



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

Membru corporativ



ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



Nr.219/09.08.2018

RAPORT DE EVALUARE
S.C. INAR S.A.
în conformitate cu
Regulamentul ASF nr. 5/2018 și
Standardele de Evaluare ANEVAR

IULIE 2018

Către: **S.C. INAR S.A.**
Referitor: **Raport de evaluare a acțiunilor S.C. INAR S.A.**
Data: **09.08.2018**

Raport de analiza-diagnostic si evaluare a S.C. INAR S.A. in vederea estimarii valorii actiunilor S.C. INAR S.A. in conformitate cu Regulamentul ASF nr. 5/2018, Legea 24/2017 si Standardele de Evaluare ANEVAR.

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat societatea INAR S.A.pentru estimarea valorii de piata a actiunilor societatii in scopul rascumpărării acțiunilor detinute de actionarii minoritari de către actionarul majoritar Magic Invest, care își exercită dreptul de a initia procedura de retragere a actionarilor INAR S.A., în conformitate cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017.

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 Brasov, strada Poienelor, nr.5, judet Brasov, avand ca obiect de activitate principal "Cercetare- dezvoltare in stiinte naturale si inginerie", conform cod CAEN 7219.

Raportul de evaluare a fost intocmit avandu-se in vedere conditiile economice generale existente la 31.12.2017, pe baza datelor si informatiilor disponibile la aceasta data.

Prezentul raport de evaluare reprezinta o sinteza a procesului de evaluare intreprins de catre evaluator si urmareste conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR. Au fost utilizate urmatoarele abordari ale evaluarii:

- abordarea patrimoniala (metoda activului net contabil corectat)

Raportul are urmatoarea structura (capitole):

- premisele evaluarii
- analiza diagnostic
- abordarea patrimoniala
- abordarea prin venituri
- abordarea prin piata
- reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului
- anexe

Avand in vedere scopul evaluării, respectiv estimarea valorii la care vor fi racumparate actiunile detinute de actionarii minoritari ai societatii, valoarea estimata este rezultata prin aplicarea abordarilor de evaluare prevazute de Standardele de Evaluare ANEVAR, conform reglemetarilor A.S.F. Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata a unei actiuni emise de INAR S.A.** este de :

11,63 lei/actiune

Cu stimă,

ec. Sorin CIUPA

Membru Acreditat ANEVAR - Evaluarea Intreprinderilor (MAA-EI)
Membru Acreditat ANEVAR - Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (MAA-EPI)
Expert evaluator bunuri mobile ANEVAR
Expert evaluator instrumente financiare ANEVAR
Recognised European Valuer (REV TEGoVA)
Lector ANEVAR
Legitimatie ANEVAR nr.11529



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	4
CAP. 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	5
1.1. CERTIFICARE	5
1.2. IDENTIFICAREA SOCIETĂȚII	6
1.3. SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI CLIENTUL LUCRĂRII	6
1.4. VALOAREA ESTIMATĂ ȘI DATA EVALUĂRII.....	6
1.5. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII) 6	
1.6. RESPONSABILITATE FAȚA DE TERȚI.....	7
1.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
1.7.1. Ipoteze.....	8
1.7.2. Ipoteze speciale	8
CAP. 2. ANALIZA DIAGNOSTIC	9
2.1. PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII	9
2.1.1. Date de identificare.....	9
2.1.2. Istoricul societății	9
2.2. ANALIZA DIAGNOSTIC	11
2.3. ANALIZA FINANCIARĂ.....	22
CAP. 3. ABORDAREA PATRIMONIALĂ A EVALUĂRII	29
3.1. METODA ACTIVULUI NET CONTABIL.....	29
3.2. ACTIVUL NET CONTABIL CORECTAT (ANCC).....	29
3.3. FUNDAMENTAREA EVALUĂRII PATRIMONIALE.....	30
3.3.1. Evaluarea imobilizărilor necoroprale	30
3.3.2. Evaluarea terenului	30
3.3.3. Evaluarea construcțiilor	32
3.3.4 Evaluarea activelor circulante și a altor elemente de activ	34
3.3.5 Evaluarea elementelor de pasiv.....	34
CAP. 4. ABORDAREA PRIN VENITURI A EVALUĂRII.....	37
4.1. PREMISE GENERALE	37
CAP. 5. ABORDAREA PRIN PIATĂ A EVALUĂRII	38
5.1. GENERALITĂȚI.....	38
CAP. 6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	39
6.1. ANALIZA REZULTATELOR	39
6.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	39
ANEXE.....	40

SINTEZA EVALUĂRII

Societatea evaluata: S.C. INAR S.A.

Capital social 2.084.670lei

Numar actiuni 833.868

Valoare nominală 2.50lei

Structura actionariatului Conform site-ului www.bvb.ro, structura actionariatului este:

Actionari	Numar actiuni	Procent
SC MAGIC INVEST SRL	801.293	96,0935%
Alti actionari	32.575	3,9065 %
Total	833.868	100.0000 %

Scopul evaluării: Estimarea valorii actiunilor emise în scopul rascumpărării actiunilor detinute de actionarii minoritari de către actionarul majoritar Magic Invest, care își exercită dreptul de a initia procedura de retragere a actionarilor INAR S.A., în conformitate cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017

Metode de evaluare:

- a) Abordarea patrimoniala (metoda activului net contabil corectat)
- b) Abordarea prin venituri (metoda cash-flow-urilor actualizate)
- c) Abordarea prin piata (metoda comparatiei cu preturile tranzactionare a actiunilor unor societati similare)

Rezultatele evaluării

Metoda activului net contabil corectat	11,63 lei/actiune
Metoda fluxurilor financiare actualizate	neadecvata
Metoda comparatiei	neadecvata
Valoare de piata a actiunilor societatii estimata de evaluator, conform Standardelor de Evaluare ANEVAR	11,63 lei/actiune

Data evaluării: 31.12.2017

Data raportului: 09.08.2018

Executantul evaluării: ALFA CHIM CONSULTING Timisoara

CAP. 1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. CERTIFICARE

Prin prezenta, declarăm ca îndeplinim condițiile de independență solicitate de Regulamentele de ASF:

- evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu este acționarul, asociatul sau o persoană implicată cu partea interesată sau cu persoanele implicate cu aceasta
- onorariul evaluatorului nu depinde în vreun fel de un acord, aranjament sau înțelegere care conferă evaluatorului ori unei persoane implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ori pentru finalizarea tranzacției;
- evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu este acționar cu poziție semnificativă, administrator și nu are o altă funcție cu putere de decizie într-un intermediar interesat în tranzacție
- evaluatorul nu este auditorul financiar al ofertantului și nici persoană implicată cu auditorul;
- evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu are un alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu are în derulare și nu a derulat în ultimele 24 de luni cu emitentul, ofertantul ori cu persoane implicate alte activități comerciale, cu excepția prestării unor servicii de evaluare.

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea a cărei acțiuni fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii au îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională la Asigurări "Allianz-Țiriac" S.A.

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

Ec.ing. RADU CÂRCEIE

evaluator autorizat membru acreditat EI și consultant de investiții (decizia CNVM nr.798/03.04.2006)



Ec. SORIN CIUPA

evaluator autorizat membru acreditat EI și EPI, membru REV TEGOVA




1.2. IDENTIFICAREA SOCIETATII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra **actiunilor** ce formează 100% din capitalul social al S.C. INAR S.A.

1.3. SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII SI CILIENTUL LUCRĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii acțiunilor emise în scopul rascumpărării acțiunilor deținute de acționarii minoritari de către acționarul majoritar Magic Invest, care își exercită dreptul de a iniția procedura de retragere a acționarilor INAR S.A., în conformitate cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017.

Prezentul Raport de Evaluare se adresează **INAR S.A.** în calitate de **client și acționarilor societății** în calitate de **destinatar**.

1.4. VALOAREA ESTIMATĂ SI DATA EVALUĂRII

Metodologia de evaluare și valoarea estimată în cazul evaluării întreprinderilor este dezvoltată de **Standardele de Evaluare ANEVAR, SEV 100 - Cadru general, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 200 – Întreprinderi și participatii la întreprinderi** (obligatorii pt toți membrii ANEVAR).

În mod deosebit, au fost reținute și aplicate următoarele definiții:

- **VALOAREA DE PIATĂ** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- **ABORDAREA PRIN ACTIVE.** Estimarea valorii unei afaceri și/sau unei participatii la capital utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale afacerii, minus datoriile. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale descrise în SEV 100 – Cadru general
- **ABORDAREA PRIN VENIT.** Cale de determinare a valorii afacerii, participatiilor proprietarilor sau unei acțiuni prin utilizarea uneia sau mai multor metode, prin care valoarea este determinată prin convertirea beneficiilor (câștigurilor) anticipate.
- **CASH-FLOW-UL NET DISPONIBIL PENTRU ACȚIONARI** este calculat prin următoarea formulă:
Profit (rezultat) net curent plus amortizare și alte cheltuieli non-cash, minus investiții de capital minus creșterile capitalului de lucru plus creșterea anuală a datoriilor purtătoare de dobânzi, după scaderea din acestea a restituirilor de credite.
- **ABORDAREA PRIN PIATĂ.** Cale de determinare a valorii unei afaceri, participatii sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte afaceri similare, participatii sau acțiuni care au fost vândute.

Evaluarea a fost realizată în perioada 25.06.2018 – 09.08.2018. **Data certă** evaluării este **31.12.2017**, data inventarierii patrimoniului societății.

1.5. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum este aceasta definită de Standardele de Evaluare ANEVAR.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate trei abordări de evaluare, a caror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării. Aceste abordări sunt:

- Abordarea patrimonială (Metoda ANCC)
- În cazul de față, la data evaluării, veniturile societății sunt obținute din închirierea spațiilor industriale deținute și nu se desfășoară o activitate productivă, neexistând premise de reluare a activității. De asemenea, în cadrul abordării patrimoniale, valoarea proprietăților imobiliare a fost obținută prin metoda capitalizării, astfel ca utilizarea abordării prin venituri nu este adecvată. Având în vedere că nu au fost identificate tranzacții cu acțiuni ale unor societăți similare și relevante și de asemenea, tranzacțiile cu acțiunile societății pe piața bursieră sunt nerelevante fiind sporadice și cu volume reduse, abordarea prin piață pentru estimarea valorii acțiunilor emise de INAR S.A. este neadecvată

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate destinatarului, precum și informații publice;
- Discuții purtate cu persoanele competente, reprezentanți ai destinatarului;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii în cauză.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Surse de informații care stau la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Situațiile financiare ale societății aferente anilor 2014, 2015, 2016 și 31.12.2017, documente justificative, declarații fiscale;
- Documentele privind activitatea și patrimoniul societății puse la dispoziție de conducerea S.C. INAR S.A., conform chestionarului prezentat de evaluator;
- Informații privind istoricul societății, situația juridică, economică, date de piață, societăți comparabile, indicatori financiari, etc regăsite pe site-uri de Internet;
- Alte informații regăsite în bibliografia de specialitate.

1.6. RESPONSABILITATE FAȚA DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către conducerea S.C. INAR S.A., prin persoane competente, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței nu determină modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.3.

1.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.7.1. Ipoteze

1. Se presupune ca activele evaluate se conformeaza tuturor reglementarilor legale in vigoare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
2. In afara aspectelor prezentate mai sus, din informatiile publice aflate la dispozitia evaluatorului, presupunem ca societatea nu este supusa nici unei alte limitari în ce priveste dreptul de proprietate asupra activelor sale si ca nu exista nici un altfel de restrictii contractuale care ar putea influenta sau îngradi dreptul de folosinta al patrimoniului;
3. Evaluarea s-a facut sub premisa continuitatii activitatii.
4. Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre conducerea S.C. INAR S.A. si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
5. Evaluatorul a avut la dispozitie toate datele si informatiile solicitate prin chestionar, astfel ca, analiza efectuata este limitata de gradul de acoperire al acestora;
6. Situatia la data evaluarii a societatii si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate, prezentata la pct. 1.4;
7. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
8. Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
9. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia, nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
10. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
11. Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.7.2. Ipoteze speciale

1. Nu este cazul

CAP. 2. ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1. PREZENTAREA GENERALA A SOCIETATII

2.1.1. Date de identificare

Nume	S.C. INAR S.A.
Adresa	Brasov, strada Poienelor, nr.5, jud. Brasov
Telefon	0729863013
Fax	0368413507
Cod fiscal	RO 1114208
Nr. inreg. ORC	J8/257/1991
Natura juridica	Societate pe actiuni
Capitalul social	2.084.670 nr. actiuni 833.868 a 2,50 lei

Structura actionariatului

Conform Depozitarului Central, structura actionariatului este:

Actionari	Numar actiuni	Procent
SC MAGIC INVEST SRL	801.293	96,0935%
Alti actionari	32.575	3,9065 %
Total	833.868	100.0000 %

Obiect de activitate

Activitatea principala conform cod CAEN :
7219 "Cercetare-dezvoltare in alte stiinte naturale si inginerie"

Alte activitati:

Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice-cod CAEN 7490

Activitati de testari si analize tehnice- cod CAEN 7120

Intretinerea si repararea autovehiculelor- cod CAEN 450

2.1.2. Istoricul societatii

INAR SA Brasov (Institutul de Autovehicule Rutiere) provine din „Institutul de Cercetare si Proiectare Autovehicule si Tractoare”, I.C.P.A.T. Brasov, care ulterior devine institut departamental sub denumirea „Institut de Cercetare Stiintifica si Inginerie Tehnologica pentru Tractoare si Autovehicule”, I.C.S.I.T.T.A. Din acest institut in anul 1991, in temeiul Legii 15/1991 si H.G.156/01.03.1991 a luat fiinta INAR S.A. care functioneaza in conformitate cu statutul sau.

Societatea a fost inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr.J08/257/11.04.1991, avand Codu Unic de Inregistrare 1114208.

La 1 octombrie 1966 a fost infintat Institutul de Cercetare si Proiectare pentru Autovehicule si Tractoare (ICPAT) Brasov, destinat activitatilor de cercetare-dezvoltare-inovare in aceste domenii. Ca urmare, a dezvoltarii deosebite a industriei de autovehicule si a diversificarii activitatilor, a aparut necesitatea adaptarii ICPAT prin separarea celor doua directii-autovehicule si tractoare. In acest context, din septembrie 1979 a inceput sa functioneze (ICSITA) prin transferul personalului de specialitate si a dotarilor cu specific auto. In perioada 1979-1990 s-au proiectat, realizat si incercat numeroase autospeciale, basculante pana la 10 tone si autovehicule utilitare.

În condițiile modificate după 1990, la 07.03.1991, conform HG 156/1991, institutul s-a transformat în Societate Comercială-Institutul de Autovehicule Rutiere-S.C. INAR S.A. Brașov. În anul 1994, institutul a asimilat filiala Brașov a INMT București, filiala provenită tot din ICPAT Brașov.

Conjunctura economică nefavorabilă a condus la restrângerea drastică a activității constructorilor de autovehicule din România și în consecință comenziile s-au redus în cea mai mare parte. Institutul a fost continuu restructurat concomitent adoptându-se numeroase măsuri de modernizare a activităților de încercare a componentelor auto și de proiectare. S.C. INAR S.A. Brașov a devenit unică societate de profil de pe piața din România având o experiență de 45 de ani în domeniu. S-a renunțat la ideea de a se lucra strict în domeniul auto, ținând cont de cererea pieței, astfel societatea desfășoară activități în diferite domenii cum ar fi: Încercări de piese auto, reparații auto, domeniul acusticii și cel al proiectelor pe Fonduri Europene

În laboratoarele specializate ale societății se pot executa diverse teste de performanță pentru:

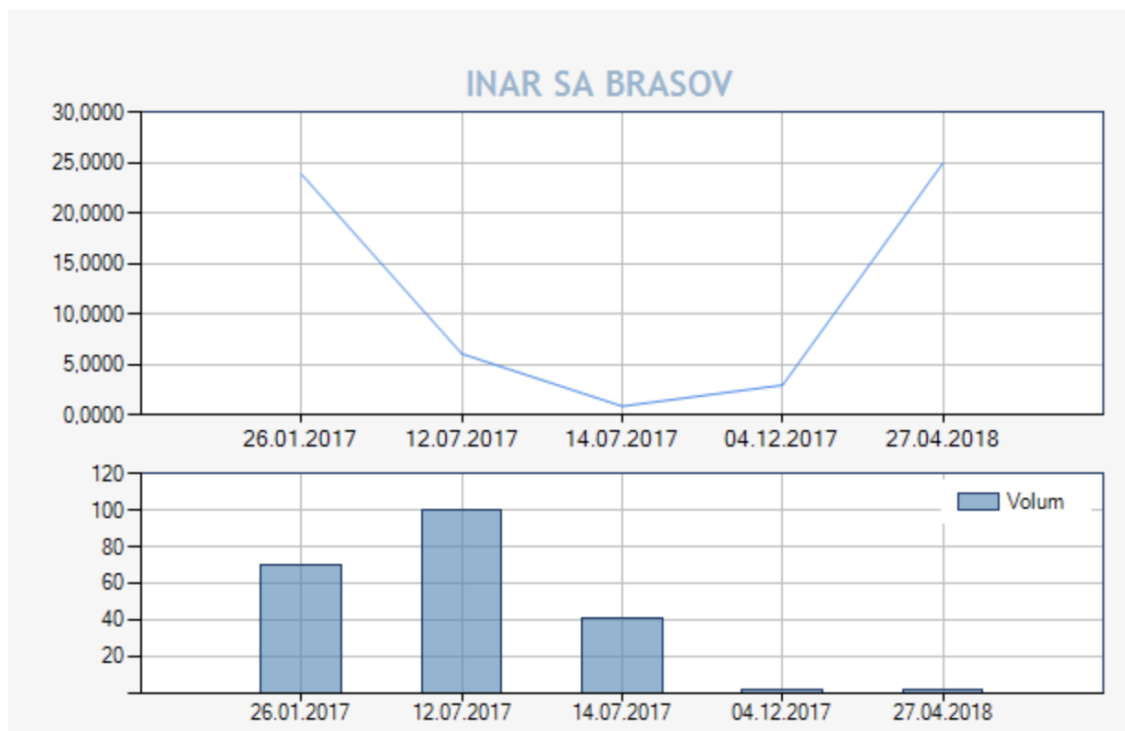
- Motoare ce echipează autovehicule rutiere sau industriale
 - Teste de oboseală, vibrații, fiabilitate și zgomot pentru ansamblul motor și componente;
 - Teste privind compatibilitatea electrică și alte măsurători electrice
 - Teste de fiabilitate pe stand (anduranță) și în trafic (în exploatare)

Alte servicii special efectuate de societate:


- Omologări naționale conform standardelor românești, acreditate de către Registrul Auto Român și recomandări pentru încadrarea în standardele internaționale
- Studii de specialitate pentru industria de autovehicule
- Studii pentru proceduri privind Manualul Calității în domeniul producției de componente auto
- Studii pentru promovarea Standardelor române în domeniul autovehiculelor rutiere

În prezent, din cauza cererii scăzute pentru serviciile oferite societatea a renunțat la aceste servicii, obținând venituri din închirierea spațiilor industriale deținute.

Acțiunile societății sunt cotate pe piața de capital Bursa de Valori București piața alternativă ATS-AeRO, însă volumul de tranzacționare este extrem de redus.



2.2. ANALIZA DIAGNOSTIC

1	Statut si capital social	Societatea este organizata ca societate comerciala pe actiuni, avand la 31.12.2017 un nr. de 833.868 actiuni a 2,50 lei/actiune
2	Drepturi de proprietate	<p>Societatea detine dreptul de proprietate asupra terenurilor si constructiilor prezentate in Anexa nr. 2. Echipamentele utilizate se afla in proprietatea societatii, conform declaratiilor conducerii si actelor contabile puse la dispozitie.</p> <p>Proprietatea evaluata are sediul societatii in municipiul Brasov, strada Poienelor, nr.5, imobil identificat prin CF. Societatea este amplasata in zona Astra a localitatii, pe platforma industriala ROMAN SA Brasov, zona preponderant industriala, dominata de hale industriale(Platforma Industriala Roman, Multico SRL, Maprom Production, Metrom Trading). Accesul la proprietate se face din strada Panselelor, strada asfaltata. Parcela de teren are forma aproximativ dreptunghiulara, morfologie plana la nivelul drumului de acces. Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati: alimentare cu energie electrica, canalize, retea de gaz, apa de la reseaua localitatii.</p> <p>Vecinatati: hale industriale, Regia Publica Locala a padurilor Kronstadt, Kaufland, Carrefour, Praktiker, Brico Depot, Decathlon, Metro, benzinarii.</p> <p>Amplasamentul cuprinde urmatoarele constructii:</p> <ul style="list-style-type: none"> 100002 Cladire lab.inc.comp.diverse 100003 Cladire sectie microp.montaj 100009 Cladire laborator hidraulice 100010 Cladire lab.incerc.hidrosimulat.(hala hidropuls stand probe) 100011 Cladire sectie micro.prelucrari 100012 Cladire laborator transmisii 100013 Cladire lab.cercetare proiectare 100016 Cladire standuri rodaj 200025 Inst.el.forta lab.hidraulic 200057 Drum public zona II 200058 Retele alimentare 0,4 KV 200059 Retele el.6 KV hala transmisii 

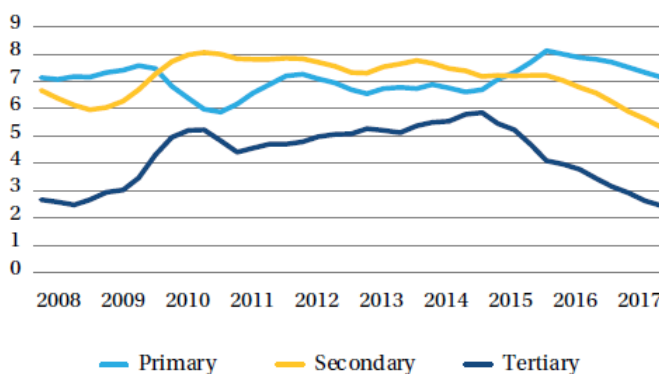
3	Contracte de inchiriere	Societatea are încheiate o serie de contracte de închiriere pentru o bună parte a spațiilor deținute, intenționând să modernizeze/renoveze și alte spații din proprietate și să crească gradul de ocupare.																								
4	Concesiuni	Nu este cazul																								
5	Sechestre	Nu este cazul																								
6	Ipoteci și gajuri	Nu este cazul																								
7	Imprumuturi	Nu este cazul																								
8	Contracte de asigurări	Societatea nu are încheiate polițe de asigurări																								
9	Contracte de leasing	Nu este cazul																								
10	Brevete, licențe	Nu este cazul																								
11	Dreptul mediului	Nu este cazul, societatea nu dezvoltă activități care să intre în conflict cu mediul înconjurător. Nu există litigii privind încălcarea legislației în vigoare privind mediul înconjurător. Auditul extern privind impactul activităților asupra mediului înconjurător a fost avizat favorabil de către Autoritatea națională în domeniu.																								
12	Litigii	<p>Litigii la 31.12.2017:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. crt.</th> <th>Denumirea partilor</th> <th>Calitatea de litigiu a INAR S.A.</th> <th>Calitatea părții cu care se află în proces</th> <th>Suma (lei)</th> <th>Instanța</th> <th>Faza procesuală</th> <th>Dosar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>INAR S.A. – Todor Ioan</td> <td>RECLAMANT - CREDITOR</td> <td>PARAT – DEBITOR</td> <td>1.250,76</td> <td>TRIBUNALUL BRASOV</td> <td>Recurs</td> <td>10400/197/2011</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>INAR S.A. – AAAS Bucuresti</td> <td>RECLAMANT – CREDITOR</td> <td>PARAT – DEBITOR</td> <td>533.121,4</td> <td>TRIBUNALUL BRASOV</td> <td>Apel „Obligația de a face” Decizia civilă nr.566/24.03.2017 se admite apelul INAR SA care a beneficiat de înlesniri la plata de 533.121,4</td> <td>27573/197/2014</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. crt.	Denumirea partilor	Calitatea de litigiu a INAR S.A.	Calitatea părții cu care se află în proces	Suma (lei)	Instanța	Faza procesuală	Dosar	1.	INAR S.A. – Todor Ioan	RECLAMANT - CREDITOR	PARAT – DEBITOR	1.250,76	TRIBUNALUL BRASOV	Recurs	10400/197/2011	2.	INAR S.A. – AAAS Bucuresti	RECLAMANT – CREDITOR	PARAT – DEBITOR	533.121,4	TRIBUNALUL BRASOV	Apel „Obligația de a face” Decizia civilă nr.566/24.03.2017 se admite apelul INAR SA care a beneficiat de înlesniri la plata de 533.121,4	27573/197/2014
Nr. crt.	Denumirea partilor	Calitatea de litigiu a INAR S.A.	Calitatea părții cu care se află în proces	Suma (lei)	Instanța	Faza procesuală	Dosar																			
1.	INAR S.A. – Todor Ioan	RECLAMANT - CREDITOR	PARAT – DEBITOR	1.250,76	TRIBUNALUL BRASOV	Recurs	10400/197/2011																			
2.	INAR S.A. – AAAS Bucuresti	RECLAMANT – CREDITOR	PARAT – DEBITOR	533.121,4	TRIBUNALUL BRASOV	Apel „Obligația de a face” Decizia civilă nr.566/24.03.2017 se admite apelul INAR SA care a beneficiat de înlesniri la plata de 533.121,4	27573/197/2014																			
13	Participări la alte societăți	Nu este cazul																								
14	Organizarea activității	<p>Specificul activității INAR SA este de prestări servicii, în principal de cercetare-dezvoltare și nu de fabricare de produse destinate comercializării.</p> <p>Activitatea societății are o tradiție de peste 45 ani în domeniul cercetării autovehiculelor rutiere. Principalele activități și produse realizate de către societate au fost servicii de cercetare-dezvoltare și anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proiectări de prototipuri de autovehicule și componente • Încercări de autovehicule și componente în vederea omologării/certificării • Executii de prototipuri autovehiculelor și componente • Închirierea spațiilor de producție disponibile • Servicii de monitorizare trafic, măsurarea poluării fonice, întocmirea hărților de zgomot și programe de măsuri de asanare acustică • Servicii de consultant pentru întocmirea de proiecte • Realizarea de studii de fezabilitate, analize tehnico-economice <p>În prezent, din cauza cererii scăzute pentru serviciile oferite societatea a renunțat la aceste servicii obținând venituri din închirierea spațiilor industriale deținute.</p> <p>Conducerea executivă a INAR SA în anul 2017 a fost realizată de ing. Tuturea Octavian, având funcția de Director General și de ec. Godri Nicoleta cu funcția de Director General.</p> <p>Consiliul de administrație la 31.12.2017 este format din :</p>																								

		Numele si prenumele	Funcția	Perioada																																																																																																
		Toader Sergiu Adrian	Presedinte CA	08.09.2016-pana in prezent																																																																																																
		Rugacs Carol Ludovic	Administrator	08.09.2016-pana in prezent																																																																																																
		Lorincz Andreiu	Administrator	08.09.2016-pana in prezent																																																																																																
		<p>Numarul mediu de salariati in anul 2017 a fost de 5, din care:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cu studii superioare - doctori in stiinta: 2 - ingineri: 1 - economist: 1 • cu studii medii - Tehnicienii:1 																																																																																																		
15	Analiza mediului extern	<p>Sfidand așteptările și depășind chiar și cele mai optimiste previziuni de la începutul anului trecut, economia Romaniei a crescut cu peste 7% în 2017. Aceasta a fost de departe cea mai bună rată de creștere în UE. Aceasta a fost datorata consumului, in timp ce ofertele au inregistrat o imagine echilibrata, segmentul de servicii a fost imbunatatiti de rezultatele bune inregistrate de fabricatie si agricultura. În al doilea rând, în ciuda economiei extinzându-se cu mult peste nivelul așa-numit de creștere durabilă (rata potențială de creștere a PIB este estimată la aproximativ 4%), dezechilibrele externe nu au dus la niveluri periculoare ale unei economii prea ridicate; deficitul de cont curent (ieșiri nete de valută din economia) este -3% din PIB, dar este de departe de nivelul de -14% din PIB-ul înregistrat în 2007. Acest lucru sugerează că România ar putea reuși să crească fara probleme pana într-o anumită măsură.</p> <p>Romania inregistrand date de activitate atat de robust, este normal sa ne intrebam daca este sau nu economia in supracrestere.O modalitate de a privy lucrurile este de a pastra in minte ca consumul actual pare mult mai sustenabil, deoarece se bazeaza mai mult pe salarii si mai puțin pe creditele de consum fata de 2007. Media lunara a creditelor de consum (ajustate la variatiile inflatiei) pentru 2017 au fost puțin peste jumătate din nivelul inregistrat in 2007/ 2008. In plus, fundamentele macro sunt de asemenea mai bine decata acum zece ani.</p> <p>Mai mult, dovezile empirice, cum ar fi sondajele pe care le-am făcut sugerează o apelitate mai mare pentru economisire, ceea ce ne fac să credem ca consumatorii au luat masuri de precautie de această dată și poate că nu a fost așa nesăbuiti în cheltuielile lor ca un deceniu mai devreme. Pe termen lung, există câteva motive pentru a menține o abordare prudenta optimistă față de România comparative cu partenerii CEE.</p> <table border="1" data-bbox="427 1330 1481 1800"> <thead> <tr> <th></th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017E</th> <th>2018F</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GDP growth (%)</td> <td>0.6</td> <td>3.5</td> <td>3.1</td> <td>4.0</td> <td>4.8</td> <td>7.2</td> <td>5.2</td> </tr> <tr> <td>GDP per capita (EUR)</td> <td>6,700</td> <td>7,200</td> <td>7,500</td> <td>8,100</td> <td>8,600</td> <td>9,500</td> <td>10,300</td> </tr> <tr> <td>Private consumption (%)</td> <td>2.1</td> <td>0.7</td> <td>4.7</td> <td>5.9</td> <td>7.4</td> <td>9.1</td> <td>6.6</td> </tr> <tr> <td>Industrial output (%)</td> <td>0.1</td> <td>3.6</td> <td>7.4</td> <td>7.0</td> <td>-3.2</td> <td>8.0</td> <td>7.1</td> </tr> <tr> <td>Unemployment rate (% , year end)</td> <td>6.8</td> <td>7.0</td> <td>6.6</td> <td>6.6</td> <td>5.5</td> <td>4.6</td> <td>4.3</td> </tr> <tr> <td>Current account balance (%/GDP)</td> <td>-4.8</td> <td>-1.1</td> <td>-0.7</td> <td>-1.2</td> <td>-2.1</td> <td>-3.4</td> <td>-4.0</td> </tr> <tr> <td>Net FDI (%/GDP)</td> <td>1.6</td> <td>1.9</td> <td>1.6</td> <td>2.2</td> <td>2.7</td> <td>2.9</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>Budget balance (%/GDP)</td> <td>-3.7</td> <td>-2.1</td> <td>-1.4</td> <td>-0.8</td> <td>-3.0</td> <td>-3.0</td> <td>-3.0</td> </tr> <tr> <td>Inflation rate (% , year end)</td> <td>5.0</td> <td>1.6</td> <td>0.8</td> <td>-0.9</td> <td>-0.5</td> <td>3.3</td> <td>3.6</td> </tr> <tr> <td>ROBOR 3M (% , year end)</td> <td>6.1</td> <td>2.4</td> <td>1.7</td> <td>1.0</td> <td>0.9</td> <td>2.1</td> <td>2.8</td> </tr> <tr> <td>EUR/RON (average)</td> <td>4.46</td> <td>4.42</td> <td>4.44</td> <td>4.45</td> <td>4.49</td> <td>4.57</td> <td>4.65</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Data Source: INSSE, Eurostat, Colliers International</i></p> <p>În timp ce ciclul economic pare a fi într-o faza de mijloc-spre intarziat, este posibil să existe încă un loc pentru crestere dacă, de exemplu, investițiile încep să se ridice (inclusiv absorbția de fonduri UE, care au început să se accelereze la sfârșitul anului 2017) sau dacă reformele structuralee sunt adoptate, deblocând astfel potențialul neexploatat.</p>				2012	2013	2014	2015	2016	2017E	2018F	GDP growth (%)	0.6	3.5	3.1	4.0	4.8	7.2	5.2	GDP per capita (EUR)	6,700	7,200	7,500	8,100	8,600	9,500	10,300	Private consumption (%)	2.1	0.7	4.7	5.9	7.4	9.1	6.6	Industrial output (%)	0.1	3.6	7.4	7.0	-3.2	8.0	7.1	Unemployment rate (% , year end)	6.8	7.0	6.6	6.6	5.5	4.6	4.3	Current account balance (%/GDP)	-4.8	-1.1	-0.7	-1.2	-2.1	-3.4	-4.0	Net FDI (%/GDP)	1.6	1.9	1.6	2.2	2.7	2.9	3.2	Budget balance (%/GDP)	-3.7	-2.1	-1.4	-0.8	-3.0	-3.0	-3.0	Inflation rate (% , year end)	5.0	1.6	0.8	-0.9	-0.5	3.3	3.6	ROBOR 3M (% , year end)	6.1	2.4	1.7	1.0	0.9	2.1	2.8	EUR/RON (average)	4.46	4.42	4.44	4.45	4.49	4.57	4.65
	2012	2013	2014	2015	2016	2017E	2018F																																																																																													
GDP growth (%)	0.6	3.5	3.1	4.0	4.8	7.2	5.2																																																																																													
GDP per capita (EUR)	6,700	7,200	7,500	8,100	8,600	9,500	10,300																																																																																													
Private consumption (%)	2.1	0.7	4.7	5.9	7.4	9.1	6.6																																																																																													
Industrial output (%)	0.1	3.6	7.4	7.0	-3.2	8.0	7.1																																																																																													
Unemployment rate (% , year end)	6.8	7.0	6.6	6.6	5.5	4.6	4.3																																																																																													
Current account balance (%/GDP)	-4.8	-1.1	-0.7	-1.2	-2.1	-3.4	-4.0																																																																																													
Net FDI (%/GDP)	1.6	1.9	1.6	2.2	2.7	2.9	3.2																																																																																													
Budget balance (%/GDP)	-3.7	-2.1	-1.4	-0.8	-3.0	-3.0	-3.0																																																																																													
Inflation rate (% , year end)	5.0	1.6	0.8	-0.9	-0.5	3.3	3.6																																																																																													
ROBOR 3M (% , year end)	6.1	2.4	1.7	1.0	0.9	2.1	2.8																																																																																													
EUR/RON (average)	4.46	4.42	4.44	4.45	4.49	4.57	4.65																																																																																													

Pentru România, chiar și schimbări structurale destul de simple, cum ar fi construirea autostrăzilor ar duce la o creștere și probabil ar conduce la o preluare clară și durabilă a activității.

Consum privat susținut de salarii robuste în perioada 1Q-3Q 2017, consumul privat a crescut cu 9,5%, în timp ce nivelul general este, în termeni reali, cu aproximativ 21% mai mare decât vârful anterior al crizei, atins în trimestrul trei 2008.

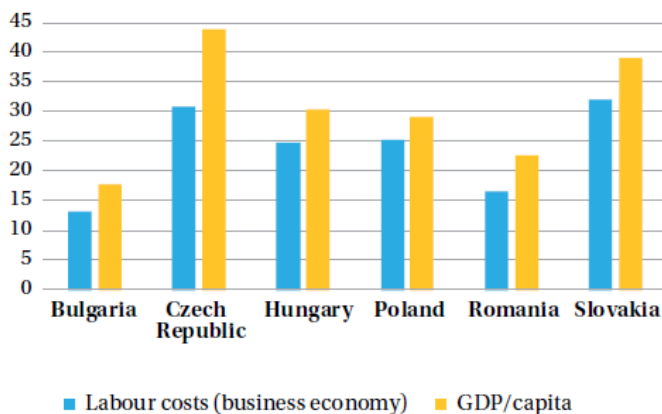
Unemployment rate by education level (%, 4Q rolling average)



Data Source: Eurostat

Creșterea salariului cu două cifre (în jur de 14%) a fost principalul motiv din spatele cheltuielilor gospodăriilor. Politici guvernamentale (creșteri minime ale salariilor și majorări în salariile de stat) alături de o piață a muncii strânsă (încă balanta favoroarea angajaților) au susținut creșterea puternică a salariilor. Întrebarea cheie aici este dacă salariile se dovedesc a fi sau nu durabile pe termen lung. În timp ce situația actuală nu este ideală - ar fi fost mai bine pentru a vedea creșterea salariilor determinată mai mult de crearea de locuri de muncă mai degrabă decât politicile de stat - credem că companiile pot digera creșterea. Acest lucru se datorează faptului că România are un decalaj mai mare între productivitate și costul forței de muncă decât majoritatea țărilor învecinate.

Productivity and labour costs as % of Germany's



Data Source: Eurostat, Colliers International

Asa cum era de asteptat, serviciile private au fost principalele motoare pe partea de oferta, În general, în primele trei trimestre ale anului 2017, IT iar BPO / SSC a fost in jurul valorii de 1,3 ppt din rata de creștere a PIB de 7%. În ultimul deceniu, România a fost una dintre primii beneficiari ai relocalizărilor din alte țări ale UE în domeniul IT & C, de exemplu.

Cu toate acestea, creșterea ocupării forței de muncă pentru serviciile cu valoare adăugată este probabil de a fi constrânsa în viitoarele trimestre datorita lipsei de angajați. De exemplu, raportul dintre deschiderile de locuri de muncă necompletate pentru IT & C este considerabil mai mare acum decât a fost acum un deceniu, subliniind acest lucru angajatorii constata ca este din ce în ce mai greu să găsească calificări corecte.

Mai mult decât atât, rata șomajului pentru oameni cu învățământul terțiar se află aproape de nivelul minim al tuturor timpurilor, aproximativ 2%, în timp ce majoritatea persoanelor aflate în căutarea unui loc de muncă sunt acelea cu calificări reduse spre medii.

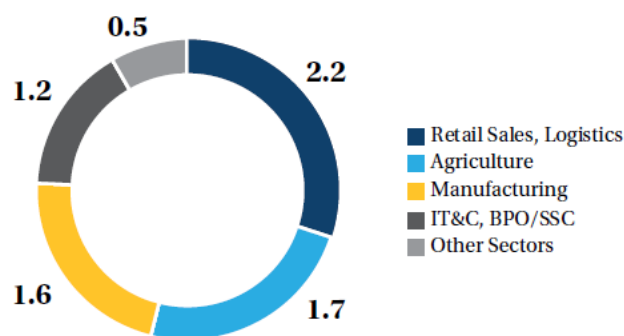
Această nepotrivire între cererea și oferta de pe piața forței de muncă aduce câteva efecte nefavorabile:

- Încetinește ritmul de creare a locurilor de muncă, un rezultat negativ pentru segmentul de birouri;
- preseaza angajatorii să fie mai generoși cu salariul pentru a menține ratele de uzură la niveluri tolerabile;
- consecință a punctului anterior: erodează unul dintre principalele avantaje competitive ale României: costul fortei de munca mai redus fata de restul tarilor UE

Romania a avut a doua cea mai rapida crestere a productivitatii muncii in UE in ultimul deceniu, dupa Irlanda.

- imagine echilibrată: productia, agricultura și sectorul terțiar se extind

GDP breakdown by sector, 2017 estimate



Data Source: INSSE, Colliers International

Cererea externă a ajutat fabricile din România să crească producția lor semnificativă anul trecut (cu 9%), depășind performanțele comparativ cu estimările inițiale.

Segmentul auto a rămas un factor major, exporturile crescând aproape la 8% comparativ cu nivelul înregistrat în 2016. Ca peste 20% din exporturile totale ale României se îndreaptă către Germania, o privire mai atentă la cea mai mare economie a Europei ar putea aduce lumină pe segmentul de producție internă.

Rata inflației la sfarsitul anului 2017 s-a situat la nivelul de 3,3%. Având în vedere perspectivele

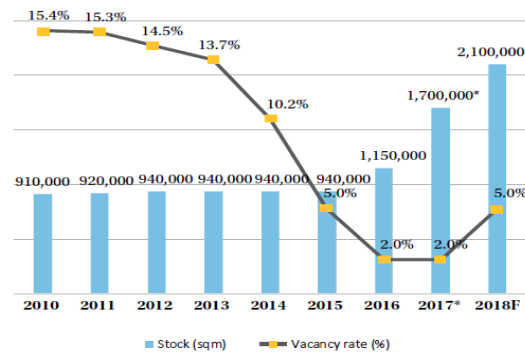
		<p>inflației, aceasta este doar începutul și relevanța ratele pieței monetare sunt susceptibile de a urca în continuare (relevant 3M ROBOR a crescut de la un nivel scăzut de 0,7% în septembrie 2017 la 2% până la începutul anului 2018 și s-ar putea închide la 3% până la sfârșitul anului).</p> <p>Cu toate acestea, leul ar putea continua să aibă performanțe scăzute față de colegii din acest an datorită la mai mulți factori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diferența dintre contul curent pare să se extindă în continuare față de -4% din PIB în 2018; • flexibilitate mai mare a băncii centrale față de slăbiciunile RON - contribuind, de asemenea, la menținerea sub control a inflației; • se așteaptă ca fondul politic să rămână zgometos; • incertitudine politică ridicată cu potențial negativ surprinde dacă diferența fiscală nu poate fi menținută în limita de -3% din PIB. 																																																																																								
16	<p>Piata spatiilor industriale</p>	<p>Piața industrială românească a avut un an în creștere și este doar pe cale să se îmbunătățească. Aproximativ jumătate de milion mp în spații moderne de depozitare modernă anul trecut, o accelerare de peste 40% comparativ cu anul 2016 totalul total la 3,5 milioane de metri pătrați la nivel național.</p> <p>Studiile de piață existente, arată o perioadă de creștere și oportunități de dezvoltare cu o piață lichidă:</p> <table border="1" data-bbox="438 936 1385 1928"> <thead> <tr> <th>Segment de piață</th> <th></th> <th>București</th> <th>Orase primare</th> <th>Orase secundare</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Industrial</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">CBRE Romania</td> <td>Chirie medie clasa A(e/mp/luna)</td> <td>3.5-4.25</td> <td>3.3-4</td> <td>2.6-3.5</td> </tr> <tr> <td>Rata medie de neocupare(%)</td> <td>2%</td> <td>2-5%</td> <td>n/a</td> </tr> <tr> <td>Rata de capitalizare(%)</td> <td>8,25</td> <td>8.25-9.25%</td> <td>9.25-10.25%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Colliers International</td> <td>Chirie contractuala medie clasa A(e/mp/luna)</td> <td>4-4.2</td> <td>3.5-4</td> <td>3.75-4.25</td> </tr> <tr> <td>Rata de medie de neocupare(%)</td> <td><2%</td> <td>5%</td> <td>n.a.</td> </tr> <tr> <td>Rata de capitalizare(%)</td> <td>8.5-8.75%</td> <td>8.75-9%</td> <td>9.5-10.5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Darian DRS</td> <td>Chirie medie clasa A(e/mp/luna)</td> <td>3-4.5</td> <td>2-4.5</td> <td>2.5-4</td> </tr> <tr> <td>Rata medie de neocupare(%)</td> <td>10%</td> <td>10-20%</td> <td>10-15%</td> </tr> <tr> <td>Rata de capitalizare(%)</td> <td>8.5-10%</td> <td>9.5-10.5%</td> <td>10-11%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Cushman& Wakefield Echinox</td> <td>Chirie medie clasa A(e/mp/luna)</td> <td>3.85-4.25</td> <td>3.65-4</td> <td>3.4-3.95</td> </tr> <tr> <td>Rata medie de neocupare(%)</td> <td>2%</td> <td>4%</td> <td>n.a.</td> </tr> <tr> <td>Rata de capitalizare(%)</td> <td>8,75%</td> <td>9,25%</td> <td>9.5-9.75%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Jones Lang LaSalle</td> <td>Chirie medie clasa A(e/mp/luna)</td> <td>3-4.1</td> <td>2.8-4.1</td> <td>2.5-3.2</td> </tr> <tr> <td>Rata medie de neocupare(%)</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>n.a.</td> </tr> <tr> <td>Rata de capitalizare(%)</td> <td>8,50%</td> <td>9-10%</td> <td>10-11%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Knight Frank</td> <td>Chirie medie clasa A(e/mp/luna)</td> <td>3.3-4.2</td> <td>3-4</td> <td>3-4</td> </tr> <tr> <td>Rata medie de neocupare(%)</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>n.a.</td> </tr> <tr> <td>Rata de capitalizare(%)</td> <td>8,50%</td> <td>9.25-10.25%</td> <td>9.75-10.75%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Orase primare: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta Orase secundare: Sibiu, Craiova, Ploiesti, Pitesti, Arad</p>	Segment de piață		București	Orase primare	Orase secundare	Industrial					CBRE Romania	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3.5-4.25	3.3-4	2.6-3.5	Rata medie de neocupare(%)	2%	2-5%	n/a	Rata de capitalizare(%)	8,25	8.25-9.25%	9.25-10.25%	Colliers International	Chirie contractuala medie clasa A(e/mp/luna)	4-4.2	3.5-4	3.75-4.25	Rata de medie de neocupare(%)	<2%	5%	n.a.	Rata de capitalizare(%)	8.5-8.75%	8.75-9%	9.5-10.5%	Darian DRS	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3-4.5	2-4.5	2.5-4	Rata medie de neocupare(%)	10%	10-20%	10-15%	Rata de capitalizare(%)	8.5-10%	9.5-10.5%	10-11%	Cushman& Wakefield Echinox	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3.85-4.25	3.65-4	3.4-3.95	Rata medie de neocupare(%)	2%	4%	n.a.	Rata de capitalizare(%)	8,75%	9,25%	9.5-9.75%	Jones Lang LaSalle	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3-4.1	2.8-4.1	2.5-3.2	Rata medie de neocupare(%)	5%	10%	n.a.	Rata de capitalizare(%)	8,50%	9-10%	10-11%	Knight Frank	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3.3-4.2	3-4	3-4	Rata medie de neocupare(%)	5%	10%	n.a.	Rata de capitalizare(%)	8,50%	9.25-10.25%	9.75-10.75%
Segment de piață		București	Orase primare	Orase secundare																																																																																						
Industrial																																																																																										
CBRE Romania	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3.5-4.25	3.3-4	2.6-3.5																																																																																						
	Rata medie de neocupare(%)	2%	2-5%	n/a																																																																																						
	Rata de capitalizare(%)	8,25	8.25-9.25%	9.25-10.25%																																																																																						
Colliers International	Chirie contractuala medie clasa A(e/mp/luna)	4-4.2	3.5-4	3.75-4.25																																																																																						
	Rata de medie de neocupare(%)	<2%	5%	n.a.																																																																																						
	Rata de capitalizare(%)	8.5-8.75%	8.75-9%	9.5-10.5%																																																																																						
Darian DRS	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3-4.5	2-4.5	2.5-4																																																																																						
	Rata medie de neocupare(%)	10%	10-20%	10-15%																																																																																						
	Rata de capitalizare(%)	8.5-10%	9.5-10.5%	10-11%																																																																																						
Cushman& Wakefield Echinox	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3.85-4.25	3.65-4	3.4-3.95																																																																																						
	Rata medie de neocupare(%)	2%	4%	n.a.																																																																																						
	Rata de capitalizare(%)	8,75%	9,25%	9.5-9.75%																																																																																						
Jones Lang LaSalle	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3-4.1	2.8-4.1	2.5-3.2																																																																																						
	Rata medie de neocupare(%)	5%	10%	n.a.																																																																																						
	Rata de capitalizare(%)	8,50%	9-10%	10-11%																																																																																						
Knight Frank	Chirie medie clasa A(e/mp/luna)	3.3-4.2	3-4	3-4																																																																																						
	Rata medie de neocupare(%)	5%	10%	n.a.																																																																																						
	Rata de capitalizare(%)	8,50%	9.25-10.25%	9.75-10.75%																																																																																						

Aproape două treimi din livrările de anul trecut au fost în București; CTP și WDP au fost cele mai multe dezvoltatori activi, fiecare adăugând în jur de 200.000 mp portofoliul lor. Acești dezvoltatori sunt, de asemenea, cei mai mari din România, cu cifra CTP anul trecut la 800.000 mp in spatii de depozitare, WDP - in jur de 400.000 mp, în timp ce al treilea loc a aparținut P3 - cu aproximativ 370 000 mp concentrat într-un singur parc.

În ceea ce privește evoluțiile la nivel național, menționăm acest lucru Timișoara, Cluj-Napoca, Pitești, Oradea, Sibiu, Brașov, Turda, Bacău acționează și ca domenii de interes actuale pentru dezvoltatorii și companiile care caută spații de depozitare. București și zonele înconjurătoare sunt aproape de jumătate din totalul stocului (1,7 milioane de metri pătrați).

Din cauza lipsei informațiilor disponibile, estimările din stocul modern nu poate lua pe deplin în considerare logistica /centre de depozitare dezvoltate de companii pentru propriile lor utilizarea, deși acestea reprezintă o parte semnificativă din piață. Companiile FMCG au utilizat aproximativ 700.000 de metri pătrați în România spații de depozitare, detinand aproximativ 400.000 mp si leasing restul.

Vacancy rate and industrial stock in Bucharest

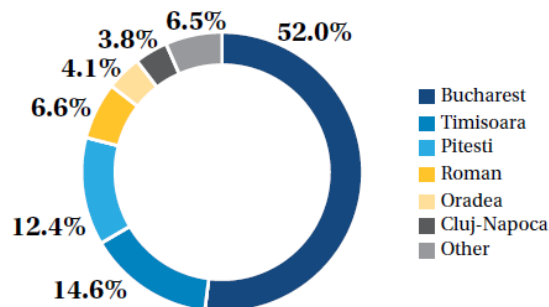


* 2017 stock figure updated to include around 200,000 sqm in storage spaces previously unaccounted for in Bucharest

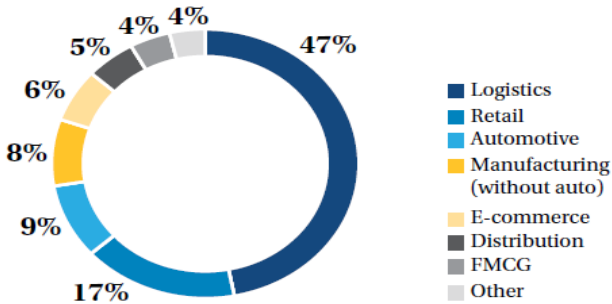
Data Source: Colliers International

O mică parte din spațiile pe care le dețin sunt subînchiriate, dar acestea ar putea crește în viitor, făcându-le chiar mai mult un concurent direct al operatorilor "tradiționali". De asemenea, este important să rețineți că unii mari chiriași ar putea să-și construiască spațiile de depozit proprii în 2018 datorită la un raport atractiv cost / beneficii (de exemplu, Dante International, compania care operează cel mai mare online magazin în România - eMAG.ro - se dezvoltă în apropierea Bucureștiului o instalație de 120.000 mp care va fi deschisă la mijlocul anului 2018)

Take-up by location in 2017 (%)



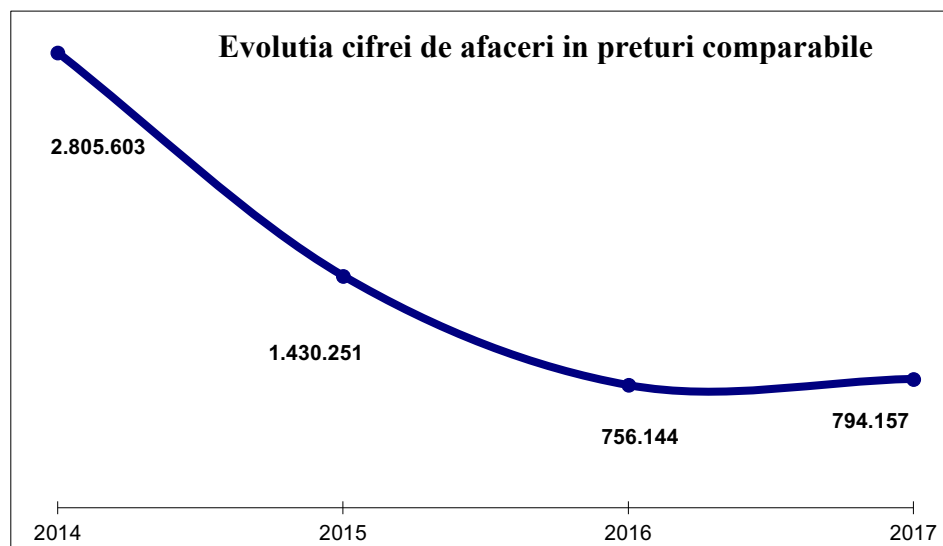
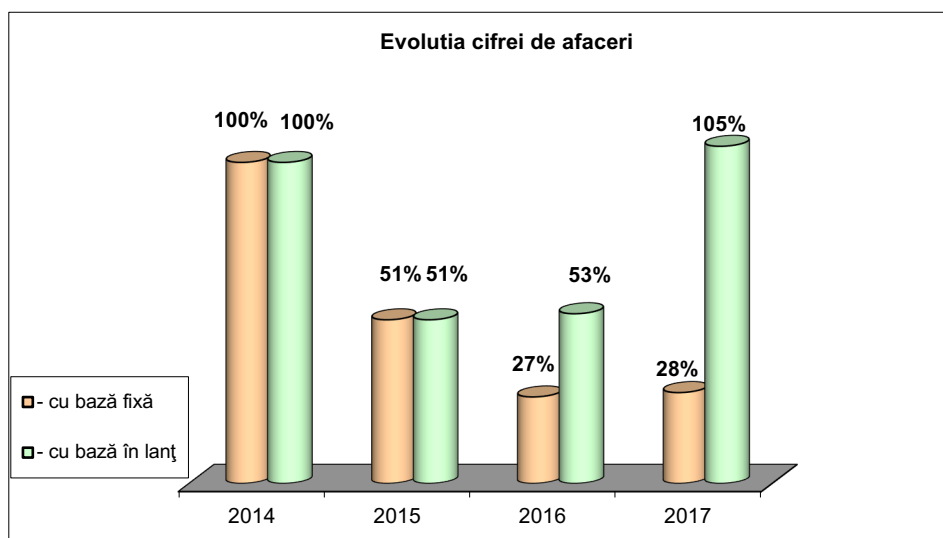
Data Source: Colliers International

		<p>Din aproape jumătate de milion de metri pătrați din leasingul industrial tranzacțiile înregistrate anul trecut (cu aproape 40% peste 2016 nivel), puțin peste jumătate au fost în zona Bucureștiului (în jurul 52%), urmată la o distanță semnificativă de Timișoara (14,6%) și Pitești (12,4%).</p> <p>Cele mai mari tranzacții de leasing au fost două tranzacții de către Compania daneză de transport și logistică DSV (55.000 mp și, respectiv, 35.000 mp) în locații diferite în partea de vest a Bucureștiului. Locul al treilea aparține la o tranzacție de 31.000 mp de către NOD (distribuitor de electro-IT produse), de asemenea în periferia Bucureștiului.</p> <p style="text-align: center;"><i>Take-up by sector in 2017 (%)</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Data Source: Colliers International</i></p> <p>În ciuda ratelor ultra-scăzute de neocupare, chiriile principale pentru depozitele din clasa A au rămas aproape neschimbate pentru cea mai mare parte a anului trecut, aproximativ 4 euro / mp la nivel national. Totuși, este demn de remarcat faptul că, în timp ce titlul pentru moderne spații de depozitare în locații excelente (nord, vest Bucuresti) a început anterior de la 3,8 euro / mp, asta a fost a atins nivelul de 4,1 euro / mp în 4Q 2017.</p> <p>Este de asteptat ca piata de inchiriere să se accelereze în 2018, dar o buna parte din aceasta ar putea fi rezultatul relocarilor.</p>
17	<p>Ramura in care activeaza societatea</p>	<p>Activitatea principala a S.C. INAR S.A.consta in Cercetare-dezvoltare in alte stiinte natural si inginerie, conform cod CAEN 7219</p> <p>Activitatea societatii are o o traditie de peste 45 ani in domeniul cercetarii autovehiculelor rutiere. Preocuparea majora a conducerii societatii a fost prospectarea de noi oportunitati de cercetare-dezvoltare in domeniul de varf al pietei de componente auto. Un alt domeniu de prospectare este directionat spre studiul mediului inconjurator cu implicatii majore in mediul industrial si civil.</p> <p>Potentialul de cofinantare a agentilor economici a lucrarilor de cercetare-inovare este limitat, iar interesul acestora pentru dezvoltarea unor componente autohtone in domeniu auto este mic.</p> <p>Piata este invadata de produse fara origine controlata, cu preturi scazute, dar acaror calitate si fiabilitate sunt nesatisfacatoare. Nu exista un control al furnizorilor de piese auto, decat cel practicat de catre Registrul Auto Roman, care de multe ori este depasit de situatiile concrete de pe piata.</p> <p>Majorarea sistematica a preturilor la utilitati face dificila continuarea activitatilor de cercetare-dezvoltare, care in marea lor majoritate sunt dependente de un buget limitat.</p> <p>La data evaluarii activitatea de productie este sistata, sursa principala de venituri fiind chiile obtinute dininchirierea spatiilor industriale detinute</p>
18	<p>Reteaua de distributie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nu este cazul.

19 **Evoluția
vanzarilor**

Evoluția vânzărilor în ultimii ani fiind prezentată mai jos:

Nr. crt.	Indicatori	UM	2014	2015	2016	2017
1.	Cifra de afaceri în preț curent	lei	2,755,995	1,391,836	731,847	794,157
2.	Indicele de creștere a prețurilor		1.0180	1.0276	1.0332	1.0000
3.	Cifra de afaceri în prețuri constante	lei	2,805,603	1,430,251	756,144	794,157
4.	Dinamica cifrei de afaceri în prețuri constante					
	- cu bază fixă	%	100%	51%	27%	28%
	- cu bază în lanț	%	100%	51%	53%	105%
5.	Indicele relativ de creștere al cifrei de afaceri	%		-49%	-47%	5%
6.	Ritmul mediu anual de creștere	%			-48%	-34%



20	Cienti	Principalii clientii sunt: <ul style="list-style-type: none"> - Magic System SA - Avantec Plastic Molds SRL - Maprom Production SRL - CNC Machine World SRL - Magic Engineering SRL - Tool One SRL - Magic Invest SRL 																																																																																																										
21	Principalii concurenti	Principalii concurenti: <ul style="list-style-type: none"> - Registrul Auto Roman prin departamentul de incercari - Compartimentele specializate de cercetare ale societăților de productie in domeniul componentelor auto - Universitatea Transilvania Brasov prin catedrele de apicalitate 																																																																																																										
22	Pozitia pe piata a societatii	Piața este reprezentată de toți agenții potențiali care au aceeași nevoie sau dorință și care sunt dispuși și au capacitatea de a se angaja într-o relație de schimb pentru satisfacerea acelei nevoi sau dorințe. In prezent nu poate fi vorba de cota de piata sau de competitor, singurele venituri fiind din inchirieri.																																																																																																										
23	Analiza potentialului uman	<table border="1" data-bbox="427 786 1497 1189"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">2015</th> <th colspan="2">2016</th> <th colspan="2">2017</th> </tr> <tr> <th>Total personal</th> <th>Nr</th> <th>FS</th> <th>Nr</th> <th>FS</th> <th>Nr</th> <th>FS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total personal TESA din care:</td> <td>10</td> <td>288027</td> <td>9</td> <td>264757</td> <td>5</td> <td>235237</td> </tr> <tr> <td>Conducere</td> <td>1</td> <td>58280</td> <td>1</td> <td>62662</td> <td>1</td> <td>92017</td> </tr> <tr> <td>SefiCompartimentefunctionale</td> <td>4</td> <td>109120</td> <td>3</td> <td>95306</td> <td>2</td> <td>56102</td> </tr> <tr> <td>Rest personal TESA</td> <td>6</td> <td>120627</td> <td>5</td> <td>106789</td> <td>2</td> <td>87118</td> </tr> <tr> <td>Total muncitori din care</td> <td>4</td> <td>65307</td> <td>1</td> <td>22236</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>- muncitori direct productivi</td> <td>3</td> <td>44061</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>- muncitori indirect productivi</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Maistri</td> <td>1</td> <td>21246</td> <td>1</td> <td>22236</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>NR. – numarmediu / an FS – fond salarii</p> <table border="1" data-bbox="619 1249 1299 1585"> <thead> <tr> <th>VARSTA PERSONALULUI</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sub 30 de ani</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>30 - 40 de ani</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>40 - 50 de ani</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>peste 50 de ani</td> <td>12</td> <td>8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>14</td> <td>10</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Varsta personalului angajat are o structura adecvata specificului activitatii. Se observa ca ponderea cea mai ridicata o dețin salariații cu vârsta cuprinsa între 40 și 50 de ani.</p> <p>Notam:</p> <table data-bbox="437 1787 1347 1966"> <tr> <td>P1=pondere personal cu varsta mai mica de 30 ani</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>P2=pondere personal cu varsta între 30-50 ani</td> <td>14.28%</td> <td>20%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>P3=pondere personal cu varsta mai mare de 50 ani</td> <td>85.71%</td> <td>80%</td> <td>60%</td> </tr> </table> <p>Structura pe sexe a personalului:</p>		2015		2016		2017		Total personal	Nr	FS	Nr	FS	Nr	FS	Total personal TESA din care:	10	288027	9	264757	5	235237	Conducere	1	58280	1	62662	1	92017	SefiCompartimentefunctionale	4	109120	3	95306	2	56102	Rest personal TESA	6	120627	5	106789	2	87118	Total muncitori din care	4	65307	1	22236	0	0	- muncitori direct productivi	3	44061	0	0	0	0	- muncitori indirect productivi	0	0	0	0	0	0	Maistri	1	21246	1	22236	0	0	VARSTA PERSONALULUI	2015	2016	2017	sub 30 de ani	0	0	0	30 - 40 de ani	0	0	0	40 - 50 de ani	2	2	2	peste 50 de ani	12	8	3	TOTAL	14	10	5	P1=pondere personal cu varsta mai mica de 30 ani	0%	0%	0%	P2=pondere personal cu varsta între 30-50 ani	14.28%	20%	40%	P3=pondere personal cu varsta mai mare de 50 ani	85.71%	80%	60%
	2015		2016		2017																																																																																																							
Total personal	Nr	FS	Nr	FS	Nr	FS																																																																																																						
Total personal TESA din care:	10	288027	9	264757	5	235237																																																																																																						
Conducere	1	58280	1	62662	1	92017																																																																																																						
SefiCompartimentefunctionale	4	109120	3	95306	2	56102																																																																																																						
Rest personal TESA	6	120627	5	106789	2	87118																																																																																																						
Total muncitori din care	4	65307	1	22236	0	0																																																																																																						
- muncitori direct productivi	3	44061	0	0	0	0																																																																																																						
- muncitori indirect productivi	0	0	0	0	0	0																																																																																																						
Maistri	1	21246	1	22236	0	0																																																																																																						
VARSTA PERSONALULUI	2015	2016	2017																																																																																																									
sub 30 de ani	0	0	0																																																																																																									
30 - 40 de ani	0	0	0																																																																																																									
40 - 50 de ani	2	2	2																																																																																																									
peste 50 de ani	12	8	3																																																																																																									
TOTAL	14	10	5																																																																																																									
P1=pondere personal cu varsta mai mica de 30 ani	0%	0%	0%																																																																																																									
P2=pondere personal cu varsta între 30-50 ani	14.28%	20%	40%																																																																																																									
P3=pondere personal cu varsta mai mare de 50 ani	85.71%	80%	60%																																																																																																									

ANUL	BARBATI	FEMEI	TOTAL
2015	10	4	14
2016	6	4	10
2017	3	2	5

Din cei 5 angajati la nivelul anului 2017,4 au studii superioare (80%), restul avand studii medii (20%). Nivelul de calificare al personalului este bun, fapt ce poate permite adaptarea la modificările condițiilor pietei in domeniul analizat, existand capacitatea de percepere si exploatare a acestora

	2015	2016	2017
Studiisuperioare	8	8	4
Studiimedii	6	2	1
Studiiprimare	0	0	0
Total	14	10	5

ANALIZA SWOT

PUNCTE FORTE

- Nu exista sechestre, ipoteci, gajuri
- Personal dimensionat corespunzator nivelului de activitate
- Nu exista litigii denatura sa afecteze desfasurarea activitati
- Societatea dispune de o baza materiala (spatii industriale) solida

PUNCTE SLABE

- Societatea nu mai presteaza serviciile pentru care
- Nu exista polite de asigurare ale cladirilor si echipamentelor
- Nu exista o strategie de marketing

OPORTUNITATI

- Desfasurarea unei activitatii stabile, fara probleme deosebite de functionare
- Valorificarea experientei personalului cu vechime, în special a celui ocupat în realizarea efectivă a principalului obiect de activitate

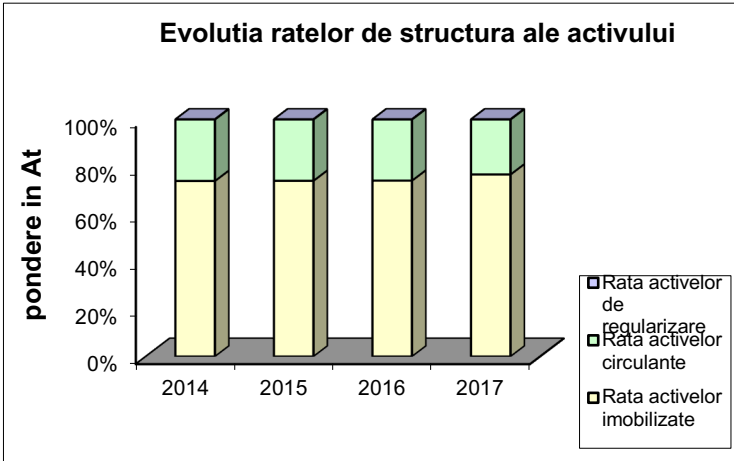
RISCURI

- Influența negativă a mediului extern
- Cresterea concurentei
- Deteriorarea spatiilor in lipsa unor investitii de modernizare/renovare

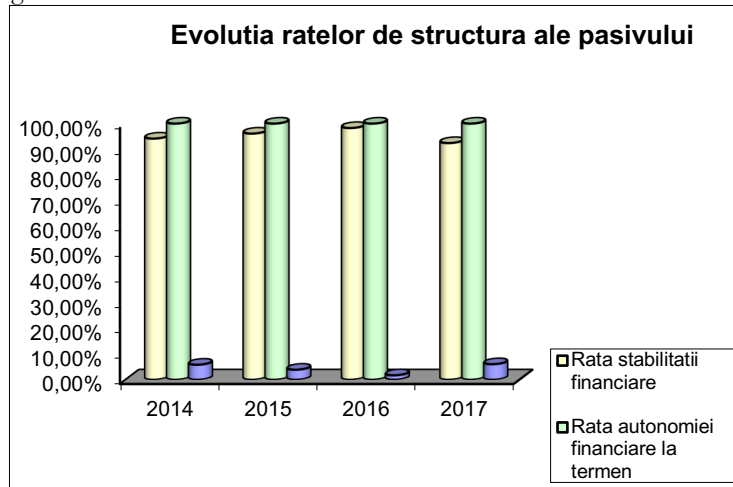
2.3. ANALIZA FINANCIARA

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 reperi 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 2014, 2015, 2016 și 31.12.2017. Bilantul simplificat al S.C. INAR S.A. pentru perioada analizată este prezentat în tabelul de mai jos:

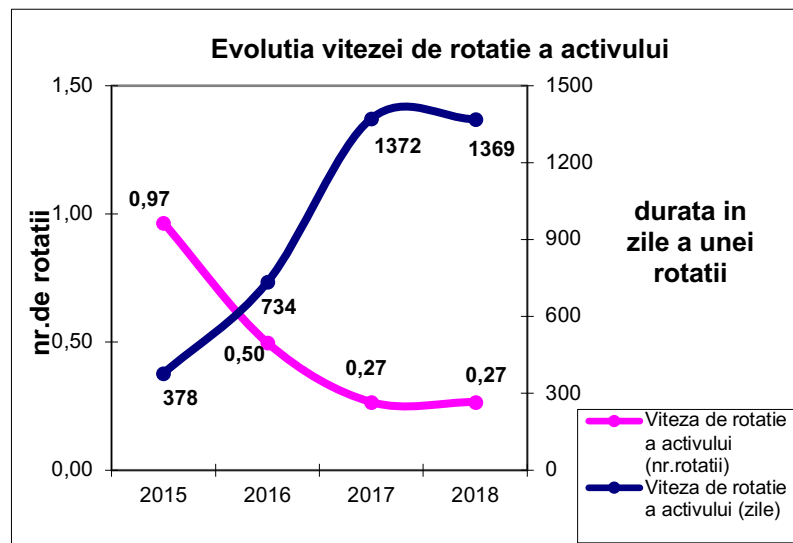
1	Ratele de structura ale activului	<ul style="list-style-type: none"> ● rata activelor imobilizate măsoară gradul de investire a capitalului, reprezentând ponderea elementelor patrimoniale ce servesc unitatea în mod permanent. Evoluția acestui indicator este una crescătoare în primii patru ani de analiză, ajungând la un nivel de 76,8%. Aceste valori sunt caracteristice tipului de activitate desfășurată de societate. ● rata imobilizărilor corporale depinde, în primul rând de natura activității fiind mult mai ridicată în cazul ramurilor din industria grea față de ramurile care solicită o dotare tehnică mai slabă. În cazul de față imobilizările corporale dețin ponderea cea mai mare în totalul activelor, situație normală având în vedere tipul activității desfășurate. ● rata imobilizărilor financiare exprimă intensitatea legăturilor și relațiilor financiare pe care o întreprindere le-a stabilit cu alte unități, în cazul de față nivelul acestui indicator este zero. ● rata activelor circulante urmează un trend crescător în primii trei ani de analiză, ajungând la 25,79% în 2016, urmată în ultimul an de o ușoară scădere la 23,20%, nivel normal ținând cont de tipul de activitate desfășurată de societate. ● rata disponibilităților reprezintă 3,05% din total activ în 2017. Acest indicator mai este puternic influențat de durata medie de încasare a creanțelor și durata medie de plată a datoriilor. <div data-bbox="620 1234 1358 1693" style="text-align: center;"> <p>Evoluția ratelor de structura ale activului</p>  <table border="1" style="display: none;"> <caption>Data for 'Evoluția ratelor de structura ale activului'</caption> <thead> <tr> <th>An</th> <th>Rata activelor de regularizare (%)</th> <th>Rata activelor circulante (%)</th> <th>Rata activelor imobilizate (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>~15</td> <td>~60</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>~15</td> <td>~60</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>~15</td> <td>~60</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~15</td> <td>~60</td> <td>~25</td> </tr> </tbody> </table> </div>	An	Rata activelor de regularizare (%)	Rata activelor circulante (%)	Rata activelor imobilizate (%)	2014	~15	~60	~25	2015	~15	~60	~25	2016	~15	~60	~25	2017	~15	~60	~25
An	Rata activelor de regularizare (%)	Rata activelor circulante (%)	Rata activelor imobilizate (%)																			
2014	~15	~60	~25																			
2015	~15	~60	~25																			
2016	~15	~60	~25																			
2017	~15	~60	~25																			
2	Ratele de structura ale pasivului	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 S.C. INAR S.A., rata are un trend crescător în primii trei ani, urmată de o ușoară scădere în 2017, valorile înregistrate oscilând în jurul nivelului de 95%. ● rata autonomiei financiare la termen este raportul dintre capitalul propriu și capitalul permanent al societății. Față de un nivel considerat asigurător al ratei de 50%, valorile înregistrate în perioada 2014-2017, depășesc acest prag, situându-se la un nivel de 100%. ● rata îndatorării globale caracterizează dependența financiară a întreprinderii și gradul de risc al politicii sale financiare. Societatea înregistrează un nivel scăzut al 																				

acestui indicator in perioada 2014-2017, acesta avand o tendinta descrescatoare in perioada 2014-2016, urmata de o crestere in 2017 la 6,06%, situându-se deci sub pragul maxim considerat de 66%.



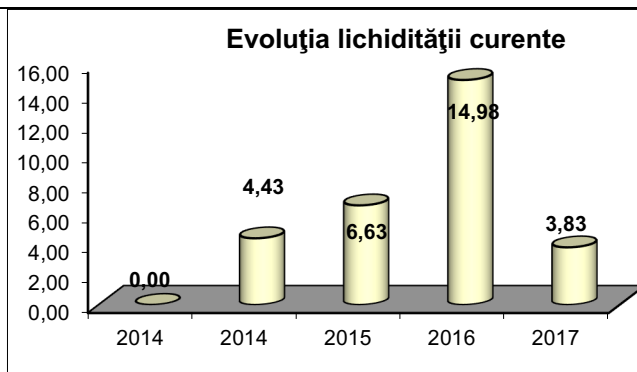
3 **Gestiunea resurselor**

- viteza de rotatie a activului reflecta randamentul utilizarii, nivelul de organizare si se considera ca pentru o unitate industriala o valoarea normala este mai mare de 1,2 – 1,4 rotatii pe an, valoare care in cazul de fata nu este depasita in perioada analizata, fapt ce poate fi considerat ca un aspect negativ, reflectand o organizare necorespunzatoare a activitatii.

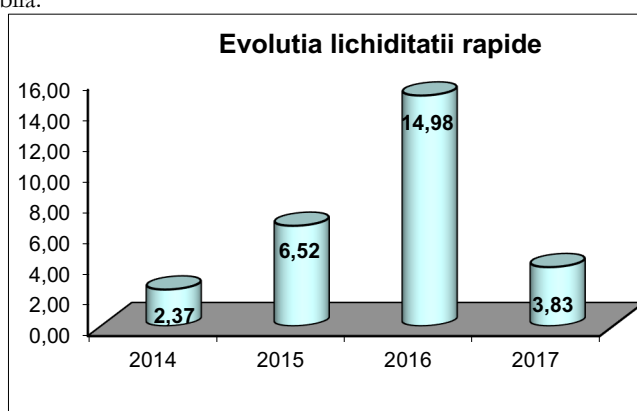


- durata medie de încasare a creanțelor (creditul-client): ritmul de incasare al creanțelor crește pe parcursul perioadei de analiza ajungând de la 42 zile la 261 zile, reflectand o situatie nefavorabila intreprinderii.
- durata medie de achitare a furnizorilor (creditul-furnizor) a înregistrat o evoluție crescătoare în perioada 2014-2017, de la 6 de zile la 73 de zile. Cel mai important, durata de achitare a datoriilor catre furnizori este mai mica decat durata de incasare a creanțelor de la clienti, aspect considerat negativ deoarece genereaza un deficit de surse de finantare la nivelul societatii.

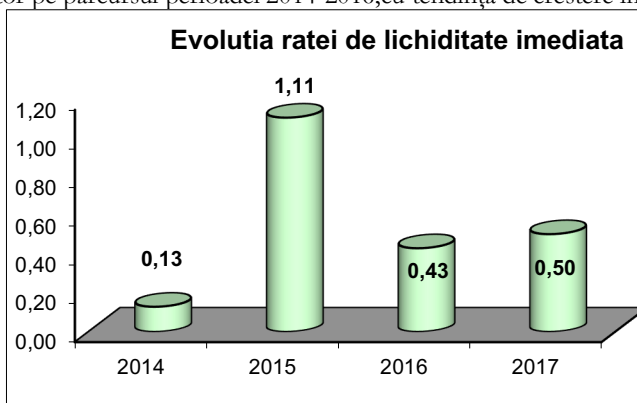
		<p style="text-align: center;">Evolutia comparata a creditului-client si a creditului-furnizor</p> <table border="1"> <caption>Data for Evolutia comparata a creditului-client si a creditului-furnizor</caption> <thead> <tr> <th>An</th> <th>Viteza de rotatie a clientilor (zile)</th> <th>Viteza de rotatie a furnizorilor (zile)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>42</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>149</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>301</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>261</td> <td>73</td> </tr> </tbody> </table>	An	Viteza de rotatie a clientilor (zile)	Viteza de rotatie a furnizorilor (zile)	2014	42	6	2015	149	6	2016	301	1	2017	261	73					
An	Viteza de rotatie a clientilor (zile)	Viteza de rotatie a furnizorilor (zile)																				
2014	42	6																				
2015	149	6																				
2016	301	1																				
2017	261	73																				
<p>4</p>	<p>Trezoreria firmei</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 2014-2017, cu o tendință de scădere în ultimul an, ajungând în 2017 la 464.736 lei, pe fondul creșterii mai accentuate a capitalului permanent comparativ cu creșterea imobilizărilor corporale. ● necesarul de fond de rulment înregistrează valori ridicate pe parcursul perioadei de analiză, cu o tendință crescătoare în primii trei ani de analiză, datorită creșterii mai accentuate a nivelului stocurilor și creanțelor comparativ cu cea a datoriilor din exploatare. ● trezoreria are valori pozitive pe tot parcursul perioadei de analiză, fapt ce poate denota o stare relativă de echilibru financiar pe termen scurt. <table border="1"> <caption>Data for Evolutia indicatorilor de echilibru</caption> <thead> <tr> <th>An</th> <th>FR</th> <th>NFR</th> <th>TN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>22,915</td> <td>0</td> <td>22,000</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>583.593</td> <td>561.593</td> <td>124.166</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>631.579</td> <td>507.413</td> <td>21.135</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>684.289</td> <td>663.154</td> <td>44.998</td> </tr> </tbody> </table>	An	FR	NFR	TN	2014	22,915	0	22,000	2015	583.593	561.593	124.166	2016	631.579	507.413	21.135	2017	684.289	663.154	44.998
An	FR	NFR	TN																			
2014	22,915	0	22,000																			
2015	583.593	561.593	124.166																			
2016	631.579	507.413	21.135																			
2017	684.289	663.154	44.998																			
<p>5</p>	<p>Lichiditatea și solvabilitatea patrimonială</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 înregistrate în perioada de analiză arată un nivel acoperitor al activelor circulante, cu tendința de creștere în perioada 2014-2017, fapt ce plasează întreprinderea într-o situație favorabilă, semnificând 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 înregistrat de acest indicator în perioada 2014-2017 are o tendință de creștere situându-se într-o situație favorabilă.



- **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 scăzut al acestui indicator pe parcursul perioadei 2014-2016, cu tendință de creștere în 2017.

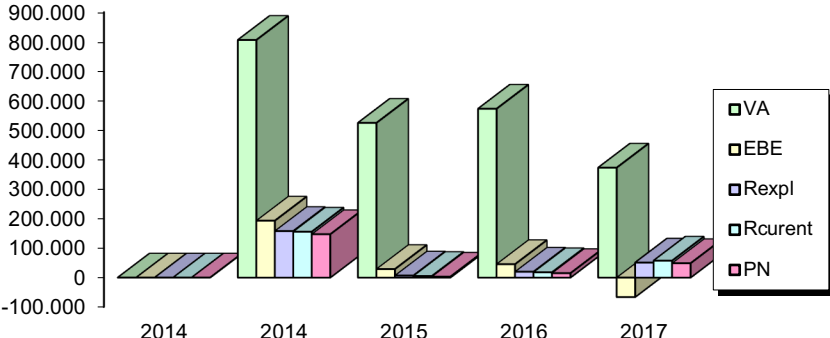


- **solvabilitatea patrimonială** exprimă gradul în care capitalul social asigură acoperirea creditelor pe termen mediu și lung, capacitatea întreprinderii de a-și plăti la timp obligațiile pe termen mediu și lung. Un nivel asigurator al acestui indicator este considerat a fi peste 40%. În cazul de față, întreprinderea înregistrează valori peste nivelul asigurator situându-se în jurul nivelului de 100%
- **indicele de solvabilitate generală** este considerat favorabil dacă valoarea sa este 3, 4 sau superioară. Indicele de solvabilitate generală are un nivel crescut în perioada 2014-2017, situându-se peste nivelul asigurator.

6

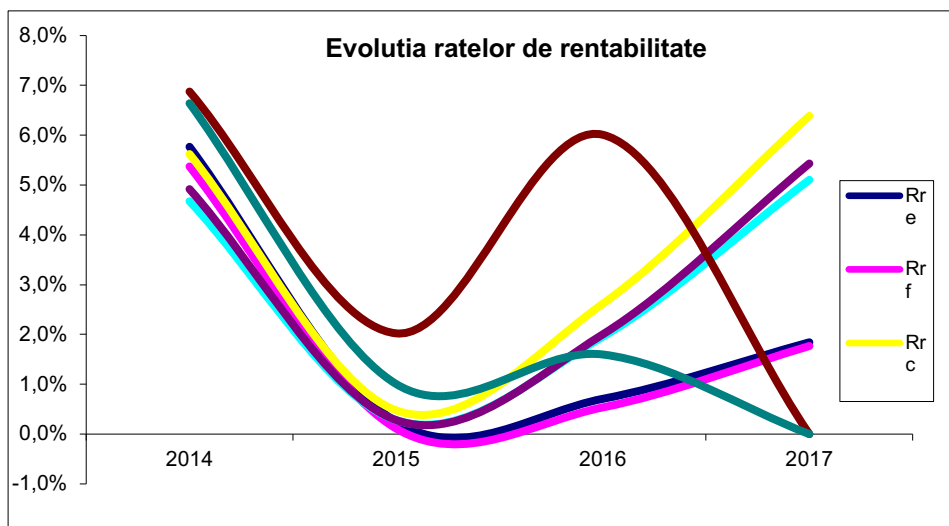
Riscul de

- **formula Conan Holder** - scorul obținut prin această metodă prezintă evoluția

	faliment	<p>crescatoare a întreprinderii, aceasta fiind într-o situație favorabilă în perioada 2014-2017, cu probabilitate de faliment sub 15%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● formula Collonques - în anii de analiză S.C. INAR S.A. a prezentat o variație a valorilor în zona de risc fără faliment. Indicatorul Z1, care reflectă influența cheltuielilor de personal și financiare în finanțarea activelor circulante din FR, urmează un trend descrescător în perioada 2014-2016, cu o ușoară creștere în 2017, plasând societatea în zona favorabilă, fără risc de faliment. Evoluția indicatorului Z2, ce reflectă influența rentabilității activității asupra finanțării stocurilor, este una crescătoare între 2014-2017 și plasează întreprinderea în zona fără risc de faliment. 																														
7	Soldurile intermediare de gestiune	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 acumulare bănească din care se face remunerarea participanților direcți și indirecti la activitatea economică a întreprinderii. În perioada 2014-2017 nivelul acestui indicator are o tendință de scădere (excepție făcând anul 2016). ● 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 descrescătoare în perioada 2014-2017, înregistrând valori negative în 2017. ● profitul din exploatare măsoară în mărime absolută rentabilitatea activității de exploatare prin deducerea tuturor cheltuielilor din veniturile exploatarei. Se observă o tendință descrescătoare a profitului de exploatare în perioada 2014-2015, urmată de o creștere în anii următori. ● profitul curent este dat de rezultatul exploatarei și de rezultatul financiar. Nivelul său este modificat de activitatea financiară, în cazul în care acesta are un trend crescător 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 are un trend crescător în perioada de analiză. <div data-bbox="512 1249 1461 1727" style="text-align: center;"> <p>Evoluția soldurilor intermediare de gestiune</p>  <table border="1"> <caption>Estimated data from the bar chart 'Evoluția soldurilor intermediare de gestiune'</caption> <thead> <tr> <th>An</th> <th>VA</th> <th>EBE</th> <th>Rexpl</th> <th>Rcurent</th> <th>PN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>~800,000</td> <td>~200,000</td> <td>~150,000</td> <td>~100,000</td> <td>~50,000</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>~550,000</td> <td>~150,000</td> <td>~100,000</td> <td>~50,000</td> <td>~0</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>~600,000</td> <td>~150,000</td> <td>~100,000</td> <td>~50,000</td> <td>~0</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~400,000</td> <td>~100,000</td> <td>~50,000</td> <td>~0</td> <td>~-50,000</td> </tr> </tbody> </table> </div>	An	VA	EBE	Rexpl	Rcurent	PN	2014	~800,000	~200,000	~150,000	~100,000	~50,000	2015	~550,000	~150,000	~100,000	~50,000	~0	2016	~600,000	~150,000	~100,000	~50,000	~0	2017	~400,000	~100,000	~50,000	~0	~-50,000
An	VA	EBE	Rexpl	Rcurent	PN																											
2014	~800,000	~200,000	~150,000	~100,000	~50,000																											
2015	~550,000	~150,000	~100,000	~50,000	~0																											
2016	~600,000	~150,000	~100,000	~50,000	~0																											
2017	~400,000	~100,000	~50,000	~0	~-50,000																											
8	Ratele de rentabilitate	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 destul de scăzute în perioada 2014-2017, cu o tendință de creștere. ● rentabilitatea financiară (Rrf) măsoară randamentul utilizării capitalurilor proprii, arătând remunerarea capitalurilor proprii ale firmei prin profit net. Nivelul acestui indicator a înregistrat valori scăzute în perioada 2014-2017. ● rentabilitatea comercială (Rrc) arată rezultatul din exploatare aferent cifrei de 																														

afaceri, exprimand eficienta valorificarii produselor societatii. Nivelul acestui indicator are o tendinta crescatoare, inregistrand valori reduse pe parcursul perioadei de analiza.

- **rentabilitatea veniturilor (Rrv)** exprima eficienta generala a valorificarii activitatii societatii, masurata prin profitul net ce revine veniturilor totale ale exercitiului. Nivelul acestui indicator a inregistrat valori foarte scazute in perioada 2014-2017.
- **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 are un trend oscilant pe parcursul perioadei de analiza, inregistrand in ultimul an un trend crescator.
- **rata marjei brute (Rmb)** arata excedentul brut din exploatare aferent cifrei de afaceri, exprimand eficienta valorificarii produselor societatii, tinand cont insa, spre deosebire Rrc si de amortizare care este o cheltuiala calculata nu si platita. Nivelul acestui indicator a crescut in primii trei ani de analiza, urmat de o scadere usoara in urmatorul, inregistrand in 2017 valori nule, datorita rezultatului brut din exploatare negativ din acest an
- **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 scazute si avand o evolutie crescatoare in 2014-2017, ajungand la valori nule in ultimul an de analiza



DIAGNOSTIC FINANCIAR

PUNCTE FORTE

- întocmirea situațiilor financiare se face prin respectarea legislației financiar-contabile în vigoare
- structura echilibrată a activelor, ținând cont de tipul de activitate desfășurată
- risc de faliment scăzut
- nivel ridicat al ratelor de lichiditate curentă și rapidă

PUNCTE SLABE

- evoluția decrescătoare a cifrei de afaceri
- durata creditului-client este mai mare decât cea a creditului-furnizor
- viteza de rotație a activului nesatisfăcătoare
- solvabilitatea patrimonială scăzută
- nivel scăzut al ratelor de rentabilitate

OPORTUNITATI

- structura de finanțare oferă posibilitatea unei dezvoltări durabile
- valorificarea experienței și tradiției
- identificarea unor noi clienți
- valorificarea lichidităților disponibile la 31.12.2017

RISCURI

- posibilitatea apariției unor dificultăți de plată pe termen scurt
- influența negativă a mediului economic

CAP. 3. ABORDAREA PATRIMONIALA A EVALUARII

Abordarea patrimonială nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea unei sau mai multor abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadrul general, înainte de a fi însumate.

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

ACTIV:

- Imobilizări tangibile
- Imobilizări intangibile
- Imobilizări financiare
- Stocuri
- Creanțe
- Alte mijloace circulante
- Disponibilități bănești

PASIV:

- Capital social
- Rezerve
- Fonduri
- Provizioane
- Profit net nerepartizat
- Împrumuturi pe termen mediu
- Împrumuturi pe termen lung
- Împrumuturi pe bază de obligațiuni
- Credite pe termen scurt
- Furnizori
- Creditori

3.1. METODA ACTIVULUI NET CONTABIL

Metoda se bazează pe datele contabile. Modalitatea de calcul a Activului Net Contabil este:

$$\text{A.N.C.} = \text{TOTAL ACTIV} - \text{DATORII TOTALE}$$

Situațiile financiare la 31.12.2017 au fost elaborate conform normelor metodologice în vigoare, toate aprecierile noastre pornind de la premiza că datele financiare puse la dispoziție de societate sunt corecte.

Valoarea acțiunii corespunzătoare **activului net contabil** nu este relevantă ținând seama că este bazată pe evidente scriptice.

3.2. ACTIVUL NET CONTABIL CORECTAT (ANCC)

O altă valoare este cea a activului net contabil corectat (corijat) ANCC. Corecția se face fie în sensul creșterii valorii reale, fie în sensul diminuării valorii. Diminuarea sau creșterea se determină în funcție de utilitatea bunului respectiv.

Valoarea Activului Net Contabil Corectat (A.N.C.C.) este dată de valoarea activelor fixe corectate însumate cu valoarea activelor circulante corectate din care se scad datoriile totale.

$$\text{A.N.C.C.} = \text{A.N.C.} + (-)\text{Dr} - \text{DT}$$

Unde:

- A.N.C.C. = valoarea A.N.C.C.;
- A.N.C. = valoarea activului net contabil;
- Dr = diferențe din evaluare;
- DT = datorii totale

Calculule efectuate au la bază:

- Balanța de verificare la 31.12.2017 prezentată de conducerea societății;
- Inventarul mijloacelor fixe la 31.12.2017;
- Situația mijloacelor fixe;
- Situația stocurilor (produse finite, materii prime și materiale) la 31.12.2017;
- Situația decontărilor cu clienții și furnizorii la 31.12.2017;
- Planul general de amplasare a construcțiilor;
- Discuțiile purtate cu conducerea societății și verificările efectuate la fața locului pe parcursul întocmirii raportului de evaluare;
- Concluziile analizei diagnostic.

3.3. FUNDAMENTAREA EVALUARII PATRIMONIALE

3.3.1. Evaluarea imobilizarilor 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, societatea deține active necorporale recunoscute în contabilitate, a căror valoare a fost ajustată pe baza abordării prin cost (conf. Anexa nr.2).

3.3.2. Evaluarea terenului

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.

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.
- în funcție de amplasarea terenului în zonă, se culeg informații de piață privind valorile de tranzacționare în zonă, a terenurilor libere, similare.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Zonarea este deseori criteriul de bază pentru selecție, deoarece amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețuri de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

În general, pentru fiecare criteriu de comparare sunt necesare corecții ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea corecțiilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Corecțiile pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate (teren), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat analiza comparațiilor directe.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

- Drepturile de proprietate transmise – corecția se face pentru a reflecta diferențele între drepturile de proprietate deplină și cele parțiale;
- Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Pentru evaluarea terenului aflat în proprietatea societății, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- la baza evaluării a stat **analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)** care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;
- având în vedere utilizarea actuală a terenului și contribuția clădirilor la valoarea amplasamentului, **cea mai bună utilizare** a fost considerată în ipoteza terenului liber;
- valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire valoarea

- de piata a terenului liber in zona respectiva;
- valoarea de piata a fost preluata din informatiile existente privind tranzactii/oferte/cereri cu terenuri libere, furnizate de evaluatori si publicatii locale, agentii imobiliare, oferte/cereri internet;

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

3.3.3. Evaluarea constructiilor

Estimarea valorii constructiilor s-a facut pe baza:

- * abordarii prin venituri (metoda capitalizarii directe)
- * abordarea prin costuri (costul de inlocuire net)

Abordarea prin venituri

Valoarea de rentabilitate a proprietăților imobiliare a fost determinată **prin metoda capitalizării directe (capitalizării profitului)**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. In cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are 6 etape:

- a) estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
- b) determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația:

$$VBP = 12 \times C_B$$

- c) estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația:

$$VBE = VBP - P_1 - P_2 + A$$

unde: P_1 – pierderi din neînchiriere

P_2 – pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata C_B

A – alte venituri

- d) determinarea VNE (venit net efectiv) cu relația:

$$VNE = VBE - (C_1 + C_2 + C_3)$$

unde: C_1 – cheltuieli fixe

C_2 – cheltuieli variabile

C_3 – rezerve pentru reparații capitale

- e) estimarea ratei de capitalizare c , cu relația:

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

din date recente de pe piață ale unor proprietăți imobiliare comparabile cu cea evaluată.

f) estimarea valorii V a proprietății imobiliare evaluate, cu relația:

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

Venit brut anual reproductibil (VBP – venit brut potențial) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de capitalizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Abordarea prin costuri

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de reproducție brut sau a costului de înlocuire brut (nou)
2. Estimarea deprecierei cumulate
3. Determinarea valorii rămase a construcțiilor prin scăderea deprecierei cumulate din valoarea de nou

Estimarea valorii de înlocuire

Valoarea de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din subgrupele aferente grupei 1 "Clădiri" - din clasificarea aprobată prin HG 266/1994;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

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

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.;
- neadecvarea funcțională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate;
- depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Estimarea valorii rămase prin metoda costurilor

S-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice, functionale și economice.

3.3.4 Evaluarea activelor circulante și a altor elemente de activ

Evaluarea activelor circulante și a altor elemente de activ se face în funcție de specificul fiecărui element.

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.

Creanțele se evaluează în funcție de riscul de neîncasare și vechimea lor..

Disponibilitățile bănești 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.

Cecurile, cambiile, biletele la ordin și alte valori (lingourile și monedele de aur sau argint) se evaluează la valoarea cotației de piață din data evaluării.

Mărcile poștale și timbrele fiscale se evaluează la valoarea lor nominală (cu excepția celor cu valoare filatelică).

Cheltuieli înregistrate în avans, diferențe de conversie activ, cheltuieli de repartizat pe mai multe perioade și primele de rambursare a obligațiilor nu se includ în evaluare.

3.3.5 Evaluarea elementelor de pasiv

Corectarea elementelor de pasiv urmărește determinarea cât mai exactă a datoriiilor 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 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.

Lei

ACTIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2017	Ajustari evaluare	Valoare ajustata
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1	0	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	6	2.288.003	7.061.784	9.349.787
1.Terenuri	7	275.343	2.776.574	3.051.917
2.Construcții	8	1.729.307	4.399.733	6.129.040
3. Instalatii tehnice si masini	9	0	153.630	153.630
4. Alte instalatii, utilaje si mobilier	10	3.949	11.251	15.200
5. Investitii imobiliare	11	0		0
6. Imobilizări corporale în curs	12	0	0	0
7. Investitii imobiliare in curs de executie	13	279.404	-279.404	0
III. ACTIVE BIOLOGICE	14	0	0	0
IV. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	15	0	0	0
A. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01+06+14+15)	23	2.288.003	7.061.784	9.349.787
I. STOCURI	24	0	0	0
II. CREANTE	29	600.126	-119.396	480.730
III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	37	0	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	38	91.009	0	91.009
B. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 24+29+37+38)	39	691.135	-119.396	571.739
C. CHELTUIELI IN AVANS	40	0	0	0
TOTAL ACTIV (rd. 23+39+40)	41	2.979.138	6.942.389	9.921.527

PASIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2017	Corecții evaluare	Valoare corectată
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	42	180.388	0	180.388
E. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	53	0	0	0
F. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	64	0	0	0
G. VENITURI IN AVANS	67	46.011	0	46.011
TOTAL DATORII (rd.42+53+64+67)	71	226.399	0	226.399
ACTIV NET CONTABIL (rd.41-71)	72	2.752.739		9.695.128
Numar actiuni	73	833.868		833.868
Valoare nominala (lei)	74	2,50		2,50
Valoarea unei actiuni (lei)	75	3,30		11,63

Astfel, valoarea unei actiuni estimata prin metoda activului net contabil corectat, este de:

11.63 lei/actiune

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate detaliat calculele si rezultatele aferente metodei activului net contabil corectat.

CAP. 4. ABORDAREA PRIN VENITURI A EVALUARII

4.1. PREMISE GENERALE

În esență aceste metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun achiziționat numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

Metoda de evaluare prin fluxurile financiare actualizate (metoda DCF) se bazează pe capacitatea întreprinderii de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

Fiind o metoda de randament și având în vedere particularitățile aplicării, argumentele care susțin aplicarea metodei sunt următoarele:

- viabilitatea societății, capacitatea de a genera profit și în perioada următoare, într-un orizont de timp rezonabil;
- continuitatea activității prezente.

Premisele aplicării metodei sunt:

- definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare pe baza tendințelor extrase din rezultatele 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.

Formula de bază pentru estimarea valorii prin metoda DCF este următoarea:

$$VI = \sum_{t=1}^n \frac{FF}{(1+a)^t} + \frac{FF_{T+1}}{(1+a)^n \times (a-g)} \quad \text{unde:}$$

FF – fluxuri financiare anuale

a – rata de actualizare

g- creștere constantă după perioada de previziune explicită

În cazul de față, la data evaluării, veniturile societății sunt obținute din închirierea spațiilor industriale deținute și nu se desfășoară o activitate productivă, neexistând premise de reluare a activității. De asemenea, în cadrul abordării patrimoniale, valoarea proprietăților imobiliare a fost obținută prin metoda capitalizării, astfel ca utilizarea abordării prin venituri nu este adecvată.

CAP. 5. ABORDAREA PRIN PIATA A EVALUARII

5.1. GENERALITATI

Abordarea prin piata compara intreprinderea de evaluat cu alte intreprinderi similare, cu participatii la intreprinderi si cu actiuni 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 si 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 etc.

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
- cantitatea si gradul de verificabilitate a informatiilor referitoare la intreprinderi similare
- daca pretul intreprinderii similare reprezinta pretul rezultat dintr-o tranzactie libera si nepartinitoare

Având în vedere că nu au fost identificate tranzacții cu acțiuni ale unor societăți similare și relevante și de asemenea, tranzacțiile cu acțiunile societății pe piata bursiera sunt nerelevante fiind sporadice și cu volume reduse, abordarea prin piață pentru estimarea valorii acțiunilor emise de INAR S.A. este neadecvata.

CAP. 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. ANALIZA REZULTATELOR

Pentru determinarea acestei valori a putut fi aplicata o singura abordare de evaluare:

- Abordarea patrimonial (Metoda ANCC)

In cazul de fata, la data evaluarii, veniturile societatii sunt obtinute din inchirierea spatiilor industriale detinute si nu se desfasoara o activitate productiva, neexistand premise de reluare a activitatii. De asemenea, in cadrul abordarii patrimoniale, valoarea proprietatilor imobiliare a fost obtinuta prin metoda capitalizarii, astfel ca utilizarea abordarii prin venituri nu este adecvata. Având în vedere că nu au fost identificate tranzacții cu acțiuni ale unor societăți similare și relevante și de asemenea, tranzacțiile cu acțiunile societății pe piața bursiera sunt nerelevante fiind sporadice și cu volume reduse, abordarea prin piață pentru estimarea valorii acțiunilor emise de INAR S.A. este neadecvata

Astfel, in cadrul procesului de evaluare a fost utilizata doar abordarea prin active pentru estimare valorii acțiunilor.

- a) *Metoda activului net corectat*

$$V_{ANCC} = 9.695.128 \text{ lei}$$

$$V_{ANCC/actiune} = 11,63 \text{ lei/actiune}$$

- b) *Metoda fluxurilor financiare actualizate*

neadecvata

- c) *Metoda comparatiei cu cu preturile de tranzactionare a actiunilor unor societati similare*

neadecvata

6.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv estimarea valorii la care vor fi racumparate actiunile detinute de actionarii minoritari ai societatii, valoarea estimata este rezultata prin aplicarea abordarilor de evaluare prevazute de Standardele de Evaluare ANEVAR, conform reglementarilor A.S.F. Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata a unei actiuni emise de INAR S.A.** este de :

11,63 lei/actiune

La estimarea opiniei s-au mai avut in vedere urmatoarele:

- valoarea a fost estimată pe baza datelor, informatiilor si ipotezelor enunțate in cadrul raportului

ANEXE

- ANEXA nr. 1** Metoda activului net contabil corectat
- ANEXA nr. 2** Situatia imobiliarilor corporale aflate in patrimoniul S.C. INAR S.A. fise de evaluare a terenurilor si constructiilor
- ANEXA nr. 3** Situatia creantelor la 31.12.2017
- ANEXA nr. 4** Bilantul S.C. INAR S.A. in perioada 2014-2017
- ANEXA nr. 5** Contul de profit si pierdere S.C. INAR S.A. in perioada 2014-2017
- ANEXA nr. 6** Indicatori de analiza a situatiei financiare
- ANEXA nr. 7** Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al activelor evaluate
- ANEXA nr. 8** Alte documente utilizate in evaluare

ANEXA nr.1 - Activul Net Contabil Corectat al INAR S.A. BRASOV

lei

ACTIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2017	Ajustari evaluare	Valoare ajustata	Observatii
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1	0	0	0	
1. Cheltuieli de dezvoltare	2	0	0	0	
2. Concesiuni, brevete, licențe, mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale	3	0	0	0	
3. Fondul comercial	4	0	0	0	
4. Imobilizări necorporale în curs	5	0	0	0	
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	6	2.288.003	7.061.784	9.349.787	
1. Terenuri	7	275.343	2.776.574	3.051.917	conf. Anexa 2.3
2. Construcții	8	1.729.307	4.399.733	6.129.040	conf. Anexa 2.1+2.4
3. Instalații tehnice și mașini	9	0	153.630	153.630	conf. Anexa 2.1
4. Alte instalații, utilaje și mobilier	10	3.949	11.251	15.200	conf. Anexa 2.1
5. Investiții imobiliare	11	0		0	
6. Imobilizări corporale în curs	12	0	0	0	
7. Investiții imobiliare în curs de execuție	13	279.404	-279.404	0	inclus în val.construcții
III. ACTIVE BIOLOGICE	14	0	0	0	
IV. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	15	0	0	0	
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	0	0	0	
A. ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01+06+14+15)	23	2.288.003	7.061.784	9.349.787	
I. STOCURI	24	0	0	0	
1. Materii prime și materiale consumabile	25	0	0	0	
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	
II. CREANTE	29	600.126	-119.396	480.730	
1. Creanțe comerciale	30	567.249	-119.396	447.853	
2. Avansuri plătite	31	0	0	0	
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	32.877	0	32.877	
7. Capital subscris și neversat	36	0	0	0	
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	37	0	0	0	
IV. CASA ȘI CONTURI LA BANCI	38	91.009	0	91.009	
B. ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 24+29+37+38)	39	691.135	-119.396	571.739	
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	40	0	0	0	
TOTAL ACTIV (rd. 23+39+40)	41	2.979.138	6.942.389	9.921.527	

ANEXA nr.1 - Activul Net Contabil Corectat al INAR S.A. BRASOV

lei

PASIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2017	Corecții evaluare	Valoare corectată	Observatii
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	42	180.388	0	180.388	
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	0	0	0	
4. Datorii comerciale	46	159.747	0	159.747	
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	49	0	0	0	
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun	50	0	0	0	
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate	51	0	0	0	
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale	52	20.641	0	20.641	
E. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	53	0	0	0	
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni	54	0	0	0	
2. Sume datorate institutiilor de credit	55	0	0	0	
3. Avansuri incasate in contul comenzilor	56	0	0	0	
4. Datorii comerciale	57	0	0	0	
5. Efecte de comert de platit	58	0	0	0	
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar	59	0	0	0	
7. Sume datorate entitatilor din grup	60	0	0	0	
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun	61	0	0	0	
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate	62	0	0	0	
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale	63	0	0	0	
F. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	64	0	0	0	
1. Provizioane pt beneficiile angajatilor	65	0	0	0	
2. Alte provizioane	66	0	0	0	
G. VENITURI IN AVANS	67	46.011	0	46.011	
1. Subventii pentru investitii	68	0	0	0	
2. Venituri inregistrate in avans	69	46.011	0	46.011	
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti	70	0	0	0	
TOTAL DATORII (rd.42+53+64+67)	71	226.399	0	226.399	
ACTIV NET CONTABIL (rd.41-71)	72	2.752.739		9.695.128	
Numar actiuni	73	833.868		833.868	
Valoare nominala (lei)	74	2,50		2,50	
Valoarea unei actiuni (lei)	75	3,30		11,63	

ANEXA 2.1 - Situatia imobilizarilor corporale aflate in patrimoniul INAR SA la 31.12.2017 - Rezultatele evaluarii

Nr. crt.		Nr. inv.	Denumire	DATE DE IDENTIFICARE				DATE CONTABILE				REZULTATELE EVALUARII	
				Data PIF	Valoare de inventar la 31.12.2017	Amortizare cumulata la 31.12.2017	Valoare ramasa la 31.12.2017	Valoare justa estimata evaluator	Observatii				
										lei	lei	lei	lei
1			Teren Brasov cad.115056	130 mp						24.230	conf. Anexa 2.3		
2			Teren Brasov cad.109148	3989 mp						743.502	conf. Anexa 2.3		
3			Teren Brasov cad.105703	508 mp						94.685	conf. Anexa 2.3		
4			Teren Brasov cad.113489	5660 mp						1.054.956	conf. Anexa 2.3		
5			Teren Brasov cad.112880	1585 mp						295.425	conf. Anexa 2.3		
6			Teren Brasov cad.114990	3519 mp						655.899	conf. Anexa 2.3		
7			Teren Brasov cad.124594	983 mp						183.219	conf. Anexa 2.3		
Total ct.211 - Terenuri				16374	275.343	275.343	275.343	275.343	275.343	3.051.917			
8	100002		Cladire lab.inc.comp.diverse	01.08.1984	109.461	13.031	96.430			989.100	conf. Anexa 2.4		
9	100003		Cladire sectie microp.montaj	01.08.1984	172.068	20.484	151.584			641.200	conf. Anexa 2.4		
10	100009		Cladire laborator hidraulice	30.12.1987	116.035	8.926	107.109			271.900	conf. Anexa 2.4		
11	100010		Cladire lab.incerc.hidrosimulat.(hala hidropuls stand probe)	30.12.1986	112.639	8.800	103.839			504.200	conf. Anexa 2.4		
12	100011		Cladire sectie micro.prelucrari	30.12.1987	155.657	11.974	143.683			1.084.900	conf. Anexa 2.4		
13	100012		Cladire laborator transmisii	01.08.1984	117.624	13.069	104.555			301.200	conf. Anexa 2.4		
14	100013		Cladire lab.cercetare proiectare	30.06.1988	829.089	63.776	765.313			2.059.200	conf. Anexa 2.4		
15	100016		Cladire standuri rodaj	26.06.1989	269.573	20.117	249.456			177.400	conf. Anexa 2.4		
16	200025		Inst.el.forta lab.hidraulic	12.12.1986	373	207	166			1.860			
17	200057		Drum public zona II	27.11.1989	8.577	1.532	7.045			96.540			
18	200058		Rețele alimentare 0,4 KV	29.06.1989	158	88	70			850			
19	200059		Rețele cl.6 KV hala transmisii	26.06.1989	128	71	57			690			
Total ct.212 - Constructii				1.891.382	162.075	162.075	1.729.307	1.729.307	1.729.307	6.129.040			
14	100001		Centrale termice	01.01.2003	163.397	163.397	0			25.780			
15	401066		Instalatie servohidraulica III	15.07.1989	8.195	8.195	0			15.720			
16	400440		Masina de frezat FUS 22	20.02.1988	2.158	2.158	0			3.950			
17	400549		Masina de frezat FUS 22	25.07.1988	2.215	2.215	0			4.110			
18	300072		Tablou joasa ten.hala micr.mont	30.08.1990	2.764	2.764	0			5.500			
19	501001		Pompa peristalt.VERDER tip 2000	05.09.2003	4.046	4.046	0			330			
20	490067		Centrala telefonica PANASONIC	01.11.1999	2.796	2.796	0			8.270			

ANEXA 2.1 - Situatia imobilizarilor corporale aflate in patrimoniul INAR SA la 31.12.2017 - Rezultatele evaluarii

Nr. crt.		Nr. inv.	Denumire	DATE DE IDENTIFICARE				DATE CONTABILE				REZULTATELE EVALUARII	
				Data PIF	Valoare de inventar la 31.12.2017		Amortizare cumulata la 31.12.2017		Valoare ramasa la 31.12.2017	Valoare justa estimata evaluator	Observatii		
					lei	lei	lei	lei				lei	
21	200047		Inst.adapt.la incercari seismice	12.12.1986	38.014	38.014	0	0	0	67.020			
22	200054		Racord electric 6 KV	26.09.1989	4.433	4.433	0	0	0	8.550			
23	158		Statie monitor fixa+ microfon	12.01.2007	78.820	78.820	0	0	0	9.050			
24	160		Sonometru blue solo	12.01.2007	19.500	19.500	0	0	0	2.240			
25	179		Kit analizor trafic+ incarcator NC.200	28.01.2008	13.914	13.914	0	0	0	1.580			
Total ct.2131.1- Echipamente tehnologice					340.254	340.254	0	0	0	152.100			
26	400765		Masina de gaurit cu coloana	30.11.1988	1.093	1.093	0	0	0	2.050			
27	300042		Dulap distr.hala microp.prel.	29.11.1989	1.009	1.009	0	0	0	1.960			
28	400204		Strung SN320x450	14.04.1984	1.134	1.134	0	0	0	1.850			
29	60112		Motostivitor cu furci frontal	01.01.1994	17	17	0	0	0	3.740			
30	401052		Stand incercari transmisii	05.07.1988	923	923	0	0	0	1.710			
31	400347		Strung mecanica fina SP 80	05.07.1988	1.364	1.364	0	0	0	2.530			
Total ct.2131.2- Echipamente tehnologice de natura ob.					500.475	500.475	0	0	0	13.840			
32	490003		Sistem PC Pentium 32 MB	07.07.2008	2.402	2.402	0	0	0	300			
Total ct.2132.1- Aparate si instalatii masurare, control si reglare					2.402	2.402	0	0	0	300			
33	490001		Sistem PC Pentium 32 MB	01.12.1999	1.199	1.199	0	0	0	0			
34	490070		Calc.CYRIX 686 MII/300 MHz	12.10.1999	942	942	0	0	0	0			
35	490076		Imprimanta laser HP LJ 1100	01.01.2001	841	841	0	0	0	0			
36	170/2		GPS MIO P350	26.06.2007	733	733	0	0	0	0			
Total ct.2132.2- Aparate si instalatii masurare, control si reglare de natura ob. I					3.715	3.715	0	0	0	0			
37	902852		Usi securizate	30.03.2002	15.794	11.846	3.949	3.949	3.949	1.530			
Total ct.2141.1- Alte imobilizari					15.794	11.846	3.949	3.949	3.949	1.530			
38	600014		Gnida rulanta 1,6 T	16.11.1981	51	51	0	0	0	80			
39	600016		Macara girafa FA 110A	05.04.1984	9	9	0	0	0	10			
40	600053		Platforma de ridicat 12m	03.12.1987	74	74	0	0	0	130			
41	600124		Pod rulant monogrinda CU	26.01.1991	308	308	0	0	0	620			
42	600119		Electropalane de 1,6 TF	01.11.1990	133	133	0	0	0	270			
43	600120		Electropalane de 1,6 TF	01.11.1990	133	133	0	0	0	270			

ANEXA 2.1 - Situatia imobilizarilor corporale aflate in patrimoniul INAR SA la 31.12.2017 - Rezultatele evaluarii

DATE DE IDENTIFICARE		DATE CONTABILE						REZULTATELE EVALUARII			
		Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Data PIF	Valoare de inventar la 31.12.2017		Valoare ramasa la 31.12.2017		Valoare justa estimata evaluator	Observatii
						lei	lei	lei	lei		
44	600121	Electropalane de 1,6 TF	01.11.1990	133	133	0	0	270			
45	600122	Electropalane de 1,6 TF	01.11.1990	133	133	0	0	270			
46	60117	Electropalan cu carucior	05.11.1994	608	608	0	0	1.430			
47	600017	Macara girafa FA 110 A	05.04.1984	9	9	0	0	10			
48	600025	Pod rulant monogrinda 3,2 T	28.12.1985	308	308	0	0	530			
49	600038	Pod rulant 5 TF	30.12.1986	375	375	0	0	660			
50	200028	Cale rulare grinda 5 TF	30.12.1986	342	342	0	0	600			
51	300039	Tablou distr.0.4KV lab.hidraulic	30.01.1988	1.065	1.065	0	0	1.940			
52	300041	Panou distr.0.4 KV lab.hidrosim	30.01.1988	1.065	1.065	0	0	1.940			
53	300050	Panou distr.0.4 KV lab.transm.	30.07.1987	1.015	1.015	0	0	1.820			
54	600113	Ascensor materiale si persoane	01.11.1990	687	687	0	0	1.380			
55	600101	Ascensor materiale si persoane	29.09.1989	401	401	0	0	770			
56	600114	Ascensor materiale si persoane	01.11.1990	687	687	0	0	1.380			
57	185	Interfata USB 6009+Accesorii	12.07.2008	1.118	1.118	0	0	350			
58	186	PC Dell E 521	01.10.2008	1.513	1.513	0	0	470			
Total ct.214.2 - Alte imobilizari de nat.ob.inv.				10.165	10.165	0	0	15.200			
TOTAL				3.039.531	1.030.932	2.008.598	9.363.927				

ANEXA 2.2 - Situatia imobilizarilor corporale aflate in patrimoniul INAR SA la 31.12.2017 - Abordarile evaluarii

DATE DE IDENTIFICARE		ABORDAREA PRIN COST												ABORDAREA PRIN VENIT		ABORDAREA PRIN PIATA		
		Curs euro/ lei/euro	Cost de inlocuire brut	Varsta efectiva	Durata de viata	Utila ramasa	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Depreciere cumulata	Cost de inlocuire net	euro	lei	euro	lei			
Nr. crt.	Denumire																	
1	Teren Brasov cad.115056																	
2	Teren Brasov cad.109148																	
3	Teren Brasov cad.105703																	
4	Teren Brasov cad.113489																	
5	Teren Brasov cad.112880																	
6	Teren Brasov cad.114990																	
7	Teren Brasov cad.124594																	
Total ct.211 - Terenuri																		
8	Cladire lab.inc.comp.diverse																	
9	Cladire sectie microp.montaj																	
10	Cladire laborator hidraulic																	
11	Cladire lab.incerc.hidrosimulat.(hala hidropuls stand probe)																	
12	Cladire sectie micro-prelucrani																	
13	Cladire laborator transmisii																	
14	Cladire lab.cercetare proiectare																	
15	Cladire standuri rodaj																	
16	Inst.el.forta lab.hidraulic	56,4145	4.516	372	36	91%	0%	0%	0%	91%	0%	0%	0%	1.857	x	x	x	x
17	Drum public zona II	56,4145	103.841	337	84	80%	0%	0%	0%	80%	0%	0%	0%	96.544	x	x	x	x
18	Rețele alimentare 0,4 KV	56,4145	1.913	342	36	90%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	0%	849	x	x	x	x
19	Rețele el6 KV hala transmisii	56,4145	1.550	342	36	90%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	0%	688	x	x	x	x
Total ct.212 - Constructii																		
14	Centrale termice	3,4919	46.793	179	24	88%	0%	0%	0%	88%	0%	0%	0%	25.778	x	x	x	x
15	Instalatie servohidraulica III	56,4145	99.218	341	12	97%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	0%	15.717	x	x	x	x
16	Masina de frezat FUS 22	56,4145	26.129	358	12	97%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	0%	3.949	x	x	x	x
17	Masina de frezat FUS 22	56,4145	26.814	353	12	97%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	0%	4.108	x	x	x	x
18	Tablou joasa ten.hala micr.mont	56,4145	33.466	328	12	96%	0%	0%	0%	96%	0%	0%	0%	5.504	x	x	x	x
19	Pompa peristalt.VERDER tip 2000	3,7484	1.079	171	12	93%	0%	0%	0%	93%	0%	0%	0%	330	x	x	x	x
20	Centrala telefonica PANASONIC	56,4145	33.855	217	12	95%	0%	0%	0%	95%	0%	0%	0%	8.267	x	x	x	x
21	Inst.adapt.la incercari seismice	56,4145	460.236	372	12	97%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	0%	67.018	x	x	x	x
22	Racord electric 6 KV	56,4145	53.670	339	12	97%	0%	0%	0%	97%	0%	0%	0%	8.550	x	x	x	x
23	Statie monitor fixa+ microfon	3,4046	23.151	131	12	92%	0%	0%	0%	92%	0%	0%	0%	9.053	x	x	x	x
24	Sonometru blue solo	3,4046	5.728	131	12	92%	0%	0%	0%	92%	0%	0%	0%	2.240	x	x	x	x
25	Kit analizor trafic+ incarcator NC 200	3,7690	3.692	119	12	91%	0%	0%	0%	91%	0%	0%	0%	1.576	x	x	x	x

ANEXA 2.2 - Situatia imobilizarilor corporale aflate in patrimoniul INAR SA la 31.12.2017 - Abordarile evaluarii

DATE DE IDENTIFICARE		ABORDAREA PRIN COST												ABORDAREA PRIN VENIT		ABORDAREA PRIN PIATA		
		Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire	Curs euro/actualizare	Cost de inlocuire brut	Vasta efectiva	Durata de viata	Utila ramasa	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Depreciere cumulata	Cost de inlocuire net	euro	lei	euro	lei
lei/euro	euro																	
Total ct.2131.1- Echipamente tehnologice																		
26	400765	Masina de ganuit cu cobana	56,4145	13.232	349	12	97%	0%	0%	0%	97%	2.050	x	x	x	x		
27	300042	Dulap distr.hala microp.prel.	56,4145	12.214	337	12	97%	0%	0%	0%	97%	1.957	x	x	x	x		
28	400204	Strung SN320x450	56,4145	13.732	404	12	97%	0%	0%	0%	97%	1.846	x	x	x	x		
29	60112	Motostivitor cu furci frontal	56,4145	20.000	287	12	96%	0%	0%	0%	96%	3.740	x	x	x	x		
30	401052	Stand incercari transmisii	56,4145	11.173	353	12	97%	0%	0%	0%	97%	1.712	x	x	x	x		
31	400347	Strung mecanica fina SP 80	56,4145	16.519	353	12	97%	0%	0%	0%	97%	2.531	x	x	x	x		
Total ct.2131.2- Echipamente tehnologice de natura ob.																		
32	490003	Sistem PC Pentium 32 MB	3,6066	666	113	12	90%	0%	0%	0%	90%	298	x	x	x	x		
Total ct.2132.1- Aparate si instalatii masurare, control si reglare																		
33	490001	Sistem PC Pentium 32 MB	56,4145	14.517	216	0	100%	0%	0%	0%	100%	0	x	x	x	x		
34	490070	Calc.CYRIX 686 MII/300 MHz	56,4145	11.410	218	0	100%	0%	0%	0%	100%	0	x	x	x	x		
35	490076	Imprimanta laser HP LJ 1100	2,4118	349	203	0	100%	0%	0%	0%	100%	0	x	x	x	x		
36	170/2	GPS MIO P350	3,1816	230	126	0	100%	0%	0%	0%	100%	0	x	x	x	x		
Total ct.2132.2- Aparate si instalatii masurare, control si reglare de natura ob. Inv.																		
37	902852	Usi securizate	2,8684	5.506	189	12	94%	0%	0%	0%	94%	1.532	x	x	x	x		
Total ct.2141.1- Alte imobilizari																		
38	600014	Grinda rulanta 1,6 T	56,4145	612	433	12	97%	0%	0%	0%	97%	77	x	x	x	x		
39	600016	Macara grafa FA 110A	56,4145	108	404	12	97%	0%	0%	0%	97%	15	x	x	x	x		
40	600053	Platforma de ridicat 12m	56,4145	897	360	12	97%	0%	0%	0%	97%	135	x	x	x	x		
41	600124	Pod rulant monogrinda CU	56,4145	3.724	323	12	96%	0%	0%	0%	96%	622	x	x	x	x		
42	600119	Electropalane de 1,6 TF	56,4145	1.606	325	12	96%	0%	0%	0%	96%	266	x	x	x	x		
43	600120	Electropalane de 1,6 TF	56,4145	1.606	325	12	96%	0%	0%	0%	96%	266	x	x	x	x		
44	600121	Electropalane de 1,6 TF	56,4145	1.606	325	12	96%	0%	0%	0%	96%	266	x	x	x	x		
45	600122	Electropalane de 1,6 TF	56,4145	1.606	325	12	96%	0%	0%	0%	96%	266	x	x	x	x		
46	60117	Electropalan cu carucior	56,4145	7.365	277	12	96%	0%	0%	0%	96%	1.425	x	x	x	x		
47	600017	Macara grafa FA 110 A	56,4145	108	404	12	97%	0%	0%	0%	97%	15	x	x	x	x		
48	600025	Pod rulant monogrinda 3,2 T	56,4145	3.732	384	12	97%	0%	0%	0%	97%	527	x	x	x	x		
49	600038	Pod rulant 5 TF	56,4145	4.541	372	12	97%	0%	0%	0%	97%	661	x	x	x	x		
50	200028	Cale rulare grinda 5 TF	56,4145	4.135	372	12	97%	0%	0%	0%	97%	602	x	x	x	x		
51	300039	Tablou distr.0.4KV lab.hidraulic	56,4145	12.897	359	12	97%	0%	0%	0%	97%	1.944	x	x	x	x		
52	300041	Panou distr.0.4 KV lab.hidrosim	56,4145	12.897	359	12	97%	0%	0%	0%	97%	1.944	x	x	x	x		

ANEXA 2.2 - Situatia imobilizarilor corporale aflate in patrimoniul INAR SA la 31.12.2017 - Abordarile evaluarii

DATE DE IDENTIFICARE		ABORDAREA PRIN COST												ABORDAREA PRIN VENIT		ABORDAREA PRIN PIATA	
		Curs euro/ lei/euro	Cost de inlocuire brut euro	luni	Varsta efectiva luni	Durata de viata luni	utila ramasa	Depreciere fizica %	Depreciere functionala %	Depreciere economica %	Depreciere cumulata %	Cost de inlocuire net lei	euro	lei	euro	lei	
Nr. crt.	Denumire																
53	300050	Panou distr.0.4 KV lab.transm.	56,4145	12.283	365	12	97%	0%	0%	97%	1.822	x	x	x	x		
54	600113	Ascensor materiale si persoane	56,4145	8.323	325	12	96%	0%	0%	96%	1.381	x	x	x	x		
55	600101	Ascensor materiale si persoane	56,4145	4.853	339	12	97%	0%	0%	97%	773	x	x	x	x		
56	600114	Ascensor materiale si persoane	56,4145	8.323	325	12	96%	0%	0%	96%	1.381	x	x	x	x		
57	185	Interfata USB 6009+Accesorii	3,5829	312	113	36	76%	0%	0%	76%	351	x	x	x	x		
58	186	PC Dell E. 521	3,7348	405	110	36	75%	0%	0%	75%	465	x	x	x	x		
Total ct.214.2 - Alte imobilizari de nat.ob.inv.																	

TOTAL

curs euro la data evaluarii = 4,6597

ANEXA nr. 2 - Evaluare teren liber – Metoda comparatiei directe

Specificatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile			
		A	B	C	D
Adresa	Teren intravilan Brasov, Platforma Industriala Roman	Teren intravilan Brasov, Calea Bucurestilor, zona Calca Bucuresti langa Triaac Auto, Teren intravilan Brasov, Teren intravilan Brasov, zona Calca Bucuresti			
Pret tranzactie/oferta (euro/mp) ajustare oferta (%) justificare ajustare		65,0 -10%	32,4 -10%	48,5 -10%	45,8 -10%
Pret oferta ajustat (euro/mp) Suprafata (mp)	16,375	58,5 5,300	29,2 2,900	43,7 3,300	41,2 36.000
transmiterea dr.de propr. ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare	fara restrictii	fara restrictii 0% 0,0	fara restrictii 0% 0,0	fara restrictii 0% 0,0	fara restrictii 0% 0,0
pret ajustat (euro/mp)		58,5	29,2	43,7	41,2
conditii de finantare ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare		identice 0% 0,0	identice 0% 0,0	identice 0% 0,0	identice 0% 0,0
pret ajustat (euro/mp)		58,5	29,2	43,7	41,2
conditii de vanzare ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare		nomale 0% 0,0	nomale 0% 0,0	nomale 0% 0,0	nomale 0% 0,0
pret ajustat (euro/mp)		58,5	29,2	43,7	41,2
cheltuieli de efectuat dupa comparare ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare		nu 0% 0,0	nu 0% 0,0	nu 0% 0,0	nu 0% 0,0
pret ajustat (euro/mp)		58,5	29,2	43,7	41,2
conditii de piata ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare		oferta actuala 0% 0,0	oferta actuala 0% 0,0	oferta actuala 0% 0,0	oferta actuala 0% 0,0
pret ajustat (euro/mp)		58,5	29,2	43,7	41,2
localizare		str. Zizinului, zona Astra	Calea Bucurestilor, langa Triaac Auto	Calea Bucurestilor, spatele Metro, Selgros	zona Calca Bucuresti in spatele Carrefour si Bricostore
ajustare procentuala (%) ajustare valorica (euro/mp) justificare ajustare		-15% -8,8	15% 4,4	0% 0,0	0% 0,0
pret ajustat (euro/mp)		49,7	33,5	43,7	41,2

euro

ANEXA nr. 2 - Evaluare teren liber – Metoda comparatiei directe

Specificatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile			
		A	B	C	D
Adresa	Teren intravilan Brasov, Platforma Industriala Roman	Teren intravilan Brasov, Calea Bucurestilor, zona Calea Bucuresti langa Triaac Auto			
utilitati disponibile	toate utilitatile	in zona			
ajustare procentuala (%)		similar	10%	10%	in zona
ajustare valorica (euro/mp)		0%	3,4	4,4	10%
justificare ajustare		0,0			4,1
pret ajustat (euro/mp)		49,7	36,9	48,1	45,4
dimensiune	16.375	5.300	2.900	3.300	36.000
ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%	5%
ajustare valorica (euro/mp)		-2,5	-1,8	-2,4	2,3
justificare ajustare		din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele de dimensiuni mici, fata de o parcela de dimensiuni mari este cu aprox. 5-15% mai mare	din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele de dimensiuni mici, fata de o parcela de dimensiuni mari este cu aprox. 5-15% mai mare	din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele de dimensiuni mici, fata de o parcela de dimensiuni mari este cu aprox. 5-15% mai mare	din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele de dimensiuni mici, fata de o parcela de dimensiuni mari este cu aprox. 5-15% mai mare
pret ajustat (euro/mp)		47,2	35,0	45,7	47,6
foma in plan		similar	regulata, foma alungita cu raport al laturilor de 17/170 ml	regulata, foma alungita cu raport al laturilor de 20/165 ml	similar
ajustare procentuala (%)	regulata	0%	15%	15%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	5,3	6,8	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	comparabila are o forma alungita care restrange posibilitatile de dezvoltare; din observatiile realizate, pretul unitar al parcelelor cu forme care afecteaza posibilitatile de dezvoltare este cu aproximativ 10-15% mai mic fata de parcelele cu forma adecvata	comparabila are o forma alungita care restrange posibilitatile de dezvoltare; din observatiile realizate, pretul unitar al parcelelor cu forme care afecteaza posibilitatile de dezvoltare este cu aproximativ 10-15% mai mic fata de parcelele cu forma adecvata	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		47,2	40,3	52,5	47,6
acces		similar	similar	similar	similar
ajustare procentuala (%)	drum asfalt	0%	0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
pret ajustat (euro/mp)		47,2	40,3	52,5	47,6
front stradal, vizibilitate		FS = 80 ml	FS = 16,9 ml	FS = 20 ml	FS = 200 ml
ajustare procentuala (%)	fara FS	-15%	-5%	-10%	-15%
ajustare valorica (euro/mp)	acces pe drum interior din Cadrul Platformei industriale Roman	-7,1	-2,0	-5,3	-7,1
justificare ajustare		din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele fara front stradal, fata de o parcela cu front stradal este cu aprox. 5-15% mai mic	din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele fara front stradal, fata de o parcela cu front stradal este cu aprox. 5-15% mai mic	din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele fara front stradal, fata de o parcela cu front stradal este cu aprox. 10-15% mai mic	din observatiile realizate, in mediu, pretul unitar al unei parcele fara front stradal, fata de o parcela cu front superior este cu aprox. 5-15% mai mic
pret ajustat (euro/mp)		40,2	38,3	47,3	40,5

ANEXA nr. 2 - Evaluare teren liber – Metoda comparatiei directe

euro

Specificatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile			
		A	B	C	D
Adresa	Teren intravilan Brasov, Platforma Industriala Roman	Teren intravilan Brasov, Calea Bucurestilor, zona Astra Bucuresti langa Triac Auto			
topografie	plan	plan			
ajustare procentuala (%)	0%	0%			
ajustare valorica (euro/mp)	0,0	0,0			
justificarea ajustare:	nu este cazul	nu este cazul			
pret ajustat (euro/mp)	40,2	47,3			
vecinatati	similare	similare			
ajustare procentuala (%)	0%	0%			
ajustare valorica (euro/mp)	0,0	0,0			
justificarea ajustare:	nu este cazul	nu este cazul			
pret ajustat (euro/mp)	40,2	47,3			
CMBU	industrial	industrial			
ajustare procentuala (%)	0%	0%			
ajustare valorica (euro/mp)	0,0	0,0			
justificarea ajustare:	nu este cazul	nu este cazul			
pret ajustat (euro/mp)	40,2	47,3			
zonare	intravilan	similar			
ajustare procentuala (%)	0%	0%			
ajustare valorica (euro/mp)	0	0			
justificarea ajustare:	nu este cazul	nu este cazul			
pret ajustat (euro/mp)	40	47			
constructie pe teren	considerat liber	fara			
ajustare procentuala (%)	0%	0%			
ajustare valorica (euro/mp)	0,0	0,0			
justificarea ajustare:	nu este cazul	nu este cazul			
pret ajustat (euro/mp)	40,2	47,3			
ajustare totala bruta(euro)	18,3	16,8			
ajustare totala bruta procentuala (%)	31,4%	57,8%			
		43,2%			
		32,8%			

cursul euro la data evaluarii = 4,6597

Proprietatea comparabila cu cea mai mica ajustare totala bruta procentuala, este cea care va fi aleasa.

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

40 euro/mp
echivalent 655.000 euro
echivalent 3.052.100 lei

Comparabila A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/astra/teren-constructii-de-vanzare-X6T71300J?lista=9765176>

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/licitatie-terenuri-constructii/brasov/calea-bucurestii/teren-constructii-de-vanzare-X6Q1030A7?lista=2367931&hartea=1>

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/licitatie-terenuri-constructii/brasov/astra/teren-constructii-de-vanzare-X5FH03008?lista=2367931&hartea=1>

Comparabila D

<https://www.imobiliare.ro/licitatie-terenuri-constructii/brasov/calea-bucurestii/teren-constructii-de-vanzare-X6Q1030FQ?lista=2367931&hartea=1>

**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator incercari componente diverse**

1 Identificare:

Nr. inventar	100002
Nr.cad.	C19
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	stalpi si cadre din beton armat
Planseu:	stalpi si grinzi din beton armat
Pereti:	zidarie BCA
Acoperis:	elemente prefabricate din beton armat cu hidroizolatie si luminatoare
Finisaje:	pardoseli din ciment sclivisit, gresie, tencuiei si zugraveli lavabile, tamplarie PVC cu geam termopan
Instalatii:	instalatii electrice, sanitare, incalzire
Data PIF:	1984
Extinderi/modernizari:	2012-2017 modernizat

3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P	Spatii productie	1705	mp Au	
Suprafata construita:	1.894	mpAc	Spatii depozitare	mp Au	
Suprafata desfasurata:	1.989	mpAd	Spatii birouri	86	mp Au
Suprafata inchiriabila:	1.790	mpAu	Teren aferent constructiei	2.841	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator incercari componente diverse**

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.1						
S	Structură	1.989	mp Ad	x	119,96	euro/mp Ad =	238.634	euro
A	Acoperiș	1.989	mp Ad	x	120,65	euro/mp Ad =	240.000	euro
F	Finisaj	1.989	mp Ad	x	33,71	euro/mp Ad =	67.065	euro
I	Instalații electrice	1.989	mp Ad	x	13,28	euro/mp Ad =	26.425	euro
I	Instalații sanitare	1.989	mp Ad	x	16,85	euro/mp Ad =	33.511	euro
I	Instalații incalzire	1.989	mp Ad	x	24,68	euro/mp Ad =	49.093	euro
Total valoare =					329,14	euro/mp Ad TVA inclus =	654.728	euro TVA inclus
					276,59	euro/mp Ad fara TVA	550.192	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei
 lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	
	nou	cost reparare
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	238.634	36,4%	80	34	43%
anvelopa	240.000	36,7%	40	5	13%
finisaje	67.065	10,2%	20	5	25%
instalatii	109.029	16,7%	25	5	20%
	654.728	100%			26,0%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila
depreciere functionala nerecuperabila

lei
 lei
 lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata

lei

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

- = lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei
 euro

**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator incercari componente diverse**

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

P1 (pierderi din neînchiriere) = din VBP lei

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

A (alte venituri) = lei

VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = din CIN lei

Cheltuieli variabile (reparații curente) = din VBE lei

Rezerve pentru reparații capitale = din CIB lei

VNE = lei

D. Estimarea ratei de capitalizare: $c = \text{VNE comparabile} / \text{Pret tranzacționare comparabile}$

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 lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire sectie microproductie montaj**

1 Identificare:

Nr. inventar	100003
Nr.cad.	C34
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

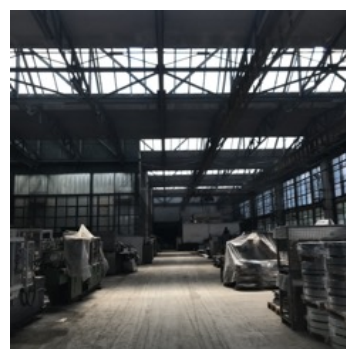
2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	stalpi si grinzi din beton armat
Planseu:	-
Pereti:	zidarie BCA
Acoperis:	structura metalica cu tabla si luminatoare
Finisaje:	pardoseli din ciment sclivisit, tencuieli si zugraveli simple, tamplarie metalica cu geam simplu,
Instalatii:	instalatii electrice
Data PIF:	1984
Extinderi/modernizari:	n/a

3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P	Spatii productie	2539	mp Au
Suprafata construita:	2.509	mpAc		mp Au
Suprafata desfasurata:	2.821	mpAd		mp Au
Suprafata inchiriabila:	2.539	mpAu		mp
		Teren aferent constructiei	3.764	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire sectie microproductie montaj**

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.1						
S	Structură	2.821	mp Ad	x	196,30	euro/mp Ad =	553.774	euro
A	Acoperiș	2.821	mp Ad	x	91,81	euro/mp Ad =	258.992	euro
F	Invelitoare	2.821	mp Ad	x	62,30	euro/mp Ad =	175.749	euro
I	Finisaj	2.821	mp Ad	x	33,71	euro/mp Ad =	95.109	euro
I	Instalații electrice	2.821	mp Ad	x	13,28	euro/mp Ad =	37.474	euro
S	Instalații sanitare	2.821	mp Ad	x	0,00	euro/mp Ad =	0	euro
Total valoare =					397,41	euro/mp Ad TVA inclus =	1.121.098	euro TVA inclus
					333,96	euro/mp Ad fara TVA	942.099	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei
 lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	cost reparare
	nou	
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	553.774	49,4%	80	34	43%
anvelopa	258.992	23,1%	40	34	85%
finisaje	175.749	15,7%	20	34	100%
instalatii	132.583	11,8%	25	34	100%
	1.121.098	100%			68,1%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila lei
depreciere functionala nerecuperabila lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata lei

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

- = lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei
 euro

**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire sectie microproductie montaj**

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

P1 (pierderi din neînchiriere) = 15% din VBP lei
 P2 (pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei) = lei
 A (alte venituri) = lei
 VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = 1,2% din CIN lei
 Cheltuieli variabile (reparații curente) = 5,0% din VBE lei
 Rezerve pentru reparații capitale = 1,0% din CIB lei
 VNE = lei

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 lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
 echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator hidraulice**

1 Identificare:

Nr. inventar	100009
Nr.cad.	C25
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	stalpi si grinzi din beton armat
Planseu:	beton armat
Pereti:	zidarie BCA
Acoperis:	elemente prefabricate din beton armat cu hidroizolatie si luminatoare
Finisaje:	pardoseli din ciment sclivisit, tencuieli si zugraveli simple, tamplarie metalica cu geam simplu,
Instalatii:	instalatii electrice, sanitare
Data PIF:	1987
Extinderi/modernizari:	n/a

3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P	Spatii productie	1048	mp Au	
Suprafata construita:	1.165	mpAc	Spatii depozitare	mp Au	
Suprafata desfasurata:	1.165	mpAd	Spatii birouri	mp Au	
Suprafata inchiriabila:	1.048	mpAu	Teren aferent constructiei	1.747	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator hidraulice**

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.1						
S	Structură	1.165	mp Ad	x	119,96	euro/mp Ad =	139.699	euro
A	Acoperiș	1.165	mp Ad	x	120,65	euro/mp Ad =	140.499	euro
F	Finisaj	1.165	mp Ad	x	33,71	euro/mp Ad =	39.261	euro
I	Instalații electrice	1.165	mp Ad	x	13,28	euro/mp Ad =	15.469	euro
I	Instalații sanitare	1.165	mp Ad	x	16,85	euro/mp Ad =	19.618	euro
I	Instalații incalzire	1.165	mp Ad	x	24,68	euro/mp Ad =	28.740	euro
Total valoare =					329,14	euro/mp Ad TVA inclus =	383.286	euro TVA inclus
					276,59	euro/mp Ad fara TVA	322.089	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	cost reparare
	nou	
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

lei

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	139.699	36,4%	80	31	39%
anvelopa	140.499	36,7%	40	31	78%
finisaje	39.261	10,2%	20	31	100%
instalatii	63.827	16,7%	25	31	100%
	383.286	100%			69,4%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila

lei

depreciere functionala nerecuperabila

lei

lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata

lei

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

-

=

lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei

euro

**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator hidraulice**

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

P1 (pierderi din neînchiriere) = din VBP lei

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

A (alte venituri) = lei

VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = din CIN lei

Cheltuieli variabile (reparații curente) = din VBE lei

Rezerve pentru reparații capitale = din CIB lei

VNE = lei

D. Estimarea ratei de capitalizare: $c = \text{VNE comparabile} / \text{Pret tranzacționare comparabile}$

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

$c = \text{input type="text" value="10,5%"/>$

E. Valoarea lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator incercari hidrosimulat. (hala hidropuls stand probe)**

1 Identificare:

Nr. inventar	100010
Nr.cad.	C17
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	stalpi si grinzi din beton armat
Planseu:	beton armat
Pereti:	zidarie BCA
Acoperis:	elemente prefabricate din beton armat cu hidroizolatie si luminatoare
Finisaje:	pardoseli din ciment sclivisit, tencuieli si zugraveli simple, tamplarie metalica cu geam simplu,
Instalatii:	instalatii electrice, sanitare
Data PIF:	1986
Extinderi/modernizari:	n/a

3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P+E partial	Spatii productie	895	mp Au
Suprafata construita:	995	mpAc		mp Au
Suprafata desfasurata:	1.574	mpAd		mp Au
Suprafata inchirabila:	1.416	mpAu		mp
		Teren aferent constructiei	1.492	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator incercari hidrosimulat. (hala hidropuls stand probe)**

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.1						
S	Structură	995	mp Ad	x	223,21	euro/mp Ad =	222.060	euro
A	Acoperiș	995	mp Ad	x	120,65	euro/mp Ad =	120.029	euro
F	Finisaj	1.574	mp Ad	x	33,71	euro/mp Ad =	53.063	euro
I	Instalații electrice	1.574	mp Ad	x	13,28	euro/mp Ad =	20.908	euro
I	Instalații sanitare	579	mp Ad	x	16,85	euro/mp Ad =	9.754	euro
S	Planseu intermediar	579	mp Ad	x	155,18	euro/mp Ad =	89.850	euro
Total valoare =					327,64	euro/mp Ad TVA inclus =	515.664	euro TVA inclus
					275,33	euro/mp Ad fara TVA	433.331	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	cost reparare
	nou	
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

lei

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	401.760	66,4%	80	32	40%
anvelopa	120.029	19,8%	40	32	80%
finisaje	53.063	8,8%	20	32	100%
instalatii	30.662	5,1%	25	32	100%
	605.514	100%			56,2%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila

lei

depreciere functionala nerecuperabila

lei

lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata

lei

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

-

=

lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei

euro

**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator incercari hidrosimulat. (hala hidropuls stand probe)**

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

P1 (pierderi din neînchiriere) = din VBP lei

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

A (alte venituri) = lei

VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = din CIN lei

Cheltuieli variabile (reparații curente) = din VBE lei

Rezerve pentru reparații capitale = din CIB lei

VNE = lei

D. Estimarea ratei de capitalizare: $c = \text{VNE comparabile} / \text{Pret tranzacționare comparabile}$

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

$c = \text{input type="text" value="10,5%"/>$

E. Valoarea lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire sectie micro.prelucrari

1 Identificare:

Nr. inventar	100011
Nr.cad.	C30
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	stalpi si grinzi din beton armat
Planseu:	beton armat
Pereti:	zidarie BCA
Acoperis:	tip terasa cu hidroizolatie
Finissaje:	pardoseli din ciment sclivisit, tencuiei si zugraveli simple, tamplarie PVC cu geam simplu
Instalatii:	instalatii electrice, sanitare
Data PIF:	1987
Extinderi/modernizari:	2012-2017

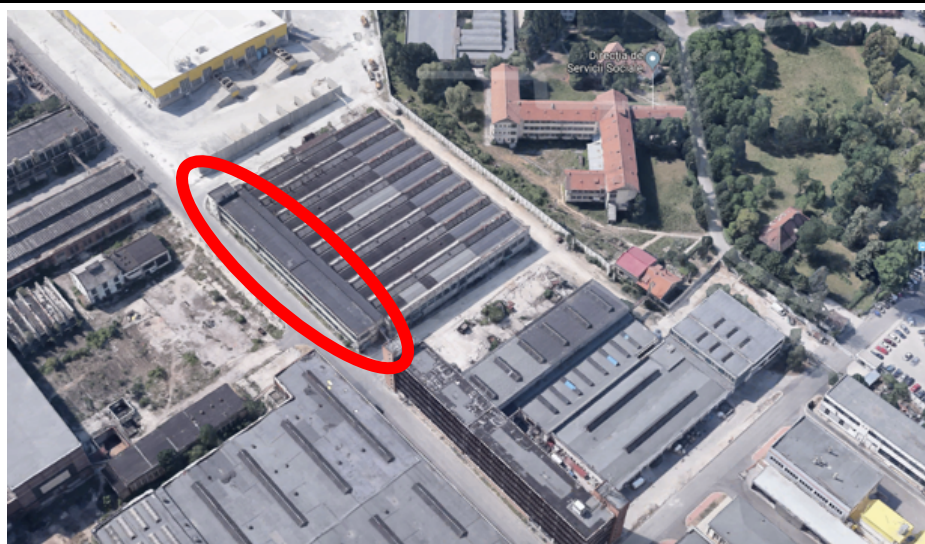
3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P	Spatii productie	2.203	mp Au
Suprafata construita:	1.296	mpAc		mp Au
Suprafata desfasurata:	2.592	mpAd		mp Au
Suprafata inchiriabila:	2.203	mpAu		mp
		Teren aferent constructiei	1.944	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire sectie micro.prelucrari

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.3						
S	Structură	2.592	mp Ad	x	168,70	euro/mp Ad =	437.267	euro
F	Finisaj	2.592	mp Ad	x	69,69	euro/mp Ad =	180.646	euro
I	Instalații electrice	2.592	mp Ad	x	14,21	euro/mp Ad =	36.824	euro
I	Instalații sanitare	2.592	mp Ad	x	5,19	euro/mp Ad =	13.444	euro
I	Instalații de încălzire	2.592	mp Ad	x	0,00	euro/mp Ad =	0	euro
	0	2.592	mp Ad	x	0,00	euro/mp Ad =	0	euro
Total valoare =					257,79	euro/mp Ad TVA inclus =	668.181	euro TVA inclus
					216,63	euro/mp Ad fara TVA	561.497	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	cost reparare
	nou	
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

lei

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	437.267	65,4%	80	31	39%
anvelopa	0	0,0%	40	5	13%
finisaje	180.646	27,0%	20	5	25%
instalatii	50.268	7,5%	25	5	20%
	668.181	100%			33,6%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila

lei

depreciere functionala nerecuperabila

lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata

lei

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

-

=

lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei

euro

ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire sectie micro.prelucrari

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

P1 (pierderi din neînchiriere) = 15% din VBP lei
 P2 (pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei) = lei
 A (alte venituri) = lei
 VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = 1,2% din CIN lei
 Cheltuieli variabile (reparații curente) = 5,0% din VBE lei
 Rezerve pentru reparații capitale = 1,0% din CIB lei
 VNE = lei

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

in urma analizei pietei 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 lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator transmisii**

1 Identificare:

Nr. inventar	100012
Nr.cad.	C24
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	stalpi din beton armat si grinzi metalice
Planseu:	-
Pereti:	tabla ondulata
Acoperis:	grinzi metalice cu acoperis din tabla ondulata si luminatoare
Finisaje:	pardoseli din ciment sclvisit, invelitoare din tabla, tamplarie metalica cu geam simplu,
Instalatii:	instalatii electrice
Data PIF:	1984
Extinderi/modernizari:	n/a

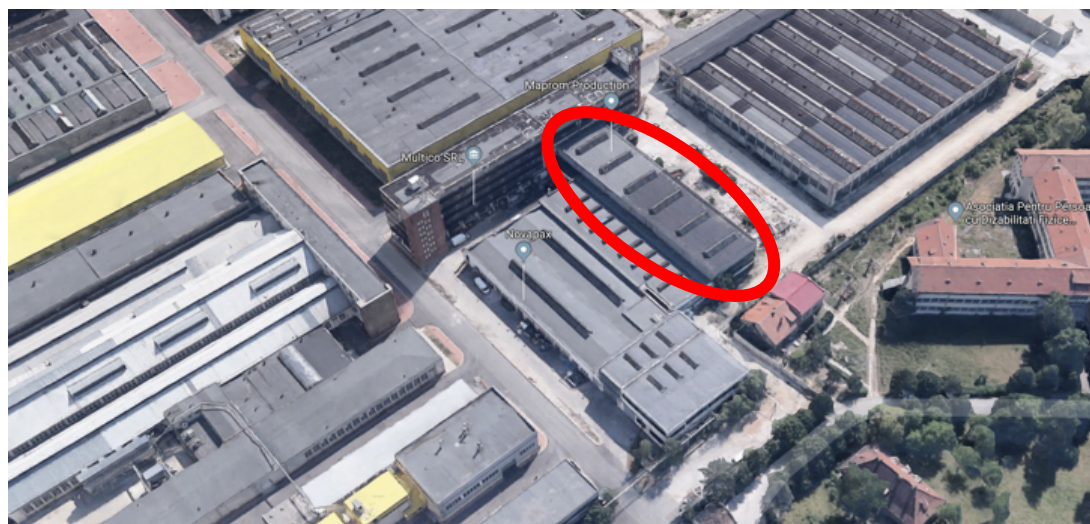
3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P	Spatii productie	1221	mp Au
Suprafata construita:	1.357	mpAc		mp Au
Suprafata desfasurata:	1.357	mpAd		mp Au
Suprafata inchiriabila:	1.221	mpAu		mp
		Teren aferent constructiei	2.036	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator transmisii**

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.1						
S	Structură	1.357	mp Ad	x	143,89	euro/mp Ad =	195.255	euro
A	Acoperiș	1.357	mp Ad	x	91,81	euro/mp Ad =	124.584	euro
A	Invelitoare	1.357	mp Ad	x	69,66	euro/mp Ad =	94.530	euro
F	Finisaj	1.357	mp Ad	x	33,71	euro/mp Ad =	45.751	euro
I	Instalații electrice	1.357	mp Ad	x	13,28	euro/mp Ad =	18.027	euro
I	Instalații sanitare	1.357	mp Ad	x	0,00	euro/mp Ad =	0	euro
Total valoare =					352,36	euro/mp Ad TVA inclus =	478.147	euro TVA inclus
					296,10	euro/mp Ad fara TVA	401.804	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	cost reparare
	nou	
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

lei

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	195.255	40,8%	80	34	43%
anvelopa	219.114	45,8%	40	34	85%
finisaje	45.751	9,6%	20	34	100%
instalatii	18.027	3,8%	25	34	100%
	478.147	100%			69,6%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila

lei

depreciere functionala nerecuperabila

lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata

lei

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

-

=

lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei

euro

**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator transmisii**

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

P1 (pierderi din neînchiriere) = din VBP

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

A (alte venituri) = lei

VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = din CIN

Cheltuieli variabile (reparații curente) = din VBE

Rezerve pentru reparații capitale = din CIB

VNE = lei

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 lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator cercetare proiectare**

1 Identificare:

Nr. inventar	100013
Nr.cad.	C22
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	cadre din beton armat
Planseu:	stalpi si grinzi din beton armat
Pereti:	zidarie BCA
Acoperis:	acoperis tip terasa cu termo si hidroizolatie
Finisaje:	pardoseli din mozaic, mocheta, tencuiei si zugraveli, tamplarie metalica cu geam simplu
Instalatii:	instalatii electrice, sanitare, incalzire
Data PIF:	1988
Extinderi/modernizari:	necesita lucrari de reparatii, renovare

3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P+4	Spatii productie	0	mp Au	
Suprafata construita:	1.246	mpAc	Spatii depozitare		mp Au
Suprafata desfasurata:	6.232	mpAd	Spatii birouri	5.110	mp Au
Suprafata inchiriabila:	5.110	mpAu	Teren aferent constructiei	2.493	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator cercetare proiectare**

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.3						
S	Structură	6.232	mp Ad	x	196,85	euro/mp Ad =	1.226.706	euro
F	Finisaj	6.232	mp Ad	x	174,70	euro/mp Ad =	1.088.621	euro
I	Instalații electrice	6.232	mp Ad	x	14,21	euro/mp Ad =	88.530	euro
I	Instalații sanitare	6.232	mp Ad	x	5,19	euro/mp Ad =	32.321	euro
I	Instalații de încălzire	6.232	mp Ad	x	15,21	euro/mp Ad =	94.778	euro
	0	6.232	mp Ad	x	0,00	euro/mp Ad =	0	euro
Total valoare =					406,15	euro/mp Ad TVA inclus =	2.530.956	euro TVA inclus
					341,30	euro/mp Ad fara TVA	2.126.854	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	cost reparare
	nou	
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

lei

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	1.226.706	48,5%	80	30	38%
anvelopa	0	0,0%	40	30	75%
finisaje	1.088.621	43,0%	20	30	100%
instalatii	215.629	8,5%	25	30	100%
	2.530.956	100%			69,7%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila

lei

depreciere functionala nerecuperabila

lei

lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata

lei

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

-

=

lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei

euro

ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire laborator cercetare proiectare

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

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

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

A (alte venituri) = lei

VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = 1,2% din CIN lei

Cheltuieli variabile (reparații curente) = 5,0% din VBE lei

Rezerve pentru reparații capitale = 1,0% din CIB lei

VNE = lei

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 lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire standuri rodaj**

1 Identificare:

Nr. inventar	100016
Nr.cad.	C34
Proprietar:	INAR S.A.
Adresa:	Brasov, str. Poienelor nr.5, Platforma Industriala Roman, jud. Brasov

2 Descrierea tehnica:

Fundatii:	din beton armat, continue sub ziduri
Structura:	stalpi si grinzi din beton armat
Planseu:	-
Pereti:	zidarie BCA
Acoperis:	structura metalica cu tabla si luminatoare
Finisaje:	pardoseli din ciment sclivisit, tencuiei si zugraveli simple, tamplarie metalica cu geam simplu,
Instalatii:	instalatii electrice
Data PIF:	1989
Extinderi/modernizari:	n/a

3 Elemente geometrice

Regim inaltime	P	Spatii productie	570	mp Au	
Suprafata construita:	600	mpAc	Spatii depozitare	mp Au	
Suprafata desfasurata:	600	mpAd	Spatii birouri	mp Au	
Suprafata inchiriabila:	570	mpAu	Teren aferent constructiei	660	mp

4 Fotografii ale proprietatii



5 Localizare



**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire standuri rodaj**

7 ABORDAREA PRIN COSTURI

A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)

		Catalog IROVAL vol. II, Cap. 1.1						
S	Structură	600	mp Ad	x	196,30	euro/mp Ad =	117.782	euro
A	Acoperiș	600	mp Ad	x	91,81	euro/mp Ad =	55.085	euro
A	Invelitoare	600	mp Ad	x	62,30	euro/mp Ad =	37.380	euro
F	Finisaj	600	mp Ad	x	33,71	euro/mp Ad =	20.229	euro
I	Instalații electrice	600	mp Ad	x	13,28	euro/mp Ad =	7.970	euro
I	Instalații sanitare	600	mp Ad	x	0,00	euro/mp Ad =	0	euro
Total valoare =					397,41	euro/mp Ad TVA inclus =	238.446	euro TVA inclus
					333,96	euro/mp Ad fara TVA	200.375	euro fara TVA

Cost de inlocuire brut al constructiei:

CIB = euro x lei/euro = lei

B. Estimarea depreciierilor cumulate

B.1 Depreciere fizica

lei
 lei

depreciere fizica recuperabila		
element ce necesita inlocuire/reparatie	cost de	cost reparare
	nou	
	euro	euro
nu este cazul	0	0
nu este cazul	0	0
	<input type="text" value="0"/>	

depreciere fizica nerecuperabila					
	cost de	pondere	durata de	vârsta	grad de uzura
	nou	subsystem	viata	efectivă	
	euro	%	ani	ani	%
structura	117.782	49,4%	80	29	36%
anvelopa	92.465	38,8%	40	29	73%
finisaje	20.229	8,5%	20	29	100%
instalatii	7.970	3,3%	25	29	100%
	238.446	100%			57,8%

lei

B.2. Depreciere functionala

depreciere functionala recuperabila lei
depreciere functionala nerecuperabila lei

B.3. Depreciere din cauze externe

lei

Depreciere cumulata lei

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

- = lei

E. Valoarea constructiei estimata pe baza abordarii prin costuri :

lei
 euro

**ANEXA nr.2.4 - Fisa tehnica de inspectie si evaluare
Cladire standuri rodaj**

8 ABORDAREA PRIN VENITURI

Metoda capitalizarii directe

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

Spații producție

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații depozitare

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Spații birouri

chirie brută unitară (Euro/mp) Euro/mp x lei/Euro x mp Su =

Venit brut potential anual (VBP)

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

P1 (pierderi din neînchiriere) = din VBP lei

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

A (alte venituri) = lei

VBE = lei

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

Cheltuieli fixe (impozit, asigurare) = din CIN lei

Cheltuieli variabile (reparații curente) = din VBE lei

Rezerve pentru reparații capitale = din CIB lei

VNE = lei

D. Estimarea ratei de capitalizare: $c = \text{VNE comparabile} / \text{Pret tranzacționare comparabile}$

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 lucrărilor de renovare și modernizare necesare a fi realizate:

mp Ad x euro/mp x lei/euro = lei

F. Valoarea terenului aferent construcției:

mp teren x euro/mp x lei/euro = lei

G. Valoarea construcției estimată pe baza abordării prin venituri :

lei
echivalent euro

10 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

A. Valoare de 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.3 - Situatia creantelor la 31.12.2017

Creante	Sold la 31.12.2017	Corectie procentuala	Corectie valorica	Valoare corectata
Creante cu vechime intre 0-30 zile	198.051	0%	0	198.051
Creante cu vechime intre 31-90 zile	36.542	10%	-3.654	32.888
Creante cu vechime intre 90-360 zile	252.930	30%	-75.879	177.051
Creante cu vechime mai mare de 365 de zile	79.725	50%	-39.862	39.862
TOTAL	567.248		-119.396	447.852

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
A. ACTIVE IMOBILIZATE					
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE					
1. Cheltuieli de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	1	19	19	0	0
2. Concesiuni, brevete, licențe, mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale (ct. 205+208-2805-2808-2905-2908)	2				
3. Fondul comercial (ct. 2071)	3	0	0	0	0
4. Imobilizări necorporale în curs (ct. 233-2933)	4	0	0		
TOTAL (rd. 01 la 04)	5	19	19	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE					
1. Terenuri și construcții (ct. 211+212-2811-2812-2911-2912)	6	2.107.048	2.069.480	2.037.065	2.004.650
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213+223-2813-2913)	7			0	0
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct.214+224-2814-2914)	8	6.206	5.453	4.701	3.949
4. Investiții imobiliare (ct.215-2815-2915)	9	0	0	0	0
5. Imobilizări corporale în curs (ct.231-2931)	10			0	0
6. Investiții imobiliare în curs de execuție (ct.235-2935)	11	0	0	0	279.404
TOTAL (rd. 06 la 11)	12	2.113.254	2.074.933	2.041.766	2.288.003
III. ACTIVE BIOLOGICE (ct.241-284-294)					
IV. IMOBILIZĂRI FINANCIARE					
1. Acțiuni deținute la filiale (ct. 261-2961)	14				
2. Imprumuturi acordate entităților din grup (ct. 2671+2672-2965)	15	0	0	0	0
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și entităților controlate în comun (ct. 262+263-2962)	16	0	0	0	0
4. Imprumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun (ct. 2673+2674-2965)	17	0	0	0	0
5. Titluri deținute ca imobilizări (ct. 262+264+265- 2962-2964)	18	0	0	0	0
6. Alte titluri imobilizate (ct. 265-2963)	19	0	0	0	0
7. Alte imprumuturi (ct. 2675+2676+2677+2678+2679-2966-2968)	20				
TOTAL (rd. 14 la 20)	21	0	0	0	0
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 05+12+13+21)	22	2.113.273	2.074.952	2.041.766	2.288.003
B. ACTIVE CIRCULANTE					
I. STOCURI					
1. Materii prime și materiale consumabile (ct. 301+ 302+303+/-308++321+322+323+328+351+358+ 381+/-388-391-3921-3922-3951-3958- 398)	22	12.018	12.018	0	0
2.Active imobilizate deținute în vederea vânzării (ct.311)	23	0	0	0	0
3. Producție în curs de execuție (ct. 331+341+/-348-393-3941-3952)	24	331.733	0	0	0
4. Produse finite și marfuri (ct. 327+345+346+347+/-348+354+357+371+/-378-3945-3946-3953-3954-3957-397-4428)	25	0	0	0	
5. Avansuri pentru cumpărări de stocuri (ct.4091)	26				0
TOTAL (rd. 22 la 25)	27	343.751	12.018	0	0
II. CREANTE					
1. Creanțe comerciale (ct. 2675+2676+2678+2679-2966-2968+411+413+418-491)	28	314.260	566.293	603.112	567.249
2. Avansuri platite (ct.409)	29	0	0	60.000	0
3. Sume de încasat de la entitățile din grup (ct. 451-495)	30	0	0	0	0

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
4. Sume de incasat de la entitatile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453-495)	31	0	0	0	0
5. Creante rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	32	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)	33	60.579	24.704	26.115	32.877
7. Capital subscris si nevarsat (ct. 456-495)	34	0	0	0	0
TOTAL (rd. 27 la 33)	35	374.839	590.997	689.227	600.126
III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT (ct.505+506+508-595-596-598+5113+5114)	36	0	0	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCI (ct. 5112+512+531+532+541+542)	37	21.611	120.831	20.456	91.009
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 26+34+35+36)	38	740.201	723.846	709.683	691.135
C. CHELTUIELI IN AVANS (ct.471)	39	0	0	0	0
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PER. DE UN AN					
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 161+1681-169)	40	0	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621 +1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	41				
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	42	80.645			
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	43	45.317	24.780	1.955	159.747
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	44	0	0	0	0
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar (ct.406)	45	0	0	0	0
7. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	46		0	0	0
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	47	0	0	0	0
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	48	0	0	0	0
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+421++422+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	49	40.965	84.450	45.427	20.641
TOTAL (rd 39 la 46)	50	166.927	109.230	47.382	180.388
E. ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.37+38-49-68)	51	573.274	614.616	662.301	464.736
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.21+50)	52	2.686.547	2.689.568	2.704.067	2.752.739
G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN					
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 161+1681-169)	53	0	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621 +1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	54				
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	55	0	0	0	0
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	56	0	0	0	0
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	57	0	0	0	0

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar (ct.406)	58				
7. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	59	0	0	0	0
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	60	0	0	0	0
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	61	0	0	0	0
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+421++422+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	62				0
TOTAL (rd 52 la 61)	63	0	0	0	0
H. PROVIZIOANE					
1. Provizioane pt beneficiile angajatilor (ct.1517)	64	0	0	0	0
2. Alte provizioane (ct. 1511+1512+1513+1514+1518)	65	0	0	0	0
TOTAL (rd. 63 la 64)	66	0	0	0	0
I. VENITURI IN AVANS (ct. 131+472)					
1. Subventii pentru investitii (ct.475)	67				
2. Venituri inregistrate in avans (ct.472)-total (rd.68+69)	68	0	0	0	46.011
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.472)	69				46.011
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.472)	70	0	0	0	0
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478)	71	0	0	0	0
TOTAL (rd.66+67+70)	72	0	0	0	46.011
J. CAPITAL SI REZERVE					
I. CAPITAL					
1. Capital subscris varsat (ct.1012)	73	2.084.670	2.084.670	2.084.670	2.084.670
2. Capital subscris nevarsat (ct.1011)	74	0	0	0	0
3. Capital subscris reprezentand datorii financiare (ct.1027)	75	0	0	0	0
4. Ajustari ale capitalului social (ct.1028) SOLD C	76	0	0	0	0
SOLD D	77	0	0	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.103) SOLD C	78	0	0	0	0
SOLD D	79	0	0	0	0
TOTAL (rd.72+73+74+75-76+77-78)	80	2.084.670	2.084.670	2.084.670	2.084.670
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 1041+1042+1043+1044)	81				
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	82	1.086.600	1.079.849	1.079.848	1.079.848
IV. REZERVE					
1. Rezerve legale (ct. 1061)	83	23.438	23.696	23.861	26.732
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	84	0	0	0	0
3. Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct. 1065)	85	0	0	0	0
4. Alte rezerve (ct. 1068)	86	207.103	207.103	207.805	207.805
TOTAL (rd.82 la 85)	87	230.541	230.799	231.666	234.537
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)	88	0	0	0	0

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei

	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
SOLD D (ct.1072)	89	0	0	0	0
Actiuni proprii (ct.109)	90	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)	91	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)	92				
V. REZULTATUL REPORTAT Sold C	93		0		
(ct. 117) Sold D	94	851.958	708.512	705.750	692.117
VI. REZULTATUL REPORTAT PROVENIT DIN ADOPTAREA PT PRIMA DATA LA IAS 29 Sold C	95	0	0	0	0
(ct. 118) Sold D	96	0	0	0	0
VII. REZULTATUL EXERCITIULUI Sold C	97	144.337	3.020	14.500	48.672
(ct. 121) Sold D	98		0	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	99	7.643	258	867	2.871
TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd. 79+80+81+85+86-87- 88+89-90+91-92+93-94+95-96-97)	100	2.686.547	2.689.568	2.704.067	2.752.739
Patrimoniul public (ct. 1026)	101	0	0	0	0
TOTAL CAPITALURI (rd. 98+99)	102	2.686.547	2.689.568	2.704.067	2.752.739

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei preturi comparabile

Indice de actualizare	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
		1,0180	1,0276	1,0332	1,0000
A. ACTIVE IMOBILIZATE					
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE					
1. Cheltuieli de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	1	19	20	0	0
2. Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale (ct. 205+208-2805-2808-2905-2908)	2	0	0	0	0
3. Fondul comercial (ct. 2071)	3	0	0	0	0
4. Imobilizări necorporale în curs (ct. 233-2933)	4	0	0	0	0
TOTAL (rd. 01 la 04)	5	19	20	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE					
1. Terenuri si constructii (ct. 211+212-2811-2812-2911-2912)	6	2.144.975	2.126.598	2.104.696	2.004.650
2. Instalatii tehnice si masini (ct. 213+223-2813-2913)	7	0	0	0	0
3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct.214+224-2814-2914)	8	6.318	5.604	4.857	3.949
4. Investitii imobiliare (ct.215-2815-2915)	9	0	0	0	0
5. Imobilizări corporale în curs (ct.231-2931)	10	0	0	0	0
6. Investitii imobiliare in curs de executie (ct.235-2935)	11	0	0	0	279.404
TOTAL (rd. 06 la 11)	12	2.151.293	2.132.201	2.109.553	2.288.003
III. ACTIVE BIOLOGICE (ct.241-284-294)	13	0	0	0	0
IV. IMOBILIZĂRI FINANCIARE					
1. Actiuni detinute la filiale (ct. 261-2961)	14	0	0	0	0
2. Imprumuturi acordate entitatilor din grup (ct. 2671+2672-2965)	15	0	0	0	0
3. Actiunile detinute la entitatile asociate si entitatiilor controlate in comun (ct. 262+263-2962)	16	0	0	0	0
4. Imprumuturi acordate entitatilor asociate si entitatiilor controlate in comun (ct. 2673+2674-2965)	17	0	0	0	0
5. Titluri detinute ca imobilizari (ct. 262+264+265- 2962-2964)	18	0	0	0	0
6. Alte titluri imobilizate (ct. 265-2963)	19	0	0	0	0
7. Alte imprumuturi (ct. 2675+2676+2677+2678+2679-2966-2968)	20	0	0	0	0
TOTAL (rd. 14 la 20)	21	0	0	0	0
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 05+12+13+21)	22	2.151.312	2.132.221	2.109.553	2.288.003
B. ACTIVE CIRCULANTE					
I. STOCURI					
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)	22	12.234	12.350	0	0
2. Active imobilizate detinute in vederea vanzarii (ct.311)	23	0	0	0	0
3. Producție în curs de execuție (ct. 331+341+/-348-393-3941-3952)	24	337.704	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)	25	0	0	0	0
5. Avansuri pentru cumparari de stocuri (ct.4091)	26	0	0	0	0
TOTAL (rd. 22 la 25)	27	349.939	12.350	0	0
II. CREANTE					
1. Creante comerciale (ct. 2675+2676+2678+2679-2966-2968+411+413+418-491)	28	319.917	581.923	623.135	567.249
2. Avansuri platite (ct.409)	29	0	0	61.992	0

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei preturi comparabile

	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
3. Sume de incasat de la entitatile din grup (ct. 451-495)	30	0	0	0	0
4. Sume de incasat de la entitatile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453-495)	31	0	0	0	0
5. Creamte rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	32	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)	33	61.669	25.386	26.982	32.877
7. Capital subscris si nevarsat (ct. 456-495)	34	0	0	0	0
TOTAL (rd. 27 la 33)	35	381.586	607.309	712.109	600.126
III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT (ct.505+506+508-595-596-598+5113+5114)	36	0	0	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCI (ct. 5112+512+531+532+541+542)	37	22.000	124.166	21.135	91.009
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 26+34+35+36)	38	753.525	743.824	733.244	691.135
C. CHELTUIELI IN AVANS (ct.471)	39	0	0	0	0
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PER. DE UN AN					
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 161+1681-169)	40	0	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	41	0	0	0	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	42	82.097	0	0	0
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	43	46.133	25.464	2.020	159.747
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	44	0	0	0	0
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar (ct.406)	45	0	0	0	0
7. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	46	0	0	0	0
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	47	0	0	0	0
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	48	0	0	0	0
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+421+++422+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	49	41.702	86.781	46.935	20.641
TOTAL (rd 39 la 46)	50	169.932	112.245	48.955	180.388
E. ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.37+38-49-68)	51	583.593	631.579	684.289	464.736
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.21+50)	52	583.593	631.579	684.289	464.736
G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN					
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 161+1681-169)	53	0	0	0	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	54	0	0	0	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	55	0	0	0	0
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	56	0	0	0	0
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	57	0	0	0	0

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei preturi comparabile

	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
6. Datorii din operatiuni de leasing financiar (ct.406)	58	0	0	0	0
7. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661+1685+2691+451)	59	0	0	0	0
8. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663+1686+2692+453)	60	0	0	0	0
9. Datorii rezultate din operatiunile cu instrumente derivate (ct.465)	61	0	0	0	0
10. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2693+421++422+423+424+426+427+4281+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+455+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	62	0	0	0	0
TOTAL (rd 52 la 61)	63	0	0	0	0
H. PROVIZIOANE					
1. Provizioane pt beneficiile angajatilor (ct.1517)	64	0	0	0	0
2. Alte provizioane (ct. 1511+1512+1513+1514+1518)	65	0	0	0	0
TOTAL (rd. 63 la 64)	66	0	0	0	0
I. VENITURI IN AVANS (ct. 131+472)		0	0	0	0
1. Subventii pentru investitii (ct.475)	67	0	0	0	0
2. Venituri inregistrate in avans (ct.472)-total (rd.68+69)	68	0	0	0	46.011
Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct.472)	69	0	0	0	46.011
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct.472)	70	0	0	0	0
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct.478)	71	0	0	0	0
TOTAL (rd.66+67+70)	72	0	0	0	46.011
J. CAPITAL SI REZERVE		2.122.194	2.142.207	2.153.881	2.084.670
I. CAPITAL					
1. Capital subscris varsat (ct.1012)	73	2.122.194	2.142.207	2.153.881	2.084.670
2. Capital subscris nevarsat (ct.1011)	74	0	0	0	0
3. Capital subscris reprezentand datorii financiare (ct.1027)	75	0	0	0	0
4. Ajustari ale capitalului social (ct.1028) SOLD C	76	0	0	0	0
SOLD D	77	0	0	0	0
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct.103) SOLD C	78	0	0	0	0
SOLD D	79	0	0	0	0
TOTAL (rd.72+73+74+75-76+77-78)	80	2.122.194	2.142.207	2.153.881	2.084.670
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 1041+1042+1043+1044)	81	0	0	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct.105)	82	1.106.159	1.109.653	1.115.699	1.079.848
IV. REZERVE					
1. Rezerve legale (ct. 1061)	83	23.860	24.350	24.653	26.732
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	84	0	0	0	0
3. Rezerve reprezentand surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct. 1065)	85	0	0	0	0
4. Alte rezerve (ct. 1068)	86	210.831	212.819	214.704	207.805
TOTAL (rd.82 la 85)	87	234.691	237.169	239.357	234.537
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)	88	0	0	0	0

ANEXA nr.4 - Bilant INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei preturi comparabile

	nr. rd.	Exercitiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
SOLD D (ct.1072)	89	0	0	0	0
Actiuni proprii (ct.109)	90	0	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)	91	0	0	0	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)	92	0	0	0	0
V. REZULTATUL REPORTAT Sold C	93	0	0	0	0
(ct. 117) Sold D	94	867.293	728.067	729.181	692.117
VI. REZULTATUL REPORTAT PROVENIT DIN ADOPTAREA PT PRIMA DATA LA IAS 29 Sold C	95	0	0	0	0
(ct. 118) Sold D	96	0	0	0	0
VII. REZULTATUL EXERCITIULUI Sold C	97	146.935	3.103	14.981	48.672
(ct. 121) Sold D	98	0	0	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	99	7.781	265	896	2.871
TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd. 79+80+81+85+86-87-88+89-90+91-92+93-94+95-96-97)	100	2.734.905	2.763.800	2.793.842	2.752.739
Patrimoniul public (ct. 1026)	101	0	0	0	0
TOTAL CAPITALURI (rd. 98+99)	102	2.734.905	2.763.800	2.793.842	2.752.739

ANEXA nr.5 - Contul de profit si pierderi al INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
1. Cifra de afaceri (rd. 02+03-04+05)	1	2.755.995	1.391.836	731.847	794.157
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	2	2.755.995	1.391.836	731.756	794.157
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	3	0	0	91	0
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
2. Venituri aferente costului stocului de produse (ct.711)					
Sold C	6	331.733	0	0	0
Sold D	7	0	331.733		
3. Venituri din productia de imobilizari si investitii imoobiliare (rd.09+10)	8	0	0	0	0
4. Venituri din productia de imobilizari corporale si necorporale (ct.721+722)	9		0		
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct.725)	10	0	0	0	0
6. Venituri din activele imobilizate (sau grupurile destinate cedarii) detinute in vederea vanzarii (ct.753)	11	0	0	0	0
7. Venituri din revaluarea imobilizarilor necorporale si corporale (ct.755)	12	0	0	0	0
8. Venituri din investitii imobiliare (ct.756)	13	0	0	0	0
9. Venituri din active biologice si produse agricole (ct.757)	14	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
11. Alte venituri din exploatare (ct.758+7419)	16	99	16.793	9.601	150.000
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+06-07+08+11+12+13+14+15 +16)	17	3.087.827	1.076.896	741.448	944.157
12.a) cheltuieli cu mat.prime si mat.cons. (ct. 601+602-7412)	18	2.031.576	417.040	4.471	223.473
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+608)	19	310	0	13.329	0
b) alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605-7413)	20	74.718	83.248	89.698	37.983
c) Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	21	0	0	0	0
Reduceri comerciale primite (ct.609)	22	0	0	0	0
13. Cheltuieli cu personalul (rd. 24+25)	23	564.940	436.359	355.651	285.232
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642+643+644-7414)	24	451.384	353.334	286.993	235.237
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645-7415)	25	113.556	83.025	68.658	49.995
14.a) Ajustarea de valoare privind imobilizarile necorporale, coproale, investitiile imobiliare si activele biologice evaluate la cost (rd. 27-28)	26	34.167	34.167	33.186	33.167
a1) Cheltuieli (ct. 6811+6813+6816+6817)	27	34.167	34.167	33.186	33.167
a2) Venituri (ct. 7813+7816)	28	0	0	0	0
7.b) Ajustarea de valoare privind activele circulante (rd. 30-31)	29	-189	0	1.251	0
b1) Cheltuieli (ct.654+6814)	30	601	0	1.251	
b2) Venituri (ct.754+7814)	31	790		0	0
15. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 33 la 41)	32	227.362	99.456	224.720	313.576
15.1. Cheltuieli privind prestatiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	33	189.627	49.243	70.200	159.964
15.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate (ct. 635)	34	37.048	46.059	154.520	153.538

ANEXA nr.5 - Contul de profit si pierderi al INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
15.3 Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct.652)	35	0	0	0	0
15.4 Cheltuieli legate de activele imobilizate (sau grupurile destinate cedării) deținute în vederea vânzării (ct.653)	36	0	0	0	0
15.5 Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor necorporale și corporale (ct.655)	37	0	0	0	0
15.6 Cheltuieli privind investițiile imobiliare (ct.656)	38	0	0	0	0
15.7 Cheltuieli privind activele biologice și produsele agricole (ct.657)	39	0	0	0	0
15.8 Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct.6587)	40	0	0	0	0
15.9 Alte cheltuieli (ct.6581+6582+6583+6585+6588)	41	687	4.154		74
Δjustări pentru provizioanele (rd. 43-44)	42	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 6812)	43	0	0	0	0
Venituri (ct. 7812)	44	0	0	0	0
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 18 la 21-22+23+26+29+32+42)	45	2.932.884	1.070.270	722.306	893.431
PROFIT SAU PIERDERE DIN EXPLOATARE					
- Profit (rd. 17-45)	46	154.943	6.626	19.142	50.726
- Pierdere (rd. 45-17)	47	0	0	0	0
16. Venituri din acțiuni deținute la filiale (ct. 7611)	48	0	0	0	0
17. Venituri din acțiuni deținute la entități asociate și entități controlate în comun (ct. 7613)	49	0	0	0	0
18. Venituri din operațiuni cu titluri și alte instrumente financiare (ct. 762)	50	0	0	0	0
19. Venituri din operațiuni cu instrumente derivate (ct. 763)	51	0	0	0	0
20. Venituri din diferențe de curs valutar (ct.765)	52	0	0	140	9.316
21. Venituri din dobânzi (ct.766)	53	178	17	5	1
- din care obținute de la entitățile din grup	54	0	0	0	0
22. Alte venituri financiare (ct.7615+764+767+768)	55		438		
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 48+49+50+51+52+53+55)	56	178	455	145	9.317
23. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 58-59)	57	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 686)	58	0	0	0	0
Venituri (ct. 786)	59	0	0	0	0
24. Cheltuieli privind operațiunile cu titluri și alte instrumente financiare (ct. 661)	60	0	0	0	0
25. Cheltuieli privind operațiunile cu instrumente derivate (ct. 662)	61	0	0	0	0
26. Cheltuieli privind dobânzile (ct. 666-7418)	62				
- din care cheltuielile în relația cu entitățile din grup	63	0	0	0	0
27. Alte cheltuieli financiare (ct. 663+664+665+667+668+688)	64	2.269	1.929	1.952	2.633
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 57+60+61+62+64)	65	2.269	1.929	1.952	2.633
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA					
- Profit (rd. 40-47)	66	0	0	0	6.684
- Pierdere (rd. 47-40)	67	2.091	1.474	1.807	0

ANEXA nr.5 - Contul de profit si pierderi al INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
VENITURI TOTALE (rd. 17+56)	68	3.088.005	1.077.351	741.593	953.474
CHELTUIELI TOTALE (rd. 45+65)	69	2.935.153	1.072.199	724.258	896.064
28. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA					
- Profit (rd. 68-69)	70	152.852	5.152	17.335	57.410
- Pierdere (rd. 69-68)	71	0	0	0	0
29. Impozitul pe profit curent (ct. 691)	72	8.515	2.132	2.835	8.738
30. Impozitul pe profit amanat (ct. 692)	73	0	0	0	0
31. Venituri din impozitul pe profit amanat (ct. 792)	74	0	0	0	0
32. Alte impozite nereprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	75	0	0	0	0
33. PROFITUL SAU PIERDEREA NETA A PERIOADEI DE RAPORTARE					
- Profit (rd. 70-72-73+74+75)	76	144.337	3.020	14.500	48.672
- Pierdere (rd. 71+72+73-74+75) (rd. 72+73+75-70-74)	77	0	0	0	0

ANEXA nr.5 - Contul de profit si pierderi al INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei preturi comparabile

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
Indice de actualizare		1,0180	1,0276	1,0332	1,0000
1. Cifra de afaceri (rd. 02+03-04+05)	1	2.805.603	1.430.251	756.144	794.157
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	2	2.805.603	1.430.251	756.050	794.157
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	3	0	0	94	0
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
2. Venituri aferente costului stocului de produse (ct.711)		0	0	0	0
Sold C	6	337.704	0	0	0
Sold D	7	0	340.889	0	0
3. Venituri din productia de imobilizari si investitii imoobiliare (rd.09+10)	8	0	0	0	0
4. Venituri din productia de imobilizari corporale si necorporale (ct.721+722)	9	0	0	0	0
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct.725)	10	0	0	0	0
6. Venituri din activele imobilizate (sau grupurile destinate cedarii) detinute in vederea vanzarii (ct.753)	11	0	0	0	0
7. Venituri din reevaluarea imobilizarilor necorporale si corporale (ct.755)	12	0	0	0	0
8. Venituri din investitii imobiliare (ct.756)	13	0	0	0	0
9. Venituri din active biologice si produse agricole (ct.757)	14	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
11. Alte venituri din exploatare (ct.758+7419)	16	101	17.256	9.920	150.000
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+06-07+08+11+12+13+14+15 +16)	17	3.143.408	1.106.618	766.064	944.157
12.a) cheltuieli cu mat.prima si mat.cons. (ct. 601+602-7412)	18	2.068.144	428.550	4.619	223.473
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+608)	19	316	0	13.772	0
b) alte cheltuieli externe (cu energie si apa) (ct. 605-7413)	20	76.063	85.546	92.676	37.983
c) Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	21	0	0	0	0
Reduceri comerciale primite (ct.609)	22	0	0	0	0
13. Cheltuieli cu personalul (rd. 24+25)	23	575.109	448.403	367.459	285.232
a) Salarii si indemnizatii (ct.641+642+643+644-7414)	24	459.509	363.086	296.521	235.237
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645-7415)	25	115.600	85.316	70.937	49.995
14.a) Ajustarea de valoare privind imobilizarile necorporale, coproale, investitiile imobiliare si activele biologice evaluate la cost (rd. 27-28)	26	34.782	35.110	34.288	33.167
a1) Cheltuieli (ct. 6811+6813+6816+6817)	27	34.782	35.110	34.288	33.167
a2) Venituri (ct. 7813+7816)	28	0	0	0	0
7.b) Ajustarea de valoare privind activele circulante (rd. 30-31)	29	-192	0	1.293	0
b1) Cheltuieli (ct.654+6814)	30	612	0	1.293	0
b2) Venituri (ct.754+7814)	31	804	0	0	0
15. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 33 la 41)	32	231.455	102.201	232.181	313.576
15.1. Cheltuieli privind prestatii externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416)	33	193.040	50.602	72.531	159.964
15.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate (ct. 635)	34	37.715	47.330	159.650	153.538

ANEXA nr.5 - Contul de profit si pierderi al INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei preturi comparabile

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
15.3 Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator (ct.652)	35	0	0	0	0
15.4 Cheltuieli legate de activele imobilizate (sau grupurile destinate cedarii) detinute in vederea vanzarii (ct.653)	36	0	0	0	0
15.5 Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor necorporale si corporale (ct.655)	37	0	0	0	0
15.6 Cheltuieli privind investitiile imobiliare (ct.656)	38	0	0	0	0
15.7 Cheltuieli privind activele biologice si produsele agricole (ct.657)	39	0	0	0	0
15.8 Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similare (ct.6587)	40	0	0	0	0
15.9 Alte cheltuieli (ct.6581+6582+6583+6585+6588)	41	699	4.269	0	74
Ajustari pentru provizioanele (rd. 43-44)	42	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 6812)	43	0	0	0	0
Venituri (ct. 7812)	44	0	0	0	0
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 18 la 21-22+23+26+29+32+42)	45	2.985.676	1.099.809	746.287	893.431
PROFIT SAU PIERDERE DIN EXPLOATARE					
- Profit (rd. 17-45)	46	157.732	6.809	19.778	50.726
- Pierdere (rd. 45-17)	47	0	0	0	0
16. Venituri din actiuni detinute la filiale (ct. 7611)	48	0	0	0	0
17. Venituri din actiuni detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun (ct. 7613)	49	0	0	0	0
18. Venituri din operatiuni cu titluri si alte instrumente financiare (ct. 762)	50	0	0	0	0
19. Venituri din operatiuni cu instrumente derivate (ct. 763)	51	0	0	0	0
20. Venituri din diferente de curs valutar (ct.765)	52	0	0	145	9.316
21. Venituri din dobanzi (ct.766)	53	181	17	5	1
- din care obtinute de la entitatile din grup	54	0	0	0	0
22. Alte venituri financiare (ct.7615+764+767+768)	55	0	450	0	0
VENITURI FINANCIARE - TOTAL (rd. 48+49+50+51+52+53+55)	56	181	468	150	9.317
23. Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile financiare detinute ca active circulante (rd. 58-59)	57	0	0	0	0
Cheltuieli (ct. 686)	58	0	0	0	0
Venituri (ct. 786)	59	0	0	0	0
24. Cheltuieli privind operatiunile cu titluri si alte instrumente financiare (ct. 661)	60	0	0	0	0
25. Cheltuieli privind operatiunile cu instrumente derivate (ct. 662)	61	0	0	0	0
26. Cheltuieli privind dobanzile (ct. 666-7418)	62	0	0	0	0
- din care cheltuielile in relatia cu entitatile din grup	63	0	0	0	0
27. Alte cheltuieli financiare (ct. 663+664+665+ 667+668+688)	64	2.310	1.982	2.017	2.633
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 57+60+61+62+64)	65	2.310	1.982	2.017	2.633
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIARA					
- Profit (rd. 40-47)	66	0	0	0	6.684
- Pierdere (rd. 47-40)	67	2.129	1.515	1.867	0

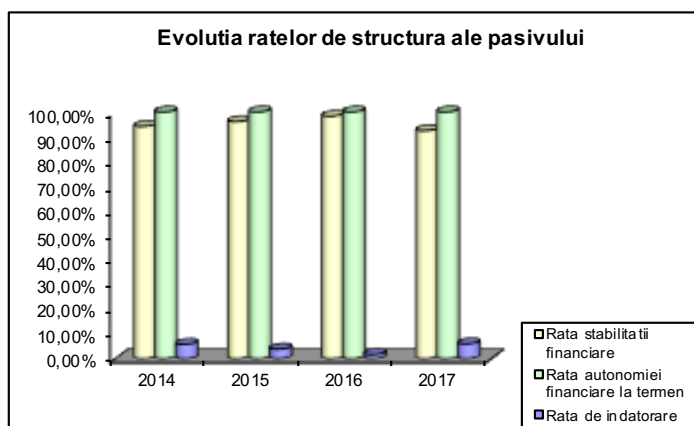
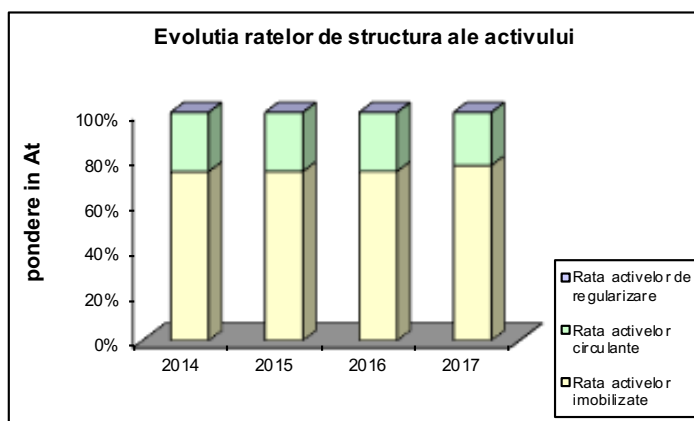
ANEXA nr.5 - Contul de profit si pierderi al INAR S.A. BRASOV
pentru perioada
2014-2017

lei preturi comparabile

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar			
		2014	2015	2016	2017
VENITURI TOTALE (rd. 17+56)	68	3.143.589	1.107.086	766.214	953.474
CHELTUIELI TOTALE (rd. 45+65)	69	2.987.986	1.101.792	748.303	896.064
28. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUTA					
- Profit (rd. 68-69)	70	155.603	5.294	17.911	57.410
- Pierdere (rd. 69-68)	71	0	0	0	0
29. Impozitul pe profit curent (ct. 691)	72	8.668	2.191	2.929	8.738
30. Impozitul pe profit amanat (ct. 692)	73	0	0	0	0
31. Venituri din impozitul pe profit amanat (ct. 792)	74	0	0	0	0
32. Alte impozite nereprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	75	0	0	0	0
33. PROFITUL SAU PIERDEREA NETA A PERIOADEI DE RAPORTARE					
- Profit (rd. 70-72-73+74+75)	76	146.935	3.103	14.981	48.672
- Pierdere (rd. 71+72+73-74+75) (rd. 72+73+75-70-74)	77	0	0	0	0

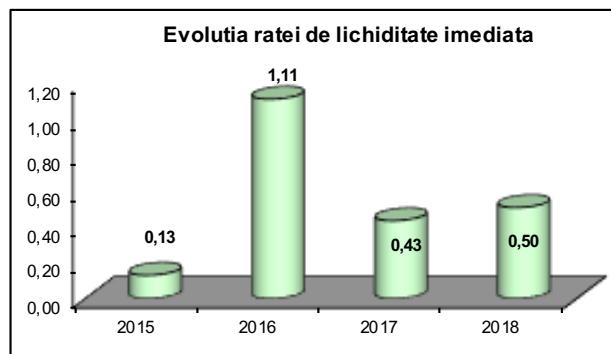
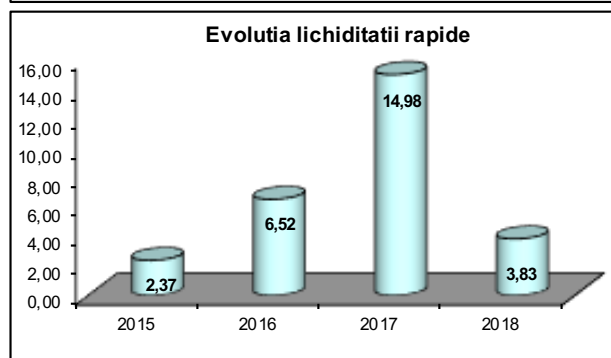
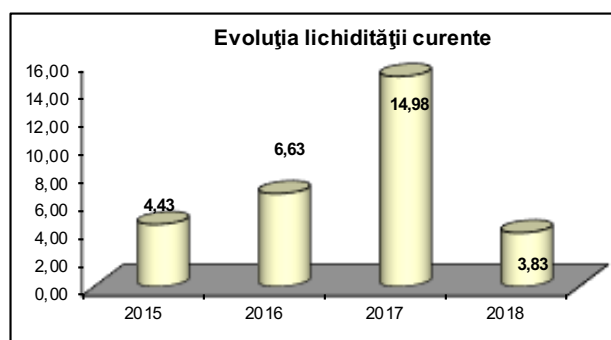
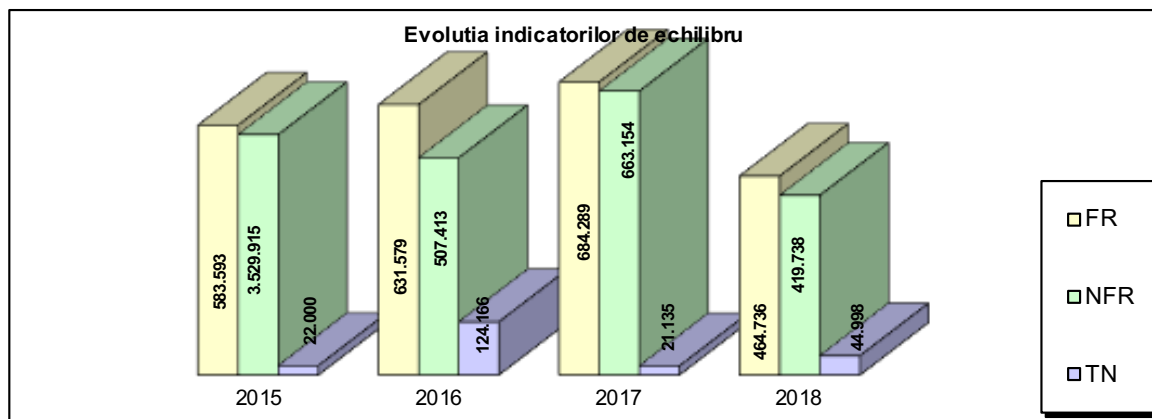
ANEXA nr.6 - Ratele de structura ale bilantului

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2014	2015	2016	2017
RATELE DE STRUCTURA ALE ACTIVULUI						
1	Rata activelor imobilizate	$R_{ai}=A_i/At$	74,06%	74,14%	74,21%	76,80%
2	a) Rata imobilizarilor necorporale	$R_{in}=I_n/At$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	b) Rata imobilizarilor corporale	$R_{ic}=I_c/At$	74,06%	74,14%	74,21%	76,80%
4	c) Rata imobilizarilor financiare	$R_{if}=I_f/At$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Rata activelor circulante	$R_{ac}=A_c/At$	25,94%	25,86%	25,79%	23,20%
6	a) Rata stocurilor	$R_{st}=St/At$	12,05%	0,43%	0,00%	0,00%
7	b) Rata creantelor comerciale	$R_{cr}=Cr/At$	13,14%	21,12%	25,05%	20,14%
8	c) Rata disponibilitatilor banesti	$R_{dp}=(Dp+Vm)/At$	0,76%	4,32%	0,74%	3,05%
9	Rata activelor de regularizare	$R_{ct.reg}=Ct.reg/At$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RATELE DE STRUCTURA ALE PASIVULUI						
1	Rata stabilitatii financiare I	$R_{sf}=Cap.perm/Pt$	94,15%	96,10%	98,28%	92,40%
2	Rata stabilitatii financiare II	$R_{sf}=Dts/Pt$	5,85%	3,90%	1,72%	6,06%
3	Rata autonomiei financiare globale	$R_{afg}=Cap.pr./Pt$	94,15%	96,10%	98,28%	92,40%
4	Rata autonomiei financiare la termen I	$R_{aft}=Cap.pr./Cap.perm$	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Rata autonomiei financiare la termen II	$R_{aft}=Cap.pr./Dtml$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Rata de indatorare I	$R_{ig}=Dt/Pt$	5,85%	3,90%	1,72%	6,06%
7	Rata de indatorare II	$R_{ig}=Dt/Cap.pr.$	6,21%	4,06%	1,75%	6,55%
8	Rata de indatorare la termen I	$R_{it}=Dtml/Cap.perm$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Rata de indatorare la termen II	$R_{it}=Dtml/Cap.pr.$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Rata de finantare a A_i din surse perm	$R_{fa}=Cap.perm/A_i$	127,13%	129,62%	132,44%	120,31%
11	Rata de finantare a A_i din cap.pr.	$R_{fp}=Cap.pr./A_i$	127,13%	129,62%	132,44%	120,31%
12	Rata de finantare a NFR	$R_{fnfr}=FR/NFR$	103,92%	124,47%	103,19%	110,72%
13	Rata de acoperire a riscului	$R_{acr}=Dtml/CF$	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



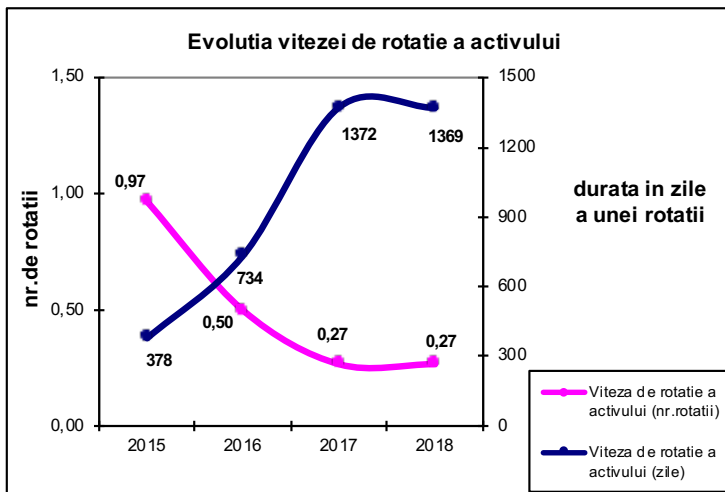
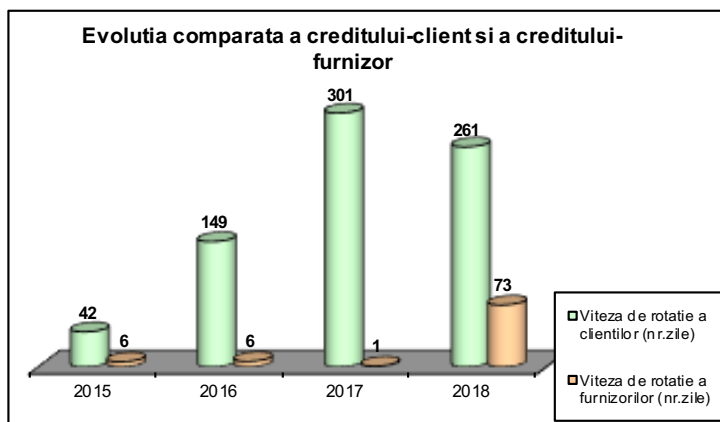
ANEXA nr.12 - Analiza echilibrului financiar

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2015	2016	2017	2018
1	Fond de rulment	$FR=Cpm-Imn$	583.593	631.579	684.289	464.736
2	Necesar de fond de rulment	$NFR=St+Cr-Dex$	561.593	507.413	663.154	419.738
3	Trezoreria neta	$TN=FR-NFR$	22.000	124.166	21.135	44.998
4	Lichiditatea curenta	$Lc=Ac/Dts$	4,43	6,63	14,98	3,83
5	Lichiditatea rapida	$Lr=(Cr+Disp)/Dts$	2,37	6,52	14,98	3,83
6	Lichiditatea imediata	$Li=Disp/Dts$	0,13	1,11	0,43	0,50
7	Solvabilitatea patrimoniala	$SP=CS/(Dtml+CS)$	100%	100%	100%	100%
9	Indicele de solvabilitate generala	$Is=At/(Dts+Itml+D)$	17,09	25,62	58,07	16,52



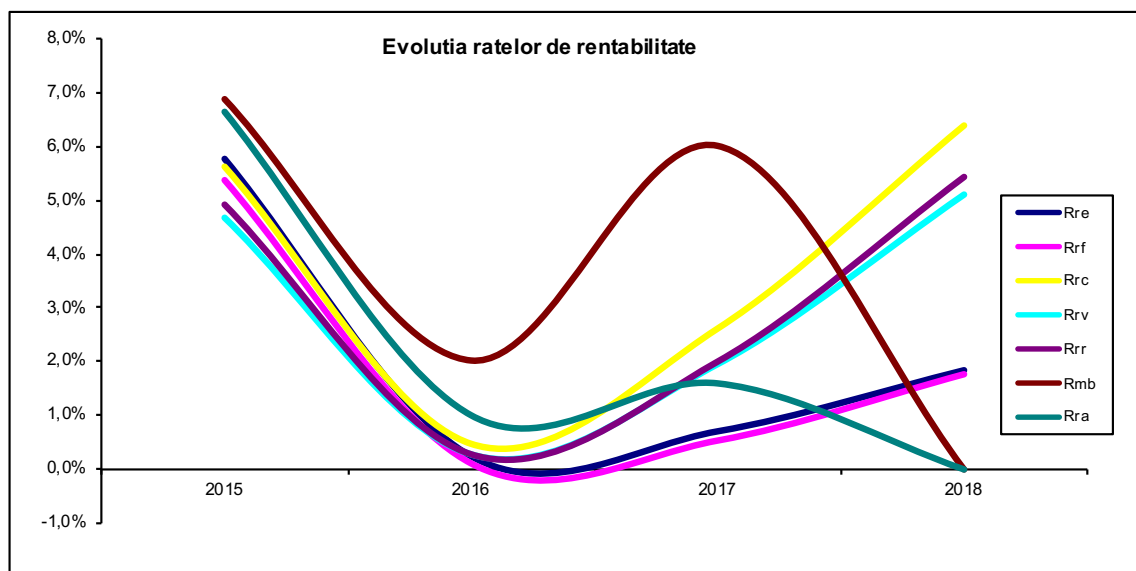
ANEXA nr.12 - Analiza gestiunii resurselor

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2015	2016	2017	2018
1	Viteza de rotatie a activului (nr.rotatii)	$nrA=CA/At$	0,97	0,50	0,27	0,27
2	Viteza de rotatie a activului (zile)	$dzA=At/CA*365$	378	734	1372	1369
3	Viteza de rotatie a imobilizarilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Ai$	1,30	0,67	0,36	0,35
4	Viteza de rotatie a imobilizarilor (zile)	$dzA=Ai/CA*365$	280	544	1018	1052
5	Viteza de rotatie a stocurilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/St$	8,02	115,81	#DIV/0!	#DIV/0!
6	Viteza de rotatie a stocurilor (zile)	$dzA=St/CA*365$	46	3	#DIV/0!	#DIV/0!
7	Viteza de rotatie a cap.pr. (nr.rotatii)	$nrI=CA/Cap.pr.$	1,03	0,52	0,27	0,29
8	Viteza de rotatie a cap.pr. (zile)	$dzA=Cap.pr./CA*365$	356	705	1349	1265
9	Viteza de rotatie a cap.perm. (nr.rotatii)	$nrI=CA/Cap.perm.$	1,03	0,52	0,27	0,29
10	Viteza de rotatie a cap.perm. (zile)	$dzA=Cap.perm./CA*365$	356	705	1349	1265
11	Viteza de rotatie a clientilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Clienti$	8,77	2,46	1,21	1,40
12	Viteza de rotatie a clientilor (zile)	$dzA=Clienti/CA*365$	42	149	301	261
13	Viteza de rotatie a furnizorilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Furnizori$	60,82	56,17	374,35	4,97
14	Viteza de rotatie a furnizorilor (zile)	$dzA=Furnizori/CA*365$	6	6	1	73



ANEXA nr.12 - Analiza ratelor de rentabilitate

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2015	2016	2017	2018
1	Rata rentabilitatii economice	$Rre = \text{Rexpl} / \text{Cap.perm.}$	5,8%	0,2%	0,7%	1,8%
2	Rata rentabilitatii financiare	$Rrf = \text{Profit net} / \text{Cap.pr.}$	5,4%	0,1%	0,5%	1,8%
3	Rata rentabilitatii comerciale	$Rrc = \text{Rexpl} / \text{Cifra de afaceri}$	5,6%	0,5%	2,6%	6,4%
4	Rata profitabilitatii veniturilor	$Rrv = \text{Profit net} / \text{Venituri totale}$	4,7%	0,3%	2,0%	5,1%
5	Rata profitabilitatii resurselor consumate	$Rrr = \text{Profit net} / \text{Cheltuieli totale}$	4,9%	0,3%	2,0%	5,4%
6	Rata marjei brute	$Rmb = \text{EBE} / \text{Cifra de afaceri}$	6,9%	2,0%	6,0%	0,0%
7	Rentabilitatea economica a activelor	$Rra = \text{EBE} / \text{Activ total}$	6,6%	1,0%	1,6%	0,0%



ANEXA nr.6 - Analiza riscului de faliment
--

Formula lui Conan și Holder

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

	2014	2015	2016	2017
$X_1 = \frac{A.C. - Stocuri}{Datorii \ t.s.}$	2,3750	6,5168	14,9779	3,8314
$X_2 = \frac{Capital \ permanent}{Pasiv \ total}$	0,9415	0,9610	0,9828	0,9240
$X_3 = \frac{Chelt. \ financiare}{Cifra \ de \ afaceri}$	0,0008	0,0014	0,0027	0,0033
$X_4 = \frac{Chelt. \ personal}{V.A.}$	0,7138	0,8546	0,6418	0,7652
$X_5 = \frac{E.B.E.}{V.A.}$	0,2394	0,0551	0,0794	-0,1772
Z =	57,2500	118,0663	256,5222	69,4376

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 %

ANEXA nr.6 - Analiza riscului de faliment
--

Formula lui COLLONQUES

Acesta propune două formule:

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

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

	2014	2015	2016	2017
$X_1 = \frac{\text{Chelt. de personal}}{V.A. \text{ fara taxe}}$	0,7138	0,8546	0,6418	0,7652
$X_2 = \frac{\text{Chelt. financiare}}{C.A. \text{ fara taxe}}$	0,0008	0,0014	0,0027	0,0033
$X_3 = \frac{FRN}{\text{Activ total}}$	0,2009	0,2196	0,2407	0,1560
$X_4 = \frac{R.E.}{C.A. \text{ fara taxe}}$	0,0562	0,0048	0,0262	0,0639
$X_5 = \frac{F.R.N.}{\text{Stocuri}}$	1,6677	51,1413	0,0000	0,0000
Z₁=	1,2285	1,7430	0,5095	2,1661
Z₂=	-1,2147	-96,5143	2,3870	2,1270

INTERPRETARE

Z₁ > 5,455 - ÎNTREPRINDERE CU RISC DE FALIMENT

Z₁ < 5,455 - ÎNTREPRINDERE SĂNĂTOASĂ

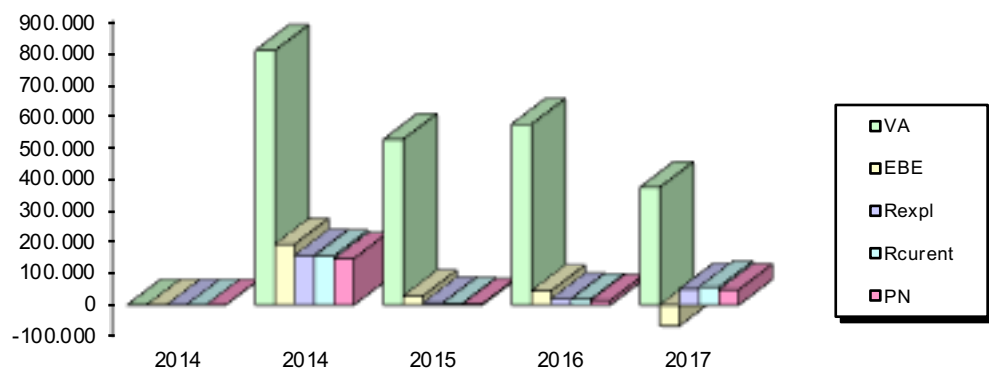
Z₂ > 3,0774 - ÎNTREPRINDERE FALIMENTARĂ

Z₂ < 3,0774 - ÎNTREPRINDERE SĂNĂTOASĂ

ANEXA nr.6 - Analiza soldurilor intermediare de gestiune

Specificatie	Valori in preturi comparabile (lei)				
	2014	2014	2015	2016	2017
+Marja comercială	0	0	0	94	0
+Producția exercițiului	0	3.143.307	1.089.362	756.050	794.157
-Consumuri externe	0	2.337.563	564.698	183.598	421.420
Valoarea adăugată	0	805.744	524.664	572.547	372.737
+Subvenții de exploatare	0	0	0	0	0
-Impozite, taxe și vărsăminte asimilate	0	37.715	47.330	159.650	153.538
-Cheltuieli de personal	0	575.109	448.403	367.459	285.232
Excedent brut de exploatare	0	192.920	28.931	45.438	-66.033
+Reluări asupra provizioanelor	0	0	0	0	0
+Alte venituri din exploatare	0	101	17.256	9.920	150.000
-Amortizări și provizioane calculate	0	34.590	35.110	35.580	33.167
-Alte cheltuieli de exploatare	0	699	4.269	0	74
Profit din exploatare	0	157.732	6.809	19.778	50.726
+Venituri financiare	0	181	468	150	9.317
-Cheltuieli financiare	0	2.310	1.982	2.017	2.633
Profit curent	0	155.603	5.294	17.911	57.410
±Rezultatul excepțional	0	0	0	0	0
-Participarea salariaților	0	0	0	0	0
-Impozitul pe profit	0	8.668	2.191	2.929	8.738
Profit net	0	146.935	3.103	14.981	48.672

Evoluția soldurilor intermediare de gestiune



Teren industrial zona str.Zizinului

Brasov, zona Astra

Actualizat ieri

344.500 EUR

Comision: standard



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

iAdvise imobiliare va propune spre vanzare un teren industrial situat in zona Uzinei 2, foarte bine pozitionat, cu toate utilitatile si acces tir.Amplasarea terenului este in zona industrială.

Caracteristici

Suprafață teren:	5300 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	80 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Apa

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Detalii de contact

Sună la

0744.437.798

Alte telefoane:

0728.292.912



OVIDIU FILIP
consultant
IADVISE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Brasov, Terenuri construcții in zona Astra, Brasov

[Sus](#)

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Teren 2.900 mp Calea Bucuresti, Brasov

Brasov, zona Calea Bucuresti

Actualizat in 16.07.2018

Preț pornire: **93.960 EUR**

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Informații licitație

Termen nefixat

Detalii

Teren cu suprafata totala de 2.900 mp, liber de constructii (2.000 mp intravilan si 900 mp extravilan faneata), inscris in CF nr. 13095, nr. top 7812/2/2, respectiv 7812/2/3. Terenul are front direct de acces la Bd-ul Calea Bucuresti de 16,9 m si o lungime disproportionat de mare de 169,42 m.

Destinatia conform PUG: zona mixta productie.

Terenul se afla pe Calea Bucuresti, situat in partea de iesire din municipiu Brasov, pe partea stanga, intr-o zona care reuneste simultan urmatoarele tipuri de proprietati imobiliare: reprezentante auto (Dacia, Volvo, FIAT, Ford, Mercedes), hale industriale (apartinand fostei uzine ROMAN SA), spatii comerciale (METRO), o fosta fabrica de bere, blocuri de locuinte si case.

COMISION 0%

Vanzare prin licitatie publica in procedura de faliment. ...Citește mai mult(059996)

Caracteristici

Suprafață teren:	2900 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Detalii de contact

Sună la

021.5272720

LIVIA
Program: L-V 09.00-18.00
HOMELAND PROPERTIES

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Teren intravilan (7 loturi) 36100 mp - Brasov

Brasov, zona Astra

Actualizat ieri

1.650.000 EUR

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Teren intravilan curti-constructii, plan, cu forma regulata, neamprejmuit, compus din 7 loturi, in suprafata de 36100 mp.

Lot 1 - 6000 mp

Lot 2 - 3600 mp

Lot 3 - 10000 mp

Lot 4 - 5000 mp

Lot 5 - 3100 mp

Lot 6 - 5000 mp

Lot 7 - 3400 mp

Terenul este amplasat in zona comerciala a Brasovului, in zona Calea Bucuresti, zona comerciala in partea din spate a magazinelor Carrefour si Bricostore.

Accesul la teren se face direct din DN11.

Teren POT 35% si CUT 3, drum de acces – strada neamenajata pe o lungime de ~300 ml

Deschidere 200 ml, lungime 180.5

Caracteristici

Suprafață teren:	36100 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	200 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

Vecinătăți

Zona de amplasare: in spatele Carrefour si Bricostore.

Vecinatati: Brasov Business Parc, Selgros, Metro, Practiker, Decathlon, Kaufland, Allview, Roman SA, Fabrica de bere Ciucas.

Accesul la teren se face direct din DN11.DN 11 (Brasov - Bacau)

Alte detalii preț

Tranzactia este purtatoare de TVA. Pretul este negociabil.

Detalii de contact

Sună la

0374.404.444



DEPARTAMENT VANZARI PBR
CALL CENTER IMOBILIARE.RO

Teren intravilan 3.300mp, Cazinou, Brasov, Calea Bucuresti

Brasov, zona Calea Bucuresti

Actualizat in 02.02.2018

Preț pornire: **160.200 EUR**

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Informații licitație

Termen nefixat

Detalii

Teren intravilan in suprafata de 3.300mp, identificat cu CF 134960

Este situat in intravilanul localitatii Brasov, pe Calea Bucuresti-Darste, Zona Periferica, in imediata apropiere a Casionului Vesuvius, Cartier Noua-Darste. In vecinatate se afla calea ferata CFR

Proximitate: Selgros, Metro, reprezentante auto, Zona comerciala si industrie usoara

Utilitati existente in zona: electricitate, apa si posibil si canalizare

Deschidere la drum neasfaltat, cu acces din Calea Bucuresti

COMISION 0%

Imobilul se vinde in licitatie (phx)

Caracteristici

Suprafață teren:	3300 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Detalii de contact

Sună la

021.5272798

IULIANA
Program: L-V 09.00-18.00
HOMELAND PROPERTIES

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Hala productie/comerciala in zona Carpatilor

Brasov, zona Astra
CARPATILOR

De închiriat Spațiu industrial

2,5 EUR + TVA / mp / lună

5.000 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 2.000 mp
 Suprafață totală clădiri: 5.600 mp
 Tip imobil: Productie/Servicii (Hala productie/comerciala in zona Carpatilor)

Modificat la: 17/07/2018



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Hala productie/comerciala in zona Carpatilor
 Suprafață închirială: **2.000 mp**
 Chirie / mp / lună: **2,5 EUR/mp** (total: 5.000 EUR/lună) + TVA, Comision: 50%
 Disponibil: imediat
 Înălțime spațiu: 6,3 m

Alte detalii despre proprietate

Agentia imobiliara va propune spre inchiriere
 Cinci 5 Hale de productie sau comerciala in zona Carpatilor
 Compartimentat open space
 cu o suprafata utila de 2000 respectiv 5600 mp
 Suprafata utila anexe etaj 103,00 mp
 Inaltime utila sub acoperis 8,90 m
 Inaltime utila sub podurile rulante 6,30 m
 2 poduri rulante 3,2 tone 1 pod rulant 5 tone 1 pod rulant 12,5 tone
 Utilitati separate,
 pozitionare intr-o zona si trafic auto si acces TIR
 Proprietarul persoana juridica se adauga TVA
 pretabil: pentru sediu firma, showroom, birouri, reprezentanta, magazin/market
 Pretul inchirierii acestui spatiu este de 2,5 Euro mp.+ TVA respectiv 5000+TVA
 puteti vedea spatiul si pe pagina de facebook

FB- [trimite email](#)

CERACTERRA S.R.L. societate specializata in spatii comerciale si administrare imobile/spatii comerciale si civile

cu o experienta in exploatarea si rentabilizarea diferitelor spatii si propiecte in decursul anilor.
 Ne puteti gasi si la sediul nostru din Brasov Str. Calea Bucuresti 54. CLADIREA CABU54

Agent Imobiliar: Iulian Petrescu
 Telefon: 0742...[vezi tot numărul](#)
 Adress: Calea Bucuresti 54 (cladirea CABU54)
 G.mail: [trimite email](#)

Localizare și puncte de interes

StreetView

Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări



Anunț publicat de:
CERACTERRA

Cere detalii despre această proprietate

Sună la

0723.985.400

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
 X9EL0400L, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

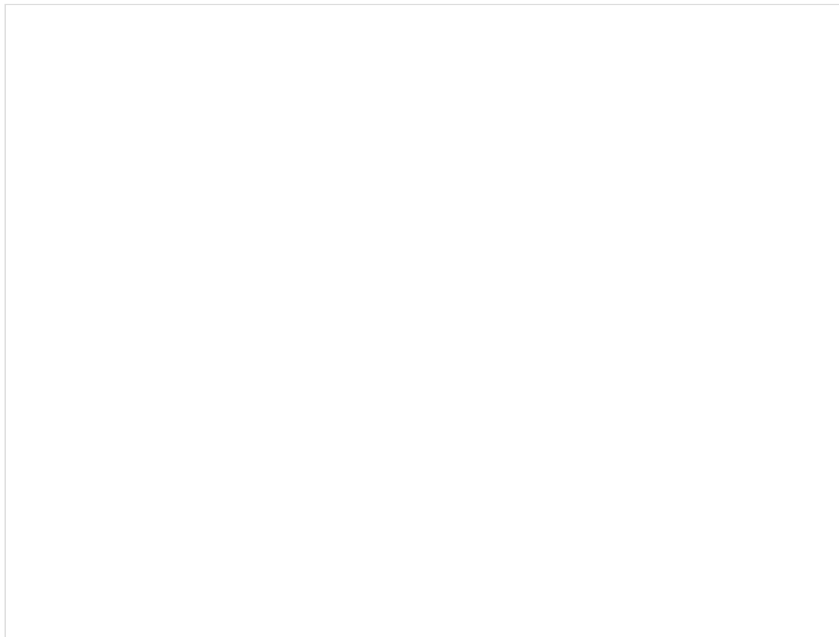
Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.


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

[Trimite email](#)



Stații autobuz	Distanță
Statia "metrom", linia 33,5barat,7	aprox. 130 m
Statia "Pompieri", linia 5	aprox. 210 m
Pompieri	aprox. 220 m
Statia "Vulturului", linia 33,5barat,7	aprox. 480 m
Vulturului	aprox. 500 m

[Mai multe...](#)

 Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.

Sună la
0723.985.400



Anunț publicat de:
CERACTERRA

Sau cere detalii pe email

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

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

Trimite email

hala 1600 mp

Brasov, zona Astra

De inchiriat Spațiu industrial

3 EUR / mp / lună**4.800 EUR / lună**

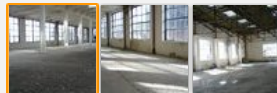
Suprafață totală disponibilă: 1.600 mp

Suprafață totală clădiri: 3.000 mp

Tip imobil: Productie/Servicii (hala 1600 mp)

Suprafață teren: 4000 mp

Modificat la: 01/02/2018

★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: hala 1600 mp

Suprafață închirială: **1.600 mp**

Chirie / mp / lună: **3 EUR/mp** (total: 4.800 EUR/lună) + alte cheltuieli

Disponibil: imediat

Înălțime spațiu: 7 m

Alte detalii despre proprietate

-de inchiriere se ocupa agentia imobiliara-0744...[vezi tot numărul](#)

Se ofera spre inchiriere spatiu industrial,1500 mp, pretabil productie, depozitare, logistica. Spatiul o inaltime de 6 m, si dispune de podea elicopterizata, usi sectionale, spatiu pentru birouri, 3 cai de acces, cca 50-60 locuri de parcare, acces tir.

Spatiile propus spre inchiriere se poate compartimenta in cel mult doua hale de 700 mp, si respectiv 800 mp. La cerere, se poate amenaja dupa cerintele clientului. Functie de imbunatatirile aduse pretul, de 3 euro/mp, se poate modifica.

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: zona industrială roman

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări

Anunț publicat de:
PREMIER

Cere detalii despre această proprietate



andrei georgescu (patron agentie)

0744.680.042

Alte telefoane:

0744.680.042

0268.328.271 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X0UQ0401O, de pe SpatiiComerciale.ro

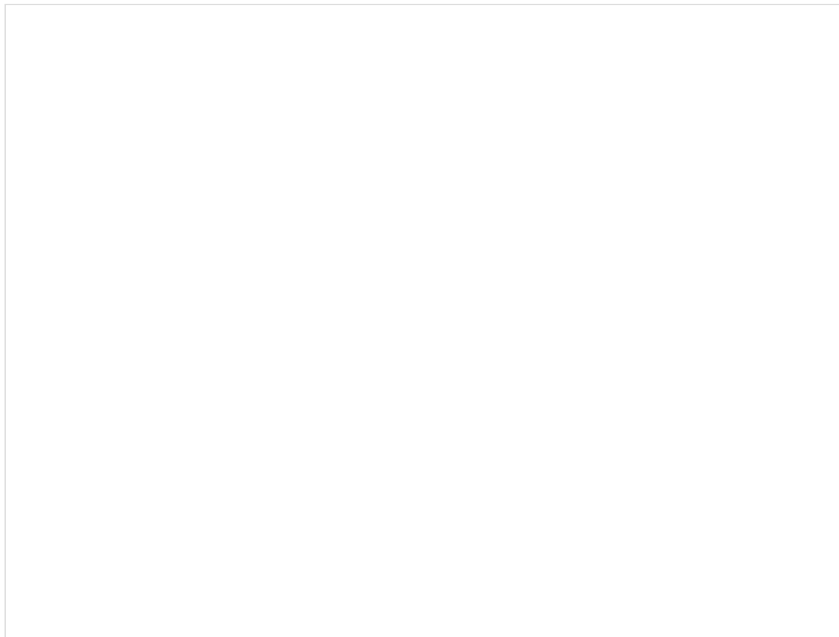
Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

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



Stații autobuz	Distanță
Statia "Poianelor", linia 33,5barat,7	aprox. 370 m
Poienelor	aprox. 370 m
Statia "Roman SA", linia 5,5barat,7,17barat,33	aprox. 600 m
Terminalul ROMAN S.A.	aprox. 610 m
Statia "metrom", linia 33,5barat,7	aprox. 680 m

[Mai multe...](#)

 Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.



andrei georgescu (patron agentie)

0744.680.042

Alte telefoane:

0744.680.042

0268.328.271 (fax)



Anunț publicat de:

PREMIER

Sau cere detalii pe email

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

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

Trimite email

hala 1450 mp

Brasov, zona Astra

De inchiriat Spatiu industrial

2,2 EUR + TVA / mp / lună**3.190 EUR** + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 1.450 mp
 Suprafață totală clădiri: 1.450 mp
 Tip imobil: Producție/Servicii (hala 1450 mp)
 Suprafață teren: 4000 mp
 Modificat la: 09/10/2017

★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: hala 1450 mp
 Suprafață închirială: **1.450 mp**
 Chirie / mp / lună: **2,2 EUR/mp** (total: 3.190 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli
 Disponibil: imediat
 Înălțime spațiu: 10 m

Alte detalii despre proprietate

-situata in zona industriala roman
 -este o hala de 2900 mp, care va fi impartita in 2
 -are toate dotarile necesare pt productie
 -acces tir
 -de inchiriere se ocupa ag imobiliara

Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: zona industriala roman

Mijloace de transport Învățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări

Anunț publicat de:
PREMIER

Cere detalii despre această proprietate



andrei georgescu (patron agentie)

0744.680.042

Alte telefoane:

0744.680.042

0268.328.271 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
 X0UQ0400K, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
 interesat de această proprietate.

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

Stații autobuz	Distanță
Statia "metrom", linia 33,5barat,7	aprox. 190 m
Statia "Poaianelor", linia 33,5barat,7	aprox. 440 m
Poienelor	aprox. 440 m
Statia "Pompieri", linia 5	aprox. 460 m
Pompieri	aprox. 470 m

[Mai multe...](#)

 Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.



andrei georgescu (patron agentie)

0744.680.042

Alte telefoane:

0744.680.042

0268.328.271 (fax)



Anunț publicat de:

PREMIER

Sau cere detalii pe email

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

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

Trimite email

Hala industrială 850 mp, zona Astra Brasov

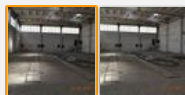
Brasov, zona Astra

De inchiriat Spatiu industrial

2 EUR + TVA / mp / lună

1.700 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 850 mp
 Suprafață totală clădiri: 850 mp
 Tip imobil: Depozitare
 Stadiu construcție: exista
 Structură rezistență: Beton
 Suprafață teren: 500 mp
 Modificat la: 29/06/2018



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închiriabilă: **850 mp**
 Chirie / mp / lună: **2 EUR/mp** (total: 1.700 EUR/lună) + TVA, Comision: 100 % + TVA
 Disponibil: imediat
 Înălțime spațiu: 10 m

Alte detalii despre proprietate

Agentia imobiliara Decent propune spre inchiriere spatiu in suprafata de 850 mp, pretabil depozitare marfuri sau alte produse care nu necesita conditii speciale .Hala beneficiaza de acces TIR, utilitati si este libera la inchiriere.

Compania Decent Real Estate are ca obiect de activitate prestarea de servicii imobiliare: consultanta imobiliara, tranzactii imobiliare, reprezentare pentru vanzare si/sau cumparare, evaluarea proprietatilor imobiliare, management-ul investitiilor si asistenta juridica.

Dorim sa devenim partenerul dumneavoastra pentru ca suntem specializati pe segmente de piata, pe cartiere si zone si astfel, putem sa identificam nevoile dumneavoastra in cel mai scurt timp.

Prin experienta dobandita in cei 10 ani de piata imobiliara si prin atenta acordata venim in intampinarea si solutionarea probemelor dumneavoastra in identificarea si descoperirea locului numit **Acasă**.

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 1000 mp

Nr incaperi: 1

Destinatie recomandata: spatiu depozitare

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Utilitati - Acces internet (Cablui); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz)

Finisaje - Podele (Beton); Stare interior (Necesita renovare); Iluminat (Exterior cladire,Lumina naturala)

Dotari - Dotari imobil (Curte comuna)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Locatie imprejmuita cu gard,Posibilitate compartimentare); Alte spatii utile

(Anexe,Dependinte,Parcare proprie); Acces (Auto,Auto in interiorul cladirii,TIR,Marfa,Persoane)

Servicii - Servicii imobil (Supraveghere video)

An constructie: inainte de 1990

pretinchiriere: 1700

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 2

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Alte detalii pret: Comision Agentie Imobiliara 100 % + TVA

Localizare și puncte de interes



Anunț publicat de:
DECENT REAL ESTATE S.R.L

Cere detalii despre această proprietate



Mircea Buta (Broker Imobiliar)

0733.021.270

0368.428.320

Alte telefoane:

0368.428.320

0733.674.469

0368.428.320 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X34T146FJ**, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

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

Trimite email

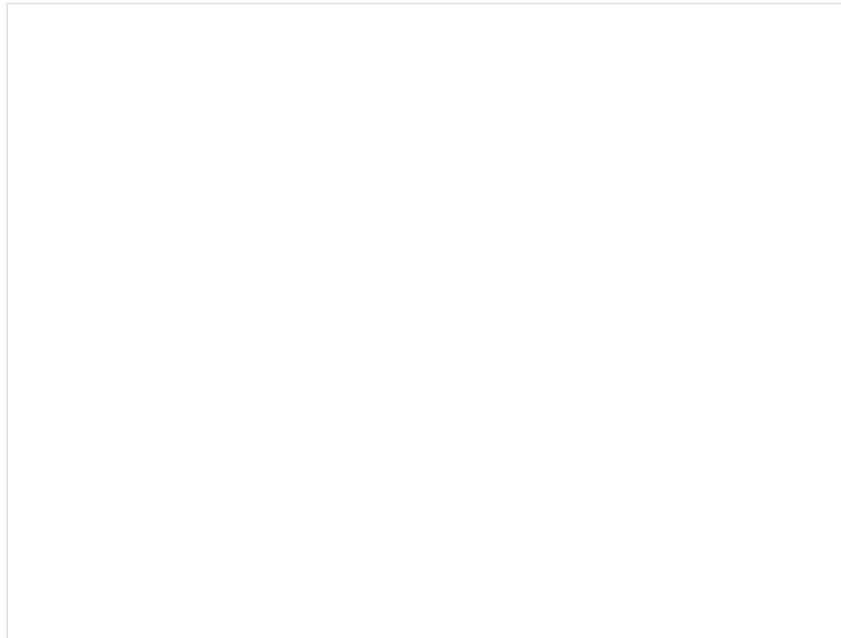
Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări



Stații autobuz

Distanță

Statia "Poienelor", linia 5	aprox. 120 m
Terminalul ROMAN S.A.	aprox. 130 m
Statia "Roman SA", linia 5,5barat,7,17barat,33	aprox. 140 m
Poienelor	aprox. 160 m
Capatul de autobuze "Saturn"	aprox. 160 m

[Mai multe...](#)

 Se afișează doar primele 15 puncte de interes situate pe o rază de 2 km față de proprietate.



Mircea Buta (Broker Imobiliar)

0733.021.270**0368.428.320**

Alte telefoane:

0368.428.320

0733.674.469

0368.428.320 (fax)



Anunț publicat de:

DECENT REAL ESTATE S.R.L

Sau cere detalii pe email

Numele tău: Telefon: Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

 Sunt de acord cu [termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro](#).**Trimite email**