-termen 21.03.2025	-1.071,36

9	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Donau Chem S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 28.04.2025	-1.242.345,00
10	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Dunarea de Jos C.A.	-procedura insolventei	-termen 21.03.2025	-44.690,83
11	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Ga-Pro-Co-Chemicals S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 11.02.2025	-23.167,87
12	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Galaxy Tobacco S.A.	-procedura insolventei	-termen 06.02.2025	-7.539,84 (cr. acceptata)
13	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Interagricultura S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 13.03.2025	-7.823.531,80
14	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Interagro S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 19.05.2025	-2.182.502,60
15	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Interagro S.A.	-procedura insolventei	-termen 19.05.2025	-11.190.158,24
16	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Intervitt S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 21.03.2025	-233.436,67
17	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Interagricola Dunarea S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 10.03.2025	-80.717,57
18	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- IF Serban Stefan	-procedura insolventei	-termen 03.03.2025	-4.440,45
19	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- 2K TELEKOM S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 06.05.2025	-12.951,16
20	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- New Century Development S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 12.06.2025	-59.500,00 (cr. prescisa)
21	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Nitroporos S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 05.03.2025	-8.568,00 (cr. prescisa)
22	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- North Chemical Complex S.R.L.	-procedura insolventei	-termen 08.04.2025	-1.559.886,89
23	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Pic S.A.	-procedura insolventei	-termen 19.02.2025	-74.798,64
24	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- SCAEPGiurgiuPortS.A	-procedura insolventei	-termen 31.03.2025	-38.254.125,58
25	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Ultex S.A.	-procedura insolventei	-termen 24.03.2025	-125.000,00

26	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Agrovegetal Ferm SRL	-executare silita		-27.038,69 (D) -3.704,43 (P)
27	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Euroagro Vegetal SRL	-executare silita		-126.511,40(D) -16.459,40 (P)
28	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Grain Agromais SRL	-executare silita		-35.365,85 (D) -6.046,87 (P)
29	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Interplant Prod SRL	-executare silita		-93.916,11 (D) -108.103,41(P)
30	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Interferm SRL	-executare silita		-488.355,07(D) -126.069,91(P)
31	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Interagria CA	-executare silita		-242.293,92(D) -23.236,40(P)
32	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Intercereal SRL	-executare silita		-17.587,10 (D) -1.229,38 (P)
33	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Hodivoianu George Marian (administrator TEDA 2005 S.R.L.)	-executare silita		-403.837,00

Societati radiate

Nr. crt.	Partea implicata parat sau reclamant	Obiectul litigiului	Starea actuala	Suma implicata (lei)
1	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor -Dropia Best C.A.	-procedura insolventei	- radiere 18.12.2023	-480.870,10
2	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Ecotrans S.R.L.	-procedura insolventei	-radiere 22.03.2017	-4.489,16
3	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Gintas Com S.R.L.	-procedura insolventei	- radiere 19.11.2021	-42.922,13
4	- Creditor -Cerealcom S.A. - Debitor- Iatan Company S.R.L.	-procedura insolventei	-radiere 05.07.2018	-297.833,20
5	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Pensiunea Muntenita SRL	-executare silita	-radiere 12.02.2024	-59.593,05 (D) -7.198,17 (P)
6	- Creditor -Cerealcom S.A. - Debitor- Prod Univers S.A.	-procedura insolventei	-radiere 02.11.2015	-118.376,05
7	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Sas Delta Security SRL	-procedura insolventei	-radiere 28.01.2021	-7.001,00
8	- Creditor- Cerealcom S.A. - Debitor- Stanciu Mariana PFA	-procedura insolventei	-radiere 18.07.2017	-13.581,40

9	- Creditor- Cereacom S.A. - Debitor- Terra Group Sn Impex SRL	-procedura insolventei	-radiere 04.03.2014	-532.734,00
10	- Creditor- Cereacom S.A. - Debitor- Watch & Catch Security S.R.L.	-procedura insolventei	-radiere 28.10.2021	-2.157,80

2.1.10. Asigurari

- pentru bunurile din patrimoniu: INCENDIU SI ALTE RISCURI, valabila pana la data de 09.12.2025
- de raspundere profesionala: RASPUNDERE CIVILA, valabila pana la data de 26.07.2026
- pentru personal: nu

2.1.11. Contracte de imprumut. Garantii. Alte datorii

Compania nu are contracte de imprumut in derulare.

2.2. Diagnostic operational

2.2.1. Organizarea activitatii de exploatare

Societatea desfasoara activitatea la sediul central situat in Alexandria, str. Soseaua Turnu Magurele, Nr. 1, Judetul Teleorman si are urmatoarele sedii secundare:

- SUCURSALE

- CEREALCOM S.A. TELEORMAN-SUCURSALA ULEI ROSIORI- cu sediul în România, municipiul Rosiorii de Vede, str. Oltului nr. 75, judet Teleorman, cod de înregistrare la Registrul Comertului J34/408/2002, cu perioada de valabilitate nelimitata.

- PUNCTE DE LUCRU

- *Depozit Slavesti*, cu sediul în România, localitatea Tatarasii de Jos, sat Slavesti, judetul Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata;

- *Depozit Necsesti*, cu sediul în România, localitatea Necsesti, judetul Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata;

- *Siloz Zimnicea*, cu sediul în România, localitatea Zimnicea, str. Portului, nr. 2, judetul Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata;

- *Depozit Silistea*, cu sediul în România, localitatea Silistea, sat Silistea, judetul Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata;

- *Depozit Ciolpani*, cu sediul în România, localitatea Blejesti, sat Ciolpani, judetul Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata ;

- *Atelier mecanic si Coloana Auto*, cu sediul în România, localitatea Alexandria, str. Viilor, nr. 2, jud. Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata ;

- *Depozit Olteni* cu sediul in Romania, localitatea Olteni, numar cadastral 20054, judetul Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata ;

- *Depozit Alexandria* cu sediul in Romania, municipiul Alexandria, str. Viilor nr.2, judetul Teleorman, Nr. Cadastral 20230 – Carte Funciara 20230, Nr. Cadastral 20231 – Carte Funciara 20231, Nr. Cadastral 20223 – Carte Funciara 20223, Nr. Cadastral 20226 – Carte Funciara 20226, judetul Teleorman, cu perioada de valabilitate nelimitata.

2.2.2. Capacități de producție și gradul de utilizare al acestora. Active in afara exploatarii

Societatea avand ca obiect secundar de activitate depozitarea cerealelor si semintelor oleaginoase, are capacitati de depozitare si conditii pentru prestarea de servicii pentru produse, astfel:

Denumire spatiu	Amplasare	Nr. buc.	Caracteristici – to-
Siloz SUKA	Zimnicea	1	capacitate de depozitare 6000 to
Magazie	Slavesti	1	capacitate de depozitare 1500 to
Sopron multifunctional	Slavesti	1	capacitate de depozitare 1600 to
Sopron multifunctional	Slavesti	1	capacitate de depozitare 1400 to
Magazie	Silistea	2	capacitate de depozitare 1400 to

Din capacitatile de depozitare mai sus mentionate, in anul 2021 au fost utilizate spatiile situate in Slavesti si Silistea, in anul 2022 si anul 2023 au fost utilizate spatiile situate in Slavesti si Silistea, iar in 2024 doar spatiile din subunitatea Slavesti.

Calitatea produselor depozitate este monitorizata de catre personalul subunitatii, impreuna cu persoanele specializate de la sediul unitatii, astfel ca parametrii calitativi ai produselor livrate au fost mult imbunatatiti fata de parametrii calitativi ai produselor la receptionare, acesta fiind rezultatul unei bune conservarii pe timpul depozitarii.

In urma interviului cu managemntul societatii comerciale a rezultat ca urmatoarele active sunt in afara exploatari:

NR. CRT.	DENUMIRE MIJLOC FIX IMOBIL	ADRESA	SUPRAFATA DIN ACTE - MP	SUPRAFATA MASURATA - MP
1	ATELIER MECANIC	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	1.960,00	1.960,00
2	MAGAZIE	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	10.832,00	10.832,00
3	MAGAZIE PRODUSE TOXICE	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	510,00	510,00
4	TELECOMB	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 2, TR	24.961,00	24.961,00
5	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 7-9, TR	1285,00	1.348,00
6	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 3-5, TR	4071,00	4.070,80
7	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 3-5, TR	157,00	156,78
8	ALEXANDRIA	ALEXANDRIA, STR. VIILOR, NR. 3-5, TR	585,00	585,31
9	MAGAZIE OLTENI	OLTENI, TR	23.021,00	23.021,00
10	DEPOZIT CIOLPANI	BLEJESTI, TR	42.635,00	42.635,00
11	DEPOZIT NECSESTI	NECSESTI, TR	28943,00	28990,00

12	SILOZ ZIMNICEA	ZIMNICEA, STR. PORTULUI, NR. 2, TR	4.206,00	4.206,00
13	ZIMNICEA	ZIMNICEA, STR. PORTULUI, NR. 2, TR	4.838,00	4.838,00
14	FABRICA RICIN	ROSIORI DE VEDE, STR. REPUBLICII, NR. 45, 47, 48, 49	25767,00	25767,00
15	ROSIORI	STR. CARPATI, 77-77A	328,00	328,00
16	ROSIORI	ROSIORI, STR. REPUBLICII, 45, 47, 48, 49, TR	100,00	100,00
17	ROSIORI	ROSIORI, STR. REPUBLICII, 45, 47, 48, 49, TR	3807,00	3807,00
18	FUNDATURA CALUSARI	ROSIORI, STR. REPUBLICII, 45, 47, 48, 49, TR	4312,00	4312,00
19	ALEXANDRU DEPARATEANU	ROSIORI, STR. ALEXANDRU DEPARATEANU, NR. 3 - in curs de intabulare	7.307,00	7.307,00

2.2.3. Activitatea de mentenanta si intretinere

Activitatea de mentenanță și întreținere este realizată în proporție ridicată de către personalul specializat al societății; în restul cazurilor se apelează la serviciile unor companii specializate.

2.2.4. Activitatea de cercetare-dezvoltare

Societatea nu derulează activități de cercetare și dezvoltare, nefiind cazul aplicării unor politici specifice acestui domeniu.

2.2.5. Activitatea de aprovizionare

Principalii furnizori de cereale și semințe oleaginoase sunt producătorii agricoli, persoane fizice și persoane juridice, din zonele limitrofe subunităților în care sunt spațiile de depozitare.

Piața produselor agricole, puternic influențată de prețurile practicate pe piața internațională, nu a fost favorabilă comerțului cu cereale în fiecare an, optându-se de multe ori pentru efectuarea doar a prestatilor de servicii către Longin S.R.L. și Agritrade Oltenia LTD S.R.L.

O pondere însemnată în realizarea cifrei de afaceri a Cerealcon S.A. o reprezintă contractul de închiriere a utilajelor și echipamentelor din dotarea Fabricii de Ulei Rosiori și contractul de uzufruct, încheiate cu Longin S.R.L. .

De asemenea, unitatea a realizat venituri și din închirierea mijloacelor de transport, transport marfuri și închirieri spații birouri.

2.2.6. Resurse umane

Angajarea personalului se face prin sistemul de angajare directă sau prin intermediul agenților de recrutare personal. Diminuarea numărului de personal s-a realizat treptat, direct proporțional cu contractele de lucrări, însă principalul motiv este migrarea forței de muncă și dificultatea de a găsi personal calificat și specialiști în domeniul de activitate al societății. Nu există sindicat, doar un reprezentant al salariaților.

2.3. Aspecte comerciale

2.3.1. Context macroeconomic

România păşeşte în anul 2025 într-un climat economic marcat de tranziție și adaptare, după câțiva ani de turbulențe externe și provocări interne. Economia românească rămâne rezilientă, însă ritmul de creștere este moderat, iar echilibrul macroeconomic este în continuare fragil.

După un 2024 în care produsul intern brut a crescut cu aproximativ 2,1%, sub estimările inițiale, perspectivele pentru anul în curs sunt ceva mai optimiste. Se estimează o accelerare ușoară a economiei, cu o creștere situată între 2,8% și 3%, susținută de investiții publice semnificative, în special prin fondurile europene alocate prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Domenii precum infrastructura, digitalizarea, energia verde și sectorul IT&C vor juca un rol esențial în dinamica economică a anului 2025.

Inflația rămâne un punct sensibil în peisajul economic. După vârful înregistrat în 2022-2023, când prețurile au crescut accelerat în contextul crizei energetice și al șocurilor externe, rata inflației s-a temperat în 2024, coborând la circa 6,6%. Totuși, aceasta se menține peste ținta de inflație a Băncii Naționale a României, iar pentru 2025 se estimează o inflație de 4,5% – 5,5%, cu o evoluție incertă, dependentă de prețurile internaționale la energie și de politicile fiscale interne.

Politica monetară a BNR a rămas restrictivă în 2024, cu o rată a dobânzii cheie menținută la 7%, în încercarea de a ancora anticipațiile inflaționiste. Deși există semnale pentru o posibilă relaxare graduală în 2025, dobânzile vor rămâne ridicate în termeni reali, având impact direct asupra creditării și a investițiilor private.

Una dintre cele mai presante provocări pentru România este consolidarea fiscală. Deficitul bugetar a depășit în 2024 pragul de 5,5% din PIB, menținând țara sub incidența procedurii de deficit excesiv a Comisiei Europene. Cheltuielile rigide cu salariile și pensiile, alături de nevoia de investiții și de rambursări ale datoriei publice, au menținut presiunea pe buget. Datoria publică a continuat să crească, ajungând la aproximativ 50% din PIB, un nivel încă gestionabil, dar care impune prudență în anii următori.

Piața muncii continuă să dea semne de stabilitate, cu o rată a șomajului de aproximativ 5,5%. Cu toate acestea, persistă probleme structurale: lipsa forței de muncă specializate, migrarea tinerilor în alte state UE și necorelarea între sistemul educațional și cerințele economiei reale. Deși salariile au înregistrat o creștere nominală, creșterea reală este limitată de inflație.

Pe plan extern, cursul de schimb leu/euro s-a menținut relativ stabil, oscilând în jurul valorii de 4,97–5,00 lei/euro, susținut de intervențiile BNR și de intrările consistente de fonduri europene. Totuși, deficitul de cont curent, situat la aproximativ 7% din PIB, semnalează un dezechilibru structural, ce ar putea deveni problematic în absența unor corecții fiscale și a creșterii competitivității exporturilor.

Privind spre viitor, România are în față atât oportunități importante, cât și riscuri deloc neglijabile. Absorbția fondurilor europene, digitalizarea administrației și investițiile în tranziția verde ar putea genera un impuls semnificativ de dezvoltare. Pe de altă parte, instabilitatea geopolitică din regiune, incertitudinile fiscale interne și riscurile inflaționiste pot afecta negativ stabilitatea economică.

În concluzie, 2025 se conturează ca un an de ajustări și decizii importante pentru politica economică a României. Consolidarea echilibrelor macroeconomice, susținerea reformelor structurale și menținerea unei traiectorii clare de dezvoltare durabilă vor fi esențiale pentru a asigura o creștere solidă și incluzivă în anii următori.

2.3.2. Resurse umane

În peisajul economiei românești, agricultura rămâne un sector esențial, deși ponderea sa în produsul intern brut s-a redus treptat în ultimele decenii. Cu toate acestea, dincolo de cifrele macroeconomice, agricultura românească continuă să joace un rol vital în ocuparea forței de muncă din zonele rurale, în securitatea alimentară și în susținerea balanței comerciale agroalimentare.

România beneficiază de unul dintre cele mai generoase terenuri agricole din Uniunea Europeană, cu aproximativ 12,8 milioane de hectare de suprafață agricolă utilizată, din care aproape 60% este teren arabil. Cu toate acestea, randamentele obținute sunt adesea sub media europeană. Cauzele țin de o combinație de factori structurali: fragmentarea terenurilor, tehnologizarea inegală, lipsa investițiilor în irigații și efectele tot mai vizibile ale schimbărilor climatice.

Performanțele sectorului agricol sunt inegale: în timp ce marile exploatații reușesc să adopte tehnologii moderne și să atingă randamente comparabile cu cele din Europa de Vest, micii fermieri – care încă reprezintă o proporție covârșitoare a exploatațiilor – se confruntă cu acces limitat la capital, la formare profesională și la piață. Agricultura de subzistență rămâne prezentă în multe regiuni, iar lipsa infrastructurii de depozitare și procesare reduce valoarea adăugată care rămâne în țară.

Una dintre cele mai mari provocări ale agriculturii românești este lipsa unei infrastructuri de irigații funcționale. În 2024, din cele peste 3 milioane de hectare ce pot fi irigate, mai puțin de 400.000 de hectare au beneficiat efectiv de apă, în ciuda anilor succesivi de secetă severă. Programele de investiții, inclusiv prin Planul Național de Redresare și Reziliență, sunt în derulare, dar implementarea acestora este lentă și deseori împiedicată de birocrație.

Pe de altă parte, există și semnale pozitive. Agricultura ecologică începe să câștige teren, iar cererea pentru produse sustenabile crește atât pe piața internă, cât și la export. România a ajuns la peste 400.000 de hectare certificate ecologic, iar culturile de nișă – cum sunt lavanda, plantele medicinale sau nuciferele – încep să se dezvolte în regiunile unde agricultura clasică este mai puțin rentabilă. Totodată, agricultura de precizie și digitalizarea pătrund tot mai mult în fermele medii și mari, cu ajutorul tehnologiilor moderne precum dronele, senzorii de sol sau monitorizarea prin satelit.

Un alt aspect important este sprijinul public. Agricultura românească beneficiază de fonduri consistente prin Politica Agricolă Comună (PAC), atât prin subvențiile directe, cât și prin fondurile destinate modernizării exploatațiilor. Cu toate acestea, accesul la finanțare este inegal – fermierii mari accesează fonduri europene cu mai multă ușurință, în timp ce micii agricultori se confruntă cu bariere birocratice și lipsă de consiliere.

Pe plan extern, România rămâne un exportator important de cereale brute, în special grâu și porumb, însă importă o cantitate semnificativă de produse procesate, carne și lactate. Acest dezechilibru comercial reflectă absența unor lanțuri valorice bine integrate și capacitatea redusă de procesare pe plan intern. În multe cazuri, România vinde materie primă și cumpără produse finite la prețuri mult mai mari.

În privința provocărilor viitoare, efectele schimbărilor climatice sunt deja evidente și vor continua să se intensifice. Fermierii se confruntă tot mai des cu perioade de secetă extremă, grindină și variații bruște de temperatură. În plus, îmbătrânirea populației din mediul rural și migrația tinerilor agravează deficitul de forță de muncă, mai ales în sectoarele care presupun activitate intensivă, cum este zootehnia sau legumicultura. În ciuda tuturor acestor dificultăți, agricultura românească are un potențial imens. Cu o strategie coerentă, investiții bine direcționate și o mai bună integrare între fermieri, procesatori și distribuitori, sectorul agricol poate deveni un adevărat motor de dezvoltare durabilă. Este esențial ca statul să susțină fermele prin politici previzibile și acces facil la fonduri, iar fermierii să fie sprijiniți în tranziția spre practici mai eficiente, sustenabile și orientate către piață.

În concluzie, anul 2025 găsește agricultura românească la o răscruce. Între vulnerabilități și oportunități, drumul către modernizare este posibil, dar presupune voință politică, parteneriate solide și o adaptare rapidă la noile realități economice și climatice.

2.4. Analiza financiara

Analiza economico – financiară a societății Societatea CEREALCOM S.A. 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 perioadei 2021 – 2024, puse la dispoziție de conducerea societății.

La efectuarea analizei s-au avut în vedere exclusiv documentele de evidență contabilă ale Societatea CEREALCOM S.A. În acest context prezenta analiză își propune să surprindă principalele aspecte ale afacerii Societatea CEREALCOM S.A. 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.

SUMAR BILANT FINANCIAR			
	2022	2023	2024
Active imobilizate - Total	32.119.601	43.389.859	40.739.264
Active circulante - Total	55.012.083	51.759.958	53.378.021
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de un an - Total	5.564.501	4.286.719	4.007.352
Active circulante, respectiv datorii curente nete	48.180.389	37.197.380	39.890.982
Total active minus datorii curente	80.299.990	80.587.239	80.630.246
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an - Total	0	0	0
Venituri in avans	1.276.739	10.349.539	9.479.687
Capital subscris varsat	51.793.803	51.793.803	51.793.803
Total capitaluri proprii	80.299.990	80.587.239	80.630.246
Creante - Total	35.727.879	33.970.176	35.932.133
Cifra de afaceri neta	4.928.241	9.650.002	5.434.569
Venituri din exploatare - Total	6.228.087	9.042.744	7.847.362
Cheltuieli din exploatare - Total	5.936.784	8.718.654	7.801.507
Rezultat din exploatare	291.303	324.090	45.855
Venituri financiare	18	20	22
Cheltuieli financiare	986	455	0
Rezultat financiar	-968	-435	22
Rezultat curent	290.335	323.655	45.877
Venituri extraordinare	0	0	0
Cheltuieli extraordinare	0	0	0
Rezultat extraordinar	0	0	0
Venituri totale	6.228.105	9.042.764	7.847.384
Cheltuieli totale	5.937.770	8.719.109	7.801.507
Rezultat brut	290.335	323.655	45.877
Rezultat net	290.335	323.655	43.007
Rezultat / actiune			
Nr. actiuni			
Plati restante - Total	0	0	0

Furnizori restanti - Total	0	0	0
Nr. mediu angajati (numai angajati permanenti)	31	24	23



2.5. ANALIZA SWOT

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

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

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





3. Metodologia de evaluare

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2018, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards), pentru evaluarea unei întreprinderi sunt:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin active

3.1. Abordarea prin piață

În conformitate cu bunele practici și standardele internaționale de evaluare, selectarea unei abordări de evaluare trebuie să se bazeze pe disponibilitatea și calitatea datelor, precum și pe capacitatea de a obține un rezultat credibil și relevant pentru entitatea evaluată. Standardele recunosc trei abordări principale — piață, venit și cost — și subliniază utilizarea tehnicilor adecvate în funcție de circumstanțe.

Abordarea prin piață presupune identificarea unor tranzacții comparabile sau a unor companii comparabile pentru a deriva multiple sau indicatori relevanți. Standardele internaționale notează necesitatea efectuării unei analize calitative și cantitative detaliate între activele comparabile și activul subiect, precum și ajustări rezonabile pentru diferențele identificate. De asemenea, se insistă pe existența unor tranzacții suficient de recente, efectuate la distanță apropiată de data evaluării, la prețuri de piață reale, cu documentație fiabilă.

În cazul CEREALCOM SA Alexandria, evaluarea a întâmpinat următoarele constrângeri esențiale care limitează utilizarea abordării prin piață ca metodă primară sau unică:

1. **Lipsa unor tranzacții comparabile recent realizate în aceeași industrie / regiune, cu caracteristici similare**
 - Nu au fost identificate tranzacții recente sau exemple relevante de vânzare a unor companii cu activitate, dimensiune, structură financiară și perspectivă de creștere comparabile la un nivel de detaliu suficient.
 - În lipsa unor comparabile solide, orice multiplu dedus ar fi necesitat ajustări substanțiale, cu grad ridicat de judecată profesională și cu un nivel crescut de incertitudine, ceea ce subminează fiabilitatea indicării valorii prin această abordare.
2. **Diferențe semnificative calitative sau cantitative între posibilele comparabile și entitatea evaluată**
 - Diferențe de profil operațional, poziționare pe piață, structură de costuri, sau perspective de profitabilitate și creștere care nu pot fi corectate prin ajustări rezonabile fără a introduce un grad excesiv de arbitrar. Standardele solicită ajustări pentru diferențele materiale, inclusiv profitabilitate, creștere, condiții economice sau de reglementare și altele.
 - Având în vedere astfel de discrepanțe, aplicarea multipliilor ar risca să conducă la o estimare care nu reflectă adecvat particularitățile companiei evaluate.
3. **Disponibilitatea și calitatea datelor publice**
 - Pentru o abordare prin comparabile publice, este esențial ca companiile identificate să fie suficient de apropiate ca tip de activ și să dispună de date financiare și de tranzacționare fiabile la data evaluării. Standardele indică faptul că metoda comparabilelor publice trebuie utilizată doar dacă comparabilele sunt suficient de asemănătoare pentru a permite comparații semnificative. ivsc.org

- În practică, pentru sectorul și contextul specific al CEREALCOM SA, astfel de date necesare nu au fost satisfăcute în mod credibil, astfel că orice estimare bazată pe comparabile ar fi fost necorespunzător sprijinită.

4. Condiții de piață sau de sector cu volatilitate sau structură neclară

- Chiar dacă există unele exemple sau indicatori, condițiile de piață pot fi instabile, iar activele comparabile pot reflecta trasabilități diferite în privința riscului, reglementărilor, sau costurilor de capital. În astfel de cazuri, abordarea prin venit sau alte tehnici pot reda mai bine valoarea prezentă a fluxurilor viitoare, reducând dependența de date comparabile sparse sau neconcludente.

În lumina acestor limitări și pentru a asigura o estimare robustă, credibilă și documentată a valorii CEREALCOM SA, s-a optat pentru o abordare alternativă care să se bazeze pe datele interne ale societății și pe proiecții fundamentate ale performanței viitoare, înlocuind sau completând, după caz, abordarea prin piață. Această alegere urmărește să minimizeze utilizarea de ajustări excesive și să ofere un fundament mai coerent pentru concluzia de valoare, în acord cu standardele de evaluare și cu datele disponibile efectiv.

Expertul evaluator nu a apelat la abordarea prin piața deoarece pe piața de capital din România și din regiune nu sunt cotate întreprinderi similare din punct de vedere al domeniului de activitate și cu caracteristici financiare asemănătoare cu volume de tranzacționare mari raportate la numărul total de acțiuni emise, având în vedere aspectele constatate aceasta abordare nu este adecvată.

3.2. Abordarea prin cost/active

În selecția metodei de evaluare, standardele internaționale recomandă să se evalueze în mod explicit dacă fiecare abordare este adecvată pentru natura activului și pentru datele disponibile, luând în calcul punctele forte și limitele fiecăreia.

În practică, abordarea prin cost este recunoscută ca fiind rar aplicabilă pentru evaluarea întreprinderilor care operează ca entități în funcțiune, fiind utilă în principal în situații foarte specifice, precum start-up-uri, entități de investiții/holding sau cazuri în care firma nu mai reprezintă un going concern.

În cazul CEREALCOM SA Alexandria, determinarea valorii pe baza costului de înlocuire sau de reproducere nu se dovedește a fi o abordare primară credibilă pentru următoarele motive:

1. Compania funcționează ca un business în continuare, cu operațiuni și potențial de generare de venituri.

- Valoarea economică a unui business în funcțiune este, de regulă, mai bine captată prin fluxurile viitoare de numerar sau prin comparabile de piață, decât prin suma costurilor de înlocuire sau de reproducere a activelor. Costul de înlocuire ar omite valoarea creată prin know-how, relații comerciale, piață, brand, sau alte elemente intangibile ce nu se reflectă direct în costurile de achiziție ale activelor fizice.

2. Reprezentarea fidelă a utilității și a productivității activelor ar necesita ajustări și ipoteze complexe.

- Metoda cost presupune estimarea costului pentru obținerea capacității de serviciu a activelor, eventual ajustat pentru depreciere și obsolescență. Pentru o entitate operațională cu active mixte, de multe ori costul de înlocuire nu reflectă eficiența sau profitabilitatea actuală; poate subestima valoarea dacă business-ul obține un randament superior costului, sau supra-estima dacă activele sunt sub-utilizate. În lipsa unor date extrem de detaliate și certe, astfel de ajustări

pot introduce un grad ridicat de judecată subiectivă, diminuând fiabilitatea ca metodă principală.

3. Disponibilitatea și calitatea informațiilor necesare pentru aplicarea corectă a metodei cost sunt limitate sau insuficiente pentru a produce o estimare robustă.

- În practică, o aplicare riguroasă a cost approach necesită nu doar costurile directe pentru înlocuire sau reproducere, ci și costuri indirecte relevante, posibile costuri financiare, taxe, profituri normale etc. Aceste estimări pot fi dificil de justificat în mod independent, mai ales când un business este deja funcțional, iar piețele, tehnologiile sau condițiile economice evoluează. Dacă aceste date nu sunt disponibile la nivel de detaliu și cu certitudine, metoda devine mai degrabă un exercițiu teoretic decât o indicație de valoare solidă.

Pe baza acestor considerente, utilizarea abordării prin cost nu a fost aplicată în prezentul raport. Alegerea se bazează pe dorința de a furniza o estimare cât mai credibilă și relevantă cu privire la valoarea economică a CEREALCOM SA în funcțiune, într-un context în care informațiile și natura activului nu susțin în mod adecvat o aplicare solidă a metodei cost.

Conform mențiunilor Standardelor de evaluare a bunurilor, Editia 2025, ANEVAR, abordarea prin cost poate fi uneori și este recomandată în cazul companiilor de tip holding sau de investiții, start-up sau a celor ce nu respecta principiul continuității activității; în cazul prezentului proces de evaluare nici una dintre cele două condiții nu este respectată, astfel abordarea prin cost nu este adecvată și nu a fost utilizată.

3.3. Abordarea prin venit

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

Activitatea principală a companiei a fost și este generatoare de profit; bugetul de venituri și cheltuieli se axează pe așteptările managementului cu privire la evoluția viitoare a entității în raport cu actualele condiții economice. Abordarea prin venit a fost aplicată plecând de la bugetul de venituri și cheltuieli întocmit de managementul companiei și verificat de către evaluator cu date de piață referitoare la marja operațională EBITDA, respectiv evoluția așteptată a domeniului.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

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

S-a aplicat metoda cash flow-ului net actualizat, pentru a surprinde atât impactul evoluției pieței specifice, cât și alinierea activității companiei pe un trend de stabilitate în ceea ce privește evoluția Cifrei de Afaceri.

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

Fiind o metoda de randament si avand in vedere particularitatile aplicarii, argumentele care sustin aplicarea metodei sunt urmatoarele:

- Viabilitatea societatii/unitatii generatoare de numerar, capacitatea de a genera profit si in perioada urmatoare, intr-un orizont de timp rezonabil;
- Continuitatea activitatii prezente.

Premisele aplicarii metodei sunt:

- Definirea conditiilor normale de exploatare si functionare pe baza tendintelor extrase din rezultatele analizei societatii;
- Continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii si activitatii societatii;
- In estimarea veniturilor si cheltuielilor s-a tinut cont de rezultatele obtinute in perioada 31.12.2020-30.11.2025.

Metoda se aplica sub rezerva certitudinii informatiilor si estimarilor puse la dispozitie de conducerea societatii, si anume:

- Estimările privind evoluția capacității de absorbție a pieței și veniturilor în perioada de previziune;
- Estimările privind structura costurilor pentru a susține evoluția veniturilor și a cheltuielilor;

3.3.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor

Previziunile CEREALCOM S.A. s-au realizat pornind de la elementele componente ale Bugetului de Venituri și Cheltuieli întocmit de conducerea companiei și analizat de noi împreună cu aceasta. S-a ținut cont de situația actuală a societății, de istoricul activității cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței specifice. Situațiile previzionate au conținut: cifra de afaceri, principalele categorii de cheltuieli operaționale și profitul obținabil.

3.3.2. Estimarea ratei de actualizare

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.

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

$$K_e = R_f + \beta \times (R_m + R_f)$$

Estimare rata de actualizare	
Rata fara risc - Risk free rate (Rf 1) - obligatiuni in lei emise de RO	7,41%
Rata fara risc - Risk free rate (Rf) - obligatiuni in EUR emise de DE	0,00%
Prima de risc piata de capital dezvoltata - Implied premium (Ip)	7,26%
Country risk premium - Romania	2,93%
Rata rentabilitatii asteptata de piata -Total Equity Risk premium	7,41%
Beta	0,77%
Unlevered Beta	0,57
Debt / Equity sector	64,76%
Debt / Equity	0,00%

Cost capital propriu 14,48%

CMPC		
Risk free rate	(ERP)	7,41%
Implied premium	(Ip)	7,26%
Country risk premium	(CRP)	2,93%
D/E Sector	(D/E)	64,76%
D/E Company	(D/E)	0,00%
Cost of Equity	(Ke)	14,48%
CP/(CP+Dtl)	CP/(CP+Dtl)	100%
Dtl/(CP+Dtl)	Dtl/(CP+Dtl)	0,00%
Cost of Debt	(Kd)	7,41%
Tax rate	(π)	16,00%
CMPC		14,48%

1.	Rf	-	randamentul obligațiunilor de stat România emise în lei din care s-a scăzut marja (sursa: www.mfinante.ro)
2.	Ip	-	Prima de risc piata de capital dezvoltata; http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/
3.	CRP	-	Country risk premium; http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/ - country risk premiums
4.	D/E	-	Grad de indatorare sector; http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/
5.	Ub	-	Beta neîndatorat; http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/ - Damodaran - sectorul "Machinery"
6.	Kd	-	Dobanda medie la credite noi acordate societăților nefinanciare – www.bnr.ro
7.	Ke	-	Rata de actualizare; $Ke = Rf + \beta \times (Ip + CRP)$
8.	WACC (CMPC)	-	$CMPC = Ke \times (E / (D + E)) + Kd \times (1 - \pi) \times (D / (D + E))$

3.3.3. Fluxul de numerar si 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 inflației pe termen lung pentru moneda națională).

Fluxurile financiare la dispoziția investitorilor au fost estimate pornind de la:

- Bugetul de Venituri și Cheltuieli estimat de către evaluator.
- Activitatea investițională.
- Variația capitalului de lucru.

Tabloul fluxului de disponibilitati si modul de calcul sunt prezentate in tabelul urmator, pornindu-se de la profitul operational net la care s-a adaugat amortizarea, fiind o cheltuiala nemonetara, si din care s-a scazut valoarea investitiilor si necesarul de capital de lucru pentru a sustine volumul de afaceri estimat.

Privitor la valoarea de piață a creanțelor, valoarea contabilă a acestora a fost ajustată cu 90%, gradul de recuperare este unul foarte mic având în vedere volatilitatea sectorului agricol, riscurile de credit asociate clienței și lipsa unor garanții aferente creanțelor, se impune ajustarea valorii. Companiile de la care trebuie recuperate creanțele nu dețin active care pot fi valorificate, unele chiar au fost radiate, procedurile de recuperare sunt anevoiase și durează foarte mult. Această ajustare reflectă estimarea realistă a sumelor probabil recuperabile și asigură o reprezentare fidelă a valorii activelor nete în scopul evaluării. Standardele de evaluare și cele contabile (impun **reprezentarea fidelă a valorii activelor**, în funcție de probabilitatea reală de recuperare. Dacă nu există dovezi că aceste creanțe vor fi încasate (confirmări, încasări recente, planuri de plată), ele trebuie **corectate drastic**, pentru a nu supraevalua compania.

Previziunile fluxurilor de numerar utilizate în cadrul evaluării au fost fundamentate pe **estimări privind evoluția indicatorilor macroeconomici și a celor specifici sectorului de activitate**, astfel cum sunt acestea publicate de **instituții publice**. Indicatorii luați în considerare includ, fără a se limita la, evoluția produsului intern brut, inflația, ratele dobânzilor, dinamica cererii în sectorul analizat și tendințele generale ale pieței relevante.

Aceste estimări au fost utilizate ca **repere obiective și independente** pentru construirea scenariilor financiare, fiind corelate cu informațiile istorice ale societății, structura activității acesteia și perspectivele rezonabile de dezvoltare, în condițiile unei funcționări normale și continue a întreprinderii. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru abateri semnificative ale rezultatelor viitoare față de previziuni, generate de modificări ale condițiilor macroeconomice, sectoriale sau de piață față de ipotezele avute în vedere la data evaluării.

ABORDAREA PRIN VENIT						
FLUXURI DE NUMERAR LA DISPOZIȚIA FIRMEI						
Fluxul de numerar	2024	Perioada de previziune explicită				
		Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Valoare terminală
Produse agricole, marfuri diverse	1.977.359	2.115.774	2.242.721	2.354.857	2.449.051	2.522.522
		7%	6%	5%	4%	3%
Prestări servicii-depozitare și chirii	3.457.210	3.630.071	3.775.273	3.888.532	4.005.187	4.125.343
		5%	4%	3%	3%	3%
Total venituri din exploatare	5.434.569	5.745.845	6.017.994	6.243.388	6.454.238	6.647.865
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	692.992	724.870	749.515	772.001	791.301	807.127
		4,60%	3,40%	3,00%	2,50%	2,00%
Cheltuieli utilități	230.270	240.862	249.052	256.523	262.936	268.195
		4,60%	3,40%	3,00%	2,50%	2,00%
Cheltuieli privind marfurile	1.053.578	1.102.043	1.139.512	1.173.697	1.203.040	1.227.101
		4,60%	3,40%	3,00%	2,50%	2,00%
Alte cheltuieli de exploatare	1.469.067	1.536.644	1.588.890	1.636.557	1.677.471	1.711.020
		4,60%	3,40%	3,00%	2,50%	2,00%
Total cheltuieli din exploatare	3.445.907	3.604.419	3.726.969	3.838.778	3.934.747	4.013.442
EBITDA	1.988.662	2.141.426	2.291.025	2.404.610	2.519.491	2.634.423
- Amortizare	2.853.000	2.853.000	2.853.000	2.853.000	2.853.000	2.853.000
- Deprecieri și provizioane	0	0	0	0	0	0
EBIT	-864.338	-711.574	-561.975	-448.390	-333.509	-218.577



- Impozit pe profit	0	0	0	0	0
Profit operational net	-711.574	-561.975	-448.390	-333.509	-218.577
+ Amortizare	2.853.000	2.853.000	2.853.000	2.853.000	2.853.000
- Cresterea capitalului de lucru	39.565	41.939	44.036	45.797	47.171
- Cheltuieli de capital	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Flux de net de numerar la dispozitia actionarilor - CFNA	1.651.861	1.799.086	1.910.574	2.023.694	2.137.252
Valoare terminala					18.620.096

Perioade de actualizare (ani)		1	2	3	4	5
Factor de actualizare	14,48%	0,87353	0,76305	0,66655	0,58225	0,50861
CFNI actualizat		1.442.948,03	1.372.797,11	1.273.490,03	1.178.293,80	9.470.392

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

Rata de capitalizare (CMPC-g) valoare terminala	11,48%	
Valoarea actualizata a fluxurilor de numerar	5.267.529 lei	
Valoare terminala actualizata	9.470.392 lei	
Valoarea companie	14.737.921 lei	
- Credite totale	4.007.352 lei	
+ Active in afara exploatarii	11.965.284 lei	
+ Disponibilitati	3.469.174 lei	
Valoare de piata a capitalurilor proprii	26.165.027 lei	
Valoare de piata/actiune	0,0505 lei/actiune	

În cadrul procesului de evaluare, activele identificate ca fiind în afara exploatării (non-operating assets) au fost analizate și evaluate distinct față de activele utilizate în activitatea curentă a societății. Aceste active nu contribuie direct la generarea fluxurilor de numerar operaționale și nu sunt esențiale desfășurării activității de bază, motiv pentru care au fost tratate separat în determinarea valorii întreprinderii.

Evaluarea acestora s-a realizat individual, pentru fiecare activ în parte, având în vedere natura, caracteristicile tehnice, starea fizică, gradul de uzură, funcționalitatea, situația juridică și condițiile de piață specifice. În analiza fiecărui activ s-a ținut seama de starea efectivă la data evaluării, inclusiv eventuale limitări privind utilizarea, necesitatea unor investiții suplimentare sau existența unor sarcini ori restricții.

Determinarea valorii s-a fundamentat pe principiul celei mai bune utilizări, respectiv utilizarea rezonabil posibilă, legal permisă, fizic realizabilă și financiar fezabilă, care conduce la valoarea maximă pentru acel activ. În acest sens, pentru activele imobiliare s-a analizat dacă utilizarea actuală este optimă sau dacă o utilizare alternativă ar genera o valoare superioară, iar pentru activele mobile s-a avut în vedere fie utilizarea individuală, fie valorificarea pe piața secundară.

În funcție de specificul fiecărui activ, au fost aplicate abordările în evaluare considerate adecvate (abordarea prin piață, prin cost sau, după caz, prin venit), utilizând informații de piață relevante și verificabile. Valoarea rezultată reflectă ipoteza valorificării individuale a acestor active, independent de continuitatea exploatării activității societății.

În urma aplicării metodologiei de evaluare au rezultat următoarele valori:

	LEI	EURO
Amplasament Alexandria, TL	2.229.549	439.000
Amplasament com. Blejesti, TL	863.379	170.000
Amplasament com. Olteni, TL	888.773	175.000
Zimnicea - siloz, TL	5.417.449	1.066.700
Amplasament Zimnicea, TL	909.087	179.000
Amplasament Rosiori de Vede, TL	914.227	180.012
Amplasament com. Necsesti, TL	47037,701	9261,76
Amplasament Str. Alexadru Deparateanu, Rosiori de Vede, TL	695781,9	137000
TOTAL	11.965.284	2.355.974



4. Concluzia asupra valorii

Abordarea prin venit

Valoare de piata obtinut prin metoda DCF = 26.165.027 lei; 0,0505 lei/actiune

Abordare prin piata

Nu este adecvata

Abordare prin cost (active)

Nu este adecvata

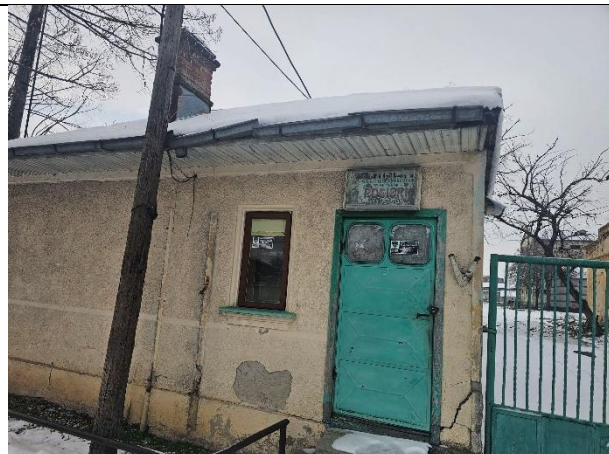
Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare rezultatul abordării prin venit este cel mai reprezentativ și credibil.

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este ca, așa cum se prezenta la 30.11.2025, valoarea de piata a capitalului propriu aferent CEREALCOM SA este:

26.165.027 lei respectiv 0,0505 lei/actiune



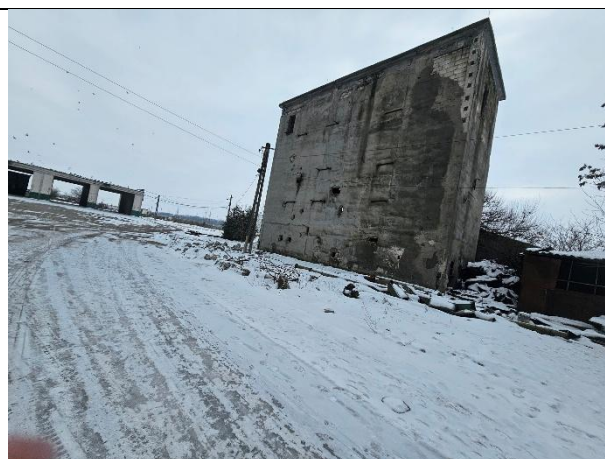
Anexa 1. Fotografii

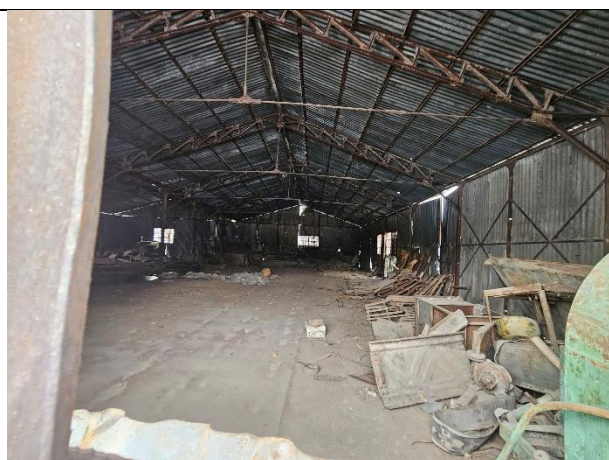


























Anexa 2. Evaluare active in afara exploatarii

Abordarea prin piata

Estimarea valorii terenului – Com. Necsesti, Teleorman

In urma inspectiei activului s-a constatat ca cladirile prezente pe amplasament sunt stare avansata de degradare fiind in stare nesatisfacatoare, iar amplasamentul si caracteristicile terenului indica Cea mai buna utilizare teren agricol.

Dintre cele sase metode de evaluare pentru teren precizate in Standardele de evaluare a bunurilor, pentru proprietati imobiliare tip teren este recomandata in primul rand aplicarea **metodei comparatiei vanzarilor**, fiind tehnica cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si metoda preferata atunci cand exista informatii despre oferte/vanzari comparabile, in situatia in care nu se poate aplica aceasta metoda se pot utiliza metode alternative.

Dintre cele șase metode consacrate pentru evaluarea terenurilor, metoda comparației vânzărilor a fost considerată cea mai relevantă și aplicabilă în cazul de față. Aceasta este tehnica preferată în evaluarea terenurilor atunci când există informații suficiente privind oferte și tranzacții comparabile, deoarece reflectă direct comportamentul pieței.

Prin urmare, abordarea prin piață a fost aplicată pentru estimarea valorii terenului, utilizând metoda comparației vânzărilor, care presupune analiza și ajustarea prețurilor de tranzacție sau de ofertă ale unor terenuri similare, în funcție de caracteristicile acestora (localizare, suprafață, formă, utilități, accesibilitate, regim juridic etc.).

O parcelă de teren devine amplasament în momentul în care este amenajată și pregătită pentru a fi utilizată în scopul pentru care a fost destinată. În evaluarea terenurilor, caracteristicile fizice ale amplasamentului reprezintă factori esențiali care influențează valoarea acestuia. Printre aceste caracteristici se numără: suprafața, forma, deschiderea la drumuri publice, topografia, localizarea, orientarea, panorama, precum și alte particularități topografice, cum ar fi perimetrul, panta și condițiile de drenaj.

De asemenea, disponibilitatea utilităților și serviciilor publice – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, rețele de telecomunicații – influențează în mod semnificativ potențialul de utilizare și dezvoltare al terenului.

În cadrul abordării prin piață, valoarea de piață a terenului este estimată prin compararea proprietății evaluate cu terenuri similare care au fost recent tranzacționate, oferite spre vânzare sau pentru care există oferte ferme de cumpărare. Aceste informații reflectă comportamentul actual al pieței și constituie baza pentru formularea unei opinii asupra valorii de piață.

Valoarea terenului trebuie analizată în contextul celei mai bune utilizări (CMBU). Chiar dacă terenul este ocupat parțial de construcții, evaluarea acestuia se bazează, de regulă, pe presupunerea că este liber și disponibil pentru dezvoltare conform celei mai eficiente și probabile utilizări economice. Această abordare este uzual acceptată în practica profesională și permite o analiză coerentă și comparabilă a valorii terenului, tratându-l distinct de construcțiile existente, acolo unde este cazul.

Fundamentarea selectării, utilizării și creării modelului de evaluare

Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii și categoria din care face parte imobilul evaluat, precum și istoricul activității pieței pentru această categorie, evaluatorul a considerat că abordarea prin piață este adecvată. În prezent, piața imobiliară este activă, tranzacțiile sunt frecvente, iar numărul ofertelor și caracteristicile disponibile permit efectuarea ajustărilor necesare pentru fundamentarea unei



opinii privind valoarea de piață.

Metoda aplicată a fost comparația vânzărilor, iar modelul de evaluare utilizat a fost conceput specific pentru această metodă. Modelul de evaluare selectat este adecvat pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și tipul activului evaluat, asigurând coerență între datele de intrare și rezultatele obținute. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și aplicarea modelului, precum și în verificarea și utilizarea datelor de intrare.

Modelul de evaluare aplicat a fost creat intern de experții AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL, utilizând Microsoft Excel, pentru a reflecta specificul metodei de comparație a vânzărilor și pentru a permite ajustări asupra caracteristicilor relevante ale imobilului.

Modelul a fost selectat/creat astfel încât să asigure:

- coerența între datele de intrare și rezultatele obținute;
- aplicabilitatea pentru tipul de valoare și utilizarea desemnată;
- respectarea cerințelor SEV privind raționamentul profesional și scepticismul profesional.

Limitările modelului

Modelul de evaluare aplicat în cadrul metodei comparației vânzărilor prezintă anumite *limitări* inerente. Rezultatele obținute depind de disponibilitatea și calitatea datelor de piață, iar în lipsa unor tranzacții recente și relevante s-au utilizat oferte, care nu reflectă întotdeauna prețurile efectiv tranzacționate. Comparabilitatea redusă între proprietăți, diferențele de localizare, stare, compartimentare sau regim juridic, precum și necesitatea aplicării ajustărilor determină un grad de subiectivitate ce nu poate fi eliminat în totalitate. De asemenea, condițiile specifice ale tranzacțiilor analizate (vânzări forțate, relații între părți, stimulente acordate) pot influența valorile de referință și nu sunt întotdeauna complet documentate. Modelul este sensibil la modificările rapide ale pieței imobiliare, iar ipotezele de lucru utilizate pot conduce la estimări care trebuie interpretate cu prudență. Prin urmare, rezultatele obținute trebuie înțelese în contextul acestor limitări, evaluatorul aplicând raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii, ținând cont de aceste limitări.

Procedurile de verificare a calității și rezultatele acestora

Modelul de evaluare utilizat este testat intern de către experții evaluatori din cadrul AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL prin aplicarea procedurilor interne specifice, constând în verificarea formulelor, consistenței datelor și corectitudinii ajustărilor, iar în urma verificării modelului de evaluare a rezultat ca acesta îndeplinește următoarele caracteristici:

- *acuratețea* este foarte bună, modelul de evaluare nu prezintă erori în calcul și funcționează în concordanță cu obiectivele evaluării;
- *caracterul complet* – includerea tuturor caracteristicilor relevante ale imobilului;
- *actualitatea* – modelul de evaluare reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- *transparența* – toate persoanele care analizează modelul de evaluare înțeleg cum funcționează acesta precum și limitările inerente ale acestuia.

Documentarea modelului de evaluare

În etapa de informare și analiză, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți imobiliare care să fi fost vandute recent, în condiții pe deplin conforme cu definiția valorii de piață. Conform prevederilor SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105), în astfel de situații evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), care sunt pe piața specifică.

În urma analizei pieței specifice a rezultat ca există un număr adecvat de oferte/tranzacții 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 proprietății imobiliare evaluate. Unitatea de comparație uzuala (pe care piața o percepe și pe care ne-am bazat grila de comparații) este **metrul patrat sau hectarul**.

Descrierea datelor de intrare și a rezultatelor

Datele de intrare au fost obținute din surse publice și includ:

- ofertele de vanzare cu imobile identice sau similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale brokerilor imobiliari și de publicitate, acestea indeplinesc cerințele "SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)" pentru informații relevante: acuratețe, caracter complet, actualitate și transparență;
- caracteristici tehnice și juridice ale imobilului evaluat și ale comparabilelor;
- studii de piață publice.

Aceste date respectă criteriile SEV 104 privind relevanța, acuratețea, completitudinea, actualitatea și transparența. Rezultatul analizei este o opinie fundamentată asupra valorii de piață a proprietății, exprimată pe baza ajustărilor necesare între comparabile și proprietatea evaluată.

Datele de intrare semnificative

- prețurile ofertelor și tranzacțiilor similare;
- suprafața utilă, compartimentarea, starea tehnică, localizarea și regimul juridic a proprietății evaluate și comparabilelor;
- eventuale componente non-imobiliare incluse în oferte și tranzacții;
- condițiile specifice ale tranzacțiilor.

Din analiza pieței am selectionat comparabilele, pe baza cărora a fost întocmit următorul tabel cu datele elementele de comparație pentru proprietatea subiect și comparabile, datele pentru comparabilele utilizate au fost obținute din anunțurile de vanzare și din discuțiile telefonice avute și prezentate mai jos:

Elemente de comparație:	Teren evaluat	Terenuri comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare imobil:	Necsesti	Necsesti	Necsesti	Necsesti
Preț cotație (euro/mp):	-	0,20	0,33	0,35
1. Tip preț:	-	ofertă	ofertă	tranzacție
Elemente de comparație specifice tranzacției				
2. Drept de proprietate transmis:	absolut	absolut	absolut	absolut
3. Condiții de finanțare:	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)
4. Condiții de vânzare:	independente	independente	independente	independente
5. Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6. Condiții de piață:	actuale	actuale	actuale	actuale
Elemente de comparație specifice proprietății				
7. Construcții demolabile pe teren:	viran	viran	viran	viran
8. Localizare/zonă:	Necsesti	Necsesti inferioara	Necsesti similara	Necsesti superioara
9. Restricții legale/status urban:	intravilan	extravilan	extravilan	extravilan
10. Dimensiune/mărime:	28.943	27.336	19.723	33.365
11. Formă/raport dimensiuni:	dreptunghiulara	regulata	regulata	regulata
12. Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita
13. Deschidere la stradă (ml):	50,00	25,00	21,00	12,00
14. Topografie:	plana	plana	plana	plana
15. Rețea energie electrică:	DA	DA	DA	DA

16. Rețea apa curentă:	NU	DA	DA	DA
17. Rețea canalizare:	NU	DA	NU	NU
18. Rețea gaze naturale:	NU	NU	NU	NU
19. Indicator POT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar
20. Indicator CUT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar
21. Utilizare actuală/CMBU:	agro-industrial	agro-industrial	agro-industrial	agro-industrial
22. Alți factori:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Sursa: analiza AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL



Documentarea informațiilor și a datelor comprabilelor utilizate:

➤ Comparabila 1

Sursa: <https://app.extravilan-agricol.ro/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=24804>

Detalii oferta 428 / 19.09.2025

👤 Vanzator(i)

Nume și prenume / Denumire PJ
BOERESCU HRISULA-ADINA

Telefon:
E-mail:

📍 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : NECSESTI
Suprafata : 2.7336 Ha
Nr Cadastral : 21571
Nr Carte Funciara : 21571
Nr Tarla / Lot : 54
Nr Parcela : 14
Categorica de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 28000.00 Lei
Conditii de Vanzare : NU SUNT

📋 Lista Preemptori

Nume și prenume / Denumire PJ : AGRO ANTRAN
Rang : 2
Nr și data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume și prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7
Nr și data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 2 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

📋 Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

✓ Rezolutie procedura

PROCEDURA RETRASA



Comparabila 2

Sursa: <https://app.extravilan-agricol.ro/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=26142>

Detalii oferta 432 / 02.12.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
BRATU RADU

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : NECSESTI
Suprafata : 1.9723 Ha
Nr Cadastral : 21593
Nr Carte Funciara : 21593
Nr Tarla / Lot : 58
Nr Parcela : 18
Categorie de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 33500.00 Lei
Conditii de Vanzare : NU SUNT

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : SC PUMROOTS SRL
Rang : 2
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 2 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori



➤ Comparabila 3

Sursa: <https://app.extravilan-agricol.ro/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=22401>

👤 Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
DIACONU MANUELA

Telefon: -
E-mail: -

📍 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : NECSESTI
Suprafata : 3.3365 Ha
Nr Cadastral : 21483
Nr Carte Funciara : 21483
Nr Tarla / Lot : 58
Nr Parcela : 16
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 59940.00 Lei
Conditii de Vanzare : NU SUNT

📋 Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : DIACONU MARIUS
Rang : 1
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : DIACONU MIHAI
Rang : 1
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : BENASQUE SRL
Rang : 2
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 4 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

📋 Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori



În grila datelor de piață au fost centralizate, analizate și utilizate toate informațiile relevante colectate pentru comparație, astfel încât să fie justificate ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile. Așa cum reiese din tabelul de mai sus, proprietatea evaluată și proprietățile comparabile nu prezintă caracteristici identice, motiv pentru care s-a aplicat o analiză cantitativă. Pentru identificarea și cuantificarea ajustărilor aferente prețurilor comparabilelor s-au utilizat tehnici cantitative, precum analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare și analiza costurilor.

Grila de comparație și justificarea ajustărilor se prezintă astfel:

Grila datelor de piață - comparația și ajustarea datelor de piață				
Elemente de comparație	Teren evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare imobil:	Necsesti	Necsesti	Necsesti	Necsesti
Preț cotație (euro/mp):	-	0,2	0,3	0,4
Ajustare:		%/mp €	%/mp €	%/mp €
1. Tip preț:	-	ofertă	ofertă	tranzacție
Marjă negociere:	-	-5% -0,01	-5% -0,02	0% 0,00
Preț ofertă/tranz. ajustat:		0,19	0,32	0,35
Justificare ajustare: au fost ajustate toate comparabilele cu marja medie de negociere uzuală acceptată în astfel de tranzacții pe piața specifică.				
Elemente de comparație specifice tranzacției				
2. Drept de proprietate transmis:	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare:		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		0,19	0,32	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, dreptul de proprietate al tuturor comparabilelor a fost considerat absolut, ca și cel al proprietății subiect.				
3. Condiții de finanțare:	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)
Ajustare:		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		0,19	0,32	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind oferite spre tranzacționare în condiții de finanțare normale, integral la momentul tranzacției.				
4. Condiții de vânzare:	independente	independente	independente	independente
Ajustare:		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		0,19	0,32	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele sunt oferite la tranzacționare în condiții de vânzare independente și obiective.				
5. Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare:		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		0,19	0,32	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, nefiind identificate cheltuieli imediate după achiziție nici la proprietățile comparabile și nici la proprietatea subiect.				
6. Condiții de piață:	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare:		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		0,19	0,32	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele sunt oferite la tranzacționare în condiții de vânzare independente și obiective.				
Elemente de comparație specifice proprietății				
7. Construcții demolabile pe teren:	viran	viran	viran	viran
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,19	0,32	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări				
8. Localizare/zonă:	Necsesti	Necsesti inferioara	Necsesti similara	Necsesti superioara



Ajustare:		60% 0,11	0% 0,00	-15% -0,05
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: comparabila 1 a fost ajustata pozitiv cu 60% deoarece are o amplasare mai nefavorabila - nivelul ajustarii a fost estimat prin analiza pe perechi de date dintre comparabilele 1 si 2; comparabila 3 a fost ajustata negativ cu 15% deoarece este amplasata intr-o zona mai mai favorabila - nivelul ajustarii a fost estimat prin analiza pe perechi de date dintre comparabilele 2 si 3.				
9. Restricții legale/status urban:	intravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
10. Dimensiune/mărime:	28.943	27.336	19.723	33.365
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
11. Formă/raport dimensiuni:	dreptunghiulara 0,44	regulata 0,23	regulata 8,75	regulata 6,71
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
12. Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
13. Deschidere la stradă (ml):	50,00	25,00	21,00	12,00
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
14. Topografie:	plana	plana	plana	plana
Ajustare:		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
15. Rețea energie electrică:	DA	DA	DA	DA
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
16. Rețea apa curentă:	NU	DA	DA	DA
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
17. Rețea canalizare:	NU	DA	NU	NU
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
18. Rețea gaze naturale:	NU	NU	NU	NU
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Ajustare totala pt. utilitati		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
19. Indicator POT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar
Ajustare:		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
20. Indicator CUT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar
Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
21. Utilizare actuală/CMBU:	agro-industrial	agro- industrial	agro- industrial	agro- industrial

Ajustare:		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari				
22. Alți factori:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare:		0% 0	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		0,31	0,32	0,30
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari				
Valoare ajustată (euro):		0,31	0,32	0,30
Ajustare totală netă (euro):		0,11	0,00	-0,05
Ajustare totală netă procentuală (%):		60,0%	0,0%	-15,0%
Ajustare totală brută absolută (euro):		0,11	0,00	0,05
Ajustare totală brută procentuală (%):		60,0%	0,0%	15,0%

Valoarea asimilata pentru imobilul supus evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii imobiliare comparabile careia i-au fost aduse cele mai putine ajustari avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata prin abordarea prin piata pentru imobilul evaluat este:

Valoare de piață estimată imobil evaluat:	9.262 €	47.038 lei
Indicație asupra valorii de piață unitară:	0,32 euro/mp	1,6 lei/mp

Sursa: analiza AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL

Estimarea valorii terenului – Rosiori de vede, Teleorman

În urma inspecției activului s-a constatat că clădirile prezente pe amplasament sunt stare avansată de degradare fiind în stare nesatisfăcătoare prin urmare s-a considerat cea mai bună utilizare teren liber pentru dezvoltare.

Dintre cele șase metode de evaluare pentru teren precizate în Standardele de evaluare a bunurilor, pentru proprietăți imobiliare tip teren este recomandată în primul rând aplicarea **metodei comparației vânzărilor**, fiind tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și metoda preferată atunci când există informații despre oferte/vânzări comparabile, în situația în care nu se poate aplica această metodă se pot utiliza metode alternative.

Dintre cele șase metode consacrate pentru evaluarea terenurilor, metoda comparației vânzărilor a fost considerată cea mai relevantă și aplicabilă în cazul de față. Aceasta este tehnica preferată în evaluarea terenurilor atunci când există informații suficiente privind oferte și tranzacții comparabile, deoarece reflectă direct comportamentul pieței.

Prin urmare, abordarea prin piață a fost aplicată pentru estimarea valorii terenului, utilizând metoda comparației vânzărilor, care presupune analizarea și ajustarea prețurilor de tranzacție sau de ofertă ale unor terenuri similare, în funcție de caracteristicile acestora (localizare, suprafață, formă, utilități, accesibilitate, regim juridic etc.).

O parcelă de teren devine amplasament în momentul în care este amenajată și pregătită pentru a fi utilizată în scopul pentru care a fost destinată. În evaluarea terenurilor, caracteristicile fizice ale amplasamentului reprezintă factori esențiali care influențează valoarea acestuia. Printre aceste caracteristici se numără: suprafața, forma, deschiderea la drumuri publice, topografia, localizarea, orientarea, panorama, precum și alte particularități topografice, cum ar fi perimetrul, panta și condițiile de drenaj.

De asemenea, disponibilitatea utilităților și serviciilor publice – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, rețele de telecomunicații – influențează în mod semnificativ potențialul de utilizare și dezvoltare al terenului.

În cadrul abordării prin piață, valoarea de piață a terenului este estimată prin compararea proprietății evaluate cu terenuri similare care au fost recent tranzacționate, oferite spre vânzare sau pentru care există oferte ferme de cumpărare. Aceste informații reflectă comportamentul actual al pieței și constituie baza pentru formularea unei opinii asupra valorii de piață.

Valoarea terenului trebuie analizată în contextul celei mai bune utilizări (CMBU). Chiar dacă terenul este ocupat parțial de construcții, evaluarea acestuia se bazează, de regulă, pe presupunerea că este liber și disponibil pentru dezvoltare conform celei mai eficiente și probabile utilizări economice. Această abordare este uzual acceptată în practica profesională și permite o analiză coerentă și comparabilă a valorii terenului, tratându-l distinct de construcțiile existente, acolo unde este cazul.

Fundamentarea selectării, utilizării și creării modelului de evaluare

Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii și categoria din care face parte imobilul evaluat, precum și istoricul activității pieței pentru această categorie, evaluatorul a considerat că abordarea prin piață este adecvată. În prezent, piața imobiliară este activă, tranzacțiile sunt frecvente, iar numărul ofertelor și caracteristicile disponibile permit efectuarea ajustărilor necesare pentru fundamentarea unei opinii privind valoarea de piață.

Metoda aplicată a fost comparația vânzărilor, iar modelul de evaluare utilizat a fost conceput specific pentru această metodă. Modelul de evaluare selectat este adecvat pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și tipul

activului evaluat, asigurând coerență între datele de intrare și rezultatele obținute. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și aplicarea modelului, precum și în verificarea și utilizarea datelor de intrare.

Modelul de evaluare aplicat a fost creat intern de experții AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL, utilizând Microsoft Excel, pentru a reflecta specificul metodei de comparație a vânzărilor și pentru a permite ajustări asupra caracteristicilor relevante ale imobilului.

Modelul a fost selectat/creat astfel încât să asigure:

- coerența între datele de intrare și rezultatele obținute;
- aplicabilitatea pentru tipul de valoare și utilizarea desemnată;
- respectarea cerințelor SEV privind raționamentul profesional și scepticismul profesional.

Limitările modelului

Modelul de evaluare aplicat în cadrul metodei comparației vânzărilor prezintă anumite *limitări* inerente. Rezultatele obținute depind de disponibilitatea și calitatea datelor de piață, iar în lipsa unor tranzacții recente și relevante s-au utilizat oferte, care nu reflectă întotdeauna prețurile efectiv tranzacționate. Comparabilitatea redusă între proprietăți, diferențele de localizare, stare, compartimentare sau regim juridic, precum și necesitatea aplicării ajustărilor determină un grad de subiectivitate ce nu poate fi eliminat în totalitate. De asemenea, condițiile specifice ale tranzacțiilor analizate (vânzări forțate, relații între părți, stimulente acordate) pot influența valorile de referință și nu sunt întotdeauna complet documentate. Modelul este sensibil la modificările rapide ale pieței imobiliare, iar ipotezele de lucru utilizate pot conduce la estimări care trebuie interpretate cu prudență. Prin urmare, rezultatele obținute trebuie înțelese în contextul acestor limitări, evaluatorul aplicând raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii, ținând cont de aceste limitări.

Procedurile de verificare a calității și rezultatele acestora

Modelul de evaluare utilizat este testat intern de către experții evaluatori din cadrul AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL prin aplicarea procedurilor interne specifice, constând în verificarea formulelor, consistenței datelor și corectitudinii ajustărilor, iar în urma verificării modelului de evaluare a rezultat ca acesta îndeplinește următoarele caracteristici:

- *acuratețea* este foarte bună, modelul de evaluare nu prezintă erori în calcul și funcționează în concordanță cu obiectivele evaluării;
- *caracterul complet* – includerea tuturor caracteristicilor relevante ale imobilului;
- *actualitatea* – modelul de evaluare reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- *transparența* – toate persoanele care analizează modelul de evaluare înțeleg cum funcționează acesta precum și limitările inerente ale acestuia.

Documentarea modelului de evaluare

În etapa de informare și analiză, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți imobiliare care să fi fost vandute recent, în condiții pe deplin conforme cu definiția valorii de piață. Conform prevederilor SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105), în astfel de situații evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), care sunt pe piața specifică.

În urma analizei pieței specifice a rezultat ca există un număr adecvat de oferte/tranzacții 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 proprietății imobiliare evaluate. Unitatea de comparație uzuală (pe care piața o percepe și pe care ne-am bazat grila de comparații) este **metrul patrat sau hectarul**.

Descrierea datelor de intrare și a rezultatelor

Datele de intrare au fost obținute din surse publice și includ:

- ofertele de vanzare cu imobile identice sau similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale brokerilor imobiliari și de publicitate, acestea indeplinesc cerințele "SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)" pentru informații relevante: acuratețe, caracter complet, actualitate și transparență;
- caracteristici tehnice și juridice ale imobilului evaluat și ale comparabilelor;
- studii de piață publice.

Aceste date respectă criteriile SEV 104 privind relevanța, acuratețea, completitudinea, actualitatea și transparența. Rezultatul analizei este o opinie fundamentată asupra valorii de piață a proprietății, exprimată pe baza ajustărilor necesare între comparabile și proprietatea evaluată.

Datele de intrare semnificative

- prețurile ofertelor și tranzacțiilor similare;
- suprafața utilă, compartimentarea, starea tehnică, localizarea și regimul juridic a proprietății evaluate și comparabilelor;
- eventuale componente non-imobiliare incluse în oferte și tranzacții;
- condițiile specifice ale tranzacțiilor.

Din analiza pieței am selectat comparabilele, pe baza cărora a fost întocmit următorul tabel cu datele elementele de comparație pentru proprietatea subiect și comparabile, datele pentru comparabilele utilizate au fost obținute din anunțurile de vanzare și din discuțiile telefonice avute și prezentate mai jos:

Elemente de comparație:	Teren evaluat	Terenuri comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare imobil:	Rosiori de Vede	Rosiori de Vede, DE70	Rosiori de Vede, DE70	Rosiori de Vede, DE70
Preț cotație (euro/mp):	-	11,8	6,0	5,0
1. Tip preț:	-	ofertă	ofertă	ofertă
Elemente de comparație specifice tranzacției				
2. Drept de proprietate transmis:	absolut	absolut	absolut	absolut
3. Condiții de finanțare:	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)
4. Condiții de vânzare:	independente	independente	independente	independente
5. Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6. Condiții de piață:	actuale	actuale	actuale	actuale
Elemente de comparație specifice proprietății				
7. Construcții demolabile pe teren:	viran	viran	viran	viran
8. Localizare/zonă:	Rosiori de Vede	Rosiori de Vede, DE70 superioara	Rosiori de Vede, DE70 similara	Rosiori de Vede, DE70 inferioara
9. Restricții legale/status urban:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10. Dimensiune/mărime:	30.002	5.000	3.000	5.000
11. Formă/raport dimensiuni:	dreptunghiulara	regulata	regulata	regulata
12. Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita
13. Deschidere la stradă (ml):	50,00	25,00	21,00	12,00
14. Topografie:	plana	plana	plana	plana
15. Rețea energie electrică:	DA	DA	DA	DA
16. Rețea apă curentă:	DA	DA	DA	DA
17. Rețea canalizare:	NU	DA	NU	NU
18. Rețea gaze naturale:	NU	NU	NU	NU

19. Indicator POT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar
20. Indicator CUT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar
21. Utilizare actuală/CMBU:	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial
22. Alți factori:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Sursa: analiza AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL

Documentarea informațiilor și a datelor comprabilelor utilizate:

➤ Comparabila 1

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-rosiori-de-vede-IDkcRDA.html>

Postat 25 ianuarie 2026

vand teren intravilan rosiori de vede

300 000 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 5 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Tiriac

DESCRIERE

Vand teren intravilan in suprafata de 5000 mp in Municipiul Rosiori de Vede, judetul Teleorman, str.Cpt.Corlatescu nr.99, Terenul are iesire si in E70 , este situat aproape de moara. Terenul are deschidere de 25 m.

ID: 298592842 Vizualizări: 63 Raportează

PRIVAT

brindusa_chitu
Pe OLX din octombrie 2022
Activ pe 25 ianuarie 2026

Trimite mesaj

074 025 5941

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

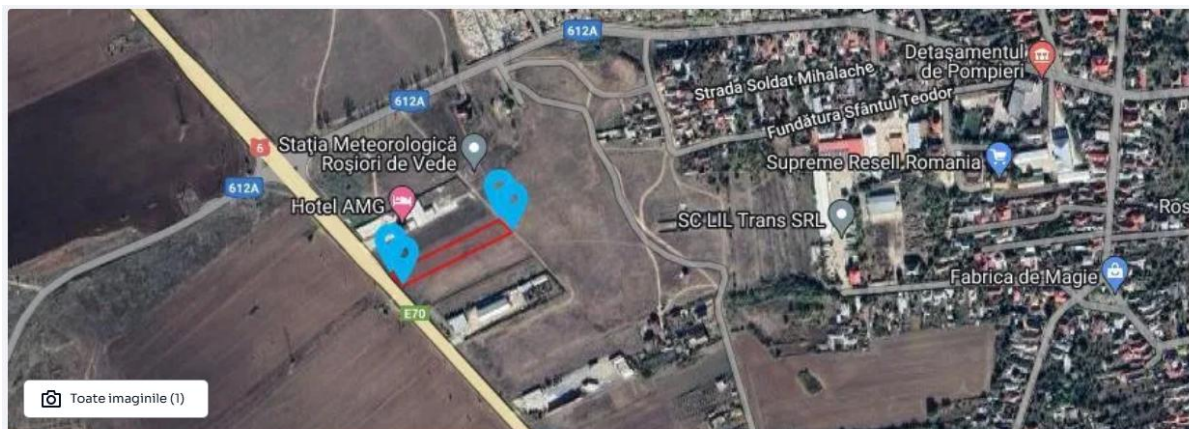
Rosiori de Vede
Teleorman

Entourage Club
Rosiori de Vede



Comparabila 2

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-rosiorii-de-vede-IDuHDp>



Teren Rosiorii de Vede

17 700 € 6 €/m²

Rosiori De Vede, Teleorman



Andrei Grecu

CERVED PROPERTY SERVICES

0731 038 646

Nume*

Teren Rosiorii de Vede

17 700 € 6 €/m²

Rosiori De Vede, Teleorman



Andrei Grecu

CERVED PROPERTY SERVICES

0731 038 646

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	20.88 x 143.68 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Allianz Asigurare pentru casa ta

Descriere

Teren intravilan situat în Rosiori de Vede. Suprafața terenului este de 3000 mp. Locația terenului se află în partea de Vest a orașului în apropiere de DN65A și Strada Sfântul Teodor. În apropiere se află Stația Meteorologică Roșiori de Vede și Cimitirul Stelian Popescu.
NOTA : La prețul de vânzare se adaugă TVA

ID: 7317575

ID intern: CP1646773

Raportea

➤ Comparabila 3

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-5-000-mp-e-70-IDkcBbi.html>

Postat 23 ianuarie 2026

TEREN -5.000 mp / E 70

5 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Tiriac

DESCRIERE

Terenul este situat în Rosiori de Vede, E70, tarlăua 32, parcela 22, vis-a-vis de fosta fabrică de bere Roberna. Suprafața teren 5.000 mp [1.200 mp intravilan, 3.800 mp extravilan]
Deschidere la E70 - 12 ML
Preț 5 Euro / mp.

ID: 298529584 Vizualizări: 71

Raportează

PRIVAT

IULIAN
Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 23 ianuarie 2026

Trimite mesaj

076 965 6565

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Rosiori de Vede
Teleorman

Entourage Club

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

IULIAN
Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 23 ianuarie 2026

Trimite mesaj

076 965 6565



În grila datelor de piață au fost centralizate, analizate și utilizate toate informațiile relevante colectate pentru comparație, astfel încât să fie justificate ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile. Așa cum reiese din tabelul de mai sus, proprietatea evaluată și proprietățile comparabile nu prezintă caracteristici identice, motiv pentru care s-a aplicat o analiză cantitativă. Pentru identificarea și cuantificarea ajustărilor aferente prețurilor comparabilelor s-au utilizat tehnici cantitative, precum analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare și analiza costurilor.

Grila de comparație și justificarea ajustărilor se prezintă astfel:

Grila datelor de piață - comparația și ajustarea datelor de piață				
Elemente de comparație	Teren evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare imobil:	Rosiori de Vede	Rosiori de Vede, DE70	Rosiori de Vede, DE70	Rosiori de Vede, DE70
Preț cotație (euro/mp):	-	11,8	6,0	5,0
<i>Ajustare:</i>		%/mp €	%/mp €	%/mp €
1. Tip preț:	-	ofertă	ofertă	ofertă
<i>Marjă negociere:</i>	-	-7% -0,83	-7% -0,42	-7% -0,35
Preț ofertă/tranz. ajustat:		10,99	5,58	4,65
Justificare ajustare: au fost ajustate toate comparabilele cu marja medie de negociere uzuală acceptată în astfel de tranzacții pe piața specifică.				
Elemente de comparație specifice tranzacției				
2. Drept de proprietate transmis:	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Ajustare:</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		10,99	5,58	4,65
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, dreptul de proprietate al tuturor comparabilelor a fost considerat absolut, ca și cel al proprietății subiect.				
3. Condiții de finanțare:	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)	normale (cash)
<i>Ajustare:</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		10,99	5,58	4,65
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind oferite spre tranzacționare în condiții de finanțare normale, integral la momentul tranzacției.				
4. Condiții de vânzare:	independente	independente	independente	independente
<i>Ajustare:</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		10,99	5,58	4,65
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele sunt oferite la tranzacționare în condiții de vânzare independente și obiective.				
5. Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Ajustare:</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		10,99	5,58	4,65
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, nefiind identificate cheltuieli imediate după achiziție nici la proprietățile comparabile și nici la proprietatea subiect.				
6. Condiții de piață:	actuale	actuale	actuale	actuale
<i>Ajustare:</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Preț ajustat (euro):		10,99	5,58	4,65
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări, comparabilele sunt oferite la tranzacționare în condiții de vânzare independente și obiective.				
Elemente de comparație specifice proprietății				
7. Construcții demolabile pe teren:	viran	viran	viran	viran
<i>Ajustare:</i>		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Preț ajustat (euro):		10,99	5,58	4,65
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustări				
8. Localizare/zonă:	Rosiori de Vede	Rosiori de Vede, DE70 superioara	Rosiori de Vede, DE70 similara	Rosiori de Vede, DE70 inferioara



Ajustare:		-50%	-5,49	0%	0,00	20%	0,93
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: comparabila 1 a fost ajustata negativ cu 50% deoarece are o amplasare mai favorabila - nivelul ajustarii a fost estimat prin analiza pe perechi de date dintre comparabilele 1 si 2; comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu 20% deoarece este amplasata intr-o zona mai slab dezvoltata - nivelul ajustarii a fost estimat prin analiza pe perechi de date dintre comparabilele 2 si 3.							
9. Restricții legale/status urban:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
10. Dimensiune/mărime:	30.002	5.000	3.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
11. Formă/raport dimensiuni:	dreptunghiulara 0,44	regulata 0,23	regulata 8,75	regulata 6,71	regulata 6,71	regulata 6,71	regulata 6,71
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
12. Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
13. Deschidere la stradă (ml):	50,00	25,00	21,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
14. Topografie:	plana	plana	plana	plana	plana	plana	plana
Ajustare:		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
15. Rețea energie electrică:	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
16. Rețea apa curentă:	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
17. Rețea canalizare:	NU	DA	NU	NU	NU	NU	NU
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
18. Rețea gaze naturale:	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ajustare totala pt. utilitati		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
19. Indicator POT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar
Ajustare:		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari							
20. Indicator CUT:	-	considerat similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Preț ajustat (euro):		5,49		5,58		5,58	
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.							
21. Utilizare actuală/CMBU:	industrial/comer cial	industrial/comer cial	industrial/comer cial	industrial/comer cial	industrial/comer cial	industrial/comer cial	industrial/comer cial
Ajustare:		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00

Preț ajustat (euro):		5,49	5,58	5,58
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari				
22. Alți factori:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare:		0% : 0	0% : 0,00	0% : 0,00
Preț ajustat (euro):		5,49	5,58	5,58
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari				
Valoare ajustată (euro):		5,49	5,58	5,58
Ajustare totală netă (euro):		-5,49	0,00	0,93
Ajustare totală netă procentuală (%):		-50,0%	0,0%	20,0%
Ajustare totală brută absolută (euro):		5,49	0,00	0,93
Ajustare totală brută procentuală (%):		50,0%	0,0%	20,0%

Valoarea asimilată pentru imobilul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății imobiliare comparabile careia i-au fost aduse cele mai puține ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață pentru imobilul evaluat este:

Valoare de piață estimată imobil evaluat:	180.012 €	914.227 lei
Indicație asupra valorii de piață unitară:	6 euro/mp	30 lei/mp

Sursa: analiza AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (adică venituri banesti obținute pe perioada de deținere plus valoarea de revanzare a proprietății respective).

În cazul proprietății evaluate, pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; **abordarea poate fi aplicată.**

Fundamentarea selectării, utilizării și creării modelului de evaluare

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul imobiliar poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **capitalizarea venitului din închiriere** – metoda utilizează venitul reprezentativ, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
- **analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF** (eng. Discounted Cash Flow), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoare terminală (sau încasări din revanzare) ce sunt apoi convertite în valoarea a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata de rentabilitate.

Prima metoda 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, analiza fluxului de numerar actualizat este recomandată 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 maturitate¹, 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 și s-a utilizat modelul de evaluare specific. Modelul de evaluare utilizat este adecvat utilizării desemnate a evaluării, tipul valorii și activului evaluat și asigură concordanța cu datele de intrare. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare cât și în aplicarea datelor de intrare aferente.

Modelul de evaluare aplicat a fost creat intern de experții AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL, utilizând Microsoft Excel, pentru a reflecta specificul metodei de capitalizării venitului.

Modelul a fost selectat/creat astfel încât să asigure:

- coerența între datele de intrare și rezultatele obținute;
- aplicabilitatea pentru tipul de valoare și utilizarea desemnată;
- respectarea cerințelor SEV privind raționamentul profesional și scepticismul profesional.

Limitările modelului

¹ aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

Modelul de evaluare prin **capitalizarea venitului** are mai multe limitări inerente care trebuie luate în considerare la interpretarea rezultatelor:

- dependența de datele de intrare – precizia estimării valorii depinde în mod direct de disponibilitatea, acuratețea și relevanța datelor privind veniturile și cheltuielile generate de proprietatea evaluată. În lipsa unor informații verificate privind chiriile, ocuparea, cheltuieli operaționale și alte venituri aferente, rezultatele modelului pot fi afectate semnificativ;
- stabilitatea veniturilor viitoare – modelul presupune că veniturile nete din exploatare pot fi estimate și stabilizate. Orice incertitudine privind evoluția veniturilor sau a gradului de ocupare introduce un grad de subiectivitate în estimarea valorii;
- sensibilitate la rata de capitalizare – alegerea ratei de capitalizare influențează direct valoarea obținută. În cazul în care datele pieței pentru proprietăți comparabile sunt limitate sau nu reflectă realitatea pieței locale, rata utilizată poate genera erori semnificative;
- lipsa unor tranzacții comparabile – pentru anumite tipuri de proprietăți, închirierea și tranzacțiile sunt rare sau inexistente, ceea ce face dificilă fundamentarea unei rate de capitalizare fiabile și crește gradul de estimare subiectivă. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii, ținând cont de aceste limitări.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii, ținând cont de aceste limitări.

Procedurile de verificare a calității și rezultatele acestora

Modelul de evaluare utilizat pentru aplicarea metodei capitalizării venitului este testat intern de către experții evaluatori din cadrul AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL prin aplicarea procedurilor interne specifice, constând în verificarea formulelor, consistenței datelor și corectitudinii ajustărilor, iar în urma verificării modelului de evaluare a rezultat ca acesta îndeplinește următoarele caracteristici:

- *acuratețea* este foarte bună, modelul de evaluare nu prezintă erori în calcul și funcționează în concordanță cu obiectivele evaluării;
- *caracterul complet* – includerea tuturor caracteristicilor relevante ale imobilului;
- *actualitatea* – modelul de evaluare reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- *transparența* – toate persoanele care analizează modelul de evaluare înțeleg cum funcționează acesta precum și limitările inerente ale acestuia.

Descrierea datelor de intrare semnificative și a rezultatelor

În cadrul evaluării prin capitalizarea venitului, modelul utilizat se bazează pe estimarea valorii proprietății prin capitalizarea veniturilor nete generate de activul evaluat, utilizând rate de capitalizare extrase din piață. Datele de intrare au fost colectate din surse de încredere, verificate și relevante pentru proprietatea analizată, și includ:

- venitul net estimat generat de proprietatea evaluată, calculat pe baza chiriilor potențiale sau a veniturilor operaționale, ajustat pentru perioadele de neocupare și cheltuielile asociate exploatarei;
- ratele de capitalizare specifice tipului de proprietate și pieței relevante, obținute din tranzacții comparabile, oferte de închiriere sau surse specializate;
- caracteristicile proprietății, inclusiv suprafață, destinație, amplasament, starea tehnică și nivelul utilităților, care influențează venitul net și riscurile asociate;
- date despre piața locală și condițiile economice, necesare pentru ajustarea ratei de capitalizare și reflectarea riscului pieței.

Aceste date au fost analizate cu raționament profesional și scepticism, iar rezultatele modelului au fost interpretate în contextul limitărilor metodei, pentru a fundamenta o opinie credibilă și verificabilă asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Rezultatele obținute prin aplicarea metodei au fost sensibilizate la diferiți parametri și interpretate cu

prudență, pentru a reflecta valoarea de piață a proprietății în condiții normale de tranzacționare, ținând cont de incertitudinile asociate estimării veniturilor viitoare și a ratei de capitalizare.

Documentarea modelului de evaluare

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea Venitului brut potențial (VBP) – reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară, în condiții de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare;
2. Estimarea Venitului brut efectiv (VBE) – reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
3. Estimarea Venitului net din exploatare (VNE) – venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, dar înainte de scăderea amortizării și a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar;
4. Estimarea Cheltuielilor de exploatare – cuprind toate cheltuielile periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent. În general, cheltuielile de exploatare se împart în trei categorii:
 - a. Cheltuieli fixe – trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial;
 - b. Cheltuieli variabile – se modifică în funcție de gradul de utilizare sau de volumul serviciilor prestate;
 - c. alocarea pentru înlocuiri – alocare pentru înlocuirea periodică a unor componente ale clădirii care se deteriorează fizic într-o perioadă mai mică decât clădirea.
5. Estimarea ratei de capitalizare (c) – reflectă raportul dintre venitul net anual din exploatare și prețul sau valoarea totală a proprietății imobiliare;
6. Convertirea VBE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare, pe baza formulei: $V = VNE/c$ – capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul „4. Analiza pieței imobiliare”.

Ipoteze folosite în metoda capitalizării venitului:

- Proprietatea este exploatată de un singur chiriaș în mod eficient, fără perioade semnificative de neocupare sau subutilizare;
- Abordarea a fost aplicată în ipoteza că venitul net generat de proprietate rămâne constant pe o perioadă lungă de timp, reflectând stabilitatea operațională și predictibilitatea fluxurilor financiare;
- Cheltuielile operaționale necesare pentru întreținerea și administrarea proprietății sunt estimate corect și reflectă costurile reale asociate exploatarei;
- Nu sunt anticipate evenimente excepționale sau modificări legislative care să afecteze venitul net al proprietății;
- Proprietatea este evaluată în condiții normale de piață, cu acces complet la utilități și facilități necesare funcționării;
- Rata de capitalizare utilizată reflectă riscul pieței și specificul proprietății, fiind obținută din tranzacții sau oferte comparabile;
- Se consideră că nu există chirii sau venituri restante care să afecteze valoarea estimată, iar gradul de ocupare rămâne stabil și optim pe întreaga perioadă de analiză.

Chiria de piață:

- Chiria de piață – au fost analizate informațiile din piața specifică, referitoare la chiriile solicitate de către proprietari pentru imobile similare proprietății subiect;
- În paralel au fost analizate și informații publicate în studiile întocmite de companii specializate în sectorul imobiliar (CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, CushmanWakefield). Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce înseamnă că toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș;
- În urma analizelor acestor informații, ținând cont de caracteristicile specifice ale proprietății subiect au fost estimate chiriile utilizate în cadrul metodei capitalizării venitului;
- Conform informațiilor preluate de la proprietari și reprezentanții acestora, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietății (taxele aferente clădirii, asigurările clădirii, alocări precum

si eventuale cheltuieli aferente spatiilor comune).

Modelul de calcul pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII VENITULUI				
1. VENIT BRUT DIN INCHIRIERE				
Denumire componenta	Arie utila (m²)	Estimare venit		
		Chirie m²/luna	Grad de neocupare	Venit brut efectiv
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 20231-C1 Alexandria	47	1	25%	420
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 20231-C2 Alexandria	685	1	25%	6.165
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 20230-C1 Alexandria	470	1	25%	4.230
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 20230-C2 Alexandria	236	1	25%	2.123
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 20230-C3 Alexandria	236	1	25%	2.123
Alexandria, Str Viilor, Nr. 3-5, Jud. Teleorman 21138-C13 Alexandria	245	1	25%	2.205
Alexandria, Str Viilor, Nr. 3-5, Jud. Teleorman 21138-C14 Alexandria	107	1	25%	959
Alexandria, Str Viilor, Nr. 3-5, Jud. Teleorman 21138-C24 Alexandria	489	1	25%	4.404
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C1 Alexandria	222	1	25%	1.995
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C2 Alexandria	85	1	25%	765
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C3 Alexandria	314	1	25%	2.828
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C4 Alexandria	275	1	25%	2.475
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C5 Alexandria	29	1	25%	263
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C6 Alexandria	15	1	25%	135
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C7 Alexandria	11	1	25%	98
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C8 Alexandria	142	1	25%	1.275
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C9 Alexandria	171	1	25%	1.538
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C10 Alexandria	202	1	25%	1.815
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C11 Alexandria	135	1	25%	1.215
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C12 Alexandria	32	1	25%	285

Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C13 Alexandria	4.832	1	25%	43.485
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C14 Alexandria	338	1	25%	3.038
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C15 Alexandria	78	1	25%	705
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C16 Alexandria	17	1	25%	150
Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman 200226-C17 Alexandria	86	1	25%	773
Alexandria, Str VIILOR, Nr. 2, Jud. Teleorman 20223-C1 Alexandria	46	1	25%	413
Alexandria, Str VIILOR, Nr. 2, Jud. Teleorman 20223-C2 Alexandria	53	1	25%	473
+ Alte venituri anuale:			0,0 €	
TOTAL VENIT BRUT EFECTIV (VBE):			86.348 €	
S-a estimat un grad de neocupare (conform studiilor de piata publicate in revista „Valoarea oriunde este” si capitolului Analiza de piata); Venitul brut efectiv=Venit brut potential-pierderi din neocupare;				
2. CHELTUIELI DE EXPLOATARE				
Cheltuieli fixe				euro/an
a. Impozit pe proprietate - cota de impozitare:	1,30%		22.220 €	
b. Asigurare (% din costul de reconstructie):	0,20%		15.953 €	
c. Altele (redevente, alte taxe etc):			0 €	
Total cheltuieli fixe				38.174
Cheltuieli variabile		%/an	euro/an	
a. Management:	0,0%		0 €	
b. Administrator:	0,0%		0 €	
c. Salarii personal intretinere:	-		-	
d. Utilitati spatii comune:	-		-	
e. Reparatii-intretinere:	5%		4.317 €	
f. Altele:	-		-	
Total cheltuieli variabile:				4.317 €
Nu s-a estimat niciun tip de cheltuiala variabila, proprietatea este integral ocupata;				
TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE:				42.491 €
Rata cheltuielilor din exploatare (cheltuieli din exploatare/VBE):				49,21%
3. VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE):				43.857 €
Venitul net din exploatare reprezinta diferenta dintre Venitul brut efectiv si Cheltuielile de exploatare.				
4. RATA DE CAPITALIZARE:				10,00%
Estimarea ratei de capitalizare aferentă proprietatii s-a făcut în baza datelor din Analiza de piata;				
5. VALOARE DE PIATA:				438.573 €
- Cheltuieli de amenajare/necesar de investit, daca e cazul (euro):				0 €
+ Teren in exces (euro):	Suprafata (m²)	Teren euro/m²		
	0	0		
Valoare de piață estimată:		439.000 EURO	2.229.549	LEI

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII VENITULUI
1. VENIT BRUT DIN INCHIRIERE

Denumire componenta	Arie utila (m ²)	Chirie m ² /luna	Estimare venit	
			Grad de neocupare	Venit brut efectiv
23236-C1 Blejesti	1.648	1	35%	12.851
23236-C2 Blejesti	1.648	1	35%	12.851
+ Alte venituri anuale:			0,0 €	

TOTAL VENIT BRUT EFECTIV (VBE):
25.701 €

S-a estimat un grad de neocupare (conform studiilor de piata publicate in revista „Valoarea oriunde este” si capitolului Analiza de piata); Venitul brut efectiv=Venit brut potential-pierderi din neocupare;

2. CHELTUIELI DE EXPLOATARE
Cheltuieli fixe euro/an

a. Impozit pe proprietate - cota de impozitare:	0,03%	178 €
b. Asigurare (% din costul de reconstructie):	0,20%	5.536 €
c. Altele (redevente, alte taxe etc):		0 €

Total cheltuieli fixe
5.714
Cheltuieli variabile %/an euro/an

a. Management:	0,0%	0 €
b. Administrator:	0,0%	0 €
c. Salarii personal intretinere:	-	-
d. Utilitati spatii comune:	-	-
e. Reparatii-intretinere:	5%	1.285 €
f. Altele:	-	-

Total cheltuieli variabile:
1.285 €

Nu s-a estimat niciun tip de cheltuiala variabila, proprietatea este integral ocupata;

TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE:
6.999 €
Rata cheltuielilor din exploatare (cheltuieli din exploatare/VBE):
27,23%
3. VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE):
18.702 €

Venitul net din exploatare reprezinta diferenta dintre Venitul brut efectiv si Cheltuielile de exploatare.

4. RATA DE CAPITALIZARE:
11,00%

Estimarea ratei de capitalizare aferentă proprietatii s-a făcut în baza datelor din Analiza de piata;

5. VALOARE DE PIATA:
170.022 €

- Cheltuieli de amenajare/necesar de investit, daca e cazul (euro):			0 €
+ Teren in exces (euro):	Suprafata (m ²)	Teren euro/m ²	0 €
	0	0	

Valoare de piață estimată:
170.000 EURO
845.920 LEI

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII VENITULUI
1. VENIT BRUT DIN INCHIRIERE

Denumire componenta	Arie utila (m ²)	Estimare venit		
		Chirie m ² /luna	Grad de neocupare	Venit brut efectiv
20055-C1 Olteni	1.036	1	35%	8.080
20055-C2 Olteni	1.073	1	35%	8.372
20055-C3 Olteni	509	1	35%	3.972
20055-C4 Olteni	5	1	35%	39
20055-C5 Olteni	208	1	35%	1.619
20055-C6 Olteni	208	1	35%	1.619
20055-C7 Olteni	208	1	35%	1.619
+ Alte venituri anuale:			0,0 €	

TOTAL VENIT BRUT EFECTIV (VBE):
25.318 €

S-a estimat un grad de neocupare (conform studiilor de piata publicate in revista „Valoarea oriunde este” si capitolului Analiza de piata); Venitul brut efectiv=Venit brut potential-pierderi din neocupare;

2. CHELTUIELI DE EXPLOATARE
Cheltuieli fixe euro/an

a. Impozit pe proprietate - cota de impozitare:	0,03%	175 €
b. Asigurare (% din costul de reconstrucie):	0,20%	4.674 €
c. Altele (redevente, alte taxe etc):		0 €

Total cheltuieli fixe **4.849**
Cheltuieli variabile %/an euro/an

a. Management:	0,0%	0 €
b. Administrator:	0,0%	0 €
c. Salarii personal intretinere:	-	-
d. Utilitati spatii comune:	-	-
e. Reparatii-intretinere:	5%	1.266 €
f. Altele:	-	-

Total cheltuieli variabile: **1.266 €**

Nu s-a estimat niciun tip de cheltuiala variabila, proprietatea este integral ocupata;

TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE: **6.115 €**
Rata cheltuielilor din exploatare (cheltuieli din exploatare/VBE): 24,15%
3. VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE): **19.202 €**

Venitul net din exploatare reprezinta diferenta dintre Venitul brut efectiv si Cheltuielile de exploatare.

4. RATA DE CAPITALIZARE: **11,00%**

Estimarea ratei de capitalizare aferentă proprietatii s-a făcut în baza datelor din Analiza de piata;

5. VALOARE DE PIATA: **174.567 €**

- Cheltuieli de amenajare/necesar de investit, daca e cazul (euro):		0 €
+ Teren in exces (euro):	Suprafata (m ²) 0	Teren euro/m ² 0

Valoare de piață estimată: **175.000 EURO** **888.773 LEI**

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII VENITULUI
1. VENIT BRUT DIN INCHIRIERE

Denumire componenta	Arie utila (m ²)	Chirie m ² /luna	Estimare venit	
			Grad de neocupare	Venit brut efectiv
240/2/2-C7	133	2	25%	2.400
240/2/2-C8	614	2	25%	11.055
240/2/2-C9	264	2	25%	4.755
240/2/2-C10	38	2	25%	675
+ Alte venituri anuale:			0,0 €	

TOTAL VENIT BRUT EFECTIV (VBE):
18.885 €

S-a estimat un grad de neocupare (conform studiilor de piata publicate in revista „Valoarea oriunde este” si capitolului Analiza de piata); Venitul brut efectiv=Venit brut potential-pierderi din neocupare;

2. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuieli fixe	euro/an	
a. Impozit pe proprietate - cota de impozitare:	1,30%	2.455 €
b. Asigurare (% din costul de reconstructie):	0,20%	1.763 €
c. Altele (redevente, alte taxe etc):		0 €
Total cheltuieli fixe		4.218
Cheltuieli variabile	%/an	euro/an
a. Management:	0,0%	0 €
b. Administrator:	0,0%	0 €
c. Salarii personal intretinere:	-	-
d. Utilitati spatii comune:	-	-
e. Reparatii-intretinere:	5%	944 €
f. Altele:	-	-
Total cheltuieli variabile:		944 €

Nu s-a estimat niciun tip de cheltuiala variabila, proprietatea este integral ocupata;

TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE:
5.162 €
Rata cheltuielilor din exploatare (cheltuieli din exploatare/VBE):

27,33%

3. VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE):
13.723 €

Venitul net din exploatare reprezinta diferenta dintre Venitul brut efectiv si Cheltuielile de exploatare.

4. RATA DE CAPITALIZARE:
10,00%

Estimarea ratei de capitalizare aferentă proprietatii s-a făcut în baza datelor din Analiza de piata;

5. VALOARE DE PIATA:
137.231 €

- Cheltuieli de amenajare/necesar de investit, daca e cazul (euro):	0 €	
+ Teren in exces (euro):	Suprafata (m ²)	Teren euro/m ²
	0	0

Valoare de piață estimată:
137.000 EURO
695.782 LEI

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII VENITULUI
1. VENIT BRUT DIN INCHIRIERE

Denumire componenta	Arie utila (m ²)	Estimare venit		
		Chirie m ² /luna	Grad de neocupare	Venit brut efectiv
20208-C1 Zimnicea	190	5	35%	7.410
20208-C2 Zimnicea	190	5	35%	7.410
20208-C3 Zimnicea	178	5	35%	6.923

+ Alte venituri anuale:

0,0 €
TOTAL VENIT BRUT EFECTIV (VBE):
21.743 €

S-a estimat un grad de neocupare (conform studiilor de piata publicate in revista „Valoarea oriunde este” si capitolului Analiza de piata); Venitul brut efectiv=Venit brut potential-pierderi din neocupare;

2. CHELTUIELI DE EXPLOATARE
Cheltuieli fixe euro/an

a. Impozit pe proprietate - cota de impozitare: 0,03% **30 €**

b. Asigurare (% din costul de reconstructie): 0,20% **937 €**

c. Altele (redevente, alte taxe etc): **0 €**
Total cheltuieli fixe **967**
Cheltuieli variabile %/an euro/an

a. Management: **0,0%** 0 €

b. Administrator: **0,0%** 0 €

c. Salarii personal intretinere: - -

d. Utilitati spatii comune: - -

e. Reparatii-intretinere: 5% 1.087 €

f. Altele: - -

Total cheltuieli variabile: **1.087 €**

Nu s-a estimat niciun tip de cheltuiala variabila, proprietatea este integral ocupata;

TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE: **2.054 €**
Rata cheltuielilor din exploatare (cheltuieli din exploatare/VBE): 9,45%

3. VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE): **19.689 €**

Venitul net din exploatare reprezinta diferenta dintre Venitul brut efectiv si Cheltuielile de exploatare.

4. RATA DE CAPITALIZARE: **11,00%**

Estimarea ratei de capitalizare aferentă proprietatii s-a făcut în baza datelor din Analiza de piata;

5. VALOARE DE PIATA: **178.988 €**

- Cheltuieli de amenajare/necesar de investit, daca e cazul (euro): **0 €**

+ Teren in exces (euro):	Suprafata (m ²)	Teren euro/m ²	0 €
	0	0	

Valoare de piață estimată: **179.000 EURO** **909.087 LEI**

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara, decât costul achiziționării unei alte proprietăți imobiliare, cu aceeași utilitate. In cadrul abordarii prin piata, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor vanzari recente, oferte sau vanzari nefinalizate de proprietati care sunt similare cu proprietatea subiect. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piata presupune că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara, decât costul achiziționării unei alte proprietăți imobiliare, cu aceeași utilitate. In cadrul abordarii prin piata, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor vanzari recente, oferte sau vanzari nefinalizate de proprietati care sunt similare cu proprietatea subiect. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Fundamentarea selectării, utilizării și creării modelului de evaluare

Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii și categoria din care face parte imobilul evaluat, precum și istoricul activității pieței pentru această categorie, evaluatorul a considerat că abordarea prin piață este adecvată. În prezent, piața imobiliară este activă, tranzacțiile sunt frecvente, iar numărul ofertelor și caracteristicile disponibile permit efectuarea ajustărilor necesare pentru fundamentarea unei opinii privind valoarea de piață.

Metoda aplicată a fost comparația vânzărilor, iar modelul de evaluare utilizat a fost conceput specific pentru această metodă. Modelul de evaluare selectat este adecvat pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și tipul activului evaluat, asigurând coerență între datele de intrare și rezultatele obținute. Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și aplicarea modelului, precum și în verificarea și utilizarea datelor de intrare.

Modelul de evaluare aplicat a fost creat intern de experții AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL, utilizând Microsoft Excel, pentru a reflecta specificul metodei de comparație a vânzărilor și pentru a permite ajustări asupra caracteristicilor relevante ale imobilului.

Modelul a fost selectat/creat astfel încât să asigure:

- coerența între datele de intrare și rezultatele obținute;
- aplicabilitatea pentru tipul de valoare și utilizarea desemnată;
- respectarea cerințelor SEV privind raționamentul profesional și scepticismul profesional.

Limitările modelului

Modelul de evaluare aplicat în cadrul metodei comparației vânzărilor prezintă anumite *limitări* inerente. Rezultatele obținute depind de disponibilitatea și calitatea datelor de piață, iar în lipsa unor tranzacții recente și relevante s-au utilizat oferte, care nu reflectă întotdeauna prețurile efectiv tranzacționate. Comparabilitatea redusă între proprietăți, diferențele de localizare, stare, compartimentare sau regim juridic, precum și necesitatea aplicării ajustărilor determină un grad de subiectivitate ce nu poate fi eliminat în totalitate. De asemenea, condițiile specifice ale tranzacțiilor analizate (vânzări forțate, relații între părți, stimulente acordate) pot influența valorile de referință și nu sunt întotdeauna complet documentate. Modelul este sensibil la modificările rapide ale pieței imobiliare, iar ipotezele de lucru utilizate pot conduce la estimări care trebuie interpretate cu prudență. Prin urmare, rezultatele obținute trebuie înțelese în contextul acestor limitări, evaluatorul aplicând raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul necesar pentru a fundamenta opinia asupra valorii, ținând cont de aceste limitări.

Procedurile de verificare a calității și rezultatele acestora

Modelul de evaluare utilizat este testat intern de către experții evaluatori din cadrul AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL prin aplicarea procedurilor interne specifice, constând în verificarea formulelor, consistenței datelor și corectitudinii ajustărilor, iar în urma verificării modelului de evaluare a rezultat că acesta îndeplinește următoarele caracteristici:

- *acuratețea* este foarte bună, modelul de evaluare nu prezintă erori în calcul și funcționează în concordanță cu obiectivele evaluării;
- *caracterul complet* – includerea tuturor caracteristicilor relevante ale imobilului;
- *actualitatea* – modelul de evaluare reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- *transparența* – toate persoanele care analizează modelul de evaluare înțeleg cum funcționează acesta precum și limitările inerente ale acestuia.

Documentarea modelului de evaluare

În etapa de informare și analiză, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți imobiliare care să fi fost vândute recent, în condiții pe deplin conforme cu definiția valorii de piață. Conform prevederilor SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105), în astfel de situații evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), care sunt pe piața specifică.

În urma analizei pieței specifice a rezultat că există un număr adecvat de oferte/tranzacții 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 proprietății imobiliare evaluate. Unitatea de comparație uzuală (pe care piața o percepe și pe care ne-am bazat în grila de comparații) este **apartamentul**.

Descrierea datelor de intrare și a rezultatelor

Datele de intrare au fost obținute din surse publice și includ:

- ofertele de vânzare cu imobile identice sau similare din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale brokerilor imobiliari și de publicitate, acestea îndeplinesc cerințele "SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)" pentru informații relevante: acuratețe, caracter complet, actualitate și transparență;
- caracteristici tehnice și juridice ale imobilului evaluat și ale comparabilelor;
- studii de piață publice.

Aceste date respectă criteriile SEV 104 privind relevanța, acuratețea, completitudinea, actualitatea și transparența. Rezultatul analizei este o opinie fundamentată asupra valorii de piață a proprietății, exprimată pe baza ajustărilor necesare între comparabile și proprietatea evaluată.

Datele de intrare semnificative

- prețurile ofertelor și tranzacțiilor similare;
- suprafața utilă, compartimentarea, starea tehnică, localizarea și regimul juridic a proprietății evaluate și comparabilelor;
- eventuale componente non-imobiliare incluse în oferte și tranzacții;
- condițiile specifice ale tranzacțiilor.

Documentarea informațiilor și a datelor comprabilelor utilizate:

➤ Comparabila 1

Sursa: Comparabila 1, verificata: <https://www.cristiancaldararu.ro/spatiu-industrial-5-camere-de-vanzare-nord-est-videle-2062.html>

Vanzare siloz/depozit cereale Videle, Teleorman

ID: 2064, Nord-Est, Videle

Camere: 5 Baie: 1 Suprafata: 6200 m²

🖨️ ❤️

1.250.000EUR + TVA



Cristian Caldararu
Agent Imobiliar
☎️ 0726856585
✉️ office@cristiancaldararu.ro



DESCRIERE HALA

Vanzare siloz/depozit cereale Videle, Teleorman. Imobil compus din teren suprafata 19.225mp, cladiri suprafata totala 6.200mp(siloz - 1.527mp capacitate 9.000tone, hale depozitare la sol - 4.343mp capacitate 10.000tone, anexe - 330mp), cantar - 80 tone. Silozul este construit din structura de beton, constructie din anii 1980. Spatiul dispune de facilitati: apa, canalizare, curent electric 220 - 380kw. Spatiul se preteaza pentru activitati de depozitare cereale, dispune de locuri de parcare in curte. Disponibil imediat. . Pret - 1.250.000euro+tv

COMISION AGENTIE 3%

CARACTERISTICI HALA

- | | | |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------|
| • Numar Camere: 5 | • Reper: Videle | • Curte: mp |
| • Zona: Nord-Est | • Tip Spatiu: Constructie separata | • An Constructie: 1980 |
| • Suprafata utila: 6200 mp | • Structura: Beton | |

CARACTERISTICI GENERALE HALA

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| • Acces Spatii: Marfa Auto Acces Stradal TIR Auto in interior | • Dispunere Spatii: Open space Compartimentat | • Structura Casa: Beton |
| | • Materiale: Beton Armat | |

Comparabila 2

Sursa: <https://www.vdi.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-nord-galati-640401.html>

Vanzare siloz/depozit cereale Galati, Galati

Nord, Galati - [vezi locatia pe harta](#)

ID: VDI60.640401

COMISION: 3% + TVA

Adăugat: 13 Martie 2023

Actualizat: 11 Iunie 2025

639 afişări

Distribuie

Tipareste

8.500.000 EUR +TVA

Fă o ofertă

Alertă pret



Cristian Caldararu

Agent Imobiliar la

Cristian Caldararu

+40726856585

Nume*

E-mail*

Telefon*

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI60.640401

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii și condițiile](#) site-ului.

TRIMITE EMAIL



Performanța Agențiilor
Imobiliare Începe Aici!



Detalii proprietate

Tip oferta:	spatiu industrial	Tip operatiune:	de vanzare
Pret Vanzare:	8.500.000 EUR	Judet:	Galati
Localitate:	Galati	Cartierul:	Nord
Numar camere:	5		
Suprafata utila:	8200 mp	Suprafata construita:	8200 mp
Anul constructiei:	1980	Numar bai:	1

Descriere

Vanzare siloz/depozit cereale Galati - Nord - Bariera Galati. Imobil compus din teren suprafata 21.000mp, constructii suprafata totala - 8.200mp(capacitate 44.000tone), cantar - 80 tone. Silozul este construit din structura de beton, constructie din anii 1980. Spatiul dispune de facilitati: apa(put), canalizare, gaze, curent electric 220 - 380kw(post trafo). Spatiul se preteaza pentru activitati de depozitare cereale, dispune de locuri de parcare in curte. Disponibil imediat. . Pret - 8.500.000euro+ tva
COMISION AGENTIE 3%

Dotari

Acces Spatii:	Marfa, Auto, Acces Stradal, TIR, Auto	Disponere Spatii:	Open space, Compartimentat
Materiale:	Beton Armat		

Descriere

RE/MAX VISION CRAIOVA vă propune spre vânzare în exclusivitate, cu 0% comision pentru cumpărător un spațiu industrial vast, cu o suprafață totală de 59.500mp, situat la periferia orașului Calafat, într-o zonă strategică și ușor accesibilă.

Proprietatea include un teren generos și mai multe construcții specializate pentru depozitare și logistică:

Magazii și depozite de capacitate mare, ideale pentru stocare.

Silozuri moderne, perfecte pentru agricultură sau activități conexe.

O clădire de birouri complet funcțională, oferind spații administrative bine organizate.

Toate facilitățile necesare sunt disponibile pentru a susține o activitate industrială eficientă: utilități, infrastructură solidă și dotări specifice.

Proprietatea dispune de un drum privat de acces, asigurând logistică facilă și un flux operațional optim.

Mai puțin 

ID: 9122021

 **Raportează**

➤ Comparabila 3

Sursa: <https://www.whitemountain.ro/spatiu-industrial-1-camere-de-vanzare-peris-4991.html>

9.8ha, Spatiu industrial agrico si silozuri de vanzare, lunga durata, Peris Ilfov

, Peris

ID: DGO 280622 1945

2,500,000 EUR



Damian Galvin
Managing Director
+40 727 606074
damian.galvin@whitemountain.ro
Testimoniale

Vezi ofertele agentului: 1

Nume Telefon

E-mail

Sunt interesat de oferta cu ID: DGO 280622

2+4= Cod securitate

Trimite

Descriere hala

White Mountain Property are placerea sa va ofere spre inchiriere de lunga durata acest spatiu industrial situat in zona localitatii Peris. De la 500 mp pana la 70000 mp cu 1 euro / mp. De asemenea este disponibil spatiu acoperit de la 500-4000mp, cu 2,5 euro/mp. De asemea sunt silozuri cu capacitate de 18000 tone care ar putea folosite pentru a depozita cereale.

Zona este in expansiune si ofera oportunitati pentru activitati variate..

Este ideala pentru depozit de masini, animale, mobilier, rulote, barci, camioane, cereale, autovehicule pentru agricultura, produse alimentare, logistica, fabrica, termopane, reciclare. Suprafata totala a proprietatii este de 84,000 mp, inclus cu cladire, iar pretul poate varia in functie de suprafata inchirata.

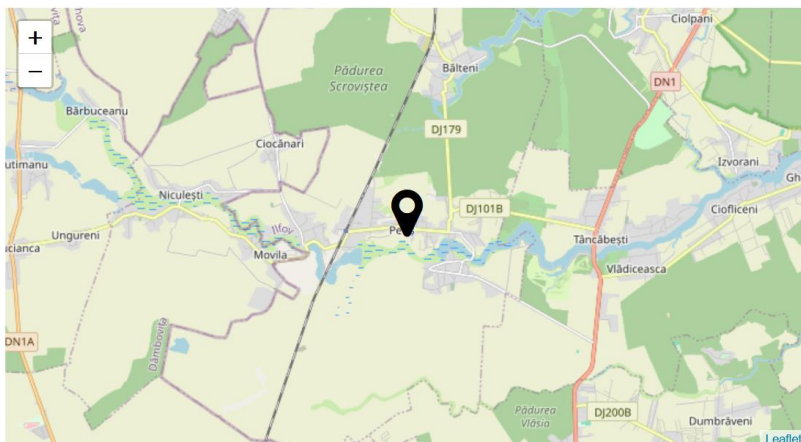
Pentru detalii suplimentare si vizionari, ma puteti contacta la: +4 0732 177 508 sau la adresa de e-mail: anca.sima@whitemountain.ro. Echipa noastra are o relatie buna de colaborare cu multe alte agentii imobiliare locale din Bucuresti, pentru a salva timpul clientilor nostri cautand mai mult decat ei doresc, pentru a gasi proprietatea potrivita nevoilor lor. De fapt, in cazul in care veti gasi o proprietate in alta parte, dar preferati comunicarea sa se faca prin noi, ne puteti trimite detaliile si noi vom actiona in numele dvs. pentru proprietatea respectiva, fara costuri suplimentare. In concluzie, veti obtine doua agentii la acelasi cost cu una. Contactati-ne telefonic sau prin email pentru a gasi apartamentul sau proprietatea care intruneste criteriile dvs. Obiectivul nostru, ca agentie

Vezi mai puțin

Caracteristici hala

Numar Camere: 1	Zona:	Suprafata utila: 4000 mp
✓ Lift: Lift	✓ Strazi: Asfaltate	✓ Utilitati: Curent, Apa

Localizare pe harta

[Click aici pentru a vedea cum ajungi](#)


În grila datelor de piață au fost centralizate, analizate și utilizate toate informațiile relevante colectate pentru comparație, astfel încât să fie justificate ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile. Așa cum reiese din tabelul de mai sus, proprietatea evaluată și proprietățile comparabile nu prezintă caracteristici identice, motiv pentru care s-a aplicat o analiză cantitativă. Pentru identificarea și cuantificarea ajustărilor aferente prețurilor comparabilelor s-au utilizat tehnici cantitative, precum analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare și analiza costurilor.

Grila de comparație și justificarea ajustărilor se prezintă astfel:

	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
	?	1.250.000 €		8.500.000 €		2.500.000 €	
Capacitate	8000	9.000		44.000		18.000	
Teren aferent	42.115	19.225		21.000		84.000	
Valoare unitara teren eur/t)	7						
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	euro/mp	%	euro/mp	%	euro/mp
Pret vanzare (euro/mp)		139		193		139	
Tip pret (tranzactie / oferta)		Oferta		Oferta		Oferta	
Ajustari (marja de negociere)		-5%	-7	-10%	-19	-5%	-7
Pret corectat (euro/mp)		132		174		132	
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustari		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat (euro/mp)		132		174		132	
Conditii de finantare		cash		cash		cash	
Ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat (euro/mp)		132		174		132	
Conditii de vanzare	Normale	Normale		Normale		Normale	
Ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat (euro/mp)		132		174		132	
Conditii ale pietei	Curent	similar		similar		similar	



Ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat (euro/mp)		132		174		132	
Cheltuieli imediate	NU	similar		similar		similar	
Ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat (euro/mp)		132		174		132	
Localizare	Leu, jud. Dolj	Videle, Teleorman		Galati, Jidetul Galati		Peris, Ilfov	
Ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat (euro/mp)		132		174		132	
Caracteristici fizice							
Teren aferent suprafetei construite ST/Sc	5,26	2,14		0,48		4,67	
Suprafata totala	10.282	6.200		8.200		4.000	
Ajustari (%) functie de SC totala		3,4%	4	5,9%	10	1,1%	1
Structura	beton	beton		beton		beton	
Ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0
Vechime - ani / Stare tehnica	medie	medie		medie		medie	
Ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0
Finisaje + dotari	agricol	similare		similare		similare	
Ajustari		0%	0	0%	0	0%	0
Tip constructie	siloz	similar		similar		similar	
Ajustari		0%	0	0%	0	0%	0
Total ajustari caracteristici fizice		4		10		1	
Pret corectat		136		184		133	
Caracteristici economice							
Ajustari		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat		136		184		133	
Utilizare	industrial	asimilabil		asimilabil		asimilabil	
Ajustari		0%	0	0%	0	0%	0
Pret corectat		136		184		133	
Dotari, componente non-imobiliare	da	nu		da		da	
Ajustari (euro/mp)		30%	41	0%	0	0%	0
Pret corectat (euro/mp)		177		184		133	
Ajustare totala neta absoluta (euro/mp)		45		10		1	
Ajustare totala neta procentuala (%)		34%		6%		1%	
Ajustare totala bruta absoluta (euro/mp)		45		10		1	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		34%		6%		1%	
* Comparabila cu ajustarea bruta procentuala cea mai mica	C	133 euro/mp					
Rezultat abordarea prin piata	1.066.900 €						

Sursa: analiza AVENSIS CAPITAL CONSULTING SRL



Anexa 2. Localizare active in afara exploatarii

26002 Alexandria – Str. Viilor, nr. 7-9, Telorman





20223 Alexandria - Alexandria, Str VIIOR, Nr. 2, Jud. Teleorman





20226 Alexandria - Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman





20230 Alexandria - Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman





20231 Alexandria - Alexandria, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Teleorman



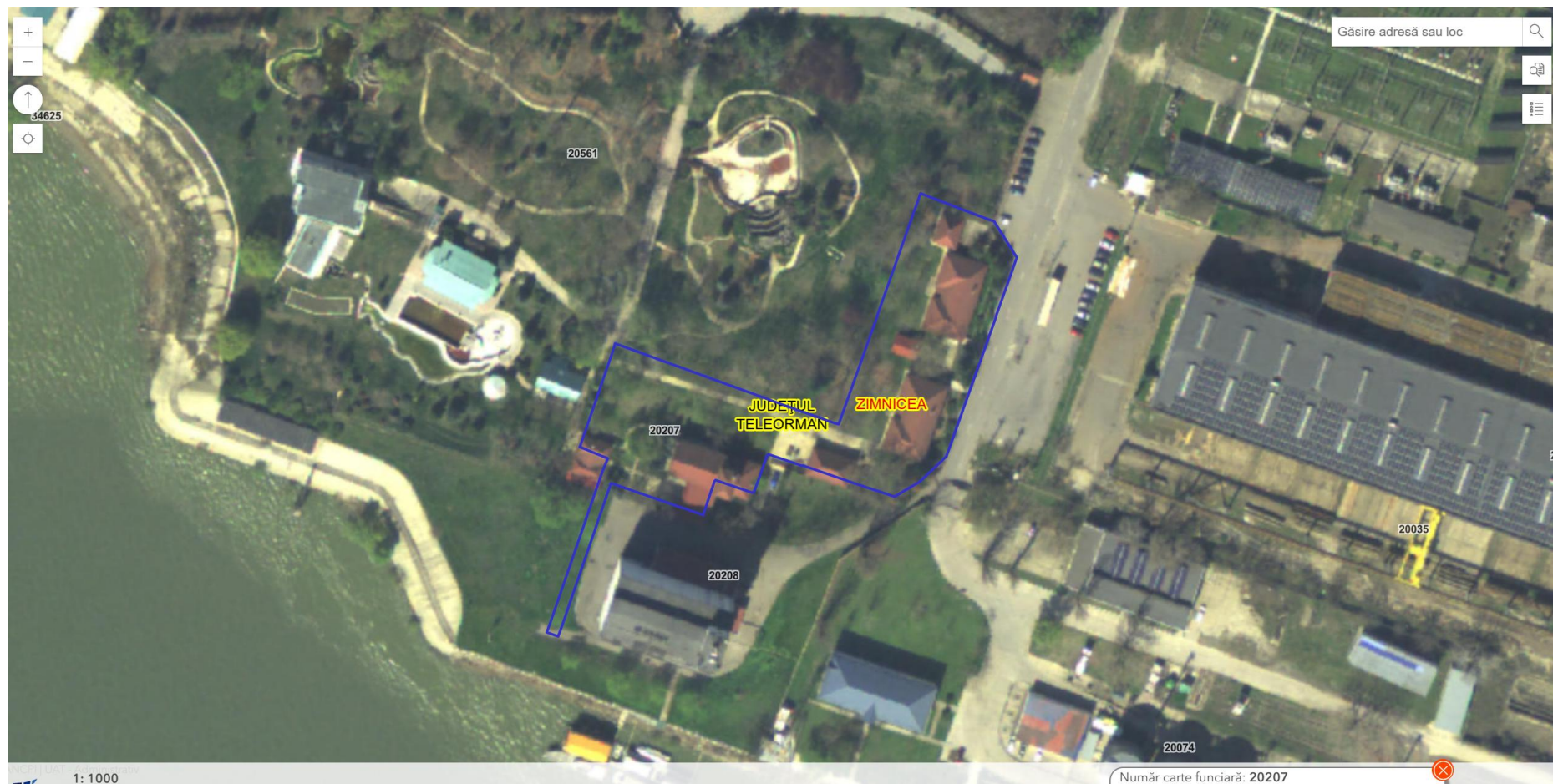


20054 Olteni - Olteni, Jud. Teleorman





20207 Zimnicea - Zimnicea, Str SOSEAUA PORTULUI, Nr. 2, Jud. Teleorman





20208 Zimnicea - Zimnicea, Str SOSEAUA PORTULUI , Nr. 2, Jud. Teleorman





23236 Blejesti - Blejesti, Jud. Teleorman, T.121, parc.18





27778 Rosiori de Vede – Str. Carpati, nr. 77-77A, Telorman





27792 Rosiori de Vede – Str. Republicii, nr. 45-47-48-49, Teleorman





27793 Rosiori de Vede - Str. Republicii, nr. 45-47-48-49, Teleorman

