



**Alfa Chim Consulting S.R.L.**  
Evaluări și consultanță  
Timișoara, str. Albinelor 70A  
Tel/fax: 0256 21 90 92  
Mobil: 0744 50 66 37  
E-mail: [alfachimconsulting@gmail.com](mailto:alfachimconsulting@gmail.com)

Membru corporativ



**ANEVAR**<sup>®</sup>

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



Nr. 1737/21.05.2026

# **RAPORT DE EVALUARE COMAT CARAS SEVERIN S.A.**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **ALFA CHIM CONSULTING S.R.L. Timișoara** și al **COMAT CARAS SEVERIN S.A.**

MAI 2026

**Către:** COMAT CARAS SEVERIN S.A.  
**Referitor:** Raport de evaluare COMAT CARAS SEVERIN S.A.  
**Data:** 21.05.2026

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat societatea COMAT CARAS SEVERIN S.A. în vederea estimării valorii de piata a capitalului propriu al societatii pentru stabilirea valorii de rascumparare a actiunilor detinute de actionarii care isi manifesta dreptul de a se retrage din societate in cadrul derularii operatiunii de retragere de la tranzactionare a actiunilor emise de societate, in conformitate cu prevederile art. 60 alin.c) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata și art. 115 alin. b din Regulamentul nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare și operatiuni de piata emis de Autoritatea de Supraveghere Financiara.

Raportul de evaluare care sta la baza prezentelor concluzii, prezinta datele, informatiile, metodele, tehnicile prin care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Societatea care face obiectul prezentului raport are sediul in Resita, Sat Moniom, nr.113, judet Caras Severin, avand CUI RO 1060620, J11/17/1991 si obiect de activitate principal comert cu ridicata al metalelor si minereurilor metalice, conform cod CAEN 4672.

Raportul de evaluare a fost intocmit avandu-se in vedere conditiile economice generale existente la 30.04.2026 (data evaluarii), pe baza datelor si informatiilor disponibile la aceasta data, in ipoteza respectarii pricipiului continuitatii activitatii (going concern value).

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 2.10 Ipoteze și ipoteze speciale.

Prezentul raport de evaluare reprezinta o descriere a procesului de evaluare intreprins de catre evaluator si urmareste conformitatea cu Standardele de Evaluare a Bunurilor. Au fost avute in vedere urmatoarele abordari ale evaluarii:

- abordarea prin active (metoda activului net ajustat)
- abordarea prin venit (metoda fluxurilor financiare actualizate)
- abordarea prin piata (metoda comparatiei cu tranzactii de actiuni ale unor societati listate)

Raportul are urmatoarea structura (capitole):

- premisele evaluarii
- analiza diagnostic
- abordarea prin active
- abordarea prin venit
- abordarea prin piata
- reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului
- anexe

In cele ce urmeaza sunt prezentate valorile rezultate prin aplicarea abordarilor de evaluare adecvate:

a) Abordarea prin active

$$V_{ANA} = 1.646.397 \text{ lei}$$
$$V_{ANA/actiune} = 13.50 \text{ lei/actiune}$$

a) Abordarea prin venit

neadecvata

a) Abordarea prin piata

neadecvata

In concluzie, utilizand criteriile de selectie a setului de valori obtinute (adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor) valoarea de piata a unei actiuni emise de COMAT CARAS SEVERIN S.A., estimata in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, este de:

**13,50 lei/actiune**

Cu stimă,

Administrator ALFA CHIM CONSULTING S.R.L.

**ec. Sorin CIUPA**

Membru Acreditat ANEVAR - Evaluarea Intreprinderilor (MAA-EI)

Membru Acreditat ANEVAR - Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (MAA-EPI)

Evaluator autorizat bunuri mobile ANEVAR

Evaluator autorizat instrumente financiare ANEVAR

Legitimatie ANEVAR nr.11529



## CUPRINS

<b>1. SINTEZA EVALUĂRII</b>	<b>6</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>	<b>7</b>
2.1 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	7
2.2 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
2.3 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR	8
2.4 SCOPUL EVALUĂRII	8
2.5 IDENTIFICAREA ACTIVELOR EVALUATE	8
2.6 TIPUL VALORII ESTIMATE	9
2.7 DATA EVALUĂRII	10
2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	10
2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10
2.11 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>14</b>
3.1 PREZENTAREA GENERALA A SOCIETĂȚII	14
3.2 DIAGNOSTICUL JURIDIC	15
3.3 DIAGNOSTICUL OPERATIONAL	17
3.4 DIAGNOSTICUL COMERCIAL	18
3.5 RESURSE UMANE	20
3.6 ANALIZA FINANCIARA	20
<b>4. ANALIZA PIETEII</b>	<b>28</b>
4.1 SITUAȚIA ECONOMICĂ GENERALĂ	28
4.2 PIATA IMOBILIARA SPECIFICA	29
<b>5. ABORDAREA PRIN ACTIVE</b>	<b>35</b>
5.1 PREMISELE ABORDĂRII	35
5.2 EVALUAREA ACTIVELOR NECORPORALE	36
5.3 EVALUAREA TERENURILOR	36
5.4 EVALUAREA CONSTRUCTIILOR	36
5.5 EVALUAREA ECHIPAMENTELOR, UTILAJELOR, MASINILOR SI INSTALATIILOR	37
5.6 EVALUAREA IMOBILIZARILOR FINANCIARE	37
5.7 EVALUAREA STOCURILOR	37
5.8 EVALUAREA CREANTELOR	37
5.9 EVALUAREA INVESTITIILOR PE TERMEN SCURT	38
5.10 EVALUAREA DISPONIBILITATILOR	38
5.11 EVALUAREA CHELTUIELILOR INREGISTRATE IN AVANS	38
5.12 EVALUAREA DATORIILOR	38
5.13 VALOAREA ESTIMATA PRIN METODA ACTIVULUI NET AJUSTAT	39
<b>6. ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>42</b>
6.1 PREMISELE ABORDĂRII	42

<b>7. ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>43</b>
<b>7.1 PREMISELE ABORDARII</b>	<b>43</b>
<b>8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>44</b>
<b>8.1 REZULTATELE EVALUARII</b>	<b>44</b>
<b>8.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>44</b>
<b>9. ANEXE</b>	<b>46</b>

## 1. SINTEZA EVALUĂRII

<b>Societatea evaluată:</b>	COMAT CARAS SEVERIN S.A. (cod fiscal RO 1060620, J11/17/1991)		
<b>Domeniul de activitate:</b>	Activitatea principala conform cod CAEN: 4672 “Comert cu ridicata al metalelor și minereurilor metalice”		
<b>Capital social:</b>	304.867,50 lei		
<b>Număr actiuni:</b>	121.947		
<b>Valoare nominală:</b>	2,5 lei/actiune		
<b>Structura actionariatului:</b>	Conform Depozitarului Central, structura actionarilor este:		
	<b>Asociați</b>	<b>Număr actiuni</b>	<b>Procent</b>
	IENOVAN DOREL	46.120	37,8197%
	ZAMFIRESCU MIHAI FLORIAN	46.119	37,8189%
	Alti actionari	29.708	24,3614%
	<b>Total</b>	<b>121.947</b>	<b>100 %</b>
<b>Utilizarea desemnata a evaluării:</b>	Stabilirea valorii de rascumparare a actiunilor detinute de actionarii care isi manifesta dreptul de a se retrage din societate in cadrul derularii operatiunii de retragere de la tranzactionare a actiunilor emise de societate, in conformitate cu prevederile art. 60 alin.c) din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata și art. 115 alin. b din Regulamentul nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare și operatiuni de piata emis de Autoritatea de Supraveghere Financiara.		
<b>Tipul valorii estimate:</b>	<b>Valoarea de piata</b> așa cum este ea definita în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, care sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards)		
<b>Abordările evaluării:</b>	a) Abordarea prin active (metoda activului net ajustat) b) Abordarea prin venit c) Abordarea prin piata		
<b>Rezultatele evaluării:</b>	Abordarea prin active	13,50	lei/actiune
	Abordarea prin venit	neadecvata	
	Abordarea prin piata	neadecvata	
<b>Concluzia asupra valorii:</b>	<b>Valoarea de piață</b> a actiunilor estimată de evaluator conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2025	<b>13,50</b>	<b>lei/actiune</b>
<b>Data evaluării:</b>	30.04.2026		
<b>Data raportului:</b>	21.05.2026		
<b>Executantul evaluării:</b>	ALFA CHIM CONSULTING S.R.L.		

## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma care ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Bunurile evaluate au fost inspectate personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos, cu exceptia celor mentionati in cadrul prezentului raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii au indeplinit cerintele programului de educatie continua al ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala la Asigurari AllianzTiriac S.R.L.

**Ing.ec. Radu Cârceie**  
Membru Acreditat ANEVAR



**Ec. Sorin Ciupa**  
Membru Acreditat ANEVAR



**Ec. Lavinia Anton**  
Membru Titular ANEVAR



**Ec. Marcela Urdas**  
Membru Titular ANEVAR



## 2.2 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul este ALFA CHIM CONSULTING S.R.L., membru corporativ al ANEVAR nr. 0077, avand sediul social in Timisoara, str. Albinelor 70A.

Societatea are o experienta de peste 33 de ani in domeniul evaluarii, are un portofoliu bogat de clienti care acopera tot teritoriul Romaniei, realizand rapoarte de evaluare pentru diverse scopuri (vanzare, creditare raportare financiara, fuziuni/divizari, delistari, instante, s.a.) si diverse entitati (persoane fizice, companii private sau de stat, listate la bursa, straine sau românesti, institutii bancare, instante judecatoresti, etc). Specialistii societatii dispun de experienta indelungata si o calificare ridicata (societatea are membrii acreditati ANEVAR, evaluatori verifcatori ANEVAR, membri RICS si TEGOVA, autorizati ASF s.a).

De asemenea, ALFA CHIM CONSULTING S.R.L. este inscrisa in lista Evaluatorilor Independenti agreati de CNVM/ASF si este membru C.E.C.C.A.R. (Corpul Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din Romania). Societatea are implementat un sistem al calitatii in conformitate cu cerintele standardului SR EN ISO 9001/2015, conform Certificatului emis de ROCERT S.R.L.

Date de contact: Timisoara, str. Albinelor 70A, jud. Timis  
Tel./fax 0256 219 092; 0742 213 401  
email: [alfachimconsulting@gmail.com](mailto:alfachimconsulting@gmail.com)

## 2.3 Identificarea clientului si a utilizatorilor

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza COMAT CARAS SEVERIN S.A. in calitate de **client**. Entitatile care pot avea acces la raportul de evaluare sunt administratorii si actionarii societatii, precum si autoritatile publice care au atributii in domeniu (Autoritatea de Supraveghere Financiara).

Nu sunt identificati alti utilizatori desemnati ai raportului de evaluare. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul etic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate/transmise in parte sau in totalitate unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului.

## 2.4 Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a actiunilor societatii in conformitate cu art.134 din Legea 31/1990, art. 91 din Legea 24/2017 si Standardele de Evaluare a Bunurilor, in vederea rascumpararii actiunilor detinute de actionarii care isi manifesta dreptul de a se retrage din societate.

Pentru orice alta utilizare decat cea declarata mai sus, activele evaluate pot avea o valoare diferita. Raportul va fi valabil numai atunci cand este prezentat in totalitatea sa si numai pentru utilizarea prezentata anterior. Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nicio alta utilizare decat cea declarata.

## 2.5 Identificarea activelor evaluate

In conformitate cu contractul de evaluare, obiectul evaluarii se refera la intregul capital propriu al S.C. COMAT CARAS SEVERIN S.A., cu sediul in Resita, sat Moniom, nr.113, judet Caras Severin, avand cod fiscal RO 1060620, J11/17/1991, telefon: 0729882662.

S.C. COMAT CARAS SEVERIN S.A., este o societate pe actiuni, avand capitalul social de 304.867,50 lei (divizat in 121.947 actiuni cu valoare nominala de 2,5 lei/actiune).

## 2.6 Tipul valorii estimate

Actiunile emise de societate sunt cotate la Bursa de Valori Bucuresti, avand simbolul OMSE.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra 100 % din actiunile emise. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nicio sarcina.

Metodologia de evaluare si tipul valorii estimate in cazul evaluării întreprinderilor este dezvoltata de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, in mod special:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 200 – Intreprinderi si participatii la intreprinderi
- GME 600 – Evaluarea intreprinderii

Avand in vedere utilizarea desemnata a evaluării si ipotezele utilizate in cadrul evaluării, tipul valorii estimat in cadrul prezentului raport de evaluare este **valoarea de piata**.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 105 – Abordari si metode de evaluare, sunt abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin active. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

În mod deosebit, au fost retinute si aplicate urmatoarele definitii:

- VALOAREA DE PIATA este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere
- ABORDAREA PRIN ACTIVE. Estimarea valorii unei afaceri si/sau unei participatii la capital utilizând metode bazate pe valoarea de piata a activelor individuale ale afacerii, minus datoriile. Aceasta nu este o abordare propriu-zisa in evaluare, deoarece valoarea activelor si datoriilor individuale rezulta din aplicarea uneia sau mai multor abordari principale descrise in SEV 105
- ABORDAREA PRIN VENIT. Cale de determinare a valorii afacerii, participatiilor proprietarilor sau unei actiuni prin utilizarea uneia sau mai multor metode, prin care valoarea este determinata prin convertirea beneficiilor (câștigurilor) anticipate.
- CASH-FLOW-UL NET DISPONIBIL PENTRU ACTIONARI este calculat prin urmatoarea formula:

	<p>Profit (rezultat) net curent plus amortizare si alte cheltuieli non-cash, minus investitii de capital minus cresterile capitalului de lucru plus cresterea anuala a datoriilor purtatoare de dobânzi, dupa scaderea din acestea a restituirilor de credite.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ABORDAREA PRIN PIATA.</b> Cale de determinare a valorii unei afaceri, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte afaceri similare, participatii sau actiuni care au fost vândute.</li> </ul>
<p><b>2.7 Data evaluarii</b></p>	<p>La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii <b>aprilie 2026</b>, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.</p> <p><b>Data evaluării</b> este <b>30.04.2026</b>, cursul valutar utilizat fiind 1 Euro = 5,0953 lei. Raportul a fost întocmit în perioada 28.02.2026 – 30.04.2026. <b>Data raportului</b> este <b>21.05.2026</b>.</p>
<p><b>2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii</b></p>	<p>Activitatile desfasurate de evaluator pentru elaborarea evaluarii au inclus urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colectarea informatiilor financiare si a altor informatii privind Societatea si activele</li> <li>• Colectarea informatiilor din surse publice</li> <li>• Analiza informatiilor disponibile</li> <li>• Elaborarea unui model financiar si calculul indicatorilor relevanti</li> <li>• Prezentarea rezultatelor si concluziilor</li> </ul>
<p><b>2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea</b></p>	<p><b>Informații primite de la client:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 31.12.2022 – 30.04.2026</li> <li>• 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</li> <li>• situația patrimonială</li> <li>• active în exploatare/în afara exploatații</li> <li>• elemente de venituri si cheltuieli previzionate aferente companiei analizate, pornind de la datele furnizate de către managementul companiei</li> <li>• orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate</li> </ul> <p><b>Informații colectate de evaluator:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• date cu privire la evoluția companiilor din sectorul de activitate, coroborat cu evoluția pieței în ansamblu ei</li> </ul>
<p><b>2.10 Ipoteze si ipoteze speciale</b></p>	<p><b>Ipoteze:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluarea se bazeaza pe ipoteza conform careia societatea va continua sa isi desfasoare activitatea conform principiului “continuitatii activitatii” (“going concern”) pentru o perioada nedeterminata de timp.</li> <li>• Crizele macroeconomice neprevazute au un efect brusc si dramatic asupra pietei. Acesta se poate manifesta fie prin panica la vânzare sau cumparare sau pur si simplu neintrare in tranzactie pana cand devine clar cum vor fi afectate preturile pe termen lung. Daca data evaluării este în aceasta perioada rezultatul evaluării are un grad de certitudine scazut.</li> </ul>

- Evaluarea presupune aplicarea rationamentului profesional al evaluatorului in baza unor informatii si ipoteze disponibile pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii. Validitatea evaluării este conditionata de aceste informatii si ipoteze, care nu sunt exhaustive si contin anumite limitari inerente.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Este posibil sa existe diferente, uneori materiale, intre rezultatele operationale si financiare previzionate si cele realizate. Astfel de diferente pot fi generate de incertitudini legate de domeniul de activitate, de conditiile economice actuale sau alti factori de risc care nu pot fi cuantificati in previziunile financiare, nefiind predictibili pentru management sau evaluator. In consecinta, astfel de incertitudini nu pot face obiectul unor ipoteze rezonabile.
- Evaluarea s-a realizat in ipoteza conform careia nu exista niciun fel de active sau datorii reale sau contingente nedezvaluite, niciun fel de obligatii atipice sau angajamente substantiale in afara celor generate de activitatea de exploatare normala, si nu exista litigii in curs de desfasurare sau previzibile care ar putea sa aiba un impact material asupra analizei noastre, cu exceptia celor prezentate in raport.
- Toate informațiile furnizate de clientul lucrării se consideră a fi autentice, dar evaluatorul nu poate garanta asupra preciziei acestora;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietarul deține integral dreptul de proprietate asupra construcțiilor și că activele nu sunt supuse vreunei alte restricții de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor si terenului este considerat valabil si vandabil;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare si alte documente solicitate de autoritățile legale administrative locale sau naționale sau de către alte organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului
- Se presupune că utilizarea terenului si a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise si nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- Se presupune că activele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale si nationale privind mediul înconjurător în afara celor expuse, descrise si luate în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători, neavând calificarea necesară pentru a măsura și individualiza locația și limitele proprietății evaluate, toate acestea fiind extrase din documentele puse la dispoziție de client. Eventualele lucrări topografice care vor invalida măsurătorile vor conduce la reconsiderarea evaluării;
- În afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluatorul existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totusi, evaluatorul nu are calitatea si calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca

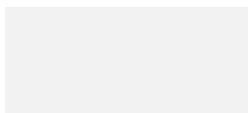
azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase poate afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Orice schimbare viitoare în informațiile primite de către evaluatorul poate genera modificări ale valorii de piață.
- 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, nefiind realizate investigații pentru certificarea acestora
- Valorile estimate în raport se referă la bunurile evaluate, așa cum au fost identificate și prezentate în raport și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport;
- Prezentarea evaluării a fost întocmită pentru utilizarea desemnată declarată în cadrul raportului și nu va putea fi utilizată pentru nicio altă utilizare decât aceasta;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia

#### **Ipoteze speciale:**

- Nu este cazul
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau difuzate unor terțe persoane de către client și utilizator fără acordul prealabil al evaluatorului. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și/sau utilizare a acestuia.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice aspect juridic, respectiv pentru orice costuri, daune, pierderi sau cheltuieli suferite de către client sau orice altă terță parte, rezultate din utilizarea acestui raport, în afara celor prevăzute în mod expres în Contractul de evaluare.
- Din diferite motive, prețul de tranzacționare al acțiunilor emise de societatea evaluată sau al activelor deținute de societate, într-o tranzacție specifică, între părți specifice, la o dată specifică ar putea să fie semnificativ diferit de valorile de piață exprimate în raport.
- Evaluarea nu reprezintă opinia noastră asupra solvabilității societății, și nicio recomandare de investiție. Raportul nu constituie o garanție sau o asigurare cu privire la o tranzacție cu acțiuni, părți sociale sau active deținute de societate, nici cu privire la împrumuturile bancare garantate

#### **2.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**



de client sau afiliatii acestuia sau actionarii acestora cu actiuni sau active detinute de societate. Raportul nu poate fi utilizat in scopul raportarii financiare sau ca proba in instanta.

## 4. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1 Prezentarea generala a societatii

#### DATE DE IDENTIFICARE

**Nume** S.C. COMAT CARAS SEVERIN S.A.

**Adresa** Resita, sat Moniom, nr.113, jud. Caras Severin

**Telefon** 0729882662

**Fax** -

**Cod fiscal** RO 1060620

**Nr. inreg. ORC** J11/17/1991

**Natura juridica** Societate pe actiuni

**Capitalul social** 304.867,5 lei  
nr. actiuni 121.947 a 2.5 lei

**Structura actionariatului** Conform Depozitarului Central, structura actionariatului este:

Actionari	Numar actiuni	Procent
IENOVAN DOREL	46.120	37,8197 %
ZAMFIRESCU MIHAI FLORIAN	46.119	37,8189 %
Alti actionari	29.708	24,3614 %
<b>Total</b>	<b>121.947</b>	<b>100.0000 %</b>

**Obiect de activitate** Activitatea principala conform cod CAEN: 4672 "Comert cu ridicata al metalelor si minereurilor metalice"

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata conform cod CAEN: 6820 "Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare propria sau inchiriare".

#### SCURT ISTORIC AL SOCIETATII

COMAT CARAS-SEVERIN este o societate fondata initial pentru o activitate de comert. In momentul de fata, activitatea principala a societatii este **inchirierea spatiilor detinute (100 % din activitatea societatii)**.

Societatea s-a infintat in anul 1973 de catre statul roman socialist, sub denumirea de BJATM Caras-Severin (Baza Judeteana de Aprovizionare Tehnico Materiala Caras- Severin) si a avut ca obiect de activitate comercializarea unei game foarte diverse de produse din metal, echipament de protectie si de lucru, produse electrice, materiale de constructie, etc., care erau nevagonabile in acceptiunea livrarii lor la beneficiarii din judetul Caras-Severin. Materialele erau aprovizionate in baza unor cote si repartitii date de Guvernul Romaniei, in sistem centralizat.

Dupa Revolutie, ca urmare a schimbarii regimului comunist si implementarea economiei de piata, au aparut concurenti in domeniu, care au afectat profund

activitatea economica a societatii. Dar influenta economica cea mai importanta a fost declinul economic de amploare al intregului judet Caras-Severin pe care l-au suferit si clientii societatii si anume societatile din minerit, siderurgie, constructia de masini, care si-au redus drastic activitatea, o buna parte intrand in faliment, motiv care a condus la o scadere drastica a cifrei de afaceri a societatii.

Dupa implementarea Programului de Privatizare in Masa (PPM), actiunile societatii s-au coagulat la mai putini actionari, initial fiind 3 actionari (Persoana fizica, SIF Banat Crisana si 590 de actionari PPM)

Ulterior, actionariatul s-a schimbat in 2 persoane fizice, SIF Banat –Crisana si 590 de actionari PPM.

Din anul 2019, ca urmare a achizitionarii pachetului de actiuni detinute de SIF Banat –Crisana (cca21%) de catre cei doi actionari majoritari persoane fizice, s-a modificat din nou actionariatul, ajungand in momentul de fata la doi actionari persoane fizice, care detin 76% din total actiuni 590 actionari PPM, care detin 24% din actiuni.

Societatea este amplasata in zona rurala, satul Moniom, judetul Caras-Severin situat la 10km de orasul Resita, de care apartine administrativ, motiv pentru care nu este bransata la apa curenta si canalizare, nici la gaz. Spatiile societatii sunt in proportie de 98 % situate in satul Moniom, nr. 113.

Lipsa utilitatilor si amplasarea la distanta apreciabila de oras, a facut ca spatiile detinute de societate sa fie foarte greu de inchiriat, iar in cazul inchirierii, chiria perceputa sa fie mult sub pretul unor spatii similare din oras.

Principalele evenimente care au avut loc in istoria companiei au fost : schimbarea tipului de proprietate, (din 1991), schimbarea succesiva a actionarilor majoritari si a procentelor detinute de actionari (1996, 2001, 2006, 2019).

### 3.2 Diagnosticul juridic

#### DREPTURI DE PROPRIETATE

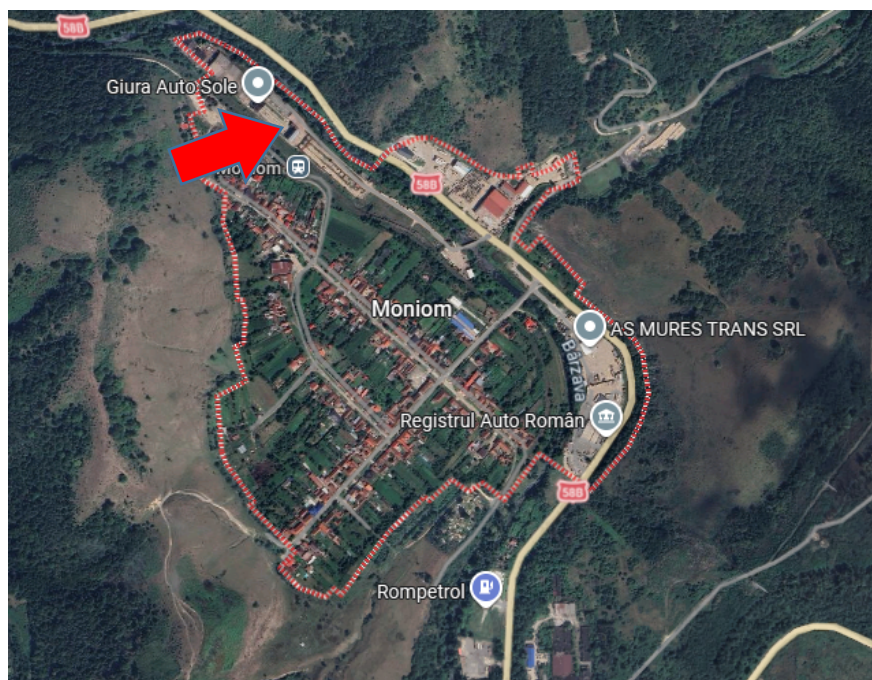
Societatea deține in proprietate amplasamentul din Moniom si dreptul de folosinta asupra celor 7 parcele de teren, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Denumire	Suprafata
1	Teren extras CF 37028	280 mp
2	Teren extras CF 37037	23,621 mp
3	Teren extras CF 30431	1,806 mp
4	Teren extras CF 37029	416 mp
5	Teren extras CF 31484	4,733 mp
6	Teren extras CF 30033	3,191 mp
7	Teren extras CF 37031	653 mp
<b>Total ct.211 - Terenuri</b>		<b>34,700 mp</b>

Construciile aflate in patrimoniul comp aniei la data evaluarii sunt:

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Data PIF
			an
1	1101	CORP ADMINISTRATIV	1981
2	1102	DEPOZIT H=6M	1981
3	1106	DEPOZIT LACURI SI VOPSELE	1984

4	1105	CENTRALA TERMICA	1981
5	2102	SOPRON	2010
6	2101	ESTACADA BETONATA	1981



### **CONTRACTE DE INCHIRIERE**

Spatiile detinute de companie sunt partial inchiriate catre diversi utilizatori.

### **PARTICIPATII SI ALTE IMOBILIZARI FINANCIARE**

Nu este cazul

### **LICENTE, BREVETE, MARCI**

Societatea nu detine brevete, licente sau marci proprietate intelectuala.

### **LITIGII**

La data evaluarii societatea nu era implicata in litigii.

### **DREPTUL MEDIULUI**

Societatea COMAT, avand ca obiect de activitate comerțul și închirierea spațiilor comerciale, nu afectează prin obiectul ei de activitate mediul înconjurător, din aceste motive nu sunt litigii cu privire la încălcarea legislației în acest domeniu.

### **ASIGURARI**

Nu este cazul

### **CONTRACTE DE IMPRUMUT; IPOTECI SI GAJURI**

La data evaluarii compania nu are contractate credite bancare.

### **SECHESTRE**

Din informațiile obținute, la data evaluării nu există active din patrimoniul societății aflate sub sechestru.

### 3.3 Diagnosticul operational

#### ORGANIZAREA ACTIVITATII

COMAT CARAS-SEVERIN este o societate fondata initial pentru o activitate de comert. In momentul de fata, activitatea principala a societatii este inchirierea spatiilor comerciale (peste 90 % din activitatea societatii).

In prezent, din anul 2019, societatea are 2 actionari care detin 76/% din actiunile societatii si alte persoane fizice, care detin 24% din actiuni.

Societatea nu este organizata pe divizii, avand doar 2 salariati, la sfarsitul anului 2025.

Situatia actuala a actionarilor/asociatilor companiei

Actionar/asociat	Nr. actiuni	%
Ienovan Dorel	46.120	37,8197
Zamfirescu Mihai Florian	46.119	37,8189
Actionari pers. fizice	29.708	24,3614

Echipa de conducere a companiei.

Nume	Funcție	Domeniu de specialitate	Varsta (ani)	Vechime în munca (ani)	Vechime în funcția prezentă
IENOVAN DOREL	Pres.Cons.de Adm.	Ing.	63	38	7
ZAMFIRESCU MIHAI-FLORIAN	Membru Cons.Adm.	Ing.	63	38	20
FRANTI CORNEL	Director	Sing.	69	46	20

Consiliul de Administratie se intalneste lunar si este implicat in toate problemele companiei, fiind informat in acest sens de Directorul societatii. Deciziile sunt luate de Consiliul de Administratie prin Hotarari care sunt duse la indeplinire de Directorul societatii.

#### SERVICII SI PRODUSE REALIZATE

In momentul de fata, principala activitate a societatii (in proportie de peste 95%), este inchirierea spatiilor comerciale.

In ultimii 3 ani nu s-au introdus servicii sau produse noi, societatea limitandu-se la a se pastra pe piata.

In urmatoarele 12-24 de luni, societatea se limiteaza la a ramane pe piata, la limita de echilibru economic, fara a introduce produse si servicii noi, care, ca urmare a vadului comercial scazut, nu ar justifica asemenea investitii.

Serviciul cel mai important oferit de societate este inchirierea de spatii comerciale si asta si ca urmare a vadului comercial scazut. Serviciul de inchiriere, oferit de societate, este unul matur si deocamdata singurul.

Peste 95% din activitatea societății este reprezentată de închirierea spațiilor comerciale, singura activitate care își aduce aportul la profitabilitatea societății.

Schimbările macroeconomice, respectiv inflație, curs valutar, influențează raportul cu chiriasii. Astfel, chiriile fiind negociate în euro, influențează raportul cu chiriasii datorită cursului valutar permanent crescător, care lovește în puterea economică a acestora.

Chiriile sunt negociate în euro/mp, motiv pentru care prețul în lei/mp se modifică în funcție de cursul valutar.

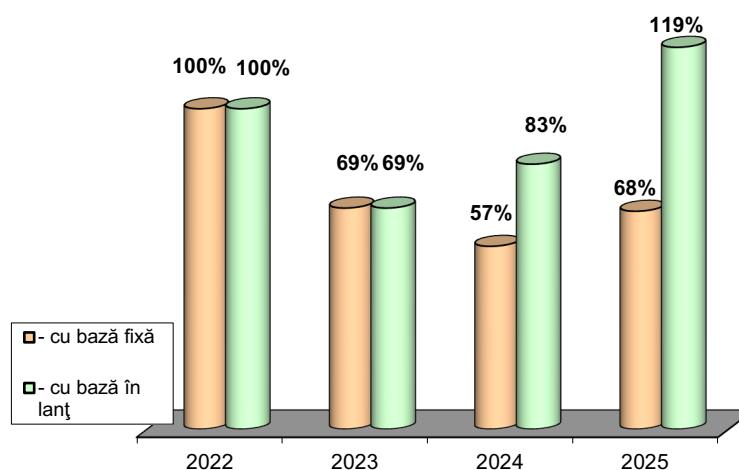
### 3.4 Diagnosticul comercial

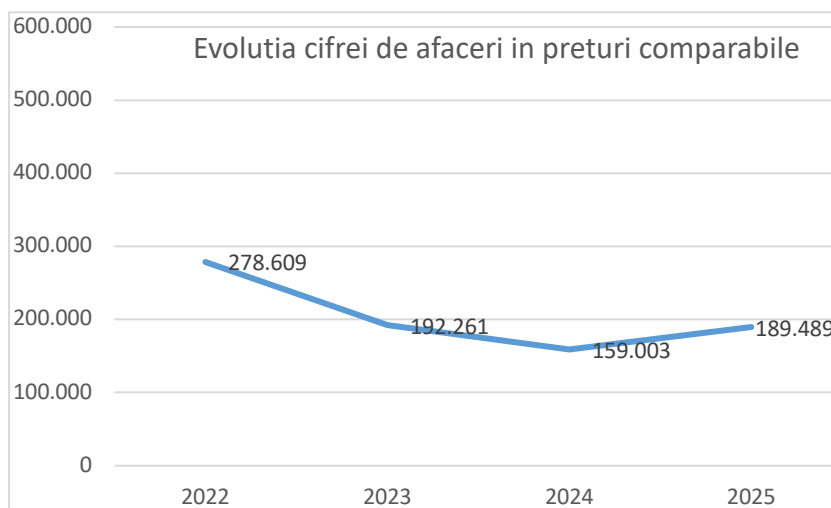
#### EVOLUTIA VANZARILOR

Activitate de bază a societății este închirierea spațiilor comerciale și foarte puțin comerțul cu produsele rămase în stoc.

Nr. crt.	Indicatori	U M	2022	2023	2024	2025
1.	Cifra de afaceri în preț curent	lei	240.720	171.539	147.594	179.525
2.	Indicele de creștere a prețurilor		1,157	1,121	1,077	1,056
3.	Cifra de afaceri în prețuri constante	lei	278.609	192.261	159.003	189.489
4.	Dinamica cifrei de afaceri în prețuri constante					
	- cu bază fixă	%	100%	69%	57%	68%
	- cu bază în lanț	%	100%	69%	83%	119%
5.	Indicele relativ de creștere al cifrei de afaceri	%		-31%	-17%	19%
6.	Ritmul mediu anual de creștere	%			-24%	-12%

Evolutia cifrei de afaceri





## CLIENTI

Societatea COMAT este dependenta in raport cu clientii din industrie. Din acest motiv, ca urmare a reducerii activitatii acestor clienti, veniturile societatii s-au diminuat considerabil. Principalii clienti cu care societatea a interctionat pe parcursul anului 2025 sunt:

- MGA CARS SPEDITION SRL
- SOLIVET CONCEPT SRL
- DIGI Romania SRL

Acesti parteneri sunt exclusiv in domeniul inchirierii spatiilor comerciale.

## POLITICA DE PRETURI

Riscul de pret este asociat schimbarilor posibile, in structura si nivelul pretului bunurilor si serviciilor oferite pe piata de catre o firma, ca urmare a variatiilor pretului resurselor utilizate. Analiza riscului de pret joaca un rol central in managementul strategic. Riscul de pret are ca surse prețurile producției industriale, cursul de schimb si rata dobânzii. Preturile producției industriale sunt rezultatul fluctuatiilor pretului energiei electrice, combustibililor, gazului natural etc. care reprezinta „intrari” pentru unele firme si „ieșiri” pentru altele. Cursul de schimb și rata dobanzii afectează, de asemenea „intrarile” si „iesirile” unei entitati. Spre exemplu, cresterea ratei dobanzii are impact atat asupra consumului (scade), cat si asupra costului de finantare a firmei (creste).

Principala componenta a riscului de pret, in cazul SC COMAT CARAS SEVERIN SA, este cea legata de prețurile utilităților si de capacitatea chirasilor de a-si plati chirile contractate, deci de solvabilitatea acestora. Cheltuielile privind marfurile nu intra in aceasta componenta de risc, societatea nemaifacand aprovizionari in acest sens.

## ACTIVITATEA DE MARKETING

Tehnicile folosite pentru publicitate sunt paginile de internet, societatea neputandu-si permite promovari costisitoare, ca urmare a veniturilor extrem de scazute.

Activitatea de marketing a ramas una constanta, de promovare pe internet.

## PRINCIPALII CONCURENTI

Principalii concurenti in domeniu sunt:

- pentru metal: COMET-CAR SA Caransebes, Dedeman Resita.
- pentru materiale de constructii: DIAMANT SRL Resita, Sporea Com SRL Resita, Dedeman

Baza concurentei este in primul rand vadul comercial si utilitatile. In ultimii ani societatea nu a mai aprovizionat materiale specifice pentru comercializare datorita concurentei, exemplu Dedeman.

Distanta fata de oras si lipsa utilitatilor : apa curenta, canalizare, gaz sunt elemente hotaratoare care au influentat decizia clientilor.

Avand ca activitate principala inchirierea de spatii comerciale, compania nu este din acest punct de vedere vulnerabila la concurenta straina.

Compania nu are avantaje de tip Know-how sau tehnologii proprii, deoarece nu este o companie de productie de bunuri. Fata de principalii competitori din domeniu are 3 dezavantaje :

- distanta fata de oras ;
- lipsa utilitatilor gen canalizare, gaz metan ;
- apa curenta potabila in sistem centralizat.

Masurile implementate pentru a reduce riscul concurential in evolutia firmei, sunt reducerea pretului pe mp la chirii.

### 3.5 Resurse umane

## STRUCTURA ORGANIZATORICA

La data de 31.12.2025, societatea avea un numar de 2 angajati, cu contract de munca. Avand ca activitate principala inchirierea de spatii comerciale, nivelul de calificare al personalului este bun si se mentine constant, fapt ce poate permite adaptarea la orice modificare a conditiilor pietei in domeniul analizat, existand capacitatea de percepere si exploatare a acesteia.

### 3.6 Analiza financiara

Toată activitatea firmei sub aspectul utilizării potențialului și eficienței se reflectă în situația financiară a acesteia. Starea și structura financiară a firmei, precum și modul de alocare și utilizare a resurselor financiare sunt repere fundamentale pentru evaluator în diagnosticarea evoluției și a șanselor de viabilitate viitoare.

Analiza activității financiare a societății s-a făcut pe baza situațiilor financiare din 2022, 2023, 2024, 2026 și 30.04.2026. Bilantul simplificat (în preturi comparabile) al COMAT CARAS SEVERIN S.A. pentru perioada analizată este prezentat în tabelul de mai jos:

ACTIV	nr. rd.	Exercitiul financiar					30.04.2026
		2022	2023	2024	2025		
Imobilizari necorporale	1	1.689	1.636	1.572	1.540	1.459	
Imobilizari corporale	2	890.533	862.372	828.902	812.128	769.425	
Imobilizari financiare	3	2.529	2.449	2.354	2.306	2.185	
ACTIVE							
IMOBILIZATE	4	894.751	866.456	832.828	815.975	773.070	
Stocuri	5	337.485	326.812	335.085	328.555	23.878	
Creante	6	1.156.723	1.018.435	1.019.241	1.019.496	434.000	
Disponibilitati	7	454.138	419.601	161.882	18.337	12.286	
ACTIVE CIRCULANTE	8	1.948.346	1.764.848	1.516.208	1.366.388	470.164	

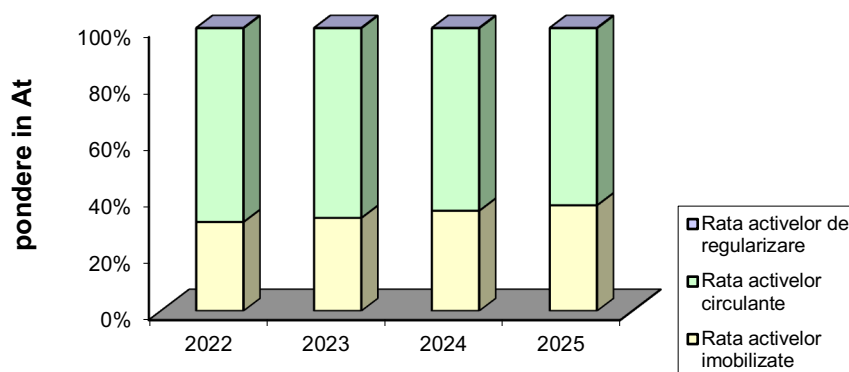
ACTIVE DE REGULARIZARE	9	1.895	1.835	1.764	1.728	1.637
<b>TOTAL ACTIV</b>		<b>2.844.992</b>	<b>2.633.140</b>	<b>2.350.800</b>	<b>2.184.091</b>	<b>1.244.871</b>

PASIV	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04. 2026
CAPITALURI PROPRII	10	2.238.908	2.045.093	1.788.785	1.614.055	658.260
Datorii pe termen scurt	11	514.095	498.967	476.393	486.146	507.132
credite pe termen scurt	12	0	0	0	0	0
datorii de exploatare	13	514.095	498.967	476.393	486.146	507.132
Datorii pe termen mediu si lung	14	93	90	86	84	80
DATORII	15	514.188	499.056	476.479	486.230	507.212
PASIVE DE REGULARIZARE	16	91.897	88.991	85.537	83.806	79.399
<b>TOTAL PASIV</b>		<b>2.844.992</b>	<b>2.633.140</b>	<b>2.350.800</b>	<b>2.184.091</b>	<b>1.244.871</b>

### RATELE DE STRUCTURA ALE ACTIVULUI

**Rata activelor imobilizate** măsoară gradul de investire a capitalului, reprezentând ponderea elementelor patrimoniale ce servesc unitatea în mod permanent. Evolutia acestui indicator pe parcursul perioadei de analiza este una usor crescatoare de la 31.45% in anul 2022 pana la un nivel de 37.36%, in anul 2025. Aceste valori sunt caracteristice tipului de activitate desfasurata de societate.

Evolutia ratelor de structura ale activului



**Rata imobilizărilor corporale** depinde, in primul rand de natura activitatii fiind mult mai ridicata in cazul ramurilor din industria grea fata de ramurile care solicita o dotare tehnica mai slaba. In cazul de fata imobilizarile corporale detin ponderea cea mai mare in totalul activelor, situatie normala avand in vedere tipul activitatii desfasurate.

**Rata imobilizărilor financiare** exprima intensitatea legaturilor si relatiilor financiare pe care o intreprindere le-a stabilit cu alte unitati, in cazul de fata nivelul acestui indicator inregistreaza valori mici, cu un trend usor crescator in perioada de analiza, inregistrand in anul 2025 o valoare de 0.11%.

**Rata activelor circulante** urmeaza un trend usor descrescator, ajungand de la 68.48%, in anul 2022, la 62.56% in anul 2025, nivel normal tinand cont de tipul de activitate desfasurata de societate.

**Rata disponibilităților** reprezintă 0.84% din total activ in 2025, având o

descrestere fata de anul precedent (de la 6.89%). Acest indicator mai este puternic influențat de durata medie de încasare a creanțelor și durata medie de plată a datoriilor.

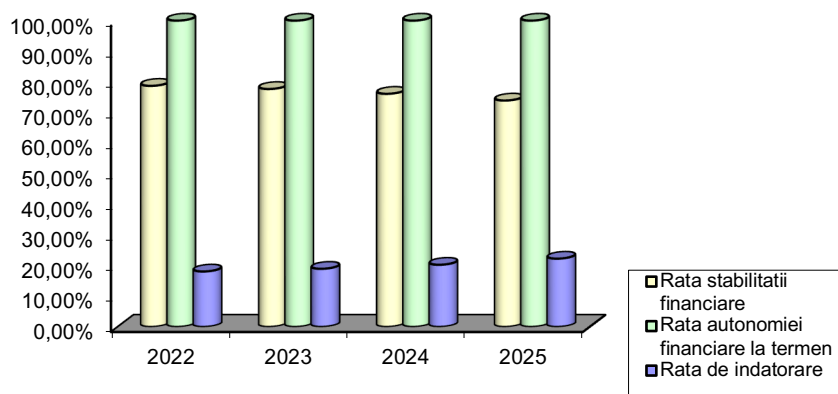
## RATELE DE STRUCTURA ALE PASIVULUI

**Rata stabilității financiare** reflectă legătura dintre capitalul permanent de care întreprinderea dispune în mod stabil (pe o perioadă mai mare de un an) și patrimoniul total. La COMAT CARAS SEVERIN S.A. rata are un trend ușor descrescător în perioada de analiza, valorile înregistrate oscilând în jurul intervalului de 78-73%.

**Rata autonomiei financiare la termen** este raportul dintre capitalul propriu și capitalul permanent al societății. Fata de un nivel considerat asigurător al ratei de 50%, valorile înregistrate în perioada 2022-2025 depășesc acest prag, având o tendință constantă, iar în ultimul an se înregistrează o valoare de 99.99%, nivel asigurător.

**Rata îndatorării globale** caracterizează dependența financiară a întreprinderii și gradul de risc al politicii sale financiare. Societatea înregistrează un nivel scăzut al acestui indicator în perioada 2022-2025, acesta având o tendință ușor crescătoare în ultimii 2 ani de analiza, înregistrând o valoare de 22.26%, situându-se deci sub pragul maxim considerat adecvat de 66%.

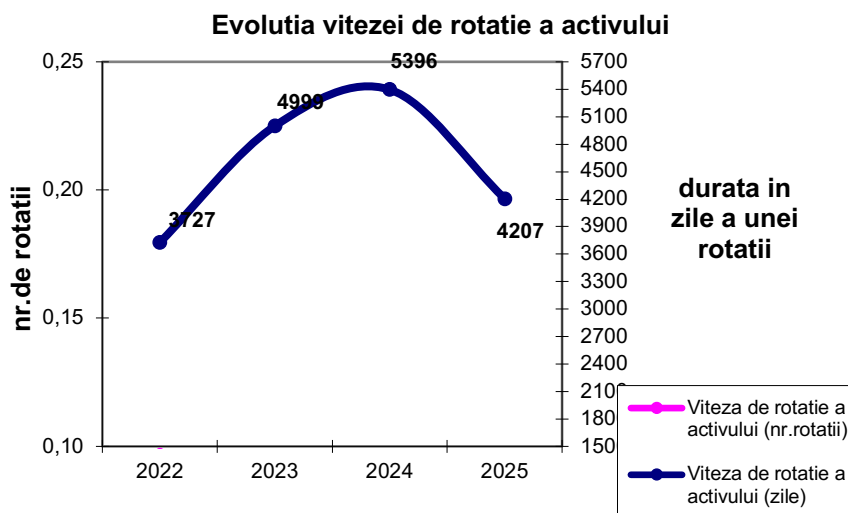
**Evoluția ratelor de structura ale pasivului**



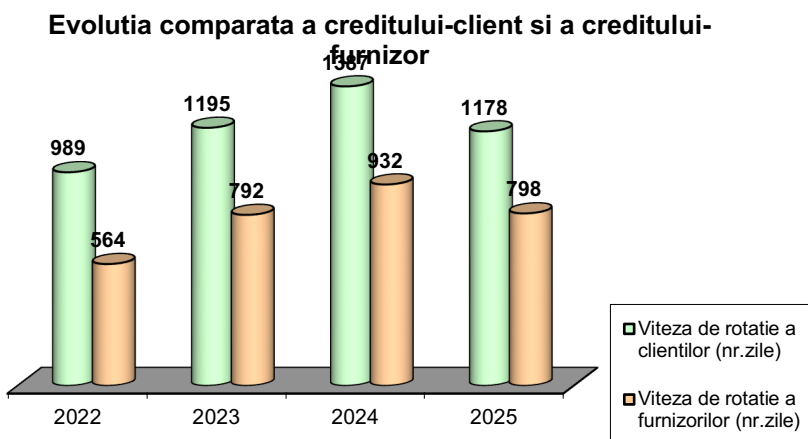
## GESTIUNEA RESURSELOR

**Viteza de rotație a activului** reflectă randamentul utilizării, nivelul de organizare și se consideră că pentru o unitate industrială o valoare normală este mai mare de 1,2 – 1,4 rotații pe an, valoare care în cazul de față nu este depășită în perioada analizată, fapt ce poate fi considerat ca un aspect negativ, reflectând o organizare necorespunzătoare a activității. Viteza de rotație medie la nivelul societății înregistrată în ultimii ani se încadrează în intervalul 0.07 – 0.10 rotații pe an.

**Durata medie de încasare a creanțelor (creditul-client):** ritmul de încasare al creanțelor are un trend crescător, ajungând de la 989 la 1178 zile, reflectând o situație nefavorabilă întreprinderii. Viteza medie de rotație la nivelul întregului sector înregistrată în ultimii ani se încadrează în jurul valorii de 45 de zile.



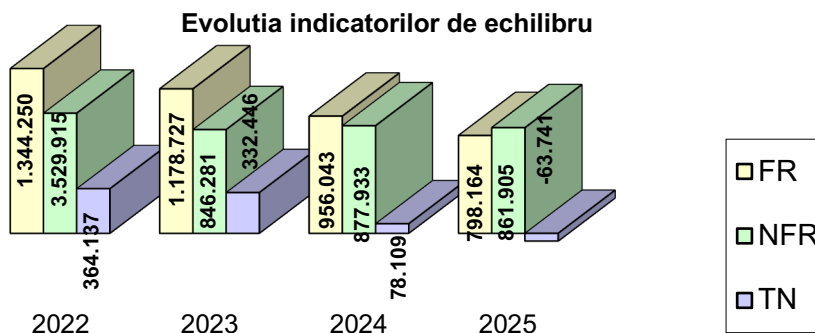
**Durata medie de achitare a furnizorilor (creditul-furnizor)** a înregistrat o evoluție crescătoare în perioada 2022-2025, de la 564 de zile la 798 de zile. Cel mai important, durata de achitare a datoriilor catre furnizori este mai mica decat duratei de incasare a creantelor de la clienti, aspect considerat negativ, deoarece genereaza un deficit de surse de finantare la nivelul societatii.



### TREZORERIA FIRMEI

**Fondul de rulment** reprezintă partea din resursele financiare ce asigură finanțarea permanentă a unei părți din activele circulante. Fondul de rulment este o sursă permanentă, stabilă, degajată ca un surplus față de investițiile pe termen lung sau alocările permanente. Ca mărime el caracterizează stabilitatea financiară pe termen scurt a întreprinderii. Fondul de rulment înregistrează valori pozitive în anii 2022-2025, cu o tendință de creștere, în ultimul an ajungând la 798.164 lei, pe fondul creșterii mai accentuate a capitalului permanent comparativ cu creșterea imobilizărilor corporale.

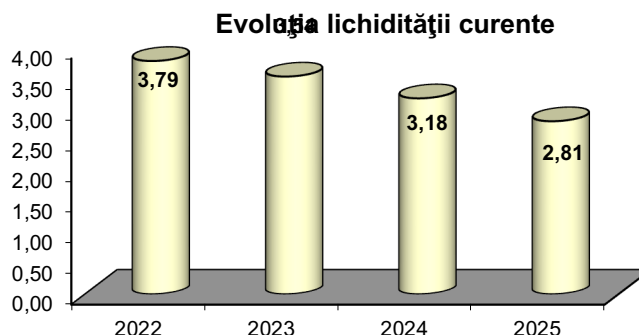
**Necesarul de fond de rulment** înregistrează valori pozitive în anii 2022-2025, cu o tendință ușoară de descreștere, ajungând la o valoare de 861.905 lei, în anul 2025, datorită creșterii mai accentuate a nivelului datoriilor din exploatare comparativ cu cea stocurilor și creantelor.



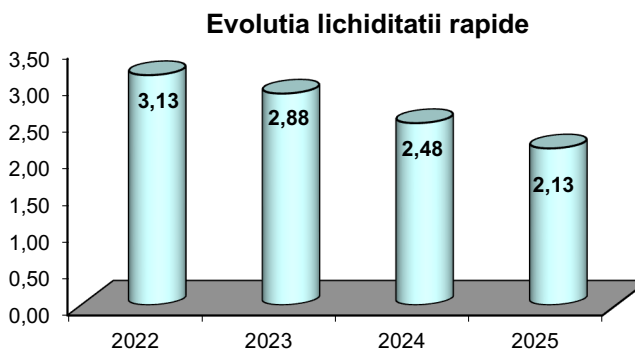
**Trezoreria** are valori pozitive pe parcursul perioadei de analiza (exceptie facand anul 2025), cu un trend descrescator in ultimii ani, fapt ce poate denota o stare de dezechilibru financiar pe termen scurt.

**LICHIDITATEA SI SOLVABILITATEA PATRIMONIALA**

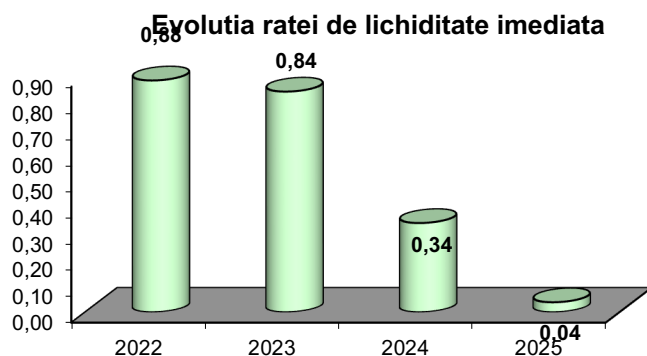
**Lichiditatea curentă** compară ansamblul lichidităților potențiale asociate activelor circulante cu ansamblul datoriilor scadente sub un an. Comparativ cu un nivel asiguratoriu de 1 al acestei rate, valorile inregistrate in perioada de analiza arată un nivel acoperitor al activelor circulante, cu un tren crescator, fapt ce plaseaza intreprinderea intr-o situatie favorabila, semnificand o capacitate de onorare a obligațiilor exigibile pe termen scurt din activele curente totale exigibile.



**Lichiditatea rapidă** exclude stocurile din activele circulante, ele constituind elementul cel mai puțin lichid. Ea exprimă capacitatea firmei de a-și onora obligațiile exigibile. Un nivel asiguratoriu pentru acest indicator este 0,6. Nivelul inregistrat de acest indicator in perioada 2022-2025 are o tendinta de descrestere, situandu-se peste nivelul asigurator, ajungand la 2.13 in 2025.



**Lichiditatea imediată** apreciază măsura în care datoriile exigibile pot fi acoperite pe seama disponibilităților. Nivelul său obligatoriu fiind de 1/2, respectiv dacă jumătate din datoriile exigibile sunt acoperite din disponibilități bănești, este puțin probabilă apariția unor dificultăți în onorarea lor. Firma a înregistrat un nivel asiguratoriu în 2022-2023, iar 2024-2025, cu o tendință de descreștere, sub nivelul asiguratoriu, ajungând la 0.04 în 2025, de la 0.88 în anul 2022.



**Solvabilitatea patrimonială** exprima gradul în care capitalul social asigură acoperirea creditelor pe termen mediu și lung, capacitatea întreprinderii de a-și plăti la timp obligațiile pe termen mediu și lung. Un nivel asigurator al acestui indicator este considerat a fi peste 40%. În cazul de față, întreprinderea înregistrează valori peste nivelul asigurator.

**Indicele de solvabilitate generală** este considerat favorabil dacă valoarea sa este 3, 4 sau superioară. Indicele de solvabilitate generală are un nivel ridicat în perioada 2022-2025), cu tendința ușoară de descreștere, situându-se peste nivelul asigurator.

## RISCUL DE FALIMENT

**Formula Conan Holder** - scorul obținut prin această metodă prezintă evoluția crescătoare a întreprinderii, aceasta fiind într-o situație favorabilă în perioada 2022-2025, cu probabilitate de faliment sub 15%.

**Formula Collonques** - în anii de analiză COMAT CARAS SEVERIN S.A. a prezentat o variație a valorilor, ajungând în ultimii 3 ani în zona fără risc de faliment. Indicatorul Z1, care reflectă influența cheltuielilor de personal și financiare în finanțarea activelor circulante din FR, urmează un trend crescător în perioada 2022-2025, plasând societatea în zona nefavorabilă, cu risc de faliment. Evoluția indicatorului Z2, ce reflectă influența rentabilității activității asupra finanțării stocurilor, este una descrescătoare între 2022-2025 și plasează întreprinderea în zona sanatoasă, fără risc de faliment, în ultimul an de analiză.

## SOLDURILE INTERMEDIARE DE GESTIUNE

**Valoarea adăugată** exprimă creșterea de valoare rezultată din utilizarea factorilor de producție, îndeosebi a factorului muncă și capital, peste valoarea materialelor, combustibililor, energiei și serviciilor cumpărate de firmă de la terți. Această valoare adăugată reprezintă sursa de acumulări bănești din care se face remunerarea participanților direcți și indirecti la activitatea economică a

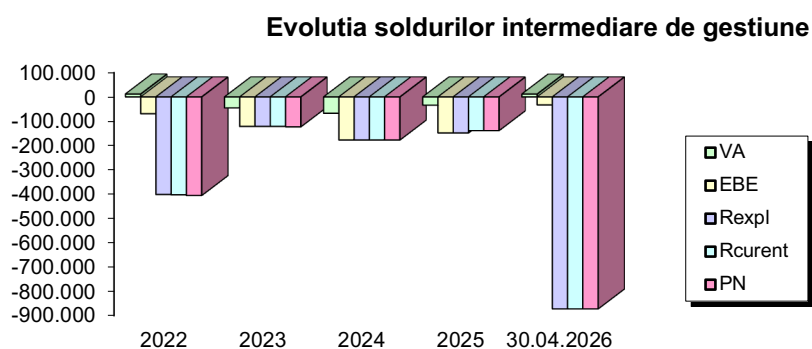
întreprinderii. În perioada de analiză nivelul acestui indicator are un trend negativ, în ultimii ani de analiza, și pozitiv la 30.04.2026.

**Excedentul brut de exploatare** exprimă acumularea brută din activitatea de exploatare, considerând amortizarea și provizioanele doar cheltuieli calculate și nu plătite. El măsoară capacitatea potențială de autofinanțare a investițiilor (din amortizări, provizioane și profit) și are o evoluție negativă în perioada 2022-2025, ajungând la -147.931 lei în 2025, față de -69.198 lei în 2022.

**Profitul din exploatare** măsoară în mărime absolută rentabilitatea activității de exploatare prin deducerea tuturor cheltuielilor din veniturile exploatare. Se observă o tendință negativă a profitului de exploatare în perioada 2022-2025.

**Profitul curent** este dat de rezultatul exploatare și de rezultatul financiar. Nivelul său este modificat de activitatea financiară, în cazul de față acesta are un trend negativ pe parcursul perioadei de analiză, în ceea ce privește rezultatele activității.

**Profitul net** reprezintă rentabilitatea financiară care revine acționarilor pentru capitalul propriu investit. Acesta urmează să fie distribuit sub formă de dividende în raport cu numărul de acțiuni sau să se reinvestească în întreprindere. Profitul net înregistrează valori negative în perioada 2022-2025, de la -404.956 lei în 2022, la -138.532 lei în anul 2025, urmat de o scădere la 30.04.2025 la -870.925 lei.



## RATELE DE RENTABILITATE

**Rentabilitatea economică (Rre)** reprezintă remunerarea brută a capitalurilor investite (atât proprii cât și împrumutate). Dacă societatea are o Rre mai mare decât rata dobânzii la capitalurile împrumutate, atunci firma beneficiază de efectul de levier al îndatorării. Nivelul acestui indicator a înregistrat valori de 0% pe tot parcursul perioadei de analiză.

**Rentabilitatea financiară (Rrf)** măsoară randamentul utilizării capitalurilor proprii, arătând remunerarea capitalurilor proprii ale firmei prin profit net. Nivelul acestui indicator a înregistrat valori nule în perioada 2022-2025.

**Rentabilitatea comercială (Rrc)** arată rezultatul din exploatare aferent cifrei de afaceri, exprimând eficiența valorificării produselor societății. Nivelul acestui indicator a înregistrat valori nule pe parcursul perioadei de analiză.

**Rentabilitatea veniturilor (Rrv)** exprimă eficiența generală a valorificării activității societății, măsurată prin profitul net ce revine veniturilor totale ale exercitiului. Nivelul acestui indicator a înregistrat valori nule pe parcursul

perioadei de analiza.

**Rentabilitatea resurselor consumate (Rrr)** masoara eficienta consumului general de resurse, profitul net al exercitiului ce revine pe unitatea de cheltuieli totale. Masoara capacitatea resurselor de a genera profit net prin consum. Nivelul acestui indicator a inregistrat valori nule pe parcursul perioadei de analiza.

**Rata marjei brute (Rmb)** arata excedentul brut din exploatare aferent cifrei de afaceri, exprimand eficienta valorificarii produselor societatii, tinand cont de deosebite Rrc si de amortizare care este o cheltuiala calculata nu si platita. Nivelul acestui indicator a inregistrat valori nule pe parcursul perioadei de analiza.

**Rentabilitatea economica a activelor (Rra)** reprezinta remunerarea bruta a activelor totale ale firmei pe baza excedentului brut din exploatare. Un nivel considerat optim este in jurul valorii de 25%, pentru a asigura mentinerea substantei economice a activelor intreprinderii, nivel care nu este atins in perioada analizata, valorile fiind nule pe parcursul perioadei de analiza.

### ANALIZA DIAGNOSTIC

<b>PUNCTE FORTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• întocmirea situatiilor financiare se face prin respectarea legislației financiar-contabile în vigoare</li> <li>• structura echilibrata a activelor, tinand cont de tipul de activitate desfasurata</li> <li>• nivel ridicat de autonomie financiara</li> <li>• portofoliu constant de clienți bazat pe o relație de lunga durata</li> <li>• solvabilitate patrimoniala la un nivel optim</li> </ul>
<b>PUNCTE SLABE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nivel scazut al ratei de lichiditate imediata</li> <li>• nivel scazut al disponibilitatilor banesti</li> <li>• viteza de rotatie a clientilor este nesatisfacatoare</li> <li>• trezoreria neta negativa</li> <li>• nivel scazut al ratelor de rentabilitate</li> <li>• risc de faliment</li> </ul>
<b>OPORTUNITATI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• structura de finantare ofera posibilitatea unei dezvoltari durabile</li> <li>• valorificarea experienței și tradiției</li> <li>• identificarea unor noi clienți</li> </ul>
<b>RISCURI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• posibilitatea apariției unor dificultăți de plată pe termen scurt</li> <li>• influenta negativa a mediului economic, politic si social din Romania</li> <li>• concurența din partea competitorilor deja existenți</li> <li>• intensificarea concurenței duce la diminuarea marjelor de profitabilitate, ceea ce ar putea afecta potențialul de dezvoltare al companiei;</li> </ul>

## 4. ANALIZA PIETEI

### 4.1 Situatia economică generală

Anul 2025 s-a încheiat în nota ultimelor 6 luni, cu o inflație de 9,7 la sută.

Comisia Europeană a explicat faptul că încetinirea economiei României este provocată de incertitudinea politică și fiscală, dar mai ales de măsurile ample de consolidare bugetară adoptate începând cu sfârșitul lui 2024. În 2025, consumul privat scade din cauza înghețării salariilor și pensiilor și a creșterii taxelor, iar consumul public se reduce la rândul său. În 2026, efectele acestor măsuri se vor resimți și mai puternic, iar Comisia estimează chiar o contracție ușoară a consumului privat, din cauza inflației încă ridicată și a veniturilor reale tot mai mici. Pe de altă parte, investițiile private încep să se redreseze, iar formarea brută de capital fix va accelera în 2026, susținută de îmbunătățirea încrederii în economie și de finalizarea investițiilor din Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). „Exporturile vor continua să fie reziliente, iar scăderea importurilor, cauzată de diminuarea consumului intern, va contribui la un plus în balanța comercială”, conform estimărilor Comisiei.

Analiza CNSP scoate la iveală și o serie de modificări ale structurii economiei locale pe orizontul de prognoză. Iese în evidență scăderea pe termen mediu a ponderii industriei în PIB, până la 15,9% în 2028, precum și scăderea marginală a ponderii agriculturii.

Pe de altă parte, ponderea serviciilor ar urma să se majoreze cu aproape un punct procentual din PIB, iar cea a construcțiilor cu 0,7 puncte procentuale din PIB în intervalul 2024-2028.

#### STRUCTURA PRODUSULUI INTERN BRUT PE RAMURI

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Industrie	19,1	17,4	16,8	16,4	16,1	15,9
Agricultură, silvicultură, pescuit	3,9	3,2	3,2	3,2	3,1	3,0
Construcții	7,6	7,7	7,9	8,2	8,3	8,4
Total servicii	60,7	61,9	62,3	62,4	62,6	62,8
Impozite nete pe produs	8,7	9,7	9,8	9,9	9,9	9,9
<b>PRODUS INTERN BRUT</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Pe termen mediu (2026 – 2028), ritmul anual de creștere a produsului intern brut este estimat la 2,7%, în condițiile continuării absorbției fondurilor europene. Aceste premise conduc la menținerea sectorului de construcții ca cel mai dinamic din economie, cu un ritm mediu anual de 5,4%.

Datele publicate de Institutul Național de Statistică pentru trimestrul III 2025 conturează un moment economic important pentru România, care necesită o interpretare echilibrată și lucidă. Conform comunicatului oficial, PIB-ul a înregistrat în T3 o scădere de 0,2% față de trimestrul precedent, pe seria ajustată sezonier. În același timp, economia continuă să crească în ritm anual, respectiv +1,4% față de T3 2024 pe seria ajustată și +1,6% pe seria brută. Per total, în primele nouă luni din 2025, avansul economic ajunge la 1,4% ajustat sezonier. Aceste cifre arată o realitate dublă: România nu este în recesiune, dar economia dă semne clare de încetinire.

Economia României în 2026 este proiectată cu o creștere prudentă de aproximativ 1% -2,1%, pe fondul unui deficit bugetar încă ridicat, țintit spre 6%, și o scădere a inflației așteptată din trimestrul al treilea. Câștigul salarial mediu brut este estimat să ajungă la 9.192 lei, însă veniturile reale ar putea înregistra o ușoară scădere, conform unor prognoze.

Inflația va rămâne ridicată și în anul 2026. După ce inflația IAPC a scăzut la 5,8% în anul 2024, prețurile au început din nou să crească în vara lui 2025.

În iulie a fost eliminat plafonul pentru prețurile la electricitate pentru populație, iar în același timp au crescut TVA-ul și accizele. Aceste măsuri au dus la creșterea inflației IAPC în septembrie 2025. În martie 2026 urmează să fie eliminat și plafonul la prețurile gazelor naturale, ceea ce va menține presiunea asupra prețurilor.

Comisia Europeană a anunțat că ocuparea forței de muncă a început deja să scadă în 2025, din cauza activității economice slabe. Rata somajului a fost estimată să depășească 6% în 2025, urmată apoi de o scădere treptată la 5,6 în 2026 și 2027. Unele sectoare, precum construcțiile și serviciile, continuă să atragă lucrători străini, însă creșterile salariale sunt puternic temperate.

Înghețarea salariilor din sectorul public și moderarea creșterilor salariale din privat fac ca veniturile nominale să crească mai lent, iar în termeni reali acestea devin negative.

În trimestrul al III-lea din 2025, economia României înregistrează o creștere modestă, pe fondul inflației persistente și al presiunilor fiscale. PIB-ul este estimat să crească cu doar 1–1,5% în acest an. Inflația a accelerat până la aproape 10% în luna septembrie, determinată de creșterea prețurilor la energie și alimente, ceea ce a determinat Banca Națională să mențină rata dobânzii de politică monetară la 6,5%. Consolidarea fiscală rămâne o provocare, deficitul bugetar fiind estimat la aproximativ 8,5% din PIB, în ciuda noilor măsuri de austeritate.

#### 4.2 Piața imobiliară specifică

**Piața imobiliară în România**, volumul investițiilor imobiliare în trimestrul 3 al anului 2025

Activitatea investițională din trimestrul al III-lea 2025 a rămas scăzută, volumul total trimestrial ajungând la doar 31 milioane EUR, unul dintre cele mai reduse niveluri înregistrate în istoria recentă. Aceasta reprezintă o scădere de 86% față de trimestrul al II-lea 2025, reflectând absența continuă a tranzacțiilor de mari dimensiuni și apetitul limitat al investitorilor pentru active de birouri sau proiecte mixte de anvergură.

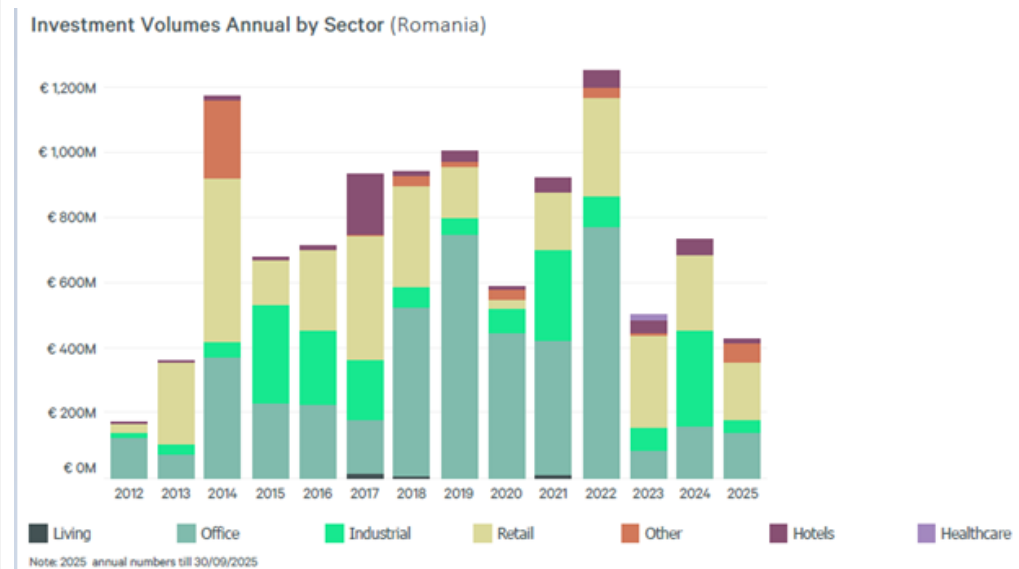
Performanța trimestrului a fost susținută de câteva tranzacții de dimensiuni reduse, localizate în principal în București. Au fost finalizate trei tranzacții în sectorul de birouri, în valoare totală de 18 milioane EUR, fiecare vizând proprietăți de aproximativ 3.000 mp, situate central și achiziționate în principal de investitori români. Tranzacțiile rămase au inclus mai multe active de retail de mici dimensiuni, parte a portofoliului Winmarkt, deținut anterior de IGD Italia, precum și un mic depozit logistic în zona de nord a Bucureștiului.

Cumulat, volumul investițiilor din primele trei trimestre ale anului 2025 a ajuns la 423 milioane EUR, marcând o scădere de 35% față de aceeași perioadă din 2024.

Această încetinire evidențiază o piață mai selectivă, dominată de investitori locali, cu o activitate limitată din partea investitorilor străini.

Pentru întregul an 2025, în absența tranzacțiilor de mari dimensiuni, volumul total al investițiilor este estimat să ajungă la 550–600 milioane EUR, din nou sub nivelurile din 2024 și sub media ultimilor trei ani. Acest nivel este inferior estimărilor inițiale pentru anul în curs, întrucât piața a fost dominată de proprietăți de dimensiuni mici și medii, fără a fi înregistrate tranzacții majore.

Structura sectorială de până acum din acest an indică faptul că retailul rămâne principala clasă de active (42%), urmat de birouri (33%), industrial (10%) și hotelier (3%). O tendință notabilă a pieței în 2025 a fost creșterea ponderii investitorilor locali, care împreună reprezintă aproape jumătate din totalul achizițiilor.



(Sursa: <https://www.cbre.ro/insights#market-reports>)

## Segmentele principale ale pieței imobiliare:

### a) Rezidențial

- Reprezintă cel mai activ segment.
- Cererea este ridicată în orașele mari (București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov).
- Creșterea prețurilor a fost accentuată în perioada 2021–2023, urmată de o relativă stagnare în 2024.
- Apartamentele noi sunt preferate față de cele vechi, mai ales în orașele cu dezvoltări imobiliare recente.
- Crește cererea pentru locuințe mai mari, cu grădină sau terasă, în zone periferice sau în suburbii.

### b) Office (birouri)

- Piața birourilor a fost afectată semnificativ de tranziția spre munca hibridă sau remote.
- În București, există un stoc de peste 3 milioane mp de spațiu de birouri moderne.

- Zonele centrale și nordice (ex: Pipera, Barbu Văcărescu, Floreasca) sunt cele mai căutate.
- Rata de neocupare a crescut ușor în ultimii ani.

### c) Retail

- Centrele comerciale și parcurile de retail și-au revenit puternic post-pandemie.
- Se dezvoltă formate de tip strip mall și retail park în orașele secundare.
- Online-ul concurează tot mai puternic, dar spațiile fizice rămân relevante.

### d) Industrial & Logistică

- Unul dintre cele mai dinamice segmente începând cu 2020.
- Boom generat de comerțul online și relocarea lanțurilor de aprovizionare (nearshoring).
- Zonele cheie: București, Timișoara, Cluj, Sibiu, Ploiești.
- Cerere mare pentru spații de depozitare și logistică în apropierea autostrăzilor și a centrelor urbane.

## Factorii care influențează piața imobiliară

### a) Dobânzile și accesul la credit

- Dobânzile la creditele ipotecare au crescut în perioada 2022–2023, reducând accesibilitatea.
- În 2025, se observă o ușoară scădere a dobânzilor, favorabilă pentru relansarea cererii.
- Programul „Noua Casă” continuă să joace un rol important, dar este limitat ca plafon și aplicabilitate.

### b) Inflația și costurile de construcție

- Inflația ridicată a dus la majorarea costurilor cu materialele de construcție.
- Acest fapt a fost reflectat în prețurile finale ale locuințelor.
- În 2024-2025, costurile s-au stabilizat, dar rămân la un nivel ridicat.

### c) Demografia și migrația internă

- Scăderea populației generale, dar creșterea populației urbane.
- Migrația internă influențează cererea în orașele mari și zonele metropolitane.

### d) Digitalizarea și automatizarea

- Platformele de listare și tururile virtuale devin tot mai populare.
- Investitorii străini sunt atrași de transparența tot mai mare a pieței.

## Prețuri și tendințe regionale (2025)

Oraș	Preț mediu/mp util apartament nou (EUR)	Tendență
București	~2.200	Stabil

Cluj-Napoca	~2.600	Ușoară creștere
Timișoara	~1.800	Stabil
Iași	~1.700	Ușoară creștere
Brașov	~1.900	Stabil
Constanța	~1.950	Ușoară scădere

Notă: Prețurile pot varia semnificativ în funcție de zonă, etaj, finisaje și facilități.

## Investiții și perspective pentru 2025–2026

### a) Investitori locali și internaționali

- Există un interes crescut pentru proprietăți de închiriat, în special în marile orașe universitare.
- Investitorii internaționali vizează mai ales sectorul logistic și office, dar și portofolii rezidențiale.

### b) Tendințe viitoare

- **Sustenabilitate:** Clădirile eficiente energetic devin tot mai populare.
- **Tehnologie:** PropTech și automatizarea managementului imobiliar câștigă teren.
- **Co-living & co-working:** concepte în creștere în rândul tinerilor și antreprenorilor.
- **Zona metropolitană:** dezvoltare accelerată a suburbiei în jurul marilor orașe (ex: Otopeni, Florești, Giroc, Miroslava).

### Provocări și riscuri

- Incertitudini geopolitice (războiul din Ucraina) și impactul lor asupra investițiilor străine.
- Volatilitatea ratelor dobânzilor și accesul la finanțare.
- Birocrație și reglementări urbanistice greoaie.

Presiuni asupra infrastructurii urbane (trafic, utilități, spații verzi).

### Piata specifica industrială

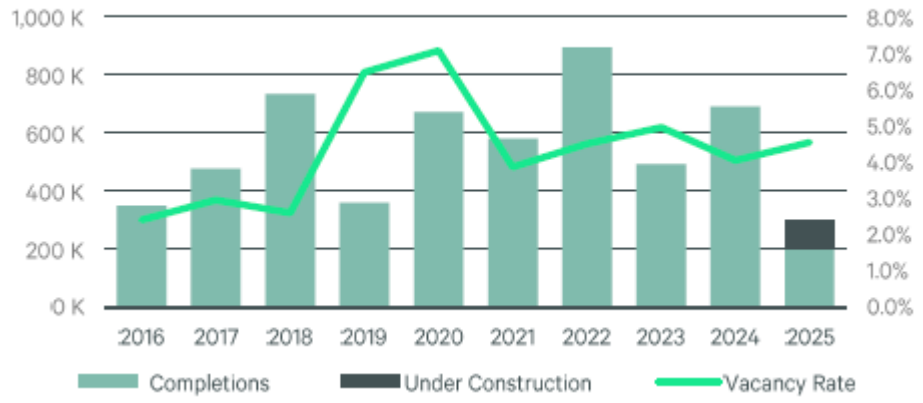
În trimestrul al III-lea 2025, activitatea totală de închiriere (TLA) pentru spațiile industriale și logistice din România a însumat 227.200 mp. Gradul de absorbție, care include contracte noi, extinderi și pre-închirieri, a reprezentat 114.600 mp, respectiv 50% din activitatea totală de închiriere. Volumele sunt comparabile cu cele din trimestrul anterior și cu aceeași perioadă din 2024, evidențiind o stabilitate remarcabilă a pieței. Activitatea de pre-închiriere a reprezentat 24% din volumul total.

Activitatea de închiriere a fost înregistrată în patru dintre cele cinci regiuni industriale ale României, Bucureștiul dominând piața și concentrând 79% din suprafața totală închiriată. Aceasta continuă tendința din primul semestru al anului 2025, în care Bucureștiul a generat peste două treimi din toate tranzacțiile de închiriere realizate în acest an.”

Regiunea Est/Nord-Est s-a clasat pe locul al doilea, cu 9%, un nivel record pentru această piață. În funcție de destinație, logistica a reprezentat 74% din totalul

absorbției, în timp ce spațiile de depozitare și cele de producție au reprezentat fiecare câte 11%

Development Activity (Completions | Vacancy Rate)



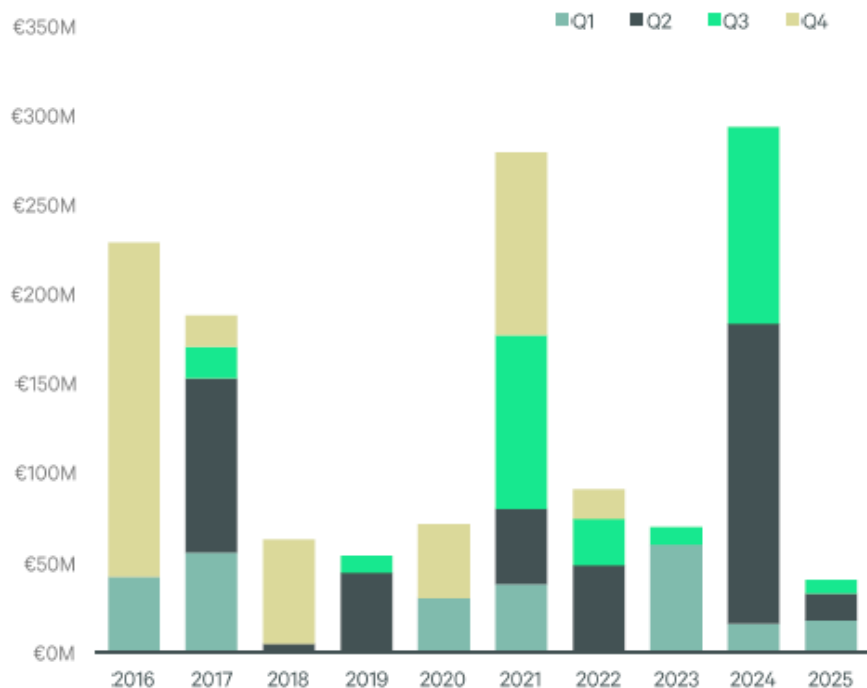
(Sursa: <https://www.cbre.ro/insights#market-reports>)

În primele nouă luni ale anului, au fost tranzacționați la nivel național un total de 679.800 mp, ceea ce reprezintă o creștere de 9% față de aceeași perioadă din 2024. Aceasta continuă tendința de performanță solidă, consolidând succesul anului 2024 și anii record din 2022 și 2023.

La sfârșitul trimestrului al III-lea 2025, stocul modern de spații industriale din România a ajuns la 8,12 milioane mp, aproape jumătate (46%) fiind dezvoltat în București

Rata generală de neocupare pentru stocul modern de spații industriale din România, la încheierea trimestrului al III-lea, a fost de 4,5%, pe un trend descendent comparativ cu trimestrul al II-lea 2025. Chiria medie s-a menținut la același nivel ca în trimestrul anterior, respectiv 4,75 EUR/mp/lună.

Romania Industrial Investment Volume



(Sursa: <https://www.cbre.ro/insights#market-reports>)

$$c = \frac{VNE}{pret}$$

Conform studiilor publicate de catre Darian Rom Suisse, CBRE, Colliers, Knight Frank, Jones Lang La Salle, DTZ Echinox, rata de capitalizare pt spatii industriale se situeaza in intervalul 7,25%-10.5%.

Segment de piata		Bucuresti	Orase primare	Orase secundare
<b>Industrial</b>				
<b>CBRE Romania</b>	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3,8-4,75	3,7-4,75	3,4-4,75
	Rata medie de neocupare(%)	5,50%	6,2%	3,4%
	Rata de capitalizare(%)	7,50%	7,65-8,6%	8.1-10.15%
<b>Colliers International</b>	Chirie contractuala medie clasa A(e/mp/luna)	3,8-4,75	3,7-4,75	3,4-4,75
	Rata de medie de neocupare(%)	6%	3,8%	2,4%
	Rata de capitalizare(%)	7,75%	7,65-8,6%	8,1-10,15%
<b>Darian DRS</b>	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3,5-7	3-8	2,5- 6,5
	Rata medie de neocupare(%)	5,00%	5-15%	5-15%
	Rata de capitalizare(%)	8-9,5%	8.5-10,5%	9-11%
<b>Cushman&amp; Wakefield Echinox</b>	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	4,1-4,7	4,20-4,65	4-4,35
	Rata medie de neocupare(%)	6,0%	7,3%	3,4
	Rata de capitalizare(%)	7,50%	7,75-8,15%	8,25-9%
<b>Jones Lang LaSalle</b>	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3,7-5	3,8-5	3,8-5
	Rata medie de neocupare(%)	5,75%	0-9,4%	4,4%
	Rata de capitalizare(%)	8,00%	8,25-9%	9-10%
<b>Knight Frank</b>	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	4,5-5	4-4,5	4-4,5
	Rata medie de neocupare(%)	5%	5%	n.a.
	Rata de capitalizare(%)	7,25%	8.5-9,5%	9,5-10

Orase primare: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta

Orase secundare: Sibiu, Craiova, Ploiesti, Pitesti, Arad

## 5. ABORDAREA PRIN ACTIVE

### 5.1 Premisele abordării

Abordarea pe baza de active se fundamentează în mod esențial pe principiul substituției: un activ nu valorează mai mult decât costul de înlocuire al tuturor părților sale componente. Astfel ideea principală ce stă la baza acestei abordări este aceea că un cumparator nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Conform SEV 200, abordarea prin active se utilizează numai în anumite cazuri, de exemplu în cazul întreprinderilor de investiții sau de tip holding. Abordarea este aplicabilă și în cazul societăților de tip start-up, în situațiile care nu permit identificarea tendințelor privind activitatea operațională, în cazul societăților în stadii incipiente de dezvoltare sau cu modificări în structura activității desfășurate.

Abordarea prin active presupune ajustarea tuturor elementelor bilanțului contabil, pentru a le aduce la valoarea de piață. Prin însumarea acestora rezultă activul net ajustat. Valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare.

Valoarea activelor și datoriilor este ajustată pentru a reflecta valoarea acestor elemente în ipoteza continuității activității. Cele mai uzuale ajustări includ proprietățile imobiliare, ajustate la valoarea de piață, echipamentele pentru a reflecta costul de înlocuire net, valoarea de piață sau valoarea de utilizare, stocurile pentru a reflecta valoarea de piață mai puțin costurile de vânzare, creanțele analizate în funcție de termenele de încasare și datoriile, ajustate la valoarea de piață.

Valoarea capitalurilor proprii se estimează prin deducerea tuturor datoriilor entității din totalul activelor, după ajustarea elementelor bilanțiere și extrabilanțiere.

Metodele bazate pe valoarea prin active folosesc informațiile furnizate de ultimul bilanț contabil care se ordonează după cerințele unui bilanț economic:

ACTIV	PASIV
Imobilizări tangibile	Capital social
Imobilizări intangibile	Rezerve
Imobilizări financiare	Fonduri
Stocuri	Provizioane
Creanțe	Profit net nerepartizat
Alte mijloace circulante	Împrumuturi pe termen mediu
Disponibilități bănești	Împrumuturi pe termen lung
	Credite pe termen scurt
	Furnizori
	Creditori

$$\underline{ANA = ANC + (-)Dr - DT}$$

unde: ANA= Activul Net Ajustat

ANC = valoarea activului net contabil

Dr = diferențe din evaluare

DT = datorii totale

Calculule efectuate au la bază:

- Balanța de verificare la 30.04.2026 prezentată de conducerea societății
- Inventarul mijloacelor fixe la 30.04.2026
- Situația mijloacelor fixe
- Situația stocurilor (produse finite, materii prime și materiale) la 30.04.2026
- Situația decontărilor cu clienții și furnizorii la 30.04.2026
- Planurile generale de amplasare a terenurilor și construcțiilor
- Discuțiile purtate cu conducerea societății și verificările efectuate la fața locului pe parcursul întocmirii raportului de evaluare
- Concluziile analizei diagnostic
- Informațiile de piață disponibile la data întocmirii raportului de evaluare

## 5.2 Evaluarea activelor necorporale

În doctrina evaluării afacerilor există un număr de cca. 120 de active necorporale, identificate printr-o denumire, care pot fi descrise prin conținutul lor și deci pot fi evaluate în mod separat.

În cazul de față, activele necorporale recunoscute în contabilitate, au fost evaluate prin metoda costului de înlocuire net, fiind formate din licențe și programe informatice. Din analiza realizată nu au fost identificate active necorporale neînregistrate în evidențele contabile.

## 5.3 Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Metoda comparației directe
- Extracția de pe piață
- Alocarea (proportia)
- Metoda reziduală
- Capitalizarea rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

Aplicarea metodelor de evaluare în acest caz a presupus o serie de acțiuni preliminare:

- analizarea actelor de proprietate asupra terenului, acolo unde evaluatorul a avut la dispoziție aceste acte;
- studierea planurilor amplasamentelor și verificări referitoare la suprafața scriptică și cea existentă pe teren, restricții și limitări, zonare, etc.
- în funcție de amplasarea terenului în zonă, se culeg informații de piață privind valorile de tranzacționare în zonă, a terenurilor libere, similare.

În anexele la raportul de evaluare se găsesc fișele de evaluare a terenurilor și centralizatorul unde sunt detaliate calculele metodei comparațiilor directe.

## 5.4 Evaluarea construcțiilor

Evaluarea construcțiilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției.

Estimarea valorii construcțiilor s-a făcut pe baza:

- abordării prin costuri (costul de înlocuire net)
- abordării prin venituri (metoda capitalizării directe)
- abordării prin piața (metoda comparației directe)

În anexele la raportul de evaluare se găsesc fișele de evaluare a construcțiilor și centralizatorul unde sunt detaliate calculele abordărilor de evaluare utilizate.

### 5.5 Evaluarea echipamentelor, utilajelor, masinilor și instalațiilor

Instalațiile, mașinile și echipamentele includ activele corporale altele decât proprietățile imobiliare. Echipamentele tehnologice, aparatele și instalațiile de măsurare, control și reglare și mijloace de transport, mobilierul și birotica sunt constituite din mașini, ansamble de mașini, aparate, mecanisme sau dispozitive, inclusiv elemente de legătură sau conexiune (pârghii, cabluri, conducte, etc) care îndeplinesc o funcție într-un proces tehnologic, la o mașină, la un vehicul, într-o instalație, fabrică, etc.

În cazul de față societatea nu deține echipamente și utilaje în patrimoniu astfel ca nu au fost evaluate această categorie de active.

### 5.6 Evaluarea imobilizărilor financiare

La data evaluării, compania avea înregistrate imobilizări financiare în valoare 2.185 lei, reprezentând garanții diverse, a căror valoare nu a necesitat ajustare. Societatea nu deține participatii în cadrul altor societăți.

### 5.7 Evaluarea stocurilor

Stocurile de materii prime și materiale, semifabricate și produse finite se evaluează astfel:

- stocurile de materii prime, materiale și componente se evaluează prin metodele FIFO, LIFO, costul mediu ponderat al perioadei, sau costul de achiziție al zilei de închidere al exercițiului (dacă acest cost este mai mic decât costurile de achiziție anterioare). În cazul unor stocuri depreciate și/sau inutilizabile pentru întreprindere, evaluarea se face la prețul posibil de vânzare a stocurilor, diminuat cu cheltuielile de valorificare;
- stocurile de produse finite și semi-finite se evaluează fie la costul de producție, fie la prețul posibil de vânzare, în cazul în care valorificarea produselor nu se poate face decât prin diminuarea prețurilor de vânzare (sau practicarea unor discounturi). Altă posibilitate de evaluare este diminuarea prețului de vânzare cu o cotă care exprimă marja adaosului comercial practicat; producția neterminată se evaluează în mod similar cu stocul de produse finite, respectiv la costul de producție, dar avându-se în vedere metodele de constatare a stadiului sau gradului de executare a operațiilor;
- bunurile degradate sau deteriorate parțial se evaluează la prețul de valorificare;
- obiectele de inventar, echipamentele de protecție și de lucru se evaluează la prețurile de aprovizionare actuale.

În cazul de față, societatea are stocuri în valoare scripica de 23.878 lei, care nu au înregistrat mișcare/rotatie ca urmare a faptului că au o vechime mare, sunt produse specifice și au rămas în stoc ca urmare a închiderii activității unor agenți economici din județ din domeniul mineritului, siderurgiei, construcției de mașini etc. și care nu au putut fi valorificate cu toate eforturile societății. O parte din ele au fost casate în perioadele anterioare momentului evaluării.

### 5.8 Evaluarea creanțelor

Creanțele se evaluează, în funcție de riscul de neîncasare și vechimea lor, astfel:

- cele pentru care s-a acordat credit client și sunt în termenul de creditare se

### 5.9 Evaluarea investițiilor pe termen scurt

evaluează la valoarea contabilă;

- cele cu o vechime mai mare de 60 zile până la cele cu vechime mai mare de 365 zile, dar încasabile, se evaluează printr-o diminuare de la 10 % până la 50%, în funcție de riscul de neîncasare și de rata dobânzii practică la creditul comercial (sau la depuneri, la creditele bancare);
- cele exprimate în devize, se evaluează la cursul de referință al B.N.R. din ziua evaluării

La data de 30 aprilie 2026, societatea are clienți neincasați în suma de 382.064 lei.

Investițiile financiare pe termen scurt cuprind:

- acțiuni deținute (pe termen scurt) la entitățile afiliate
- alte investiții pe termen scurt, care reprezintă obligațiunile emise și răscumpărate,
- obligațiunile achiziționate și alte valori mobiliare achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt.

Investitiile pe termen scurt sunt plasamente cu grad ridicat de lichiditate și nu au necesitat ajustări de valoare.

### 5.10 Evaluarea disponibilităților

Casa și conturile la bănci au cel mai ridicat grad de lichiditate, astfel ca soldurile în lei se preiau la valoarea lor nominală, iar cele în valută sunt transformate în lei la cursul de referință al B.N.R. din ziua evaluării.

### 5.11 Evaluarea cheltuielilor înregistrate în avans

Sunt cheltuieli antrenate în cursul unei perioade dar care se referă la perioade următoare. Cele mai frecvente situații se referă la cheltuielile cu chiria, cu asigurările, abonamentele plătite pe o perioadă mai lungă, etc. Valoarea acestor cheltuieli a fost eliminată din calculul activului net ajustat.

### 5.12 Evaluarea datoriilor

Ajustarea elementelor de pasiv urmărește determinarea cât mai exactă a datoriilor întreprinderii când se corectează următoarele posturi:

**DATORIILE** se evaluează la valoarea lor probabilă de plată. În general obligațiile se preiau la valoarea lor de înregistrare în contabilitate, existând două situații în care pot apărea corecții:

- obligațiile care au fost contractate într-o altă monedă decât cea națională vor fi actualizate la cursul de schimb de la data evaluării;
- creditele contractate la un nivel al dobânzii diferit de nivelul practicat curent pe piață, vor fi reconsiderate în funcție de diferența dintre cele două niveluri.

Un aspect important în cadrul evaluării datoriilor este cel al obligațiilor identificate ca nefiind înregistrate în contabilitate. Este vorba despre:

- potențiale litigii de natură fiscală;
- potențiale cheltuieli legate de reclamații în domeniul protecției mediului sau protecției consumatorilor;
- eventuale amenzi, penalități iminente;
- anumite clauze contractuale privind unele avantaje acordate salariaților și alte situații din această categorie.

**CREDITELE PE TERMEN LUNG** sunt evaluate la valoarea lor contabilă rămasă.

**ALTE ELEMENTE** care se includ în datorii, a căror estimare este posibilă privesc:

- venituri înregistrate în avans;
- provizioanele pentru riscuri și cheltuieli, dacă s-a constatat veridicitatea lor;
- impozite latente, care se concretizează în:
- impozit datorat pentru plusvaloarea ce s-ar obține din vânzarea unor activelor din exploatare;
- impozit latent conținut de unele componente ale capitalului propriu, subvenții pentru investiții și provizioane reglementate;
- impozit asupra provizioanelor pentru riscuri și cheltuieli pentru care nu s-a constatat veridicitatea lor.

**In cazul de fata elementele patrimoniale de pasiv nu au necesitat ajustari.**

### 5.13 Valoarea estimata prin metoda activului net ajustat

ACTIV	nr. rd.	Bilanț la 30.04.2026	Ajustari evaluare	Valoare ajustata
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1	1.459	0	1.459
1. Cheltuieli de dezvoltare	2	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licențe, marci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale	3	1.459	0	1.459
3. Fondul comercial	4	0	0	0
4. Imobilizări necorporale în curs	5	0	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	6	769.425	989.775	1.759.200
1. Terenuri	7	635.230	50.570	685.800
2. Constructii	8	134.195	939.205	1.073.400
3. Instalații tehnice și mașini	9	0	0	0
4. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	0	0	0
5. Investiții imobiliare	11	0	0	0
6. Imobilizări corporale în curs	12	0	0	0
7. Avansuri (ct. 4093)	13	0	0	0
III. ACTIVE BIOLOGICE	14	0	0	0
IV. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	15	2.185	0	2.185
1. Acțiuni deținute la filiale	16	0	0	0
2. Imprumuturi acordate entităților din grup	17	0	0	0
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și entităților controlate în comun	18	0	0	0
4. Imprumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun	19	0	0	0
5. Titluri deținute ca imobilizări	20	0	0	0
6. Alte titluri imobilizate	21	0	0	0
7. Alte imprumuturi	22	2.185	0	2.185
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01+06+14+15)</b>	<b>23</b>	<b>773.070</b>	<b>989.775</b>	<b>1.762.844</b>
I. STOCURI	24	23.878	0	23.878
1. Materii prime și materiale consumabile	25	3.429	0	3.429
2. Active imobilizate deținute în vederea vânzării	26	0	0	0
3. Producție în curs de execuție	27	0	0	0
4. Produse finite și marfuri	28	0	0	0
5. Avansuri (ct. 4091)		20.449	0	20.449
II. CREANTE	29	434.000	0	434.000
1. Creanțe comerciale	30	41.506	0	41.506
2. Avansuri platite	31	10.430	0	10.430
3. Sume de încasat de la entitățile din grup	32	0	0	0

4. Sume de incasat de la entitatile asociate si entitatile controlate in comun	33	0	0	0
5. Creante rezultate din operatiunile cu instrumente derivate	34	0	0	0
6. Alte creante	35	382.064	0	382.064
7. Capital subscris si nevarsat	36	0	0	0
<b>III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT</b>	37	1.527	0	1.527
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI</b>	38	10.759	0	10.759
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 24+29+37+38)</b>	<b>39</b>	<b>470.164</b>	<b>0</b>	<b>470.164</b>
<b>C. CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>40</b>	<b>1.637</b>	<b>-1.637</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIV (rd. 23+39+40)</b>	<b>41</b>	<b>1.244.871</b>	<b>988.137</b>	<b>2.233.009</b>
<b>PASIV</b>	<b>nr. rd.</b>	<b>Bilanț la 30.04.2026</b>	<b>Corecții evaluare</b>	<b>Valoare ajustată</b>
<b>D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>	<b>42</b>	<b>507.132</b>	<b>0</b>	<b>507.132</b>
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni	43	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit	44	0	0	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	45	20.629	0	20.629
4. Datorii comerciale	46	417.646	0	417.646
5. Efecte de comert de platit	47	0	0	0
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar	48	0	0	0
7. Sume datorate entitatilor din grup	48	1.300	0	1.300
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun	49	0	0	0
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate	50	0	0	0
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale	51	67.558	0	67.558
<b>E. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>	<b>52</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>80</b>
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni	53	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit	54	0	0	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	55	0	0	0
4. Datorii comerciale	56	0	0	0
5. Efecte de comert de platit	57	0	0	0
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar	58	0	0	0
7. Sume datorate entitatilor din grup	59	0	0	0
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun	60	0	0	0
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate	61	0	0	0
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale	62	80	0	80
<b>F. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Provizioane pt beneficiile angajatilor	64	0	0	0
2. Alte provizioane	65	0	0	0

<b>G. VENITURI IN AVANS</b>	<b>66</b>	<b>79.399</b>	<b>0</b>	<b>79.399</b>
1. Subventii pentru investitii	67	62.592	0	62.592
2. Venituri inregistrate in avans	68	16.807	0	16.807
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti	69	0	0	0
<b>TOTAL DATORII (rd.42+52+63+66)</b>	<b>70</b>	<b>586.612</b>	<b>0</b>	<b>586.612</b>
<b>ACTIV NET CONTABIL (rd.41-70)</b>				
<b>ACTIV NET CONTABIL (rd.41-70)</b>	<b>71</b>	<b>658.260</b>		<b>1.646.397</b>
Numar actiuni	72	121.947		121.947
Valoare nominala (lei)	73	2,50		2,50
<b>Valoarea unei actiuni (lei)</b>	<b>74</b>	<b>5,40</b>		<b>13,50</b>

Astfel, valoarea unei actiuni estimată prin metoda activului net ajustat este de:

**13,50 lei/actiune**

## 6. ABORDAREA PRIN VENIT

### 6.1 Premisele abordării

Abordarea prin venituri a evaluării presupune estimarea valorii unei întreprinderi prin calculul valorii beneficiilor anticipate viitoare (fluxuri financiare).

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat (metoda DCF)
- Metoda capitalizării venitului.

Valoarea de piață a acțiunilor este determinată prin însumarea fluxurilor de numerar la dispoziția acționarilor și a valorii terminale actualizate, și incluzând activele în afara exploatarei. Rata utilizată pentru actualizarea fluxurilor de numerar viitoare ar trebui să reflecte nu doar valoarea în timp a banilor, ci și riscul asociat operațiunilor viitoare ale afacerii. În cazul fluxurilor de numerar la dispoziția acționarilor, rata de actualizare considerată adecvată este costul capitalului propriu.

Premisele aplicării metodei sunt:

- definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare pe baza tendințelor extrase din rezultate analizei diagnostic
- valoarea estimată exprimă rezultatul utilizării acelor elemente de patrimoniu care participă la desfășurarea activității, excluzând activele în afara exploatarei, dar incluzând valoarea elementelor intangibile
- exprimarea tuturor valorilor previzionate în ron corespunzător preturilor de la data evaluării
- continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii și activității societății

Metoda se aplică sub rezerva certitudinii informațiilor și estimărilor puse la dispoziție de conducerea societății, și anume:

- estimările privind evoluția capacității de absorbție a pieței și a veniturilor
- estimările privind structura costurilor

Etapile aplicării metodei sunt următoarele:

- fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor
- estimarea ratei de actualizare
- estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor pe o perioadă explicită
- estimarea valorii reziduale
- actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale
- adăugarea activelor neoperaționale (în afara exploatarei)
- obținerea valorii capitalului acționarilor după deducerea valorii datoriilor financiare nete
- împărțirea valorii capitalului acționarilor la numărul de acțiuni rezultând valoarea de piață a unei acțiuni.

**În cazul de față, având în vedere că societatea nu are o activitate de producție sau comercială care să genereze fluxuri de numerar, veniturile fiind obținute din închirierea construcțiilor din patrimoniu, utilizarea abordării prin venit este neadecvată.**

## 7. ABORDAREA PRIN PIATA

### 7.1 Premisele abordarii

Abordarea prin piata compara intreprinderea de evaluat cu alte intreprinderi similare, cu participatii la intreprinderi si cu parti sociale care au fost vandute pe piata libera.

Cele trei surse uzuale de informatii, folosite in abordarea prin piata, sunt:

- pietele financiare de valori mobiliare, unde sunt tranzactionate participatii pt intreprinderi similare;
- piata achizitiilor de intreprinderi in ansamblul lor;
- tranzatiile anterioare ale proprietatii subiect al evaluarii.

In abordarea prin piata trebuie sa existe o baza rezonabila pt comparatii prin referirea la intreprinderi similare si relevante:

- Similară se referă la natura întreprinderii și cuprinde atât elemente cantitative cât și elemente calitative;
- Relevantă este un atribut care se referă la dorințele și așteptările cumpărătorului potențial și se referă la gradul de risc preluat prin investiția în firma respectivă, lichiditatea investiției, performanțele probabile ale întreprinderii.

Factori ce trebuie luati in considerare pentru stabilirea existentei unei baze rezonabile de comparatie:

- asemanarea cu intreprinderea in cauza, in termeni de caracteristici cantitative si calitative ale intreprinderii
- gradul de verificabilitate a informatiilor referitoare la intreprinderi similare
- daca pretul intreprinderii similare reprezinta pretul rezultat dintr-o tranzactie libera si nepartinitoare

Cele trei metode înscrise în această abordare sunt:

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

**Avand in vedere nivelul de lichiditate redus al companiei evaluate (fara tranzactii in ultimul an) si faptul ca nu au fost identificate tranzactii cu actiunile ale unor societati similare si relevante, abordarea prin piata nu poate fi aplicata.**

## 8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 8.1 Rezultatele evaluării

În cele ce urmează sunt prezentate valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare și valoarea unei acțiuni pentru fiecare caz în parte, obținută prin raportarea valorii globale a capitalului propriu la numărul de acțiuni emise.

a) Abordarea prin active

$$V_{ANA} = 1.646.397 \text{ lei}$$

$$V_{ANA/actiune} = 13.50 \text{ lei/actiune}$$

b) Abordarea prin venit

Neadekvata

c) Abordarea prin piață

Neadekvata

### 8.2 Concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- **adekvarea:** prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă și utilizarea evaluării. Adekvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.
- **precizia:** este o măsurată a încrederii evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.
- **cantitatea informațiilor:** adekvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adekvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere utilizarea desemnată a evaluării, respectiv estimarea valorii de piață a părților sociale, prin aplicarea abordărilor de evaluare prevăzute de Standardele de Evaluare ANEVAR, se desprind următoarele concluzii:

- **abordarea prin active** reflectă o viziune statică a patrimoniului net al societății de la data evaluării, o inventariere valorică a activelor și pasivelor
- **abordarea prin venit** nu a putut fi aplicată deoarece societatea nu are o activitate de producție sau comercială care să genereze fluxuri de numerar, veniturile fiind obținute din închirierea construcțiilor din patrimoniu, utilizarea abordării prin venit este neadekvată
- **abordarea prin piață** nu a putut fi folosită, întrucât acțiunile companiei evaluate au o lichiditate redusă (fără tranzacții în ultimul an) și nu fost identificate tranzacții cu acțiuni ale unor societăți similare și relevante.

În condițiile de mai sus, valoarea de piață a unei acțiuni emise de COMAT CARAS SEVERIN S.A., estimată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, este de:

**13.50 lei/actiune**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valorile se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu;
- valorile au fost determinate în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate;

## 9. ANEXE

- ANEXA nr. 1** Metoda activului net ajustat
- ANEXA nr. 2** Situația immobilizărilor corporale aflate în patrimoniul COMAT CARAS SEVERIN S.A. la data de 30.04.2026
- ANEXA nr. 3** Evaluarea terenului
- ANEXA nr. 4** Evaluarea construcțiilor
- ANEXA nr. 5** Bilanțul COMAT CARAS SEVERIN S.A. pentru perioada 2022-30.04.2026
- ANEXA nr. 6** Contul de profit și pierderi COMAT CARAS SEVERIN S.A. pentru perioada 2022-30.04.2026
- ANEXA nr. 7** Indicatori de analiză a situației financiare
- ANEXA nr. 8** Alte documente utilizate in cadrul evaluării

## ANEXA nr.1 - Activul Net Ajustat al COMAT CARAS SEVERIN S.A.

lei

ACTIV	nr. rd.	Bilanț la 30.04.2026	Ajustari evaluare	Valoare ajustata	Observatii
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1	1.459	0	1.459	
1. Cheltuieli de dezvoltare	2	0	0	0	
2. Concesiuni, brevete, licențe, mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale	3	1.459	0	1.459	
3. Fondul comercial	4	0	0	0	
4. Imobilizări necorporale în curs	5	0	0	0	
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	6	769.425	989.775	1.759.200	
1. Terenuri	7	635.230	50.570	685.800	conf. Anexa 2
2. Construcții	8	134.195	939.205	1.073.400	conf. Anexa 2
3. Instalații tehnice și mașini	9	0	0	0	
4. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	0	0	0	
5. Investiții imobiliare	11	0	0	0	
6. Imobilizări corporale în curs	12	0	0	0	
7. Avansuri (ct. 4093)	13	0	0	0	
III. ACTIVE BIOLOGICE	14	0	0	0	
IV. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	15	2.185	0	2.185	
1. Acțiuni deținute la filiale	16	0	0	0	
2. Imprumuturi acordate entităților din grup	17	0	0	0	
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și entităților controlate în comun	18	0	0	0	
4. Imprumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun	19	0	0	0	
5. Titluri deținute ca imobilizări	20	0	0	0	
6. Alte titluri imobilizate	21	0	0	0	
7. Alte imprumuturi	22	2.185	0	2.185	
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01+06+14+15)</b>	<b>23</b>	<b>773.070</b>	<b>989.775</b>	<b>1.762.844</b>	
I. STOCURI	24	23.878	0	23.878	
1. Materii prime și materiale consumabile	25	3.429	0	3.429	
2. Active imobilizate deținute în vederea vânzării	26	0	0	0	
3. Producție în curs de execuție	27	0	0	0	
4. Produse finite și marfuri	28	0	0	0	
5. Avansuri (ct. 4091)		20.449	0	20.449	
II. CREANȚE	29	434.000	0	434.000	
1. Creanțe comerciale	30	41.506	0	41.506	
2. Avansuri plătite	31	10.430	0	10.430	
3. Sume de încasat de la entitățile din grup	32	0	0	0	
4. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun	33	0	0	0	
5. Creanțe rezultate din operațiunile cu instrumente derivate	34	0	0	0	
6. Alte creanțe	35	382.064	0	382.064	
7. Capital subscris și neversat	36	0	0	0	
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	37	1.527	0	1.527	
IV. CASA ȘI CONTURI LA BANCI	38	10.759	0	10.759	
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 24+29+37+38)</b>	<b>39</b>	<b>470.164</b>	<b>0</b>	<b>470.164</b>	
<b>C. CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>40</b>	<b>1.637</b>	<b>-1.637</b>	<b>0</b>	cheltuieli aferente exercitiului în curs
<b>TOTAL ACTIV (rd. 23+39+40)</b>	<b>41</b>	<b>1.244.871</b>	<b>988.137</b>	<b>2.233.009</b>	

**ANEXA nr.1 - Activul Net Ajustat al COMAT CARAS SEVERIN S.A.**

lei

PASIV	nr. rd.	Bilanș la 30.04.2026	Corecții evaluare	Valoare ajustată	Observatii
<b>D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN</b>	<b>42</b>	<b>507.132</b>	<b>0</b>	<b>507.132</b>	
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni	43	0	0	0	
2. Sume datorate institutiilor de credit	44	0	0	0	
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	45	20.629	0	20.629	
4. Datorii comerciale	46	417.646	0	417.646	
5. Efecte de comert de platit	47	0	0	0	
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar	48	0	0	0	
7. Sume datorate entitatilor din grup	48	1.300	0	1.300	
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun	49	0	0	0	
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate	50	0	0	0	
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale	51	67.558	0	67.558	
<b>E. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>	<b>52</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni	53	0	0	0	
2. Sume datorate institutiilor de credit	54	0	0	0	
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	55	0	0	0	
4. Datorii comerciale	56	0	0	0	
5. Efecte de comert de platit	57	0	0	0	
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar	58	0	0	0	
7. Sume datorate entitatilor din grup	59	0	0	0	
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun	60	0	0	0	
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate	61	0	0	0	
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale	62	80	0	80	
<b>F. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1. Provizioane pt beneficiile angajatilor	64	0	0	0	
2. Alte provizioane	65	0	0	0	
<b>G. VENITURI IN AVANS</b>	<b>66</b>	<b>79.399</b>	<b>0</b>	<b>79.399</b>	
1. Subventii pentru investitii	67	62.592	0	62.592	
2. Venituri inregistrate in avans	68	16.807	0	16.807	
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti	69	0	0	0	
<b>TOTAL DATORII (rd.42+52+63+66)</b>	<b>70</b>	<b>586.612</b>	<b>0</b>	<b>586.612</b>	

<b>ACTIV NET CONTABIL (rd.41-70)</b>	<b>71</b>	<b>658.260</b>	<b>1.646.397</b>
Numar actiuni	72	121.947	121.947
Valoare nominala (lei)	73	2,50	2,50
<b>Valoarea unei actiuni (lei)</b>	<b>74</b>	<b>5,40</b>	<b>13,50</b>

**ANEXA nr.2 - Situatia imobilizarilor corporale aflate in patrimoniul COMAT CARAS SEVERIN S.A. la 30.04.2026**

DATE DE IDENTIFICARE		DATE CONTABILE										REZULTATELE EVALUARII										
		Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Data PIF	Durata de utilizare	ramasa		inventar		Amortizare		Valoare ramasa		ABORDAREA PRIN COST		ABORDAREA PRIN VENIT		Valoare de evaluator		Observatii	
an	luni						lei	lei	lei	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei	lei	lei				
1		Teren extras CF 37028	280	mp																	5.534 conf. Anexa 3	
2		Teren extras CF 37037	23.621	mp																	466.838 conf. Anexa 3	
3		Teren extras CF 30431	1.806	mp																	35.693 conf. Anexa 3	
4		Teren extras CF 37029	416	mp																	8.222 conf. Anexa 3	
5		Teren extras CF 31484	4.733	mp																	93.542 conf. Anexa 3	
6		Teren extras CF 30033	3.191	mp																	63.066 conf. Anexa 3	
7		Teren extras CF 37031	653	mp																	12.906 conf. Anexa 3	
<b>Total ct.211 - Terenuri</b>			<b>34.700</b>	<b>mp</b>	<b>635.230</b>	<b>635.230</b>	<b>635.230</b>														<b>685.800</b>	
8	1101	CORP ADMINISTRATIV	1981	54																	390.100 conf. Anexa 4.1+4.2	
9	1102	DEPOZIT H=6M	1981	0																	348.700 conf. Anexa 4.3	
10	1106	DEPOZIT LACURI SI VOPSELE	1984	0																	100.100 conf. Anexa 4.4	
11	1105	CENTRALA TERMICA	1981	129																	37.300 conf. Anexa 4.5	
12	2102	SOPRON	2010	129																	58.800 conf. Anexa 4.6	
13	2101	ESTACADA BETONATA	1981	180																	138.400 conf. Anexa 4.7	
<b>Total ct.212 - Constructii</b>					<b>391.539</b>	<b>257.344</b>	<b>134.195</b>														<b>1.073.400</b>	
<b>TOTAL</b>						<b>1.026.769</b>	<b>257.344</b>	<b>769.425</b>														<b>1.759.200</b>

curs euro la data evaluarii = 5,0953

**ANEXA nr.3 - Evaluare teren liber – Analiza pe perechi de date**

Informatii de piata relevante	proprietatea de evaluat  Teren intravilan Moniom, jud. Caras Severin	proprietati comparabile		
		A Teren intravilan Resita, Valea Terovei	B Teren intravilan Resita, spre Soceni, la DN 58	C Teren intravilan Resita, zona str. Birzavitei, Lunca Birzavei
Pret tranzactie/oferta (euro/mp)		4,0	4,0	3,1
Suprafata (mp)	34.700	11.510	3.990	8.700
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept deplin	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
RESTRICTII LEGALE (urbanism)	nu este cazul	identice	identice	identice
CONDITII DE FINANTARE	cash	similare	similare	similare
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	similare	similare	similare
CONDITII DE PIATA	actuale	actuale	actuale	actuale
LOCALIZARE	Moniom, jud. Caras Severin	Teren intravilan Resita, Valea Terovei	Teren intravilan Resita, spre Soceni, la DN 58	Teren intravilan Resita, zona str. Birzavitei, Lunca Birzavei
UTILITATI DISPONIBILE	curent electric , put forat, fosa septica	apa, curent si gaz in zona	in zona	in zona
SUPRAFATA /DIMENSIUNE	34.700	11.510	3.990	8.700
FORMA IN PLAN	neregulata	regulata	regulata	regulata
ACCES/AMENAJARI EXTERIOARE	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
FRONT STRADAL, VIZIBILITATE	fara FS la strada	fara FS la strada principala	FS la strada principala	fara FS la strada principala
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
VECINATATI	bune, la nivelul pietei	similare	similar	similare
DESTINATIA (utilizare)	industrial	industrial-comercial	industrial	industrial
CHELTUIELI PT. ELIBERAREA TERENULUI	considerat liber	fara	fara	fara

**COMPARABILA A**

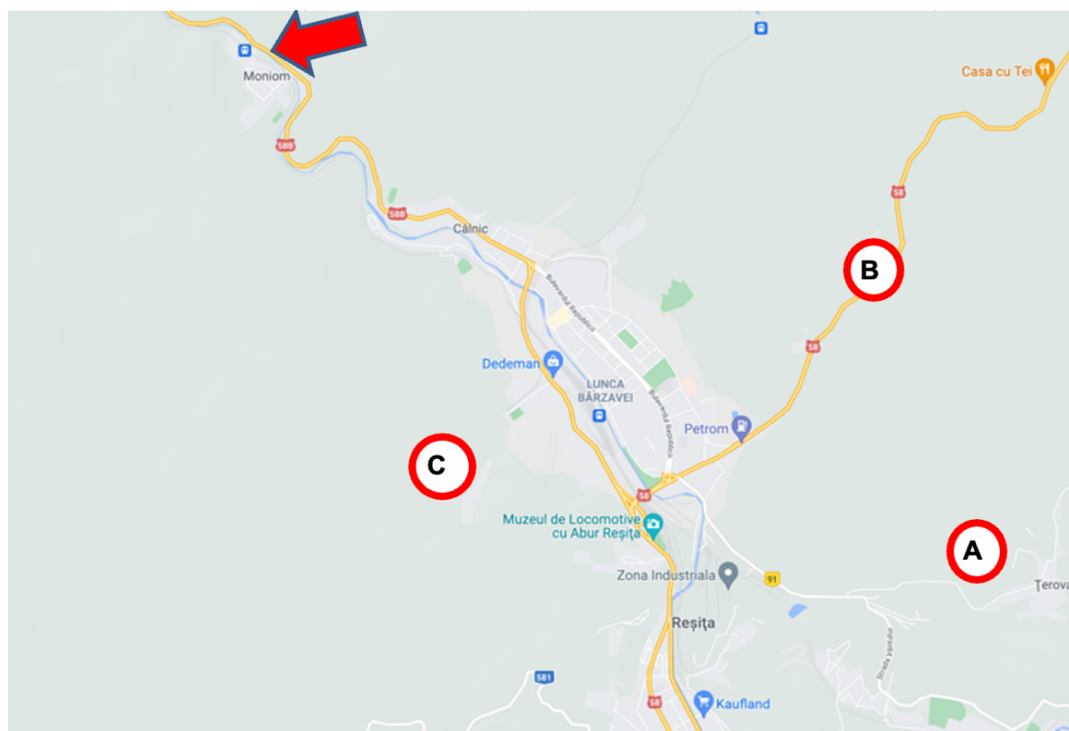
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-drept-intravilan-11510-mp-4-euro-mp-valea-t>

**COMPARABILA B**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-sup-3990mp/5891h5hie7dq77f514hg9f44ef>

**COMPARABILA C**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-calea-timisoarei/q0fe4hi8898h769623i6hd73765i>



Elemente de comparatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		A	B	C
	Teren intravilan Moniom, jud. Caras Severin	Teren intravilan Resita, Valea Terovei	Teren intravilan Resita, spre Soceni, la DN 58	Teren intravilan Resita, zona str. Birzavitei, Lunca Birzavei
Pret tranzactie/oferta (euro/mp)		4,0	4,0	3,1
Suprafata (mp)	34.700	11.510	3.990	8.700
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>				
<b>TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
ajustare oferta (%)		-10%	-10%	-10%
justificare ajustare		marja medie de negociere pe piata specifica este de aprox. 10%		
pret ajustat (euro/mp)		3,6	3,6	2,8
<b>DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	drept deplin	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,6	3,6	2,8
<b>RESTRICII LEGALE (urbanism)</b>	nu este cazul	identice	identice	identice
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare oferta (%)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,6	3,6	2,8
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	cash	similare	similare	similare
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,6	3,6	2,8
<b>CONDITII DE VANZARE</b>	nepartinitoare	similare	similare	similare
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,6	3,6	2,8
<b>CONDITII DE PIATA</b>	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		3,6	3,6	2,8
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
<b>LOCALIZARE</b>	Monom, jud. Caras Severin	Teren intravilan Resita, Valea Terovei	Teren intravilan Resita, spre Soceni, la DN 58	Teren intravilan Resita, zona str. Birzavitei, Lunca Birzavei
ajustare procentuala (%)		0%	0%	20%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,6
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	
pret ajustat (euro/mp)		3,6	3,6	3,4
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>	curent electric , put forat, fosa septica	apa, curent si gaz in zona	in zona	in zona
ajustare procentuala (%)				
ajustare valorica (euro/mp)		1,0	1,0	1,0
justificare ajustare		din analiza realizata, preturile unitare ale terenurilor industriale cu utilitati la parcela sunt cu 0,5-1 euro/mp mai mari	din analiza realizata, preturile unitare ale terenurilor industriale cu utilitati la parcela sunt cu 0,5-1 euro/mp mai mari	din analiza realizata, preturile unitare ale terenurilor industriale cu utilitati la parcela sunt cu 0,5-1 euro/mp mai mari

Elemente de comparatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		A	B	C
	Teren intravilan Moniom, jud. Caras Severin	Teren intravilan Resita, Valea Terovei	Teren intravilan Resita, spre Soceni, la DN 58	Teren intravilan Resita, zona str. Birzavitei, Lunca Birzavei
<b>SUPRAFATA /DIMENSIUNE</b>	<b>34.700</b>	<b>11.510</b>	<b>3.990</b>	<b>8.700</b>
ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare valorica (euro/mp)		-0,4	-0,4	-0,3
justificare ajustare		din analiza realizata, preturile unitare ale terenurilor cu suprafete mici sunt cu 10-15% mai mari fata de terenurile cu suprafete medii	din analiza realizata, preturile unitare ale terenurilor cu suprafete mici sunt cu 10-15% mai mari fata de terenurile cu suprafete medii	din analiza realizata, preturile unitare ale terenurilor cu suprafete mici sunt cu 10-15% mai mari fata de terenurile cu suprafete medii
<b>FORMA IN PLAN</b>	<b>neregulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>regulata</b>
ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
ajustare valorica (euro/mp)		-0,4	-0,4	-0,3
justificare ajustare				
<b>ACCES/AMENAJARI EXTERIOARE</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum pietruit</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum asfaltat</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>FRONT STRADAL, VIZIBILITATE</b>	<b>fara FS la strada</b>	<b>fara FS la strada principala</b>	<b>FS la strada principala</b>	<b>fara FS la strada principala</b>
ajustare procentuala (%)		0%	-5%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	-0,2	0,0
justificare ajustare		nu este cazul		nu este cazul
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>VECINATATI</b>	<b>bune, la nivelul pietei</b>	<b>similare</b>	<b>similar</b>	<b>similare</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>DESTINATIA (utilizare)</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial-comercial</b>	<b>industrial</b>	<b>industrial</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
total ajustari caracteristici fizice (%)		-20%	-25%	-20%
total ajustari caracteristici fizice (euro/mp)		0,3	0,1	0,3
<b>pret ajustat (euro/mp)</b>		<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>

Elemente de comparatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		A	B	C
	Teren intravilan Moniom, jud. Caras Severin	Teren intravilan Resita, Valea Terovei	Teren intravilan Resita, spre Soceni, la DN 58	Teren intravilan Resita, zona str. Birzavitei, Lunca Birzavei
<b>Alte elemente de comparatie</b>				
<b>CHELTUIELI PT. ELIBERAREA TERENULUI</b>	<b>considerat liber</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<b>pret ajustat (euro/mp)</b>		<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>
ajustare totala bruta absoluta (euro)		48%	53%	80%
ajustare totala bruta procentuala (%)		1,7	1,9	2,2
numar de ajustari		3	4	4

Proprietatea comparabila cu cea mai mica ajustare totala bruta procentuala, este cea care va fi aleasa pentru a indica valoarea de piata a terenului.

Astfel, **valoarea de piata (rotunjita) a terenului**, obtinuta prin metoda comparatiei directe este de:

	<b>3,9 euro/mp</b>
echivalent	<b>134.600 euro</b>
echivalent	<b>685.800 lei</b>

cursul euro la data evaluarii = 5,0953

<b>Valoarea de piata a terenului alocata pe parcele:</b>			
Teren extras CF 37028	280 mp	5.534 lei	
Teren extras CF 37037	23.621 mp	466.838 lei	
Teren extras CF 30431	1.806 mp	35.693 lei	
Teren extras CF 37029	416 mp	8.222 lei	
Teren extras CF 31484	4.733 mp	93.542 lei	
Teren extras CF 30033	3.191 mp	63.066 lei	
Teren extras CF 37031	653 mp	12.906 lei	
<b>Total ct.211 - Terenuri</b>	<b>34.700 mp</b>	<b>685.800 lei</b>	

**ANEXA nr.4.1 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**CORP ADMINISTRATIV - CORP 1**

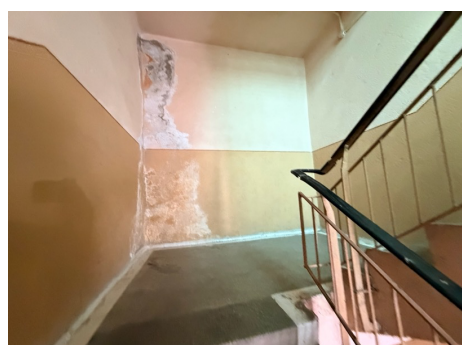
**1 Identificare:**

Nr. Inv	1101
Proprietar:	COMAT CARAS SEVERIN S.A.
Adresa:	Moniom, jud. Caras Severin

**3 Elemente geometrice**

Nr. nivele	P+2	Spatii administrative, birouri	300	mp Au	
Suprafata construita:	200	mpAc	0	mp Au	
Suprafata desfasurata:	600	mpAd	180	mp Au	
Suprafata utila:	480	mpAu	1.806	mp	
Inaltimea medie:	3,0	m	Teren aferetn cladirii	400	mp
An PIF:	1981		Teren in exces	1.406	mp

**4 Fotografii ale proprietatii**



## 5 ABORDAREA PRIN COSTURI

## A Metoda costurilor unitare-CIB

Catalog costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Editura Iroval 2015, actualizat 2025-2026, Cornel Schiopu, vol. II, Cap.1

denumire	simbol	suprafata	cost catalog	coeficient corectie transport	coeficient corectie manopera	cost total
S Structură	7CLVEST	600 mp x	2.180,4 lei/mp x	1,000	1,003	1.312.165 lei
F Finisaj	FINCLVEST	600 mp x	1.863,4 lei/mp x	1,000	1,003	1.121.394 lei
I Instalații electrice	ELCLVEST	600 mp x	130,0 lei/mp x	1,000	1,003	78.234 lei
I Instalații sanitare	SACLVEST	600 mp x	40,4 lei/mp x	1,000	1,003	24.313 lei
Total valoare =			4226,84 lei/mp Ad fara TVA			2.536.106 lei fara TVA
			829,56 euro/mp Ad fara TVA			497.734 euro fara TVA

## Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = 497.734 euro, echivalent

2.536.106 lei

## B.1 Depreciere fizica

1.945.082 lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de nou	cost reparare
	lei	lei
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	0	0

0 lei

## depreciere fizica nerecuperabila

1.945.082 lei

	cost de nou	pondere subsistem	durata de viata	data PIF	vârsta efectiva	grad de uzura
	lei	%	ani		ani	%
structura	1.312.165	51,7%	70	1981	45	64%
anvelopa	0	0,0%	40	1981	45	0%
finisaje	1.121.394	44,2%	20	1981	18	90%
instalatii	102.547	4,0%	20	1981	18	90%
	2.536.106	100%				76,7%

## B2. Depreciere functionala

0 lei

depreciere functionala recuperabila

0 lei

depreciere functionala nerecuperabila

0%

0 lei

## B3. Depreciere din cauze externe

50%

295.512 lei

Depreciere cumulata

88%

2.240.594 lei

## C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata

2.536.106 lei - 2.240.594 lei = 295.512 lei

## D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

295.512 lei

echivalent 57.997 euro

**ANEXA nr.4.1 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**CORP ADMINISTRATIV - CORP 1**

**6 ABORDAREA PRIN VENITURI**

**Metoda capitalizării directe**

A. Estimarea venitului brut potential anual VBP(chirie bruta unitara x suprafata utila inchiriabila x 12 luni) =

Spatii administrative, birouri

chirie bruta unitara (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spatii industriale

chirie bruta unitara (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spatii depozitare

chirie bruta unitara (Euro/mp)  Euro/luna x  luni x  mp Su =  euro

Venit brut potential anual (VBP)  euro

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (pierderi din neinchiriere) =  euro = 15% din VBP

P2 (pierderi din neplata si/sau intarzieri la plata chiriei) =  euro

A (alte venituri) =  euro

VBE =  euro

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli fixe) =  euro = 1,3% din CIN

C2 (cheltuieli variabile) =  euro = 5,0% din VBE

C3 (rezerve pentru reparatii capitale) =  euro = 0,5% din CIB

VNE =  euro

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzactionare comparabile

in urma analizei pietei imobiliare, rata de capitalizare pentru constructii comparabile cu cea evaluata se situeaza

intre:  si , s-a optat pentru o rata de capitalizare de  c =

E. Valoarea terenului necesar exploatarii cladirii:

mp teren x  euro/mp x =  euro

F. Valoarea lucrarilor de reparatii/amenajare necesare a fi realizate pentru inchirierea cladirii:

mp Au x  euro/mp x =  euro

G. Valoarea justa a constructiei estimat pe baza abordarii prin venituri :

echivalent  lei  
 euro

curs euro la data evaluarii = 5,0953

**8 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

A. Valoare estimata pe baza abordarii prin costuri  lei echivalent  euro

B. Valoare estimata pe baza abordarii prin venituri  lei echivalent  euro

C. Valoare estimata pe baza abordarii prin piata  lei echivalent  euro

D. Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si infomatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile activului, **valoarea de piata** (rotunjita) estimata de evaluator, este de:

lei echivalent  euro

**ANEXA nr.4.2 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**CORP ADMINISTRATIV - CORP 2**

**1 Identificare:**

Nr. Inv	1101
Proprietar:	COMAT CARAS SEVERIN S.A.
Adresa:	Moniom, jud. Caras Severin

**3 Elemente geometrice**

Nr. nivele	P+2	Spatii administrative, birouri	300	mp Au	
Suprafata construita:	200	mpAc	0	mp Au	
Suprafata desfasurata:	600	mpAd	180	mp Au	
Suprafata utila:	480	mpAu	1.806	mp	
Inaltimea medie:	3,0	m	Teren aferetn cladirii	400	mp
An PIF:	1981		Teren in exces	1.406	mp

**4 Fotografii ale proprietatii**



## 5 ABORDAREA PRIN COSTURI

## A Metoda costurilor unitare-CIB

Catalog costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Editura Iroval 2015, actualizat 2025-2026, Cornel Schiopu, vol. II, Cap.1

denumire	simbol	suprafata		cost catalog		coeficient corectie transport	coeficient corectie manopera		cost total
S Structură	7CLVEST	600 mp x		2.180,4 lei/mp x		1,000	1,003	=	1.312.165 lei
F Finisaj	FINCLVEST	600 mp x		1.863,4 lei/mp x		1,000	1,003	=	1.121.394 lei
I Instalații electrice	ELCLVEST	600 mp x		130,0 lei/mp x		1,000	1,003	=	78.234 lei
I Instalații sanitare	SACLVEST	600 mp x		40,4 lei/mp x		1,000	1,003	=	24.313 lei
Total valoare =				4226,84 lei/mp Ad fara TVA					2.536.106 lei fara TVA
				829,56 euro/mp Ad fara TVA					497.734 euro fara TVA

## Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = 497.734 euro, echivalent

2.536.106 lei

## B.1 Depreciere fizica

2.090.072 lei

depreciere fizica recuperabila			
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de nou	cost reparare	
	lei	lei	
Anvelopa, finisaje, instalatii electrice	1.223.941	122.287	
		0	
	1.223.941	122.287	

122.287 lei

## depreciere fizica nerecuperabila

1.967.785 lei

	cost de nou	pondere subsistem	durata de viata	data PIF	vârsta efectiva	grad de uzura
	lei	%	ani		ani	%
structura	1.312.165	51,7%	70	1981	45	64%
anvelopa	0	0,0%	40	1981	45	0%
finisaje	1.121.394	44,2%	20	1981	45	100%
instalatii	102.547	4,0%	20	1981	45	100%
	2.536.106	100%				81,5%

## B2. Depreciere functionala

0 lei

depreciere functionala recuperabila

0 lei

depreciere functionala nerecuperabila

0%

0 lei

## B3. Depreciere din cauze externe

50%

223.017 lei

Depreciere cumulata

91%

2.313.089 lei

## C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata

2.536.106 lei - 2.313.089 lei = 223.017 lei

## D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

223.017 lei

echivalent 43.769 euro

**ANEXA nr.4.2 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**CORP ADMINISTRATIV - CORP 2**

**6 ABORDAREA PRIN VENITURI**

**Metoda capitalizării directe**

A. Estimarea venitului brut potential anual VBP(chirie bruta unitara x suprafata utila inchiriabila x 12 luni) =

Spatii administrative, birouri

chirie bruta unitara (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spatii industriale

chirie bruta unitara (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spatii depozitare

chirie bruta unitara (Euro/mp)  Euro/luna x  luni x  mp Su =  euro

Venit brut potential anual (VBP)  euro

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (pierderi din neinchiriere) =  euro = 15% din VBP

P2 (pierderi din neplata si/sau intarzieri la plata chiriei) =  euro

A (alte venituri) =  euro

VBE =  euro

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli fixe) =  euro = 1,3% din CIN

C2 (cheltuieli variabile) =  euro = 5,0% din VBE

C3 (rezerve pentru reparatii capitale) =  euro = 0,5% din CIB

VNE =  euro

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzactionare comparabile

in urma analizei pietei imobiliare, rata de capitalizare pentru constructii comparabile cu cea evaluata se situeaza

intre:  si , s-a optat pentru o rata de capitalizare de  c =

E. Valoarea terenului necesar exploatarii cladirii:

mp teren x  euro/mp x =  euro

F. Valoarea lucrarilor de reparatii/amenajare necesare a fi realizate pentru inchirierea cladirii la nivelul chirie de piata:

mp Au x  euro/mp x =  euro

G. Valoarea justa a constructiei estimat pe baza abordarii prin venituri :

echivalent  lei  
 euro

curs euro la data evaluarii = 5,0953

**8 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

A. Valoare estimata pe baza abordarii prin costuri  lei echivalent  euro

B. Valoare estimata pe baza abordarii prin venituri  lei echivalent  euro

C. Valoare estimata pe baza abordarii prin piata  lei echivalent  euro

D. Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si infomatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile activului, **valoarea de piata** (rotunjita) estimata de evaluator, este de:

lei echivalent  euro

**ANEXA nr.4.3 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**DEPOZIT H=6M**

**1 Identificare:**

Nr. Inv	1102
Proprietar:	COMAT CARAS SEVERIN S.A.
Adresa:	Moniom, jud. Caras Severin

**3 Elemente geometrice**

Nr. nivele	P	Spatii administrative, birouri	0	mp Au	
Suprafata construita:	3.191	mpAc	Spatii industriale	3.031	mp Au
Suprafata desfasurata:	3.191	mpAd	Spatii depozitare	0	mp Au
Suprafata utila:	3.031	mpAu	Teren total	3.191	mp
Inaltimea medie:	6,0	m	Teren aferetn cladirii	3.191	mp
An PIF:	1981		Teren in exces	0	mp

**4 Fotografii ale proprietatii**



## ANEXA nr.4.3 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare

## DEPOZIT H=6M

## 5 ABORDAREA PRIN COSTURI

## A Metoda costurilor unitare-CIB

Catalog costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Editura Iroval 2015, actualizat 2025-2026, Cornel Schiopu, vol. II, Cap.1

denumire	simbol	suprafata	cost catalog	coeficient corectie transport	coeficient corectie manopera	cost total
S Structură	7STR2D24H6	3.191 mp x	1.255,4 lei/mp x	1,000	1,003	4.017.999 lei
A Acoperis	6FZBRATZN	3.191 mp x	688,2 lei/mp x	1,000	1,003	2.202.634 lei
I Instalații electrice	ELHALAC	3.191 mp x	156,9 lei/mp x	1,000	1,003	502.170 lei
Total valoare =			2106,80 lei/mp Ad fara TVA	6.722.803 lei fara TVA		
			413,48 euro/mp Ad fara TVA	1.319.413 euro fara TVA		

## Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = 1.319.413 euro, echivalent

6.722.803 lei

## B.1 Depreciere fizica

depreciere fizica recuperabila			6.010.169 lei
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de nou lei	cost reparare lei	1.158.462 lei
Acoperis, instalatii electrice	2.704.804	1.158.462	
			0
			2.704.804 1.158.462

## depreciere fizica nerecuperabila

4.851.707 lei

	cost de nou lei	pondere subsistem %	durata de viata ani	data PIF	vârsta efectiva ani	grad de uzura %
structura	4.017.999	59,8%	70	1981	55	79%
anvelopa	2.202.634	32,8%	40	1981	45	100%
finisaje	0	0,0%	20	1981	45	0%
instalatii	502.170	7,5%	20	1981	45	100%
		6.722.803	100%			87,2%

## B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila		0 lei
depreciere functionala nerecuperabila	0%	0 lei

## B.3. Depreciere din cauze externe

50% 356.317 lei

## Depreciere cumulata

95% 6.366.486 lei

## C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata

6.722.803 lei - 6.366.486 lei = 356.317 lei

## D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

356.317 lei  
echivalent 69.930 euro

**ANEXA nr.4.3 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**DEPOZIT H=6M**

**6 ABORDAREA PRIN VENITURI**

**Metoda capitalizării directe**

A. Estimarea venitului brut potential anual VBP(chirie brută unitară x suprafața utilă închirială x 12 luni) =

Spații administrative, birouri

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații industriale

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații de depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/lună x  luni x  mp Su =  euro

Venit brut potential anual (VBP)  euro

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (pierderi din neînchiriere) = % din VBP  euro

P2 (pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei) =  euro

A (alte venituri) =  euro

VBE =  euro

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli fixe) = % din CIN  euro

C2 (cheltuieli variabile) = % din VBE  euro

C3 (rezerve pentru reparații capitale) = % din CIB  euro

VNE =  euro

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzacționare comparabile

în urma analizei pieței imobiliare, rata de capitalizare pentru construcții comparabile cu cea evaluată se situează

între: % și %, s-a optat pentru o rată de capitalizare de % c = %

E. Valoarea terenului necesar exploatarea clădirii:

mp teren x  euro/mp x =  euro

F. Valoarea lucrărilor de reparații/amenajare necesare a fi realizate pentru închirierea clădirii:

mp Au x  euro/mp x =  euro

G. Valoarea justă a construcției estimat pe baza abordării prin venituri :

echivalent  lei  
 euro

curs euro la data evaluării = 5,0953

**8 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

A. Valoare estimată pe baza abordării prin costuri  lei echivalent  euro

B. Valoare estimată pe baza abordării prin venituri  lei echivalent  euro

C. Valoare estimată pe baza abordării prin piață  lei echivalent  euro

D. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile activului, **valoarea de piață** (rotunjita) estimată de evaluator, este de:

lei echivalent  euro

DEPOZIT LACURI SI VOPSELE

1 Identificare:

Nr. Inv

1106

Proprietar:

COMAT CARAS SEVERIN S.A.

Adresa:

Moniom, jud. Caras Severin

4 Fotografii ale proprietatii



**ANEXA nr.4.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**DEPOZIT LACURI SI VOPSELE**

**5 ABORDAREA PRIN COSTURI**

**A Metoda costurilor unitare-CIB**

Catalog costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Editura Troval 2015, actualizat 2025-2026, Cornel Schiopu, vol. II, Cap.1

denumire	simbol	suprafata		cost catalog		coeficient corectie transport	coeficient corectie manopera	=	cost total
S Structură	7DEP2D9H4	416 mp x		2.591,7 lei/mp x		1,000	1,003	=	1.081.382 lei
I Instalații electrice	ELSCLISP1	416 mp x		130,0 lei/mp x		1,000	1,003	=	54.242 lei
Total valoare =				2729,87 lei/mp Ad fara TVA					1.135.624 lei fara TVA
				535,76 euro/mp Ad fara TVA					222.877 euro fara TVA

**Cost de inlocuire brut al constructiei:**

CIB = 222.877 euro, echivalent

1.135.624 lei

**B.1 Depreciere fizica**

depreciere fizica recuperabila		cost de nou	cost reparare
		lei	lei
Acoperis, instalatii electrice		84.837	
		0	
		0	84.837

770.739 lei

84.837 lei

depreciere fizica nerecuperabila

	cost de nou	pondere subsistem	durata de viata	data PIF	vârsta efectiva	grad de uzura
	lei	%	ani		ani	%
structura	1.081.382	95,2%	70	1981	45	64%
anvelopa	0	0,0%	40	1981	45	0%
finisaje	0	0,0%	20	1981	15	0%
instalatii	54.242	4,8%	20	1981	17	85%
	1.135.624	100%				65,3%

685.903 lei

**B.2. Depreciere functionala**

depreciere functionala recuperabila  
depreciere functionala nerecuperabila

0%

0 lei

0 lei

0 lei

**B.3. Depreciere din cauze externe**

Depreciere cumulata

50%

84%

182.442 lei

953.182 lei

**C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata**

1.135.624 lei

- 953.182 lei

=

182.442 lei

**D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :**

182.442 lei

echivalent

35.806 euro

**ANEXA nr.4.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**DEPOZIT LACURI SI VOPSELE**

**6 ABORDAREA PRIN VENITURI**

**Metoda capitalizării directe**

A. Estimarea venitului brut potential anual VBP(chirie brută unitară x suprafața utilă închirială x 12 luni) =

Spații administrative, birouri

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații industriale

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/lună x  luni x  mp Su =  euro

Venit brut potential anual (VBP)  euro

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (pierderi din neînchiriere) =  euro = 15% din VBP

P2 (pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei) =  euro

A (alte venituri) =  euro

VBE =  euro

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli fixe) =  euro = 1,3% din CIN

C2 (cheltuieli variabile) =  euro = 5,0% din VBE

C3 (rezerve pentru reparații capitale) =  euro = 0,5% din CIB

VNE =  euro

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzacționare comparabile

în urma analizei pieței imobiliare, rata de capitalizare pentru construcții comparabile cu cea evaluată se situează

între:  și , s-a optat pentru o rată de capitalizare de  c =

E. Valoarea terenului necesar exploatarea clădirii:

mp teren x  euro/mp x =  euro

F. Valoarea lucrărilor de reparații/amenajare necesare a fi realizate pentru închirierea clădirii:

mp Au x  euro/mp x =  euro

G. Valoarea justă a construcției estimat pe baza abordării prin venituri :

echivalent  lei  
 euro

curs euro la data evaluării = 5,0953

**8 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

A. Valoare estimată pe baza abordării prin costuri  lei echivalent  euro

B. Valoare estimată pe baza abordării prin venituri  lei echivalent  euro

C. Valoare estimată pe baza abordării prin piață  lei echivalent  euro

D. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile activului, **valoarea de piață** (rotunjită) estimată de evaluator, este de:

lei echivalent  euro

**ANEXA nr.4.5 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**  
**CENTRALA TERMICA**

**1 Identificare:**

Nr. Inv	1105
Proprietar:	COMAT CARAS SEVERIN S.A.
Adresa:	Moniom, jud. Caras Severin

**3 Elemente geometrice**

Nr. nivele	P	Spatii administrative, birouri	0	mp Au	
Suprafata construita:	280	mpAc	Spatii industriale	230	mp Au
Suprafata desfasurata:	280	mpAd	Spatii depozitare	0	mp Au
Suprafata utila:	230	mpAu	Teren total	280	mp
Inaltimea medie:	4,0	m	Teren aferetn cladirii	280	mp
An PIF:	1981		Teren in exces	0	mp

**4 Fotografii ale proprietatii**



**ANEXA nr.4.5 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**CENTRALA TERMICA**

**5 ABORDAREA PRIN COSTURI**

**A Metoda costurilor unitare-CIB**

Catalog costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Editura Iroval 2015, actualizat 2025-2026, Cornel Schiopu, vol. II, Cap.1

denumire	simbol	suprafata	cost catalog	coeficient corectie transport	coeficient corectie manopera	cost total
S Structură	7DEP2D9H4	280 mp x	2.591,7 lei/mp x	1,000	1,003	728.893 lei
I Instalații electrice	ELSCLISP1	280 mp x	130,0 lei/mp x	1,000	1,003	36.561 lei
Total valoare =			2729,86 lei/mp Ad fara TVA	765.454 lei fara TVA		
			535,76 euro/mp Ad fara TVA	150.227 euro fara TVA		

**Cost de inlocuire brut al constructiei:**

CIB = 150.227 euro, echivalent

765.454 lei

**B.1 Depreciere fizica**

element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	
	nou	cost reparare
	lei	lei
Acoperis, instalatii electrice	58.596	
	0	
	0	58.596

669.297 lei

58.596 lei

depreciere fizica nerecuperabila

	cost de nou	pondere subsistem	durata de viata	data PIF	vârsta efectiva	grad de uzura
	lei	%	ani		ani	%
structura	728.893	95,2%	70	1981	60	86%
anvelopa	0	0,0%	40	1981	45	0%
finisaje	0	0,0%	20	1981	45	0%
instalatii	36.561	4,8%	20	1981	45	100%
	765.454	100%				86,4%

610.702 lei

**B.2. Depreciere functionala**

depreciere functionala recuperabila  
depreciere functionala nerecuperabila

0%

0 lei

0 lei

0 lei

**B.3. Depreciere din cauze externe**

Depreciere cumulata

50%

94%

48.078 lei

717.376 lei

**C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata**

765.454 lei -

717.376 lei =

48.078 lei

**D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :**

48.078 lei  
echivalent 9.436 euro

**ANEXA nr.4.5 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**CENTRALA TERMICA**

**6 ABORDAREA PRIN VENITURI**

**Metoda capitalizării directe**

A. Estimarea venitului brut potential anual VBP(chirie brută unitară x suprafața utilă închirială x 12 luni) =

Spații administrative, birouri

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații industriale

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/lună x  luni x  mp Su =  euro

Venit brut potential anual (VBP)  euro

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (pierderi din neînchiriere) =  euro = 15% din VBP

P2 (pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei) =  euro

A (alte venituri) =  euro

VBE =  euro

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli fixe) =  euro = 1,3% din CIN

C2 (cheltuieli variabile) =  euro = 5,0% din VBE

C3 (rezerve pentru reparații capitale) =  euro = 0,5% din CIB

VNE =  euro

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzacționare comparabile

în urma analizei pieței imobiliare, rata de capitalizare pentru construcții comparabile cu cea evaluată se situează

între:  și , s-a optat pentru o rată de capitalizare de  c =

E. Valoarea terenului necesar exploatarea clădirii:

mp teren x  euro/mp x =  euro

F. Valoarea lucrărilor de reparații/amenajare necesare a fi realizate pentru închirierea clădirii:

mp Au x  euro/mp x =  euro

G. Valoarea justă a construcției estimat pe baza abordării prin venituri :

echivalent  lei  
 euro

curs euro la data evaluării = 5,0953

**8 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

A. Valoare estimată pe baza abordării prin costuri  lei echivalent  euro

B. Valoare estimată pe baza abordării prin venituri  lei echivalent  euro

C. Valoare estimată pe baza abordării prin piață  lei echivalent  euro

D. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile activului, **valoarea de piață** (rotunjită) estimată de evaluator, este de:

lei echivalent  euro

**ANEXA nr.4.6 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**SOPRON**

**1 Identificare:**

Nr. Inv	2102
Proprietar:	COMAT CARAS SEVERIN S.A.
Adresa:	Moniom, jud. Caras Severin

**3 Elemente geometrice**

Nr. nivele	P	Spatii administrative, birouri	0	mp Au	
Suprafata construita:	653	mpAc	Spatii industriale	0	mp Au
Suprafata desfasurata:	653	mpAd	Spatii depozitare	653	mp Au
Suprafata utila:	653	mpAu	Teren total	653	mp
Inaltimea medie:	4,0	m	Teren aferetn cladirii	653	mp
An PIF:	2010		Teren in exces	0	mp

**4 Fotografii ale proprietatii**



## SOPRON

## 5 ABORDAREA PRIN COSTURI

## A Metoda costurilor unitare-CIB

Catalog costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Editura Iroval 2015, actualizat 2025-2026, Cornel Schiopu, vol. II, Cap.1

denumire	simbol	suprafata		cost catalog		coeficient corectie transport	coeficient corectie manopera	=	cost total	
S Structură	BMZN350	653	mp x	979,5	lei/mp x	1,000	1,003	=	641.532	lei
A			mp x	0,0	lei/mp x	1,000	1,003	=	0	lei
I			mp x	0,0	lei/mp x	1,000	1,003	=	0	lei
Total valoare =				982,44	lei/mp Ad fara TVA				641.532	lei fara TVA
				192,81	euro/mp Ad fara TVA				125.907	euro fara TVA

## Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = 125.907 euro, echivalent

641.532 lei

## B.1 Depreciere fizica

depreciere fizica recuperabila			522.739	lei
depreciere fizica recuperabila			166.362	lei
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de nou	cost reparare		
	lei	lei		
Acoperis		166.362		
	0			
	0	166.362		

## depreciere fizica nerecuperabila

356.378 lei

	cost de nou	pondere subsistem	durata de viata	data PIF	vârsta efectiva	grad de uzura
	lei	%	ani		ani	%
structura	641.532	100,0%	40	2010	30	75%
anvelopa	0	0,0%				0%
finisaje	0	0,0%				0%
instalatii	0	0,0%				0%
	641.532	100%				75,0%

## B2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila		0	lei
depreciere functionala nerecuperabila	0%	0	lei

## B3. Depreciere din cauze externe

50% 59.396 lei

## Depreciere cumulata

91% 582.136 lei

## C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata

641.532 lei - 582.136 lei = 59.396 lei

## D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

59.396 lei  
echivalent 11.657 euro

**ANEXA nr.4.6 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare**

**SOPRON**

**6 ABORDAREA PRIN VENITURI**

**Metoda capitalizării directe**

A. Estimarea venitului brut potential anual VBP(chirie brută unitară x suprafața utilă închirială x 12 luni) =

Spații administrative, birouri

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații industriale

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/mp x  luni x  mp Su =  euro

Spații de depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp)  Euro/lună x  luni x  mp Su =  euro

Venit brut potential anual (VBP)  euro

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (pierderi din neînchiriere) =  euro = 15% din VBP

P2 (pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei) =  euro

A (alte venituri) =  euro

VBE =  euro

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli fixe) =  euro = 1,3% din CIN

C2 (cheltuieli variabile) =  euro = 5,0% din VBE

C3 (rezerve pentru reparații capitale) =  euro = 0,5% din CIB

VNE =  euro

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzacționare comparabile

în urma analizei pieței imobiliare, rata de capitalizare pentru construcții comparabile cu cea evaluată se situează

între:  și , s-a optat pentru o rată de capitalizare de  c =

E. Valoarea terenului necesar exploatarea clădirii:

mp teren x  euro/mp x =  euro

F. Valoarea lucrărilor de reparații/amenajare necesare a fi realizate pentru închirierea clădirii:

mp Au x  euro/mp x =  euro

G. Valoarea justă a construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

echivalent  lei  
 euro

curs euro la data evaluării = 5,0953

**8 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

A. Valoare estimată pe baza abordării prin costuri  lei echivalent  euro

B. Valoare estimată pe baza abordării prin venituri  lei echivalent  euro

C. Valoare estimată pe baza abordării prin piață  lei echivalent  euro

D. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile activului, **valoarea de piață** (rotunjită) estimată de evaluator, este de:

lei echivalent  euro

**ANEXA nr.4.7 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare  
ESTACADA BETONATA**

**1 Identificare:**

Nr. Inv	2101
Proprietar:	COMAT CARAS SEVERIN S.A.
Adresa:	Moniom, jud. Caras Severin

**3 Elemente geometrice**

Nr. nivele			Spatii administrative, birouri		mp Au
Suprafata construita:	4.733	mpAc	Spatii industriale		mp Au
Suprafata desfasurata:	4.733	mpAd	Spatii depozitare		mp Au
Suprafata utila:		mpAu	Teren total	4.733	mp
Inaltimea medie:		m	Teren aferetn cladirii		mp
An PIF:	1981		Teren in exces		mp

**4 Fotografii ale proprietatii**



**ANEXA nr.4.7 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare  
ESTACADA BETONATA**

**5 ABORDAREA PRIN COSTURI**

**A Metoda costurilor unitare-CIB**

Catalog costuri de reconstructie-costuri de inlocuire, Editura Iroval 2015, actualizat 2025-2026, Cornel Schiopu, vol. II, Cap.4

denumire	simbol	suprafata	cost catalog	coeficient		cost total
				corectie transport	corectie manopera	
S Structură	DRMBET	4.733 mp x	582,9 lei/mp x	1,000	1,003 =	2.767.142 lei
A		mp x	0,0 lei/mp x	1,000	1,003 =	0 lei
I		mp x	0,0 lei/mp x	1,000	1,003 =	0 lei
Total valoare =			584,65 lei/mp Ad fara TVA			2.767.142 lei fara TVA
			114,74 euro/mp Ad fara TVA			543.077 euro fara TVA

**Cost de inlocuire brut al constructiei:**

CIB = 543.077 euro, echivalent

2.767.142 lei

**B.1 Depreciere fizica**

2.490.428 lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de nou	cost reparare
	lei	lei
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	0	

0 lei

depreciere fizica nerecuperabila

2.490.428 lei

	cost de nou	pondere subsistem	durata de viata	data PIF	vârsta efectiva	grad de uzura
	lei	%	ani		ani	%
structura	2.767.142	100,0%	50	1981	45	90%
anvelopa	0	0,0%				0%
finisaje	0	0,0%				0%
instalatii	0	0,0%				0%
	2.767.142	100%				90,0%

**B2. Depreciere functionala**

0 lei

depreciere functionala recuperabila

0 lei

depreciere functionala nerecuperabila

0%

0 lei

**B3. Depreciere din cauze externe**

50%

138.357 lei

Depreciere cumulata

95%

2.628.785 lei

**C. Cost de inlocuire net (CIN) = Cost de inlocuire brut - Depreciere cumulata**

2.767.142 lei - 2.628.785 lei = 138.357 lei

**D. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :**

138.357 lei

echivalent 27.154 euro

**8 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI**

A. Valoare estimata pe baza abordarii prin costuri

138.357 lei

echivalent 27.154 euro

B. Valoare estimata pe baza abordarii prin venituri

x lei

echivalent x euro

C. Valoare estimata pe baza abordarii prin piata

x lei

echivalent x euro

D. Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile activului, valoarea de piata (rotunjita) estimata de evaluator, este de:

138.400 lei

echivalent 27.200 euro

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>						
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>						
1. Cheltuieli de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	1	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licențe, mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205+208-2805-2808-2905-2908)	2	1.459	1.459	1.459	1.459	1.459
3. Fondul comercial (ct. 2071)	3	0	0	0	0	0
4. Avansuri (ct. 4094-4904)	4			0	0	0
5. Active necorporale de exploatare și evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2907)	5					
TOTAL (rd. 01 la 05)	6	1.459	1.459	1.459	1.459	1.459
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>						
1. Terenuri și construcții (ct. 211+212-2811-2812-2911-2912)	7	769.425	769.425	769.425	769.425	769.425
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213+223-2813-2913)	8		0			
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct.214+224-2814-2914)	9					
4. Investiții imobiliare (ct.215-2815-2915)	10	0	0	0	0	0
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct.231-2931)	11					
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct.235-2935)	12	0	0	0	0	0
7. Active corporale de exploatare și evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	13	0	0	0	0	0
8. Plante productive (ct. 218-2818-2918)	14	0	0	0	0	0
9. Avansuri (ct. 4093-4903)	15	0				
TOTAL (rd. 07 la 15)	16	769.425	769.425	769.425	769.425	769.425
<b>III. ACTIVE BIOLOGICE PRODUCTIVE (ct.241-284-294)</b>						
	17	0	0	0	0	0
<b>IV. DREPTURI DE UTILIZARE A ACTIVELOR ÎN LEASING (ct.251-285-295)</b>						
	18					
<b>V. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>						
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261-2961)	19					
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671+2672-2965)	20	0	0	0	0	0
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și entităților controlate în comun (ct. 262+263-2962)	21	0	0	0	0	0
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673+2674-2965)	22	0	0	0	0	0
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265-2963)	23	0	0	0	0	0
6. Alte împrumuturi (ct. 2675+2676+2677+2678+2679-2966-2968)	24	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185
TOTAL (rd. 19 la 24)	25	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 06+16+17+18+25 )	26	773.070	773.070	773.070	773.070	773.070
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>						
<b>I. STOCURI</b>						

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
1. Materii prime si materiale consumabile (ct. 301+302+303+/-308++321+322+323+328+351+358+381+/-388-391-3921-3922-3951-3958- 398)	27	3.429	3.429	3.429	3.429	3.429
2.Active imobilizate detinute in vederea vanzarii (ct.311)	28	0	0	0	0	0
3. Producție în curs de execuție (ct. 331+341+/-348-393-3941-3952)	29					
4. Produse finite si marfuri (ct. 327+345+346+347+/-348+354+357+371+/-378-3945-3946-3953-3954-3957-397-4428)	30	288.160	288.160	287.402	287.402	
5. Avansuri (ct.4091)	31	0	0	20.211	20.449	20.449
<b>TOTAL (rd. 27 la 31)</b>	<b>32</b>	<b>291.589</b>	<b>291.589</b>	<b>311.041</b>	<b>311.279</b>	<b>23.878</b>
<b>II. CREANTE</b>						
1. Creante comerciale (ct. 2675+2676+2678+2679-2966-2968+411+413+418-491)	33	652.265	561.546	560.738	579.620	41.506
2. Avansuri platite (ct.409)	34	26.052	26.052	5.841	5.841	10.430
3. Sume de incasat de la entitatile din grup (ct. 451-495)	35	0	0	0	0	0
4. Sume de incasat de la entitatile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453-495)	36	0	0	0	0	0
5. Creante rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	37	0	0	0	0	0
6. Alte creante (ct. 425+4282+431+437+4382+441+4424+4428+444+445+446+447+4482+4582+461+ 473-496+5187)	38	321.098	321.070	379.528	380.428	382.064
7. Capital subscris si nevarsat (ct. 456-495)	39	0	0	0	0	0
8. Creante reprezentand dividende repartizate in cursul exercitiului financiar ( ct.463)	40	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 33 la 40)</b>	<b>41</b>	<b>999.415</b>	<b>908.668</b>	<b>946.107</b>	<b>965.889</b>	<b>434.000</b>
<b>III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT (ct.505+506+508-595-596-598+5113+5114)</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.527</b>	<b>1.527</b>	<b>1.527</b>
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI (ct. 5112+512+531+532+541+542)</b>	<b>43</b>	<b>392.378</b>	<b>374.376</b>	<b>148.739</b>	<b>15.845</b>	<b>10.759</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 32+41+42+43)</b>	<b>44</b>	<b>1.683.382</b>	<b>1.574.633</b>	<b>1.407.415</b>	<b>1.294.541</b>	<b>470.164</b>
<b>C. CHELTUIELI IN AVANS (ct.471+474) (rd. 46+47) din care</b>	<b>45</b>	<b>1.637</b>	<b>1.637</b>	<b>1.637</b>	<b>1.637</b>	<b>1.637</b>
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an ( din ct.471+474)	46	1.637	1.637	1.637	1.637	1.637
Sume de reluat intr-o perioada mai mare un an ( din ct.471+474)	47					
<b>D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PER. DE UN AN</b>						
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile (ct. 161+1681-169)	48	0	0	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	49					

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	50	18.832	18.832	20.571	20.629	20.629
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401+404+408+4641)	51	371.840	371.989	377.049	392.738	417.646
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	52	0	0	0	0	0
6. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	53	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
7. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	54	0	0	0	0	0
8. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.4651)	55	0	0	0	0	0
9. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si datoriile privind asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+2695+421+422+423+424+426+427+4281+431+436+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+4661+473+4761+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	56	52.209	53.067	43.289	45.917	67.558
<b>TOTAL (rd 48 la 56)</b>	<b>57</b>	<b>444.181</b>	<b>445.188</b>	<b>442.210</b>	<b>460.584</b>	<b>507.132</b>
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.44+46-57-74-77-80)</b>	<b>58</b>	<b>1.161.439</b>	<b>1.051.683</b>	<b>887.444</b>	<b>756.195</b>	<b>-114.730</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.26+45+58)</b>	<b>59</b>	<b>1.936.146</b>	<b>1.826.390</b>	<b>1.662.151</b>	<b>1.530.903</b>	<b>659.977</b>
<b>G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>						
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile (ct. 161+1681-169)	60	0	0	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	61					0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	62	0	0	0	0	0
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	63	0	0	0	0	0
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	64	0	0	0	0	0
6. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	65	0	0	0		0
7. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	66	0	0	0	0	0
8. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.4651)	67	0	0	0	0	0
9. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+2695+421+422+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+4581+462+4661+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	68	80	80	80	80	80
<b>TOTAL (rd 60 la 68)</b>	<b>69</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
<b>H. PROVIZIOANE</b>						
1. Provizioane pt beneficiile angajatilor (ct.1517)	70	0	0	0	0	0

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
2. Alte provizioane (ct. 1511+1512+1513+1514+1518)	71	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 70 la 71)	72	0	0	0	0	0
<b>I. VENITURI IN AVANS</b>						
1. Subventii pentru investitii (ct.475) (rd. 74+75)	73	62.592	62.592	62.592	62.592	62.592
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 475)	74	62.592	62.592	62.592	62.592	62.592
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 475)	75					
2. Venituri inregistrate in avans (ct.472)-total (rd.77+78)	76	16.807	16.807	16.807	16.807	16.807
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.472)	77	16.807	16.807	16.807	16.807	16.807
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.472)	78					
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478) (rd. 80+81)	79	0	0	0	0	0
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.478)	80					
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.478)	81					
TOTAL (rd.73+76+79)	82	79.399	79.399	79.399	79.399	79.399
<b>J. CAPITAL SI REZERVE</b>						
<b>I. CAPITAL</b>						
1. Capital subscris varsat (ct.1012)	83	304.868	304.868	304.868	304.868	304.868
2. Capital subscris nevarsat (ct.1011)	84	0	0	0	0	0
3. Capital subscris reprezentand datoriile financiare (ct.1027)	85	0	0	0	0	0
4. Patrimoniul regiei (ct.1015)	86					
5. Ajustari ale capitalului social/patrimoniul regiei (ct.1028)						
SOLD C	87	0	0	0	0	0
SOLD D	88	0	0	0	0	0
6. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.103) SOLD C	89	0	0	0	0	0
SOLD D	90	0	0	0	0	0
TOTAL (rd.83+84+85+86-87-88+89-90)	91	304.868	304.868	304.868	304.868	304.868
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	92					
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	93	1.111.285	1.111.285	1.111.285	1.111.285	1.111.285
<b>IV. REZERVE</b>						
1. Rezerve legale (ct. 1061)	94	21.454	21.454	21.454	21.454	21.454
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	95	0	0	0	0	0
3. Alte rezerve (ct. 1068)	96	97.557	97.557	97.557	97.557	97.557
TOTAL (rd.94 la 96)	97	119.012	119.012	119.012	119.012	119.012
Diferente de curs valutar din conversia sit.fin.anuale individuale intr-o moneda de prezentare diferita d emoneda functionala (ct.1072) SOLD C (ct.1072)	98	0	0	0	0	0
SOLD D (ct.1072)	99	0	0	0	0	0

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
Actiuni proprii (ct.109)	100	0	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)	101		0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)	102					
V. REZULTATUL REPORTAT Sold C	103	749.149	399.265	289.509	125.269	
(ct. 117) Sold D	104					5.979
VI. REZULTATUL REPORTAT PROVENIT DIN ADOPTAREA PT PRIMA DATA LA IAS 29 Sold C	105	0	0	0	0	0
(ct. 118) Sold D	106	0	0	0	0	0
VII. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE Sold C	107					
(ct. 121) Sold D	108	349.884	109.756	164.240	131.248	870.925
Repartizarea profitului (ct. 129)	109					0
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd. 79+80+81+85+86-87-88+89-90+91-92+93-94+95-96-97)</b>	<b>110</b>	<b>1.934.429</b>	<b>1.824.673</b>	<b>1.660.433</b>	<b>1.529.185</b>	<b>658.260</b>
Patrimoniul privat (ct. 1023)	111					
Patrimoniul public (ct. 1026)	112	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITALURI (rd. 110+111+112)</b>	<b>113</b>	<b>1.934.429</b>	<b>1.824.673</b>	<b>1.660.433</b>	<b>1.529.185</b>	<b>658.260</b>

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei preturi comparabile

Indice de actualizare	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
		1,157	1,121	1,077	1,056	1,000
<b>A. ACTIVE IMOBILIZATE</b>						
<b>I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE</b>						
1. Cheltuieli de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	1	0	0	0	0	0
2. Concesiuni, brevete, licențe, mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205+208-2805-2808-2905-2908)	2	1.689	1.636	1.572	1.540	1.459
3. Fondul comercial (ct. 2071)	3	0	0	0	0	0
4. Avansuri (ct. 4094-4904)	4	0	0	0	0	0
5. Active necorporale de exploatare și evaluare a resurselor minerale (ct. 206-2806-2907)	5	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 01 la 05)</b>	<b>6</b>	<b>1.689</b>	<b>1.636</b>	<b>1.572</b>	<b>1.540</b>	<b>1.459</b>
<b>II. IMOBILIZĂRI CORPORALE</b>						
1. Terenuri și construcții (ct. 211+212-2811-2812-2911-2912)	7	890.533	862.372	828.902	812.128	769.425
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213+223-2813-2913)	8	0	0	0	0	0
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct.214+224-2814-2914)	9	0	0	0	0	0
4. Investiții imobiliare (ct.215-2815-2915)	10	0	0	0	0	0
5. Imobilizări corporale în curs de execuție (ct.231-2931)	11	0	0	0	0	0
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct.235-2935)	12	0	0	0	0	0
7. Active corporale de exploatare și evaluare a resurselor minerale (ct. 216-2816-2916)	13	0	0	0	0	0
8. Plante productive (ct. 218-2818-2918)	14	0	0	0	0	0
9. Avansuri (ct. 4093-4903)	15	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 07 la 15)</b>	<b>16</b>	<b>890.533</b>	<b>862.372</b>	<b>828.902</b>	<b>812.128</b>	<b>769.425</b>
<b>III. ACTIVE BIOLOGICE PRODUCTIVE (ct.241-284-294)</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. DREPTURI DE UTILIZARE A ACTIVELOR ÎN LEASING (ct.251-285-295)</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. IMOBILIZĂRI FINANCIARE</b>		0	0	0	0	0
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261-2961)	19	0	0	0	0	0
2. Împrumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671+2672-2965)	20	0	0	0	0	0
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și entităților controlate în comun (ct. 262+263-2962)	21	0	0	0	0	0
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673+2674-2965)	22	0	0	0	0	0
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265-2963)	23	0	0	0	0	0
6. Alte împrumuturi (ct. 2675+2676+2677+2678+2679-2966-2968)	24	2.529	2.449	2.354	2.306	2.185
<b>TOTAL (rd. 19 la 24)</b>	<b>25</b>	<b>2.529</b>	<b>2.449</b>	<b>2.354</b>	<b>2.306</b>	<b>2.185</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 06+16+17+18+25)</b>	<b>26</b>	<b>894.751</b>	<b>866.456</b>	<b>832.828</b>	<b>815.975</b>	<b>773.070</b>
<b>B. ACTIVE CIRCULANTE</b>						
<b>I. STOCURI</b>						

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei preturi comparabile

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
<b>Indice de actualizare</b>		<b>1,157</b>	<b>1,121</b>	<b>1,077</b>	<b>1,056</b>	<b>1,000</b>
1. Materii prime si materiale consumabile (ct. 301+302+303+/- 308++321+322+323+328+351+358+381+/-388-391-3921-3922-3951-3958- 398)	27	3.968	3.843	3.694	3.619	3.429
2.Active imobilizate detinute in vederea vanzarii (ct.311)	28	0	0	0	0	0
3. Producție în curs de execuție (ct. 331+341+/-348-393-3941-3952)	29	0	0	0	0	0
4. Produse finite si marfuri (ct. 327+345+346+347+/-348+354+357+371+/-378-3945-3946-3953-3954-3957-397-4428)	30	333.516	322.970	309.618	303.353	0
5. Avansuri (ct.4091)	31	0	0	21.773	21.584	20.449
<b>TOTAL (rd. 27 la 31)</b>	<b>32</b>	<b>337.485</b>	<b>326.812</b>	<b>335.085</b>	<b>328.555</b>	<b>23.878</b>
<b>II. CREANTE</b>						
1. Creante comerciale (ct. 2675+2676+2678+2679-2966-2968+411+413+418-491)	33	754.931	629.380	604.083	611.789	41.506
2. Avansuri platite (ct.409)	34	30.153	29.199	6.292	6.165	10.430
3. Sume de incasat de la entitatile din grup (ct. 451-495)	35	0	0	0	0	0
4. Sume de incasat de la entitatile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453-495)	36	0	0	0	0	0
5. Creante rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	37	0	0	0	0	0
6. Alte creante (ct. 425+4282+431+437+4382+441+4424+4428+444+445+446+447+4482+4582+461+ 473-496+5187)	38	371.639	359.856	408.866	401.542	382.064
7. Capital subscris si nevarsat (ct. 456-495)	39	0	0	0	0	0
8. Creante reprezentand dividende repartizate in cursul exercitiului financiar ( ct.463)	40	0	0	0	0	0
<b>TOTAL (rd. 33 la 40)</b>	<b>41</b>	<b>1.156.723</b>	<b>1.018.435</b>	<b>1.019.241</b>	<b>1.019.496</b>	<b>434.000</b>
<b>III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT</b> (ct.505+506+508-595-596-598+5113+5114)	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.645</b>	<b>1.612</b>	<b>1.527</b>
<b>IV. CASA SI CONTURI LA BANCI</b> (ct. 5112+512+531+532+541+542)	<b>43</b>	<b>454.138</b>	<b>419.601</b>	<b>160.237</b>	<b>16.724</b>	<b>10.759</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 32+41+42+43)</b>	<b>44</b>	<b>1.948.346</b>	<b>1.764.848</b>	<b>1.516.208</b>	<b>1.366.388</b>	<b>470.164</b>
<b>C. CHELTUIELI IN AVANS (ct.471+474) (rd. 46+47) din care</b>	<b>45</b>	<b>1.895</b>	<b>1.835</b>	<b>1.764</b>	<b>1.728</b>	<b>1.637</b>
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an ( din ct.471+474)	46	1.895	1.835	1.764	1.728	1.637
Sume de reluat intr-o perioada mai mare un an ( din ct.471+474)	47	0	0	0	0	0
<b>D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PER. DE UN AN</b>						
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile (ct. 161+1681-169)	48	0	0	0	0	0

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei preturi comparabile

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
<b>Indice de actualizare</b>		<b>1,157</b>	<b>1,121</b>	<b>1,077</b>	<b>1,056</b>	<b>1,000</b>
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621 +1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	49	0	0	0	0	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	50	21.796	21.107	22.162	21.774	20.629
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401+404+408+4641)	51	430.368	416.925	406.195	414.535	417.646
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	52	0	0	0	0	0
6. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	53	1.505	1.457	1.400	1.372	1.300
7. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	54	0	0	0	0	0
8. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.4651)	55	0	0	0	0	0
9. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si datoriile privind asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+2695+421+422+423+424+426+427+4281+431+436+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+4661+473+4761+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	56	60.427	59.477	46.636	48.465	67.558
<b>TOTAL (rd 48 la 56)</b>	<b>57</b>	<b>514.095</b>	<b>498.967</b>	<b>476.393</b>	<b>486.146</b>	<b>507.132</b>
<b>E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.44+46-57-74-77-80)</b>	<b>58</b>	<b>1.363.702</b>	<b>1.197.563</b>	<b>974.149</b>	<b>815.904</b>	<b>-97.923</b>
<b>F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.26+45+58)</b>	<b>59</b>	<b>2.260.348</b>	<b>2.065.855</b>	<b>1.808.741</b>	<b>1.633.607</b>	<b>676.784</b>
<b>G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN</b>						
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile (ct. 161+1681-169)	60	0	0	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621 +1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	61	0	0	0	0	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	62	0	0	0	0	0
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	63	0	0	0	0	0
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	64	0	0	0	0	0
6. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	65	0	0	0	0	0
7. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	66	0	0	0	0	0
8. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.4651)	67	0	0	0	0	0
9. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+2695+421+422+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+4581+462+4661+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	68	93	90	86	84	80
<b>TOTAL (rd 60 la 68)</b>	<b>69</b>	<b>93</b>	<b>90</b>	<b>86</b>	<b>84</b>	<b>80</b>

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei preturi comparabile

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
<b>Indice de actualizare</b>		<b>1,157</b>	<b>1,121</b>	<b>1,077</b>	<b>1,056</b>	<b>1,000</b>
<b>H. PROVIZIOANE</b>						
1. Provizioane pt beneficiile angajatilor (ct.1517)	70	0	0	0	0	0
2. Alte provizioane (ct. 1511+1512+1513+1514+1518)	71	0	0	0	0	0
TOTAL (rd. 70 la 71)	72	0	0	0	0	0
<b>I. VENITURI IN AVANS</b>		0	0	0	0	0
1. Subventii pentru investitii (ct.475) (rd. 74+75)	73	72.444	70.154	67.431	66.066	62.592
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 475)	74	72.444	70.154	67.431	66.066	62.592
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 475)	75	0	0	0	0	0
2. Venituri inregistrate in avans (ct.472)-total (rd.77+78)	76	19.452	18.837	18.106	17.739	16.807
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.472)	77	19.452	18.837	18.106	17.739	16.807
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.472)	78	0	0	0	0	0
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478) (rd. 80+81)	79	0	0	0	0	0
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.478)	80					
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.478)	81					
TOTAL (rd.73+76+79)	82	91.897	88.991	85.537	83.806	79.399
<b>J. CAPITAL SI REZERVE</b>		<b>352.854</b>	<b>341.695</b>	<b>328.434</b>	<b>321.788</b>	<b>304.868</b>
<b>I. CAPITAL</b>						
1. Capital subscris varsat (ct.1012)	83	352.854	341.695	328.434	321.788	304.868
2. Capital subscris nevarsat (ct.1011)	84	0	0	0	0	0
3. Capital subscris reprezentand datorii financiare (ct.1027)	85	0	0	0	0	0
4. Patrimoniul regiei (ct.1015)	86	0	0	0	0	0
5. Ajustari ale capitalului social/patrimoniul regiei (ct.1028)						
SOLD C	87	0	0	0	0	0
SOLD D	88	0	0	0	0	0
6. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.103) SOLD C	89	0	0	0	0	0
SOLD D	90	0	0	0	0	0
TOTAL (rd.83+84+85+86-87-88+89-90)	91	352.854	341.695	328.434	321.788	304.868
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	92	0	0	0	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	93	1.286.201	1.245.528	1.197.187	1.172.961	1.111.285
<b>IV. REZERVE</b>						
1. Rezerve legale (ct. 1061)	94	24.831	24.046	23.113	22.645	21.454
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	95	0	0	0	0	0
3. Alte rezerve (ct. 1068)	96	112.913	109.342	105.098	102.972	97.557
TOTAL (rd.94 la 96)	97	137.744	133.388	128.211	125.617	119.012
Diferente de curs valutar din conversia sit.fin.anuale individuale intr-o moneda de prezentare diferita d emoneda functionala (ct.1072) SOLD C (ct.1072)	98	0	0	0	0	0

**ANEXA nr.5 - Bilant COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei preturi comparabile

	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
<b>Indice de actualizare</b>		<b>1,157</b>	<b>1,121</b>	<b>1,077</b>	<b>1,056</b>	<b>1,000</b>
SOLD D (ct.1072)	99	0	0	0	0	0
Actiuni proprii (ct.109)	100	0	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)	101	0	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)	102	0	0	0	0	0
V. REZULTATUL REPORTAT Sold C	103	867.065	447.496	311.888	132.222	0
(ct. 117) Sold D	104	0	0	0	0	5.979
VI. REZULTATUL REPORTAT PROVENIT DIN ADOPTAREA PT PRIMA DATA LA IAS 29 Sold C	105	0	0	0	0	0
(ct. 118) Sold D	106	0	0	0	0	0
VII. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE Sold C	107	0	0	0	0	0
(ct. 121) Sold D	108	404.956	123.014	176.935	138.532	870.925
Repartizarea profitului (ct. 129)	109	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd. 79+80+81+85+86- 87-88+89-90+91-92+93-94+95-96-97)</b>	<b>110</b>	<b>2.238.908</b>	<b>2.045.093</b>	<b>1.788.785</b>	<b>1.614.055</b>	<b>658.260</b>
Patrimoniul privat (ct. 1023)	111					
Patrimoniul public (ct. 1026)	112	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CAPITALURI (rd. 110+111+112)</b>	<b>113</b>	<b>2.238.908</b>	<b>2.045.093</b>	<b>1.788.785</b>	<b>1.614.055</b>	<b>658.260</b>

**ANEXA nr.6 - Contul de profit si pierderi al COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
1. Cifra de afaceri (rd. 02+03-04+05)	1	240.720	171.539	147.594	179.525	53.347
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708- 6815)	2	238.120	171.539	147.594	179.525	53.347
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707-6815)	3	2.600				
Reduceri comerciale acordate (ct.709)	4		0	0	0	0
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	5	0	0	0	0	0
2. Venituri aferente costului stocului de produse (ct.711+712+713)						
Sold C	6	0	0		0	
Sold D	7			0		
3. Venituri din productia de imobilizari si investitii imobiliare (rd.09+10)	8	0	0	0	0	0
4. Venituri din productia de imobilizari corporale si necorporale (ct.721+722)	9			0	0	0
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct.725)	10	0	0	0	0	0
6. Venituri din activele imobilizate (sau grupurile destinate cedarii) detinute in vederea vanzarii (ct.753)	11	0	0	0	0	0
7. Venituri din reevaluarea imobilizarilor necorporale si corporale (ct.755)	12	0	0	0	0	0
8. Venituri din investitii imobiliare (ct.756)	13	0	0	0	0	0
9. Venituri din active biologice si produse agricole (ct.757)	14	0	0	0	0	0
10. Venituri din subventii de exploatare (ct.7412+7413+7414+7415+7416+7417+7419)	15	0	0			
11. Alte venituri din exploatare (ct.758+751) din care	16	40.266				
- venituri din subventii pentru investitii (ct. 7584)	17					0
- venituri din cumparaturi in conditii avantajoase (ct. 7587)	18					
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+06-07+08+11+12+13+14+15 +16)</b>	<b>19</b>	<b>280.986</b>	<b>171.539</b>	<b>147.594</b>	<b>179.525</b>	<b>53.347</b>
12.a) cheltuieli cu mat.priime si mat.cons. (ct. 601+602)	20	13.353	4.282	3.380	6.922	1.896
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	21	12.430	11.830	0	0	0
b) alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605)	22	70		3.042	0	0
c) Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	23	2.002	0	0	0	0
Reduceri comerciale primite (ct.609)	24	0	0	0	0	0
13. Cheltuieli cu personalul (rd. 26+27)	25	48.070	47.188	69.809	77.314	25.534
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642+643+644)	26	47.013	47.188	68.615	75.944	25.078
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645+646)	27	1.057		1.194	1.370	456
14.a) Ajustarea de valoare privind imobilizarile (rd. 29+30-31)	28	0	0	0	0	0
a1) Cheltuieli cu amortizarile si ajustarile pentru depreciere (ct. 6811+6813+6816+6817+6818)	29					
a2) Cheltuieli cu amortizarea activelor curente drepturilor de utilizare a activelor luate in leasing (ct. 685)	30	0	0	0	0	0
a3) Venituri (ct. 7813+7816+7818)	31			0	0	
7.b) Ajustarea de valoare privind activele circulante (rd. 33-34)	32	0	0	0	0	286.022
b1) Cheltuieli (ct.654+6814+6818)	33	0		0		286.022
b2) Venituri (ct.754+7814+7818)	34	0	0	0	0	0
15. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 36 la 44)	35	551.393	216.301	235.606	235.441	610.821
15.1. Cheltuieli privind prestatiile externe (ct.611+612+613+614+615+621+622+623+ 624+625+626+627+628)	36	202.648	195.574	203.531	204.544	39.815
15.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate (ct. 635+6586)	37	21.934	20.652	32.075	30.897	19.035
15.3 Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator (ct.652)	38	0	0	0	0	0
15.4 Cheltuieli legate de activele imobilizate (sau grupurile destinate cedarii) detinute in vederea vanzarii (ct.653)	39	0	0	0	0	0
15.5 Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor (ct.655)	40	0	0	0	0	0

**ANEXA nr.6 - Contul de profit si pierderi al COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
15.6 Cheltuieli privind investițiile imobiliare (ct.656)	41	0	0	0	0	0
15.7 Cheltuieli privind activele biologice (ct.657)	42	0	0	0	0	0
15.8 Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct.6587)	43	0	0	0	0	0
15.9 Alte cheltuieli (ct.651+6581+6582+6583+6584+6585+6588)	44	326.811	75	0		551.971
Ajustări pentru provizioanele (rd. 46-47)	45	0	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 6812)	46	0	0	0	0	0
Venituri (ct. 7812)	47	0	0	0	0	0
<b>CHELTUIELI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 20 la 23-24+25+28+32+35+45)</b>	<b>48</b>	<b>627.318</b>	<b>279.601</b>	<b>311.836</b>	<b>319.678</b>	<b>924.272</b>
<b>PROFIT SAU PIERDERE DIN EXPLOATARE</b>						
- Profit (rd. 19-48)	49	0	0	0	0	0
- Pierdere (rd. 48-19)	50	346.332	108.062	164.242	140.152	870.925
16. Venituri din acțiuni deținute la filiale (ct. 7611)	51	0	0	0	0	0
17. Venituri din acțiuni deținute la entități asociate (ct. 7612)	52	0	0	0	0	0
18. Venituri din acțiuni deținute la entități asociate și entități controlate în comun (ct. 7613)	53	0			0	
19. Venituri din operațiuni cu titluri și alte instrumente financiare (ct. 762)	54	0	0	0	0	0
20. Venituri din operațiuni cu instrumente derivate (ct. 763)	55	0	0	0	0	0
21. Venituri din diferențe de curs valutar (ct.765)	56	0	0	0	0	
22. Venituri din dobânzi (ct.766)	57	8	22	2	8.904	
- din care obținute de la entitățile din grup	58	0	0	0	0	0
23. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct.7418)	59	0		0	0	
24. Venituri din investiții financiare pe termen scurt (ct.7617)	60	0		0	0	
25. Alte venituri financiare (ct.7615+764+767+768)	61					0
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 51+52+53+54+55+56+57+59+60+61)</b>	<b>62</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>8.904</b>	<b>0</b>
26. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 64-65)	63	0	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 686)	64	0	0	0	0	0
Venituri (ct. 786)	65	0	0	0	0	0
27. Cheltuieli privind operațiunile cu titluri și alte instrumente financiare (ct. 661)	66	0	0	0	0	0
28. Cheltuieli privind operațiunile cu instrumente derivate (ct. 662)	67	0	0	0	0	0
29. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666)	68					
- din care cheltuielile în relația cu entitățile din grup	69	0	0	0	0	0
30. Cheltuieli privind dobânzile aferente contractelor de leasing (ct. 6685)	70	0	0	0	0	0
31. Alte cheltuieli financiare (ct. 663+664+665+ 667+6681+6682+6888)	71	1.087				
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 63+66+67+68+70+71)</b>	<b>72</b>	<b>1.087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA</b>						
- Profit (rd. 62-72)	73	0	22	2	8.904	0
- Pierdere (rd. 72-62)	74	1.079	0	0	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 19+62)</b>	<b>75</b>	<b>280.993</b>	<b>171.561</b>	<b>147.596</b>	<b>188.430</b>	<b>53.347</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 48+72)</b>	<b>76</b>	<b>628.405</b>	<b>279.601</b>	<b>311.836</b>	<b>319.678</b>	<b>924.272</b>
<b>32. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA</b>						
- Profit (rd. 75-76)	77	0	0	0	0	0
- Pierdere (rd. 76-75)	78	347.412	108.040	164.240	131.248	870.925
33. Impozitul pe profit curent (ct. 691)	79		1.716			
34. Impozitul pe profit amanat (ct. 692)	80	0	0	0	0	0
35. Venituri din impozitul pe profit amanat (ct. 792)	81	0	0	0	0	0

**ANEXA nr.6 - Contul de profit si pierderi al COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
36. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	82					
37. Alte impozite nereprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	83	2.473				
<b>33. PROFITUL SAU PIERDEREA NETA A PERIOADEI DE RAPORTARE</b>						
- Profit (rd. 77-79-80+81-82-83)	84	0	0	0	0	0
- Pierdere (rd. 78+79+80-81+82+83) (rd. 79+80+82+83-81-77)	85	349.884	109.756	164.240	131.248	870.925

**ANEXA nr.6 - Contul de profit si pierderi al COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei preturi comparabile

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
<b>Indice de actualizare</b>		<b>1,157</b>	<b>1,121</b>	<b>1,077</b>	<b>1,056</b>	<b>1,000</b>
1. Cifra de afaceri (rd. 02+03-04+05)	1	278.609	192.261	159.003	189.489	53.347
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708- 6815)	2	275.600	192.261	159.003	189.489	53.347
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	3	3.009	0	0	0	0
Reduceri comerciale acordate (ct.709)	4	0	0	0	0	0
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	5	0	0	0	0	0
2. Venituri aferente costului stocului de produse (ct.711)		0	0	0	0	0
Sold C	6	0	0	0	0	0
Sold D	7	0	0	0	0	0
3. Venituri din productia de imobilizari si investitii imobiliare (rd.09+10)	8	0	0	0	0	0
4. Venituri din productia de imobilizari corporale si necorporale (ct.721+722)	9	0	0	0	0	0
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct.725)	10	0	0	0	0	0
6. Venituri din activele imobilizate (sau grupurile destinate cedarii) detinute in vederea vanzarii (ct.753)	11	0	0	0	0	0
7. Venituri din reevaluarea imobilizarilor necorporale si corporale (ct.755)	12	0	0	0	0	0
8. Venituri din investitii imobiliare (ct.756)	13	0	0	0	0	0
9. Venituri din active biologice si produse agricole (ct.757)	14	0	0	0	0	0
10. Venituri din subventii de exploatare in caz de calamitati si alte evenimente similare (ct.7417)	15	0	0	0	0	0
11. Alte venituri din exploatare (ct.758+7419)	16	46.604	0	0	0	0
- venituri din subventii pentru investitii (ct. 7584)	17	0	0	0	0	0
- venituri din cumparaturi in conditii avantajoase (ct. 7587)	18	0	0	0	0	0
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+06-07+08+11+12+13+14+15+16)</b>	<b>19</b>	<b>325.213</b>	<b>192.261</b>	<b>159.003</b>	<b>189.489</b>	<b>53.347</b>
12.a) cheltuieli cu mat.prime si mat.cons. (ct. 601+602-7412)	20	15.455	4.800	3.641	7.306	1.896
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+608)	21	14.386	13.259	0	0	0
b) alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605-7413)	22	81	0	3.277	0	0
c) Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	23	2.317	0	0	0	0
Reduceri comerciale primite (ct.609)	24	0	0	0	0	0
13. Cheltuieli cu personalul (rd. 26+27)	25	55.636	52.888	75.205	81.605	25.534
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642+643+644-7414)	26	54.413	52.888	73.918	80.159	25.078
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645-7415)	27	1.223	0	1.286	1.446	456
14.a) Ajustarea de valoare privind imobilizarile necorporale, coproale, investitiile imobiliare si activele biologice evaluate la cost (rd. 27-28)	28	0	0	0	0	0
a1) Cheltuieli cu amortizarile si ajustarile pentru depreciere (ct. 6811+6813+6816+6817+6818)	29	0	0	0	0	0
a2) Cheltuieli cu amortizarea activelor curente drepturilor de utilizare a activelor luate in leasing (ct. 685)	30	0	0	0	0	0
a3) Venituri (ct. 7813+7816+7818)	31					
7.b) Ajustarea de valoare privind activele circulante (rd. 33-34)	32	0	0	0	0	286.022
b1) Cheltuieli (ct.654+6814)	33	0	0	0	0	286.022
b2) Venituri (ct.754+7814)	34	0	0	0	0	0
15. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 36 la 44)	35	638.182	242.430	253.818	248.508	610.821

**ANEXA nr.6 - Contul de profit si pierderi al COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

lei preturi comparabile

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
<b>Indice de actualizare</b>		<b>1,157</b>	<b>1,121</b>	<b>1,077</b>	<b>1,056</b>	<b>1,000</b>
15.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+ 624+625+626+627+628-7416)	36	234.545	219.199	219.264	215.896	39.815
15.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate (ct. 635)	37	25.386	23.147	34.554	32.612	19.035
15.3 Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator (ct.652)	38	0	0	0	0	0
15.4 Cheltuieli legate de activele imobilizate (sau grupurile destinate cedarii) detinute in vederea vanzarii (ct.653)	39	0	0	0	0	0
15.5 Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor (ct.655)	40	0	0	0	0	0
15.6 Cheltuieli privind investitiile imobiliare (ct.656)	41	0	0	0	0	0
15.7 Cheltuieli privind activele biologice (ct.657)	42	0	0	0	0	0
15.8 Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similare (ct.6587)	43	0	0	0	0	0
15.9 Alte cheltuieli (ct.6581+6582+6583+6585+6588)	44	378.251	84	0	0	551.971
Ajustari pentru provizioanele (rd. 46-47)	45	0	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 6812)	46	0	0	0	0	0
Venituri (ct. 7812)	47	0	0	0	0	0
<b>CHELTUIELI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 20 la 23-24+25+28+32+35+45)</b>	<b>48</b>	<b>726.058</b>	<b>313.377</b>	<b>335.941</b>	<b>337.420</b>	<b>924.272</b>
<b>PROFIT SAU PIERDERE DIN EXPLOATARE</b>						
- Profit (rd. 19-48)	49	0	0	0	0	0
- Pierdere (rd. 48-19)	50	400.845	121.116	176.938	147.931	870.925
16. Venituri din actiuni detinute la filiale (ct. 7611)	51	0	0	0	0	0
17. Venituri din actiuni detinute la entitati asociate (ct. 7612)	52	0	0	0	0	0
18. Venituri din actiuni detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun (ct. 7613)	53	0	0	0	0	0
19. Venituri din operatiuni cu titluri si alte instrumente financiare (ct. 762)	54	0	0	0	0	0
20. Venituri din operatiuni cu instrumente derivate (ct. 763)	55	0	0	0	0	0
21. Venituri din diferente de curs valutar (ct.765)	56					
22. Venituri din dobanzi (ct.766)	57	9	25	2	9.399	0
- din care obtinute de la entitatile din grup	58	0	0	0	0	0
23. Venituri din subventii de exploatare pentru dobanda datorata (ct.7418)	59					
24. Venituri din investitii financiare pe termen scurt (ct.7617)	60					
25. Alte venituri financiare (ct.7615+764+767+768)	61	0	0	0	0	0
<b>VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 51+52+53+54+55+56+57+59+60+61)</b>	<b>62</b>	<b>9</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>9.399</b>	<b>0</b>
26. Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile financiare detinute ca active circulante (rd. 58-59)	63	0	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 686)	64	0	0	0	0	0
Venituri (ct. 786)	65	0	0	0	0	0
27. Cheltuieli privind operatiunile cu titluri si alte instrumente financiare (ct. 661)	66	0	0	0	0	0
28. Cheltuieli privind operatiunile cu instrumente derivate (ct. 662)	67	0	0	0	0	0
29. Cheltuieli privind dobanzile (ct. 666-7418)	68	0	0	0	0	0
- din care cheltuielile in relatia cu entitatile din grup	69	0	0	0	0	0
30. Cheltuieli privind dobanzile aferente contractelor de leasing (ct. 6685)	70	0	0	0	0	0
31. Alte cheltuieli financiare (ct. 663+664+665+ 667+668+688)	71	1.258	0	0	0	0

**ANEXA nr.6 - Contul de profit si pierderi al COMAT CARAS SEVERIN S.A.**  
**pentru perioada**  
**2022-30.04.2026**

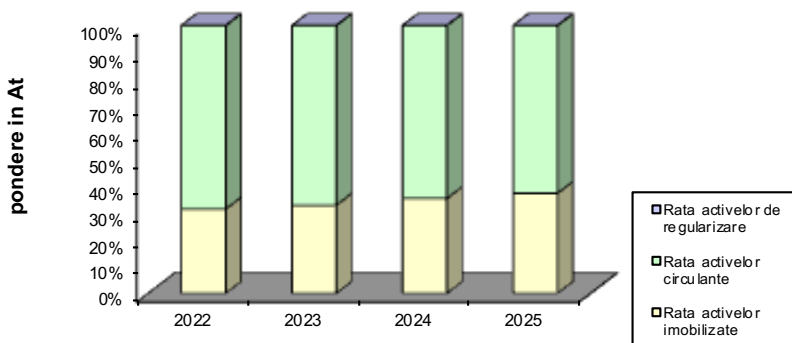
lei preturi comparabile

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar				
		2022	2023	2024	2025	30.04.2026
Indice de actualizare		1,157	1,121	1,077	1,056	1,000
<b>CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 63+66+67+68+70+71)</b>	72	1.258	0	0	0	0
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA</b>						
- Profit (rd. 62-72)	73	0	25	2	9.399	0
- Pierdere (rd. 72-62)	74	1.249	0	0	0	0
<b>VENITURI TOTALE (rd. 19+62)</b>	75	325.222	192.286	159.006	198.888	53.347
<b>CHELTUIELI TOTALE (rd. 48+72)</b>	76	727.316	313.377	335.941	337.420	924.272
<b>32. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA</b>						
- Profit (rd. 75-76)	77	0	0	0	0	0
- Pierdere (rd. 76-75)	78	402.094	121.091	176.936	138.532	870.925
33. Impozitul pe profit curent (ct. 691)	79	0	1.923	0	0	0
34. Impozitul pe profit amanat (ct. 692)	80	0	0	0	0	0
35. Venituri din impozitul pe profit amanat (ct. 792)	81	0	0	0	0	0
36. Impozitul specific unor activitati (ct. 695)	82					
37. Alte impozite nereprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	83	2.862	0	0	0	0
<b>33. PROFITUL SAU PIERDEREA NETA A PERIOADEI DE RAPORTARE</b>						
- Profit (rd. 77-79-80+81-82-83)	84	0	0	0	0	0
- Pierdere (rd. 78+79+80-81+82+83) (rd. 79+80+82+83-81-77)	85	404.956	123.014	176.936	138.532	870.925

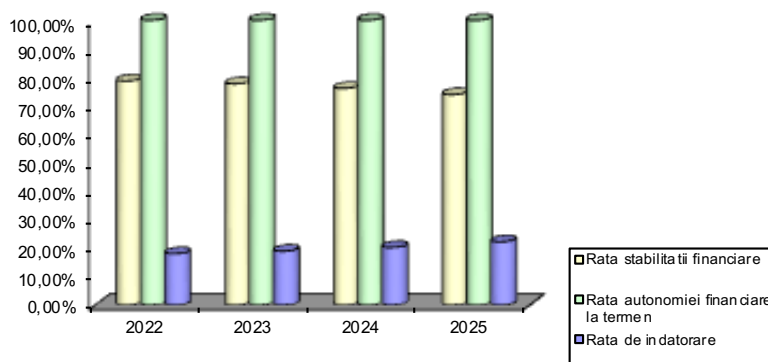
**ANEXA nr.7 - Ratele de structura ale bilantului**

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2022	2023	2024	2025
<b>RATELE DE STRUCTURA ALE ACTIVULUI</b>						
1	Rata activelor imobilizate	$R_{ai} = A_i / A_t$	31,45%	32,91%	35,43%	37,36%
2	a) Rata imobilizarilor necorporale	$R_{in} = I_n / A_t$	0,06%	0,06%	0,07%	0,07%
3	b) Rata imobilizarilor corporale	$R_{ic} = I_c / A_t$	31,30%	32,75%	35,26%	37,18%
4	c) Rata imobilizarilor financiare	$R_{if} = I_f / A_t$	0,09%	0,09%	0,10%	0,11%
5	Rata activelor circulante	$R_{ac} = A_c / A_t$	68,48%	67,02%	64,50%	62,56%
6	a) Rata stocurilor	$R_{st} = S_t / A_t$	11,86%	12,41%	14,25%	15,04%
7	b) Rata creantelor comerciale	$R_{cr} = C_r / A_t$	40,66%	38,68%	43,36%	46,68%
8	c) Rata disponibilitatilor banesti	$R_{dp} = (D_p + V_m) / A_t$	15,96%	15,94%	6,89%	0,84%
9	Rata activelor de regularizare	$R_{ct.reg} = C_t.reg / A_t$	0,07%	0,07%	0,08%	0,08%
<b>RATELE DE STRUCTURA ALE PASIVULUI</b>						
1	Rata stabilitatii financiare I	$R_{sf} = Cap.perm / Pt$	78,70%	77,67%	76,10%	73,90%
2	Rata stabilitatii financiare II	$R_{sf} = Dts / Pt$	18,07%	18,95%	20,27%	22,26%
3	Rata autonomiei financiare globale	$R_{afg} = Cap.pr. / Pt$	78,70%	77,67%	76,09%	73,90%
4	Rata autonomiei financiare la termen I	$R_{aft} = Cap.pr. / Cap.perm$	100,00%	100,00%	100,00%	99,99%
5	Rata autonomiei financiare la termen II	$R_{aft} = Cap.pr. / Dtml$	2418035,83%	2280841,06%	2075541,46%	1911481,41%
6	Rata de indatorare I	$R_{ig} = Dt / Pt$	18,07%	18,95%	20,27%	22,26%
7	Rata de indatorare II	$R_{ig} = Dt / Cap.pr.$	22,97%	24,40%	26,64%	30,12%
8	Rata de indatorare la termen I	$R_{it} = Dtml / Cap.perm$	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
9	Rata de indatorare la termen II	$R_{it} = Dtml / Cap.pr.$	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
10	Rata de finantare a Ai din surse perm	$R_{fa} = Cap.perm / A_i$	250,24%	236,04%	214,79%	197,82%
11	Rata de finantare a Ai din cap.pr.	$R_{fp} = Cap.pr. / A_i$	250,23%	236,03%	214,78%	197,81%
12	Rata de finantare a NFR	$R_{fnfr} = FR / NFR$	137,15%	139,28%	108,90%	92,60%
13	Rata de acoperire a riscului	$R_{acr} = Dtml / CF$	-0,02%	-0,07%	-0,05%	-0,06%

**Evolutia ratelor de structura ale activului**

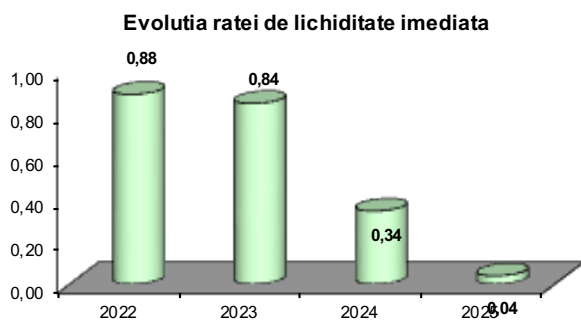
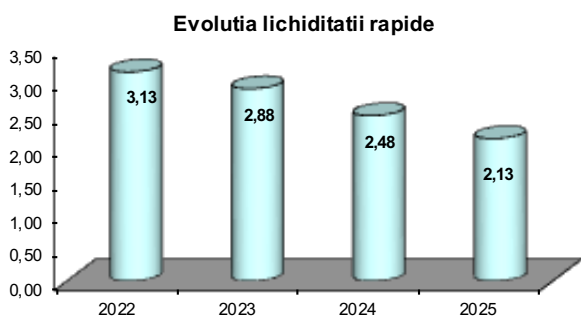
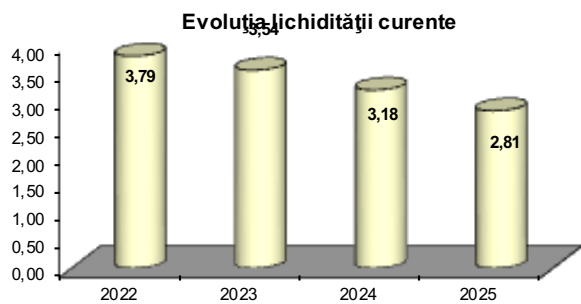
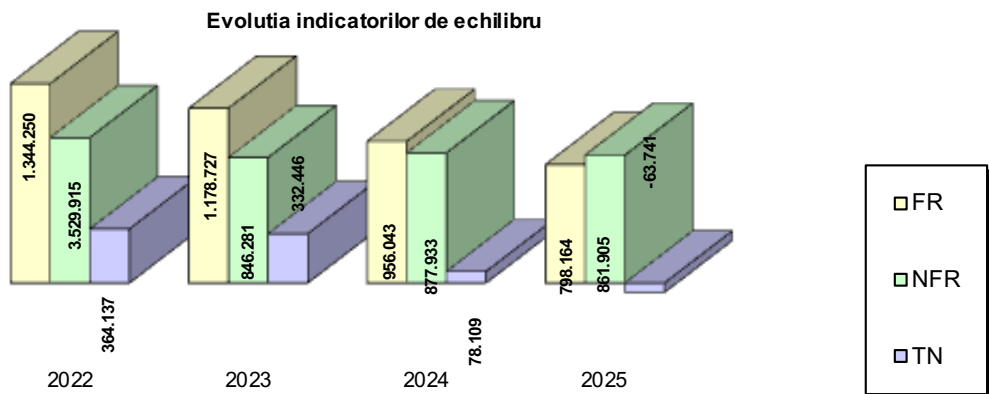


**Evolutia ratelor de structura ale pasivului**



**ANEXA nr.7 - Analiza echilibrului financiar**

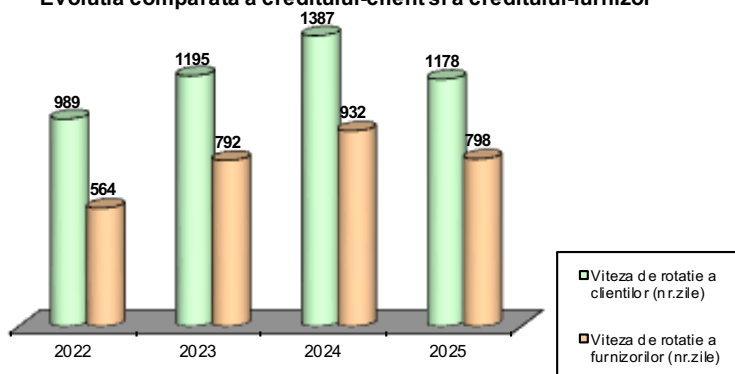
Nr. crt.	Indicatori	Formula	2022	2023	2024	2025
1	Fond de rulment	$FR=Cpm-Imn$	1.344.250	1.178.727	956.043	798.164
2	Necesar de fond de rulment	$NFR=St+Cr-Dex$	3.529.915	846.281	877.933	861.905
3	Trezoreria neta	$TN=FR-NFR$	364.137	332.446	78.109	-63.741
4	Lichiditatea curenta	$Lc=Ac/Dts$	3,79	3,54	3,18	2,81
5	Lichiditatea rapida	$Lr=(Cr+Disp)/Dts$	3,13	2,88	2,48	2,13
6	Lichiditatea imediata	$Li=Disp/Dts$	0,88	0,84	0,34	0,04
7	Solvabilitatea patrimoniala	$SP=CS/(Dtml+CS)$	100%	100%	100%	100%
9	Indicele de solvabilitate generala	$Is=At/(Dts+Itml+D)$	5,53	5,28	4,93	4,49



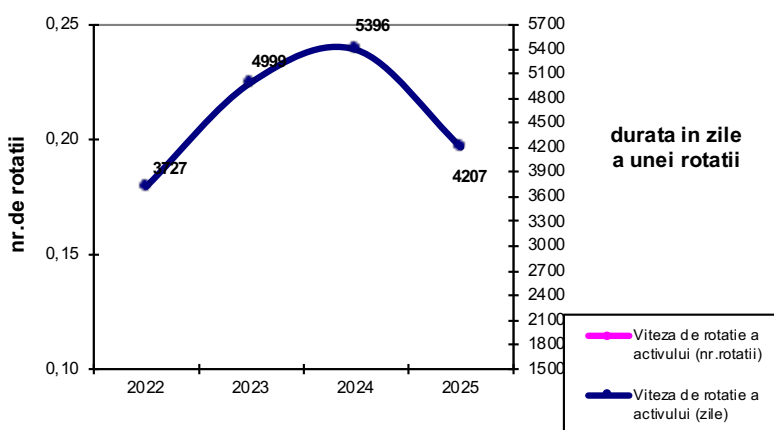
**ANEXA nr.7 - Analiza gestiunii resurselor**

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2022	2023	2024	2025
1	Viteza de rotatie a activului (nr.rotatii)	$nrA=CA/At$	0,10	0,07	0,07	0,09
2	Viteza de rotatie a activului (zile)	$dzA=At/CA*365$	3727	4999	5396	4207
3	Viteza de rotatie a imobilizarilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Ai$	0,31	0,22	0,19	0,23
4	Viteza de rotatie a imobilizarilor (zile)	$dzA=Ai/CA*365$	1172	1645	1912	1572
5	Viteza de rotatie a stocurilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/St$	0,83	0,59	0,47	0,58
6	Viteza de rotatie a stocurilor (zile)	$dzA=St/CA*365$	442	620	769	633
7	Viteza de rotatie a cap.pr. (nr.rotatii)	$nrI=CA/Cap.pr.$	0,12	0,09	0,09	0,12
8	Viteza de rotatie a cap.pr. (zile)	$dzA=Cap.pr./CA*365$	2933	3883	4106	3109
9	Viteza de rotatie a cap.perm. (nr.rotatii)	$nrI=CA/Cap.perm.$	0,12	0,09	0,09	0,12
10	Viteza de rotatie a cap.perm. (zile)	$dzA=Cap.perm./CA*365$	2933	3883	4106	3109
11	Viteza de rotatie a clientilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Clienti$	0,37	0,31	0,26	0,31
12	Viteza de rotatie a clientilor (zile)	$dzA=Clienti/CA*365$	989	1195	1387	1178
13	Viteza de rotatie a furnizorilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Furnizori$	0,65	0,46	0,39	0,46
14	Viteza de rotatie a furnizorilor (zile)	$dzA=Furnizori/CA*365$	564	792	932	798

**Evolutia comparata a creditului-client si a creditului-furnizor**

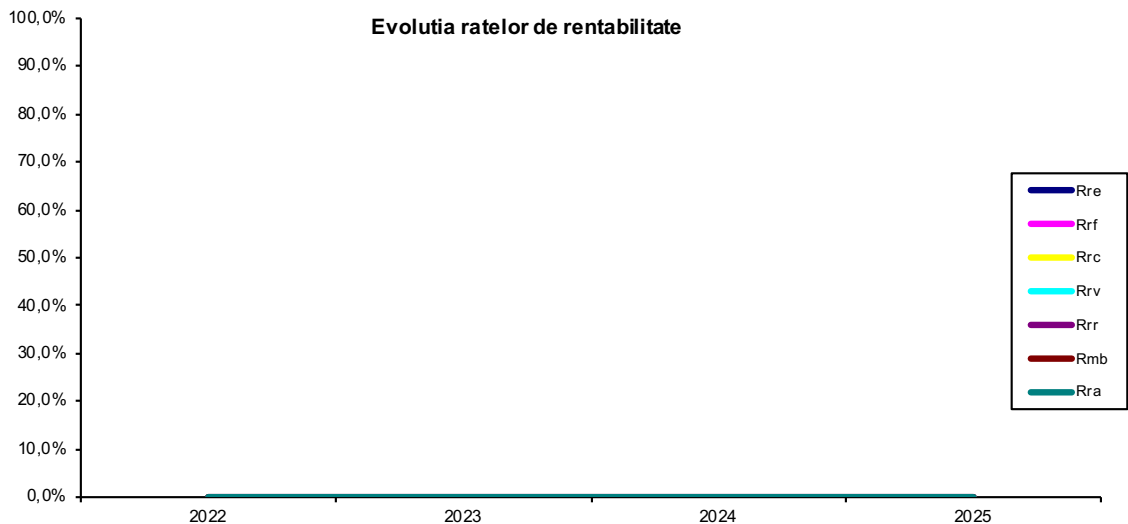


**Evolutia vitezei de rotatie a activului**



**ANEXA nr.12 - Analiza ratelor de rentabilitate**

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2022	2023	2024	2025
1	Rata rentabilitatii economice	$Rre = \text{Rexpl} / \text{Cap.perm.}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2	Rata rentabilitatii financiare	$Rrf = \text{Profit net} / \text{Cap.pr.}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3	Rata rentabilitatii comerciale	$Rrc = \text{Rexpl} / \text{Cifra de afaceri}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4	Rata profitabilitatii veniturilor	$Rrv = \text{Profit net} / \text{Venituri totale}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Rata profitabilitatii resurselor consumate	$Rrr = \text{Profit net} / \text{Cheltuieli totale}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6	Rata marjei brute	$Rmb = \text{EBE} / \text{Cifra de afaceri}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7	Rentabilitatea economica a activelor	$Rra = \text{EBE} / \text{Activ total}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



<b>ANEXA nr.7 - Analiza riscului de faliment</b>
--

Formula lui Conan și Holder

$$Z = 16 X_1 + 22 X_2 - 87 X_3 - 10 X_4 + 24 X_5$$

	2022	2023	2024	2025
$X_1 = \frac{A.C. - Stocuri}{Datorii t.s.}$	3,1334	2,8820	2,4793	2,1348
$X_2 = \frac{Capital\ permanent}{Pasiv\ total}$	0,7870	0,7767	0,7610	0,7390
$X_3 = \frac{Chelt.\ financiare}{Cifra\ de\ afaceri}$	0,0045	0,0000	0,0000	0,0000
$X_4 = \frac{Chelt.\ personal}{V.A.}$	4,7053	-1,1754	-1,1195	-2,4206
$X_5 = \frac{E.B.E.}{V.A.}$	-5,8522	2,6898	2,6338	4,3879
<b>Z =</b>	<b>-120,4512</b>	<b>139,5092</b>	<b>130,8167</b>	<b>179,9309</b>

INTERPRETARE

Starea întreprinderii	Scor Z	Probabilitatea de faliment
Situatie nefavorabilă $Z \leq 4$	negativ	80%
	0-1,5	75-80%
	1,5-4,0	70-75%
Situatie incertă $4 < Z < 9$	4,0-8,5	50-70 %
	8,5-9,0	35%
Situatie favorabilă $9 \leq Z < 16$	9,0-10,0	30%
	10,0-13,0	25%
	13,0-16,0	15%
Situatie foarte bună $16 \leq Z < 20$	16-20	sub 15 %

<b>ANEXA nr.7 - Analiza riscului de faliment</b>
--

*Formula lui COLLONQUES*

Acesta propune două formule:

$$Z_1 = 4,9830 X_1 + 60,066 X_2 - 11,8348 X_3$$

$$Z_2 = 4,6159 X_1 - 22 X_4 - 1,9623 X_5$$

	2022	2023	2024	2025
$X_1 = \frac{\text{Chelt. de personal}}{\text{V.A. fara taxe}}$	4,7053	-1,1754	-1,1195	-2,4206
$X_2 = \frac{\text{Chelt. financiare}}{\text{C.A. fara taxe}}$	0,0045	0,0000	0,0000	0,0000
$X_3 = \frac{\text{FRN}}{\text{Activ total}}$	0,4725	0,4477	0,4067	0,3654
$X_4 = \frac{\text{R.E.}}{\text{C.A. fara taxe}}$	-1,4387	-0,6300	-1,1128	-0,7807
$X_5 = \frac{\text{F.R.N.}}{\text{Stocuri}}$	3,9831	3,6067	2,8531	2,4293
<b>Z<sub>1</sub> =</b>	<b>18,1257</b>	<b>-11,1548</b>	<b>-10,3914</b>	<b>-16,3866</b>
<b>Z<sub>2</sub> =</b>	<b>45,5552</b>	<b>1,3560</b>	<b>13,7154</b>	<b>1,2349</b>

*INTERPRETARE*

Z<sub>1</sub> > 5,455 - ÎNTREPRINDERE CU RISC DE FALIMENT

Z<sub>1</sub> < 5,455 - ÎNTREPRINDERE SĂNĂTOASĂ

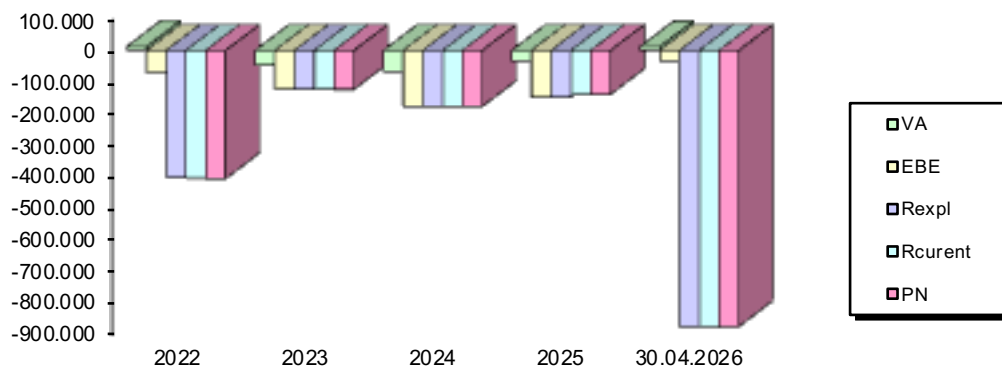
Z<sub>2</sub> > 3,0774 - ÎNTREPRINDERE FALIMENTARĂ

Z<sub>2</sub> < 3,0774 - ÎNTREPRINDERE SĂNĂTOASĂ

## ANEXA nr.7 - Analiza soldurilor intermediare de gestiune

Specificatie	Valori in preturi comparabile (lei)				
	2022	2023	2024	2025	30.04.2026
+Marja comercială	692	0	0	0	0
+Producția exercițiului	275.600	192.261	159.003	189.489	53.347
-Consumuri externe	264.468	237.258	226.182	223.202	41.711
<b>Valoarea adăugată</b>	<b>11.824</b>	<b>-44.996</b>	<b>-67.179</b>	<b>-33.713</b>	<b>11.636</b>
+Subvenții de exploatare	0	0	0	0	0
-Impozite, taxe și vărsăminte asimilate	25.386	23.147	34.554	32.612	19.035
-Cheltuieli de personal	55.636	52.888	75.205	81.605	25.534
<b>Excedent brut de exploatare</b>	<b>-69.198</b>	<b>-121.032</b>	<b>-176.938</b>	<b>-147.931</b>	<b>-32.933</b>
+Reluări asupra provizioanelor	0	0	0	0	0
+Alte venituri din exploatare	46.604	0	0	0	0
-Amortizări și provizioane calculate	0	0	0	0	286.022
-Alte cheltuieli de exploatare	378.251	84	0	0	551.971
<b>Profit din exploatare</b>	<b>-400.845</b>	<b>-121.116</b>	<b>-176.938</b>	<b>-147.931</b>	<b>-870.925</b>
+Venituri financiare	9	25	2	9.399	0
-Cheltuieli financiare	1.258	0	0	0	0
<b>Profit curent</b>	<b>-402.094</b>	<b>-121.091</b>	<b>-176.936</b>	<b>-138.532</b>	<b>-870.925</b>
±Rezultatul excepțional	0	0	0	0	0
-Participarea salariaților	0	0	0	0	0
-Impozitul pe profit	2.862	1.923	0	0	0
<b>Profit net</b>	<b>-404.956</b>	<b>-123.014</b>	<b>-176.936</b>	<b>-138.532</b>	<b>-870.925</b>

Evoluția soldurilor intermediare de gestiune



COMAT CARAS-SEVERIN SA

RESITA,SAT MONIOM 113

JUD CS

CUI:RO 1060620

ORC J11/17/1991

LISTA MIJLOACELOR FIXE 2026

NR. INV.	DENUMIRE	VAL INITIALA	VAL ULTIM.REEV	NECESITA REV.
1101	CORP ADMINISTRATIV	60.000 (1981)	450.000 LEI	31.12.2026
1102	DEPOZIT H=6M	50.000 (1981)	424.486 LEI	31.12.2026
1106	DEPOZIT LACURI SI VOPSELE	25.000(1984)	156.520 LEI	31.12.2026
1105	CENTRALA TERMICA	12.000 (1981)	76.920 LEI	31.12.2026
2102	SOPRON	58.161(2010)	142.284 lei	31.12.2026
2101	ESTACADA BETONATA	16.000(1981)	NU NECESITA REEVALUARE	
TOTAL			<b>1.250.210</b>	

COMAT CARAS-SEVERIN SA

DIRECTOR,

Sing.Franti Cornel



COMAT CARAS-SEVERIN SA

RESITA,SAT MONIOM 113

JUD CS

CUI:RO 1060620

ORC J11/17/1991

LISTA MIJLOACELOR FIXE

NR. INV.	DENUMIRE	VAL INITIALA	VAL ULTIM.REEV	Supraf. mp.
1101	CORP ADMINISTRATIV	60.000 (1981)	560.704	Ad = 1200 mp
1102	DEPOZIT H=6M	50.000 (1981)	1.159.671	Ad = Au = 3191 mp
1106	DEPOZIT LACURI SI VOPSELE	25.000(1984)	203.513	Ad = 416 mp Au = 333 mp
1105	CENTRALA TERMICA	12.000 (1981)	112.519	280,4 mp Ad, Au = 230 mp
2102	SOPRON	58.161(2010)	150.863	653 mp.
2101	ESTACADA BETONATA	16.000(1981)	32.636	Ad = 4700 mp
1109	SPATIU COMERCIAL BOCSA	22.000(1999)	55.548	Ac = Ad = 104,23 mp

Nu intră la construcții

COMAT CARAS-SEVERIN SA

DIRECTOR,



Sing. Franti Cornel

# ROMÂNIA

MINISTERUL INDUSTRIILOR

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regiilor autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 894/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

văzând propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor constituite prin ordinul ministrului nr. 3665 din 4.08.1992

în temeiul 119/1994/1992 de organizare și funcționare a ministerului,

ministrul Industria emite următorul

## CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria MO3 nr. 0070

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1176 din 1990 sub denumirea

COMAT SA

cu sediul în satul \_\_\_\_\_ comuna, orașul,

municipiul Monor strada \_\_\_\_\_

nr. 113 sectorul \_\_\_\_\_ județul Coros Severin

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale COMAT SA

este de 34.700,00 m<sup>2</sup> iar suprafața în cota-parte<sup>2</sup> indiviză,

este de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, identificată prin anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de

stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. 6

din 6.07.1992 la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al județului Coros Severin

MINISTRU,

Emis în data 25.02.1993

\* În cazul în care nu este prezentat acest titlu