

Membriu corporativ

ANEVAR

Membriu corporativ

Alfa Chim Consulting



S.C. Alfa Chim Consulting S.R.L.

Evaluări și consultanță

Timișoara, str. Patriarh Miron Cristea, nr. 1, et.1, ap.2B

Tel: 0256 21 90 92

Fax: 0256 21 90 92

Mobil: 0744 50 66 37

E-mail: alfachimconsulting@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE

in vederea estimării valorii de piață
a acțiunilor
SC DECORINT S.A. Cluj Napoca



în conformitate cu Legea 297/2004 și
Regulamentul CNVM nr.1/2006

- REVIZUIT -

MARTIE 2011

Către: SC DECORINT S.A. Cluj Napoca
Referitor: Raport de evaluare a acțiunilor S.C. DECORINT S.A. Cluj Napoca
Data: 28.03.2011

Raport de analiza-diagnostic si evaluare a S.C. DECORINT S.A. in scopul estimarii valorii de piata a actiunilor S.C. DECORINT S.A., in vederea stabilirii pretului in cadrul unei oferte publice de preluare obligatorii, in conformitate cu Legea 297/2004, Regulamentul CNVM nr.1/2006

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat societatea S.C. DECORINT S.A. Cluj Napoca in scopul estimarii valorii de piata a actiunilor societatii, in vederea stabilirii pretului in cadrul unei oferte publice de preluare obligatorie. 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 Cluj Napoca, strada Take Ionescu, nr.77, avand ca obiect de activitate principal dezvoltarea imobiliara, dar activitatea preponderenta este de lucrari de constructii.

Raportul de evaluare a fost intocmit avandu-se in vedere conditiile economice generale existente la 31.12.2010, 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 Internationale de Evaluare (IVS) si precedente CNVM. Au fost utilizate urmatoarele abordari ale evaluarii:

- abordarea patrimoniala (metoda activului net corectat)
- abordarea prin venituri (metoda fluxurilor financiare actualizate)

Raportul are urmatoarea structura (capitole):

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

Având în vedere scopul evaluării, respectiv estimarea valorii de piata a actiunilor societatii in vederea stabilirii pretului in cadrul unei oferte publice de preluare obligatorie, valoarea estimata este rezultata prin aplicarea abordarilor de evaluare prevazute de Standardele Internationale de Evaluare, conform reglementarilor CNVM. Astfel, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a actiunii este de:

12,11 lei/actiune

In conformitate, cu art.68 din cadrul Regulamentului CNVM nr.1/2006:

(1) Prețul în oferta publică de preluare obligatorie este cel puțin egal cu cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acesta acționează în mod concertat în perioada de 12 luni anterioara datei de depunere la C.N.V.M. a documentației de ofertă.

(4) În condițiile în care nu sunt aplicabile prevederile alin.(1) prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori determinate de către un evaluator independent înregistrat la C.N.V.M. și desemnat de ofertant:

- a) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la C.N.V.M. a documentației de ofertă;
- b) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni aflate în circulație, conform ultimei situații financiare;

c) valoarea acțiunilor rezultata dintr-o expertiză efectuată în conformitate cu standardele internaționale de evaluare

Astfel, în situația de față, având în vedere și Decizia CNVM nr.215/03.11.2011, prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii va fi cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori:

a) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la C.N.V.M. a documentației de ofertă;	10,26 lei/ acțiune (conform Anexa 1)
b) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni aflate în circulație, conform ultimei situații financiare;	15,91 lei/ acțiune (conform Anexa 2)
c) valoarea acțiunilor rezultate dintr-o expertiză efectuată în conformitate cu standardele internaționale de evaluare.	12,11 lei/ acțiune (conform Anexa 1)

Cu stimă,

Director ALFA CHIM CONSULTING Timisoara

ec.ing. Radu CÂRCEIE

Membru Acreditat ANEVAR (MAA-EI)

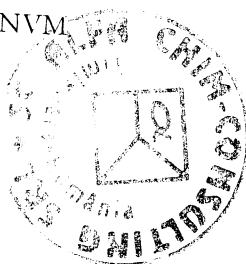
Membru RICS (MRICS)

Recognised European Valuer TEGoVA (REV)

Lector ANEVAR

Expert contabil CECCAR

Consultant de Investiții CNVM



Handwritten signature



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
CAP. 1. PREMISELE EVALUĂRII.....	6
1.1. CERTIFICARE.....	6
1.2. IDENTIFICAREA SOCIETĂȚII.....	7
1.3. SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI CLIENTUL LUCRĂRII.....	7
1.4. VALOAREA ESTIMATĂ ȘI DATA EVALUĂRII.....	7
1.5. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII).....	8
1.6. RESPONSABILITATE FAȚĂ DE TERȚI.....	8
1.7. IPOTEZE ȘI CIRCUMSTANȚE LIMITATIVE.....	8
1.7.1. Ipoteze.....	8
1.7.2. Condiții limitative.....	8
CAP. 2. ANALIZA DIAGNOSTIC.....	10
2.1. PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII.....	10
2.1.1. Date de identificare.....	10
2.1.2. Istoricul societății.....	10
2.1.3. Istoricul tranzacționării.....	11
2.2. DIAGNOSTIC JURIDIC.....	12
2.3. DIAGNOSTIC OPERATIONAL.....	14
2.4. DIAGNOSTIC COMERCIAL.....	15
2.5. DIAGNOSTIC RESURSE UMANE.....	19
2.6. ANALIZA FINANCIARĂ.....	21
CAP. 3. ABORDAREA PATRIMONIALĂ A EVALUĂRII.....	25
3.1. METODA ACTIVULUI NET CONTABIL.....	25
3.2. ACTIVUL NET CONTABIL CORECTAT (ANCC).....	25
3.3. FUNDAMENTAREA EVALUĂRII PATRIMONIALE.....	26
3.3.1. Evaluarea imobilizărilor necorporale.....	26
3.3.2. Evaluarea echipamentelor, utilajelor, mașinilor și instalațiilor.....	26
3.3.2.1. Metoda comparațiilor.....	26
3.3.2.2. Metoda costurilor.....	27
3.3.3. Evaluarea activelor circulante și a altor elemente de activ.....	28
3.3.4. Evaluarea elementelor de pasiv.....	29
CAP. 4. ABORDAREA PRIN VENITURI A EVALUĂRII.....	31
4.1. PREMISE GENERALE.....	31
4.2. RATA DE ACTUALIZARE.....	31
4.3. DURATA DE PREVIZIUNE.....	32
4.4. VALOAREA REZIDUALĂ.....	32
4.5. FLUXURILE FINANCIARE.....	32
CAP. 5. ABORDAREA PRIN PIATA A EVALUĂRII.....	33
5.1. GENERALITĂȚI.....	33
CAP. 6. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	34
6.1. REZULTATELE EVALUĂRII.....	34
6.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	34
ANEXE.....	36

SINTEZA EVALUĂRII

Societatea evaluată: S.C. DECORINT S.A.

Capital social 90.277,80 lei

Numar actiuni 150.463

Valoare nominală 0,60 lei

Structura actionariatului Conform Depozitarului Central, structura actionariatului este:

Actionari	Numar actiuni	Procent
KONTI TIBOR-ISTVAN	139.686	92,8374%
Alti actionari	10.777	7,1626%
Total	150.463	100 %

Scopul evaluării: Estimării valorii de piață a acțiunilor societății, în vederea stabilirii pretului în cadrul unei oferte publice de preluare obligatorie în conformitate cu Legea 297/2004, Regulamentul 1/2006 al CNVM și Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)

Metode de evaluare:

- Abordarea patrimonială (metoda activului net contabil corectat)
- Abordarea prin venituri (metoda cash-flow-urilor actualizate)
- Abordarea prin piață (metoda comparației cu prețurile tranzacționate a acțiunilor unor societăți similare)

Rezultatele evaluării

Metoda activului net contabil corectat	16,74 lei/actiune
Metoda fluxurilor financiare actualizate	12,11 lei/actiune
Valoare de piață a acțiunilor societății estimată de evaluator, conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS)	12,11 lei/actiune

Valoarea acțiunii conform art.68, alin.4, din cadrul Regulamentului CNVM nr.1/2006

- Prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la C.N.V.M. a documentației de ofertă 10,26 lei/actiune
- valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni aflate în circulație, conform ultimei situații financiare; 15,91 lei/actiune
- valoarea acțiunilor rezultate dintr-o expertiză efectuată în conformitate cu standardele internaționale de evaluare. 12,11 lei/actiune

Data evaluării: 31.12.2010

Data raportului: 28.03.2011

Executantul evaluării: ALFA CHIM CONSULTING Timișoara

CAP. 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. CERTIFICARE

Prin prezenta, 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.

Declarăm pe proprie răspundere că SC ALFA CHIM CONSULTING SRL îndeplinește condițiile de independență specificate în reglementările emise de CNVM.

- evaluatorul sau o persoană afiliată sau implicată cu acesta să nu fie acționarul, asociatul sau persoana afiliată sau implicată cu partea interesată
- onorariul evaluatorului nu depinde, parțial sau în întregime de un acord, aranjament sau înțelegere care conferă evaluatorului sau unei persoane afiliate sau implicată cu acesta, un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare, ori pentru finalizarea tranzacției
- evaluatorul sau o persoană afiliată ori implicată cu acesta să nu fie acționar cu pozitie semnificativă, administrator sau o altă persoană cu putere de decizie într-o societate de servicii de investiții financiare interesată în tranzacție
- evaluatorul să nu fie auditorul independent al ofertantului și nici persoana afiliată sau implicată cu auditorul
- evaluatorul sau o persoană afiliată sau implicată cu acesta să nu aibă un alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției
- evaluatorul sau o persoană afiliată sau implicată cu acesta să nu aibă în derulare sau să nu fi derulat în ultimele 24 de luni cu emitentul, ofertantul ori persoane afiliate sau implicate alte activități comerciale

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 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-Timac" S.A.

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

Prezentul raport poate fi consultat la sediul emitentului acțiunilor evaluate sau la sediul intermediarului

Ec.ing. RADU CĂRCELE

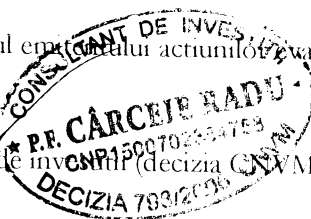
Membru ANEVAR și consultant de investiții (decizia CNVM nr.798/03.04.2006)

Prof.dr. COSMA DORIN

auditor, Certificat C.A.R., Seria C nr.188, număr carnet auditor 188/01.03.2001

Ec. CIUPA SORIN

Membru ANEVAR Acreditat (M.A.A.- I.E.I.)



1.2. IDENTIFICAREA SOCIETĂȚII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra **acțiunilor** ce formează capitalul social al S.C. DECORINT SA.

1.3. SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI CLIENTUL LUCRĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a acțiunilor societății, în vederea stabilirii prețului în cadrul unei oferte publice de preluare obligatorie în conformitate cu Legea 297/2004, Regulamentul 1/2006 al CNVM și Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

Prezentul Raport de Evaluare se adresează S.C. DECORINT S.A. în calitate de **client** și de **destinatar**.

1.4. VALOAREA ESTIMATĂ ȘI DATA EVALUĂRII

Metodologia de evaluare și valoarea estimată în cazul evaluării întreprinderilor este dezvoltată de **Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 (Valoare de piață-bază de evaluare)**, **Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 6 (Evaluarea întreprinderii)** (obligatoriu pentru toți membrii ANEFVAR). De asemenea, a fost urmărită conformitatea cu **Regulamentul nr.1/2006 al CNVM**.

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

- **VALOAREA DE PIATĂ** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- **ABORDAREA PE BAZA DE ACTIVE**. Estimarea valorii unei afaceri și/sau unei participații la capital utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale afacerii, minus datorile.
- **VALOARE CONTABILĂ CORECTATĂ**. Valoarea contabilă care rezultă când una sau mai multe valori de active sau de datorii sunt adăugate, eliminate sau modificate față de valoarea lor de înregistrare contabilă.
- **ABORDAREA PRIN VENIT**. Cale de determinare a valorii afacerii, participațiilor sau proprietăților 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 datorilor purtătoare de dobânzi, după scăderea din acestea a restituirilor de credite.
- **ABORDAREA PRIN PIAȚĂ**. Cale de determinare a valorii unei afaceri, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte afaceri similare, participații sau acțiuni care au fost vândute.
- **VALOAREA DE UTILITATE** este valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o utilizare specifică și pentru un anumit utilizator și de aceea nu este în relație cu piața.

Evaluarea a fost realizată în perioada 01 Martie – 28 Martie 2011. **Data certă** a evaluării este **31 Decembrie 2010**.

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 Internaționale de Evaluare.

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

- Abordarea patrimonială (Metoda ANCC)
- Abordarea prin venit (Metoda DCF)
- Abordarea prin piață (Metoda comparației cu prețurile de tranzacționare a acțiunilor unei societăți similare)

Prin aplicarea acestora s-au obtinut o serie de valori, care în urma reconcilierii rezultatelor, au dus la estimarea valorii de piata.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate destinatarului, precum si informatii publice
- Discutii purtate cu persoanele competente, reprezentanti ai destinatarului
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama ;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii.
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii în cauza.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

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

- Situatiile financiare ale societatii aferente anului 2010, ca urmare a divizarii.
- Documentele privind activitatea si patrimoniul societatii puse la dispozitie de conducerea S.C. DECORINT SA, conform chestionarului prezentat de evaluator
- Informatii privind istoricul societatii, situatia juridica , economica , date de piata, societati comparabile, indicatori financiari, etc regasite pe site-uri de Internet;
- alte informatii regasite in bibliografia de specialitate

1.6. RESPONSABILITATE FAȚA DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre conducerea S.C. DECORINT SA, prin persoane competente, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile pietei nu determina modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarului precizati la pct. 1.3.

1.7. IPOTEZE ȘI CIRCUMSTANȚE LIMITATIVE

1.7.1. Ipoteze

1. Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport;
2. În 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.

1.7.2. Conditii limitative

1. Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre conducerea S.C. DECORINT SA si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
2. Evaluatorul a avut la dispozitie toate datele si informatiile solicitate prin chestionar, astfel ca analiza efectuata este limitata de gradul de acoperire al acestora
3. Situata 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 în conditiile tipului de valori selectate, prezentata la pct. 1.5;

4. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând și posibilitatea altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
5. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
6. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia, nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referite la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
8. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice cizurare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

CAP. 2. ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1. PREZENTAREA GENERALA A SOCIETATII

2.1.1. Date de identificare

Nume	S.C. DECORINT SA
Adresa	Cluj Napoca, str. Take Ionescu, nr.77
Telefon	+40 – (0)264/406450
Fax	+40 – (0)264/406451
Cod fiscal	RO 21179945
Nr. inreg. ORC	J12/866/2007
Natura juridica	Societate pe actiuni
Capitalul social	90.277,80 lei nr. actiuni 150.463 a 0,60 lei

Structura actionariatului Conform Depozitarului Central, structura actionariatului era:

Actionari	Numar actiuni	Procent
KONTI TIBOR-ISTVAN	139.686	92,8374 %
Alii actionari	10.777	7,1626 %
Total	150.463	100 %

Obiect de activitate Activitatea principala conform cod CAEN :
4110 "Dezvoltare (promovare) imobiliara"

2.1.2. Istoricul societatii

Initial, compania a fost înființată în anul 1994 având ca obiect principal de activitate realizarea lucrărilor de construcții. Ulterior, compania a demarat distribuția de materiale de construcții – din gama Baumit, Murexin, precum și altele.

Compania s-a transformat în societate pe acțiuni prin fuziunea realizată cu SC Fimaro IMB S.A., fuziune în urma căreia obiectul principal de activitate a devenit dezvoltarea imobiliara.

Divizia de construcții oferă servicii complete: construcții la "cheie", reabilitari de construcții vechi, mansardări, sisteme termoizolante ale fațadelor și o gamă completă de lucrări de finisaje interioare – tavane false casetate sau cu gipscarton, zugrăveli, vopsitorii, tapetări, placări pereți cu faianța, marmura, granit etc., pardoseli granit marmură, mochetă, covoare PVC, parchet, instalatii electrice, incalzire, sanitare etc.

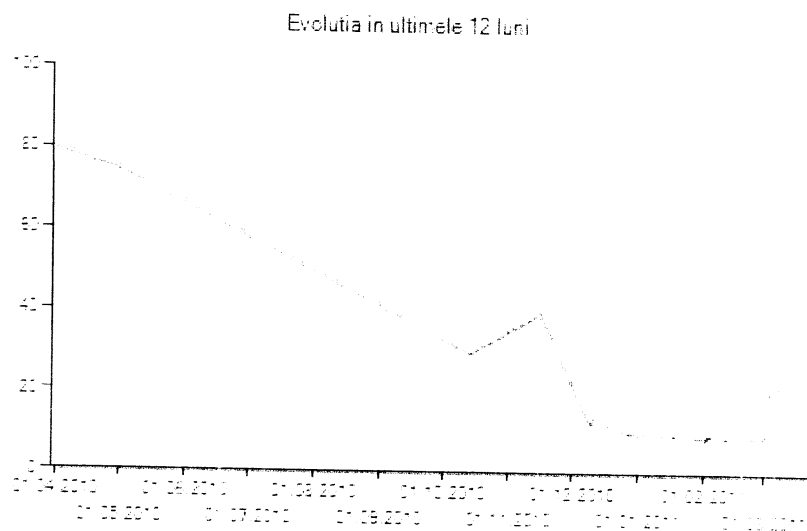
Din anul 2003 compania comercializează materiale de construcții, fiind distribuitor autorizat al produselor Baumit și Murexin - primul ca cifra de afaceri pe județul Cluj și pe locul 4 la nivel național. Ofera clientilor materiale de calitate profesională, prețuri avantajoase și soluții tehnice moderne în acord cu cerințele europene, inclusiv consultantă de specialitate.

În 2008, dezvoltatorul imobiliar Fimaro Imb va fuziona prin absorbție cu firma de construcții Decorint, pentru optimizarea costurilor și eficientizarea managementului proiectelor derulate de cele două societăți din Cluj.

În anul 2010, ca urmare a divizării, s-a diminuat valoarea nominală de la 2.5 lei/actiune la 0,60 lei /actiune. În urma acestei divizări a rezultat și societatea SC FIMARO INVEST S.A. Cluj Napoca

2.1.3. Istoricul tranzactionarii

S.C. DECORINT S.A. Cluj Napoca este o societate listata pe piata Rasdaq începând cu data de 08 August 2007 cu actiuni de tip comune nominative avand simbolul FIMB. Volumul tranzactiilor este redus, ultimul pret de tranzactionare fiind 10,02 lei/actiune in data de 25.03.2011. Situatia tranzactiilor din ultimul an este prezentata in tabelul de mai jos:



2.2. DIAGNOSTIC JURIDIC

1	Statut si capital social	Societatea este organizata ca societate comerciala pe actiuni, avand la 31.12.2010 un nr. de 150.463 actiuni a 0,60 lei/actiune.																																													
2	Drepturi de proprietate	Majoritatea mijloacelor fixe se afla in proprietatea societatii conform declaratiilor conducerei si actelor contabile puse la dispozitie. In urma divizarii, terenurile si constructiile se afla in proprietatea celei de societati.																																													
3	Contracte de inchiriere	Exista contractul de inchiriere nr. 7/07.01.2011, prin care Sc Decorint Sa a inchiriat un spatiu de la Sc Napocom Sa a unui corp de cladire cu destinatia depozit.																																													
4	Concesiuni	Nu este cazul.																																													
5	Contracte de leasing	Societatea nu are incheiate contracte de leasing aferente mijloacelor fixe.																																													
6	Sechestre	Nu este cazul.																																													
7	Ipoteci si gajuri	Nu este cazul.																																													
8	Contracte de asigurari	Societatea are incheiate contracte de asigurari la Sc Unifa Sa si Sc Gruparia Srl.																																													
9	Brevete, licente	SC DECORINT SA detine licente pentru sistemele de operare Windows 2003 SVS, Windows XP, Office si Kasperski.																																													
10	Dreptul mediului	Conform Agentiei pentru Protectia Mediului Cluj, prin adresa nr.4858/2.72/04.06.2009, nu este necesara obtinerea unui acord de mediu pentru desfasurarea activitatii.																																													
11	Litigii	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parti</th> <th>Stadiu actual</th> <th>Nr. dosar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BIP CONSTRUCT</td> <td></td> <td>1430/107/2009</td> </tr> <tr> <td>AXIAL CONSTRUCT SRL</td> <td></td> <td>2811/2009</td> </tr> <tr> <td>CREDCO GRUP</td> <td></td> <td>1630/1285/2009</td> </tr> <tr> <td>TARFA N IMPORT EXPORT SRL</td> <td></td> <td>84/1285/2009</td> </tr> <tr> <td>MONOBLOC CONSTRUCT SRL</td> <td></td> <td>927/1285/2007</td> </tr> <tr> <td>BIP CONSTRUCT APUSeni</td> <td>proces in derulare (CEC refuzat)</td> <td>429-430 / 2007</td> </tr> <tr> <td>ROCYP CONSTRUCT SRL</td> <td>societate desfiintata</td> <td>128 / 2007</td> </tr> <tr> <td>FLAVIU MONDO</td> <td>dosar politie economica (CEC semnatura falsa)</td> <td>4732/ 2/2006</td> </tr> <tr> <td>ECOTAL SRL</td> <td>Soc. in insolventa (fila CEC refuzat)</td> <td>1948/ 2009</td> </tr> <tr> <td>TUDOR PRO CONSTRUCT</td> <td>societate in insolventa</td> <td>1284 / 2009</td> </tr> <tr> <td>LEOSTEL COMPANY</td> <td>dosar societate avocatura BO refuzat)</td> <td>14820/211/2010</td> </tr> <tr> <td>ETS BAL SRL</td> <td>dosar societate avocatura BO avalizat refuzat)</td> <td>152/2010</td> </tr> <tr> <td>HORJA CONSTRUCT</td> <td>dosar societate avocatura BO avalizat refuzat)</td> <td>13965/211/2010</td> </tr> <tr> <td>CHTRANSBETON ELMONT</td> <td>dosar societate avocatura dosar la executor judecatoresc (CEC refuzat)</td> <td>6573/211/2010</td> </tr> </tbody> </table>	Parti	Stadiu actual	Nr. dosar	BIP CONSTRUCT		1430/107/2009	AXIAL CONSTRUCT SRL		2811/2009	CREDCO GRUP		1630/1285/2009	TARFA N IMPORT EXPORT SRL		84/1285/2009	MONOBLOC CONSTRUCT SRL		927/1285/2007	BIP CONSTRUCT APUSeni	proces in derulare (CEC refuzat)	429-430 / 2007	ROCYP CONSTRUCT SRL	societate desfiintata	128 / 2007	FLAVIU MONDO	dosar politie economica (CEC semnatura falsa)	4732/ 2/2006	ECOTAL SRL	Soc. in insolventa (fila CEC refuzat)	1948/ 2009	TUDOR PRO CONSTRUCT	societate in insolventa	1284 / 2009	LEOSTEL COMPANY	dosar societate avocatura BO refuzat)	14820/211/2010	ETS BAL SRL	dosar societate avocatura BO avalizat refuzat)	152/2010	HORJA CONSTRUCT	dosar societate avocatura BO avalizat refuzat)	13965/211/2010	CHTRANSBETON ELMONT	dosar societate avocatura dosar la executor judecatoresc (CEC refuzat)	6573/211/2010
Parti	Stadiu actual	Nr. dosar																																													
BIP CONSTRUCT		1430/107/2009																																													
AXIAL CONSTRUCT SRL		2811/2009																																													
CREDCO GRUP		1630/1285/2009																																													
TARFA N IMPORT EXPORT SRL		84/1285/2009																																													
MONOBLOC CONSTRUCT SRL		927/1285/2007																																													
BIP CONSTRUCT APUSeni	proces in derulare (CEC refuzat)	429-430 / 2007																																													
ROCYP CONSTRUCT SRL	societate desfiintata	128 / 2007																																													
FLAVIU MONDO	dosar politie economica (CEC semnatura falsa)	4732/ 2/2006																																													
ECOTAL SRL	Soc. in insolventa (fila CEC refuzat)	1948/ 2009																																													
TUDOR PRO CONSTRUCT	societate in insolventa	1284 / 2009																																													
LEOSTEL COMPANY	dosar societate avocatura BO refuzat)	14820/211/2010																																													
ETS BAL SRL	dosar societate avocatura BO avalizat refuzat)	152/2010																																													
HORJA CONSTRUCT	dosar societate avocatura BO avalizat refuzat)	13965/211/2010																																													
CHTRANSBETON ELMONT	dosar societate avocatura dosar la executor judecatoresc (CEC refuzat)	6573/211/2010																																													
12	Participari la alte societati	Societatea nu detine participatii la alte societati.																																													

DIAGNOSTIC JURIDIC

PUNCTE FORTE	<ul style="list-style-type: none">● Relatiile comerciale ale firmei se desfasoara pe baza de contracte de inchiriere● Nu exista probleme de mediu● Dreptul de proprietate asupra mijloacelor fixe apartine societatii● Exista contracte de asigurare● Nu exista sechestre● Nu exista ipoteci● Societatea nu are imprumuturi pe termen mediu si lung
PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none">● Exista litigii
OPORTUNITATI	<ul style="list-style-type: none">● Desfasurarea unei activitati stabile, fara probleme deosebite de functionare
RISCURI	

2.3. DIAGNOSTIC OPERATIONAL

1	Organizarea activitatii	<ul style="list-style-type: none"> • SC DECORINT SA Cluj Napoca isi desfasoara activitatea avand ca obiect principal dezvoltarea imobiliara, dar activitatea preponderenta este de lucrari de constructii • Principalele lucrari in curs de executie sunt : Camin Studentesc, Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara Cluj, Trustul Cre – blocul locuinte • Activitatea de aprovizionare in cazul unor furnizori se bazeaza pe comanda scrisa, iar transportul este suportat de catre furnizor. In cazul furnizorilor de materiale, ce au depozit in localitate, aprovizionarea se efectueaza intern cu ajutorul soferilor angajati ai firmei. Astfel de furnizori sunt : SC ECO GRUP SRL, SC INDY GO SRL, etc
2	Principalele produse	<ul style="list-style-type: none"> • Societatea executa reparatii in cadrul cladirii Camin Universitate si construieste 3 duplex-uri, avand regim de inaltime subsof, parter, etaj, mansarda • Societatea comercializeaza si livreaza toata gama de produse fabricate de BACMIL (materiale pentru finisaje interioare si exterioare) si SC AUSTROTHERM (materiale termoizolatoare :polistiren expandat,polistiren extrudat si profile de polistiren pentru fatade), atat societatilor revanzatoare cat si constructorilor din portofoliul de clienti
3	Asigurarea calitatii produselor	<ul style="list-style-type: none"> • Firma are certificat Sistemul de management al calitatii ISO 9001:2008
4	Nivelul tehnologic	<ul style="list-style-type: none"> • Pentru asigurarea optima a lucrarilor de constructii, utilajele societatii au fost modernizate • In cursul anului 2011 se au in vedere unele investitii noi, si anume : achizitionarea unui buldoexcavator si a unor cofraje metalice • societatea si-a marit in anul 2010 parcul auto, cu o autoutilitara cu macara si doua camionete pentru distributie, oferind astfel clientilor un serviciu suplimentar fata de anul anterior.

DIAGNOSTIC OPERATIONAL

PUNCTE
FORTE

- Nivelul tehnic al mijloacelor fixe este satisfactor, acestea indeplinind sarcinile pentru care au fost destinate.
- S-au efectuat modernizari in utilaje si se au in vedere investitii noi in cursul anului
- Societatea detine certificate de calitate

PUNCTE
SLABE

- Nu exista preocupari in domeniul cercetarii-dezvoltarii

OPORTUNITATI

- Activarea pe piata internă a partenerilor traditionali

RISCURI

- Procesul lent al dezvoltarilor imobiliare, datorita situatiei economice

2.4. DIAGNOSTIC COMERCIAL

Analiza mediului extern	<ul style="list-style-type: none"> ● Romania are o economie in curs de dezvoltare si o piata de desfacere considerata de specialisti ca fiind importanta, din punct de vedere al numarului de consumatori. ● Romania s-a continuat dezvoltarea in ultimi ani, atat pe plan economic cat si politic din 2007 devenind membru cu drepturi depline al UE. Bancile au deblocat accesul la creditul de consum, ceea ce a facut ca in ultimi ani nivelul preturilor sa creasca. ● Cadrul legal pentru investiti straine a fost continuu perfectat, in marea masura de a identifica cele mai eficiente stimulente financiare pentru dezvoltarea economiei. Principalele tari investitoare in Romania sunt Germania, USA, Franta, Olanda, Italia. ● Cu toate acestea exista o serie de influente negative, datorate in special nivelului ridicat al coruptiei, cadrul legislativ instabil si evolutiei economiei mondiale. ● Nivelul PIB inregistrat pe anul 2010 arata o contractie de -2% a economiei romanesti. Starca de recesiune a activitatii economice ramane imprezibila, mai ales ca turl urarile politice si sociale afecteaza performantele economice nationale. Activitatea economica a scazut in 2010 si ca urmare a masurilor guvernului in ceea ce priveste reducerile de cheltuieli publice combinata cu alte masuri de austeritate. ● Activitatea industriala ramane slaba; volumul productiei industriale a continuat sa inregistreze o scadere de 1%, in timp ce o tendinta similara a fost urmarita de catre constructii cu -27.6%. Industria constructiilor a fost un factor care a contribuit la PIB-ul slab. ● Cheltuielile de uz casnic, un factor care contribuie la PIB-ul au ramas la un nivel foarte slab din cauza nivel ridicat al somajului si incertitudine in legatura cu viitoarele venituri (in special in cazul sectorului public de angajati). Astfel, a devenit evidenta tendinta gospodariilor medii de orientare spre economisirea de bani, mai degraba decat spre cheltuieli. Astfel, cheltuielile de uz casnic au inregistrat rezultate negative la vanzari cu amanuntul -10%, produsele non-alimentare fiind cele mai afectate. ● In septembrie, autoritatile romane au indeplinit cerintele de conformitate cu angajamentele convenite prin acordul stand-by din 2009 si a primit 885 milioane € de la FMI si 1.115 miliarde de la Comisia Europeana. Pana in prezent, fondurile totale primite din partea CE si FMI suma de 14.95 miliarde €. In luna august 2010, rata inflatiei a crescut la 7.58%, ceea ce inseamna 0.44 puncte procentuale in principal din cauza majorarii TVA-ului care a crescut de la 19% la 24% de la 1 iulie. <div data-bbox="646 1249 1266 1722" style="text-align: center;"> <p>Growth of tax revenue in selected countries</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Country</th> <th>VAT</th> <th>Corporate tax</th> <th>Dividend Tax</th> <th>GDP 2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ireland</td> <td>22%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Hungary</td> <td>25%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Serbia</td> <td>18%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Bulgaria</td> <td>20%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Czech Republic</td> <td>20%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Romania</td> <td>24%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>Croatia</td> <td>15%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Slovenia</td> <td>18%</td> <td>19%</td> <td>19%</td> <td>18%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <ul style="list-style-type: none"> ● Conform previziunilor BNR rata inflatiei este estimata sa atinga 7.8% pna la sfarsitul anului 2010 in timp ce pentru finele lui 2011, rata inflatiei este de asteptat sa atinga 3%. Rata de baza a Bancii Nationale a Romaniei a ramas neschimbata la un nivel de 6.25%, la fel si in cazul rezervelor minime obligatorii, care a ramas la 15% pentru lei si 15% pentru valuta. Indicatorii pietei fortei de munca indica o usoara imbunatatire, rata somajului a scazut nesemnificativ de la 8.07% in aprilie la 7.39% in luna august. 	Country	VAT	Corporate tax	Dividend Tax	GDP 2009	Ireland	22%	19%	19%	22%	Hungary	25%	19%	19%	25%	Serbia	18%	19%	19%	18%	Bulgaria	20%	19%	19%	20%	Czech Republic	20%	19%	19%	20%	Romania	24%	19%	19%	24%	Croatia	15%	19%	19%	15%	Slovenia	18%	19%	19%	18%
Country	VAT	Corporate tax	Dividend Tax	GDP 2009																																										
Ireland	22%	19%	19%	22%																																										
Hungary	25%	19%	19%	25%																																										
Serbia	18%	19%	19%	18%																																										
Bulgaria	20%	19%	19%	20%																																										
Czech Republic	20%	19%	19%	20%																																										
Romania	24%	19%	19%	24%																																										
Croatia	15%	19%	19%	15%																																										
Slovenia	18%	19%	19%	18%																																										

	<ul style="list-style-type: none"> ● Se crede că viteza de recuperare în perioada următoare este proporțională cu magnitudinea dezechilibrelor instalate odata cu turbulențele financiare ce au avut loc în al patrulea trimestru al anului 2008; persistența acestor dezechilibre determina o revenire lentă. România este angajată în continuare în luarea de măsuri cu scopul de a crește absorbția fondurilor UE și de a îmbunătăți rata de colectare a impozitelor. ● Pe termen lung, toate măsurile de austeritate prezentate mai sus, împreună cu sprijinul financiar acordat de FMI, sunt menite să consolideze sectorul finanțelor publice și să încurajeze tendințele pozitive înregistrate deja de unele sectoare economice pentru a crea o recuperare mult mai durabilă. <div data-bbox="657 548 1230 1003" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>Data for GDP and Inflation rate chart</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>GDP (%)</th> <th>Inflation rate (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>55</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>75</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>-25</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>25</td> <td>75</td> </tr> </tbody> </table> </div> <ul style="list-style-type: none"> ● Semnalele tradiționale pentru reluarea creșterii economice în economia românească sunt ratele consecutive de creștere înregistrate de sectorul de producție, împreună cu o creștere a exporturilor. În plus, absorbția bună a fondurilor UE disponibile, o mai mare stabilitate a leului și o îmbunătățire în sectorul bancar sunt unii dintre factorii esențiali pentru această tendință. ● În concluzie, analiza mediului extern denota influențele negative pe care acestea le au asupra firmei, presiunea exercitată de acesta asupra societății comerciale reprezentând o amenințare. Totuși, în ultima perioadă se manifesta o tendință de îmbunătățire a mediului economic. 	Year	GDP (%)	Inflation rate (%)	2007	55	55	2008	75	75	2009	-25	55	2010	25	75
Year	GDP (%)	Inflation rate (%)														
2007	55	55														
2008	75	75														
2009	-25	55														
2010	25	75														
<p>Reteaua de distribuție</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Prin rețeaua de distribuție societatea comercializează și livrează toată gama de produse fabricate de BAUMIT (materiale pentru finisaje interioare și exterioare) și AUSTROTHERM (materiale termoizolante: polistiren expandat, polistiren extrudat și profile de polistiren pentru fațade), atât societăților revanzatoare cât și constructorilor din portofoliul de clienți. 															
<p>Evoluția vânzărilor</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Obiectul principal de activitate constă în producerea și comercializarea de subansamble pentru utilaj terasier, construcții metalice sudate, poduri rulante, macarale, ridicatori electrohidraulici, piese de schimb. ● Pentru anul 2011 societatea și-a propus o creștere de 2-3% față de 2010, datorită faptului că și economia națională are o ușoară tendință de creștere. ● Totodată se considera că se poate realiza această creștere datorită faptului că societatea noastră și-a mărit în anul 2010 parcul auto cu o autoutilitară cu macara și două camionete pentru distribuție, oferind astfel clienților un serviciu suplimentar față de anul 2010. ● În anul 2011, se încearcă implementarea sistemului termoizolant cu vată bazaltică, un sistem foarte cunoscut și apreciat în țările din Uniunea Europeană. 															

<p>Clienți</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Clienții noștri sunt de mai multe categorii : <ul style="list-style-type: none"> - societăți revanzatori (depozite și magazine de materiale de construcții) - constructori - investitori - clienți finali (ocazionali) ● Revanzatorii și constructorii sunt clienți tradiționali, cu care societatea are o colaborare cu istoric verificat. La aceste societăți, contractele comerciale cu limite de creditare și termene de plată se negociază în funcție de rulajul din anul anterior. ● Investitorii și clienții finali apelează la serviciile societății, datorită reprezentanților de vânzări, care după câteva vizite și discuții despre investiție sau construcție, stabilesc împreună cu directorul de vânzări condițiile de derulare a contractului, nodul de livrare. Societatea este căutată și de clienții din mediul on-line, accesând site-ul societății. ● principalii clienți ai societății: <p style="text-align: center;">Clienți</p> <p style="text-align: center;">Societăți revanzatoare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SC ECO GROUP SRL - SC DENNVER COMIMPEX SRL - SC INDY-GO SRL - SC MADECO SRL - SC ACORD CONSTRUCT SRL <p style="text-align: center;">Societăți de construcții:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SC TRANSILVANIA CONSTRUCTII SRL - SC EDIL VALENTINO SRL - SC KONIC BAU SRL - SC OVIRON SRL - SC ANDO CONSTRUCT SRL - SC CONSTRUCTII SRL - SC SARCO EXIM SRL ● Incasarea contravalorii facturilor se face conform contractului stabilit la semnarea acestuia <ul style="list-style-type: none"> - societățile care au primit termene de plată și limite de creditare, achită facturile cu fila CEC sau BO la data expirării termenului de plată stabilit în contract (între 30 și 45 de zile de la data emiterii a facturii) - persoanele fizice sau societățile care nu au un contract încheiat cu societatea, achită numerar la ridicarea marfii
<p>Concurenți</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● În ultimii ani, concurența a reușit să atragă aproximativ 10-15% din clienții societății datorită politicii de prețuri practicate. ● Pe partea de tencuieală interioară și finisaje concurentul principal este societatea ADEPI ASL, care are propriile fabrici noi și moderne și a dezvoltat o rețea de distribuție națională, cu politică de vânzări foarte agresivă. ● Celălalt concurent important pe partea de termoizolații, finisaj interior și exterior este CERESIT, care face parte din grupul HENKEL, și care datorită reclamelor agresive din media a acaparat un segment important din piața materialelor de finisaje.
<p>Politica de prețuri</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Politica de prețuri este stabilită tot pe criteriul de categorii de clienți. Există un preț de listă stabilit de către directorul de vânzări și aprobat de către directorul general, din care se acordă reduceri de prețuri. ● De cea mai mare reducere beneficiază societățile revanzatoare, urmează societățile de construcții și investitorii, după care persoanele fizice, adică clienții ocazionali.
<p>Activitate marketing</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Activitatea de marketing s-a bazat mai mult pe acțiuni promotionale, care s-au efectuat lunar cu ajutorul furnizorului principal BAUMIT pentru diferite produse. Aceste acțiuni au fost mediatizate de câteva ori și la un post de radio local cu audiența cea mai ridicată. ● Totodată, în afara de anul 2010, în fiecare an societatea a participat la cea mai mare expoziție de materiale de construcții organizată în Transilvania, în Cluj, unde a beneficiat de un stand de prezentare. Reprezentanții comerciali și directorul de vânzări au participat la cursuri de vânzări și negocieri, organizate de societatea DE KLAUSEN, cu trainerii specializați în domeniul vânzării.

DIAGNOSTIC COMERCIAL

PUNCTE FORTE	<ul style="list-style-type: none"> ● exista relatii de continuitate a colaborării cu principalii clienti ● existenta unei activitati de marketing sustinuta ● participarea la expoziții de materiale de constructii ● incercarea de a menține portofoliul de clienți ● creșterea calității produselor oferite prin modernizari si investitii in echipamente si utilaje
PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none"> ● influența negativă a mediului extern; ● volumul comenzilor in perioada de criza economica a scăzut semnificativ
OPORTUNITATI	<ul style="list-style-type: none"> ● dezvoltarea firmei datorita implementarii unor noi produse
RISCURI	<ul style="list-style-type: none"> ● cresterea concurenței ● afectarea activitatii de fasurate in conditiile diminuării numărului de comenzi

2.5. DIAGNOSTIV RESURSE UMANE

1	Structura organizatorica	<p>Echipa de conducere este alcatuita din:</p> <table border="1" data-bbox="553 306 1445 632"> <thead> <tr> <th>Nume</th> <th>Funcție</th> <th>Domeniu de specialitate</th> <th>Varsta</th> <th>Vecheime in munca</th> <th>Vecheime in functie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KONTI TIBOR ISTIVAN</td> <td>Director General</td> <td>Ing. Constructor</td> <td>45</td> <td>27</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>TATAR FUNDE KISS IOAN</td> <td>Director Economic Director Tehnic</td> <td>Contabilitate Ing. Constructor</td> <td>44 33</td> <td>22 8</td> <td>10 4</td> </tr> <tr> <td>GERO STEFAN</td> <td>Director vanzari</td> <td>Consilier juridic</td> <td>45</td> <td>27</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>In cadrul societatii nu exista cenzori.</p>	Nume	Funcție	Domeniu de specialitate	Varsta	Vecheime in munca	Vecheime in functie	KONTI TIBOR ISTIVAN	Director General	Ing. Constructor	45	27	17	TATAR FUNDE KISS IOAN	Director Economic Director Tehnic	Contabilitate Ing. Constructor	44 33	22 8	10 4	GERO STEFAN	Director vanzari	Consilier juridic	45	27	5
Nume	Funcție	Domeniu de specialitate	Varsta	Vecheime in munca	Vecheime in functie																					
KONTI TIBOR ISTIVAN	Director General	Ing. Constructor	45	27	17																					
TATAR FUNDE KISS IOAN	Director Economic Director Tehnic	Contabilitate Ing. Constructor	44 33	22 8	10 4																					
GERO STEFAN	Director vanzari	Consilier juridic	45	27	5																					
2	Analiza potentialului uman	<p>Perioada analizata 31.12.2010 Numar mediu de salariatii 49</p> <p>In cadrul societatii au avut loc reduceri de personal, si anume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestionat, datorita reducerii cheltuielilor cu depozitul si pre uarea atributurilor de catre un alt stivuitorist, precum si varsta - agenti comerciali, datorita vanzarilor reduse si nevoii de reducere a cheltuielilor - ingineri constructori, datorita reducerii lucrarilor de constructii - muncitori, datorita demisiilor cu acordul partilor 																								
3	Structura pe categorii de varsta	<table border="1" data-bbox="667 957 1317 1125"> <thead> <tr> <th>VARSTA (ani)</th> <th>NR. ANGAJATI 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>sub 30</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>30-40</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>40-50</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>peste 50</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>49</td> </tr> </tbody> </table> <p>P1=pondere personal cu varsta mai mica de 30 ani 18% P2=pondere personal cu varsta intre 30-50 ani 71% P3=pondere personal cu varsta mai mare de 50 ani 10%</p> <p>In mod normal o structura echilibrata a generatiilor duce la o ecuatie de forma $P2 = P1 + P3$. In cazul de fata, desi aceasta conditie nu este indeplinita, pentru don eniu de activitate al societatii, aceasta beneficiaza intr-o masura satisfacatoare de dinamismul, spiritul inovator si puterea de munca specifica personalului tanar.</p>	VARSTA (ani)	NR. ANGAJATI 2010	sub 30	9	30-40	15	40-50	20	peste 50	5	TOTAL	49												
VARSTA (ani)	NR. ANGAJATI 2010																									
sub 30	9																									
30-40	15																									
40-50	20																									
peste 50	5																									
TOTAL	49																									
4	Structura pe sexe	<table border="1" data-bbox="716 1388 1235 1461"> <thead> <tr> <th>Anul</th> <th>Barbati</th> <th>Femei</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.12.2010</td> <td>45</td> <td>4</td> <td>49</td> </tr> </tbody> </table> <p>Putem considera ca structura pe sexe in cadrul societatii este echilibrata.</p>	Anul	Barbati	Femei	Total	31.12.2010	45	4	49																
Anul	Barbati	Femei	Total																							
31.12.2010	45	4	49																							
5	Structura pe studii	<table border="1" data-bbox="716 1524 1235 1671"> <thead> <tr> <th>STUDII</th> <th>31.12.2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superioare</td> <td>8 16%</td> </tr> <tr> <td>Medii</td> <td>6 12%</td> </tr> <tr> <td>Primare</td> <td>35 71%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>49 100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Din cei 49 de angajati, 8 au studii superioare (16%), 12% au studii medii, restul avand studii primare. Nivelul de calificare a personalului este bun, fapt ce poate permite adaptarea la orice modificare a conditiilor pietei in domeniul analizat, existand capacitatea de percepere si exploatare a acestora.</p>	STUDII	31.12.2010	Superioare	8 16%	Medii	6 12%	Primare	35 71%	Total	49 100%														
STUDII	31.12.2010																									
Superioare	8 16%																									
Medii	6 12%																									
Primare	35 71%																									
Total	49 100%																									
6	Politica de resurse umane	<ul style="list-style-type: none"> • Nu au existat greve si alte conflicte de munca in cadrul societatii • Abateri minore au avut loc, insa intr-un numar redus, s-au intocmit referate si s-au sanctionat persoanele in cauza conform Regulamentului de Ordine Interioara • Societatea acorda salarii satisfacatoare, acorda premii, tichete de masa, exista o buna 																								

		<p>colaborare in echipa, iar personalul este trimis la cursuri de specializare.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nu exista sindicat • S-au acordat masuri de protectie sociala conform legii nr. 481/2004 prin care salariatii au dreptul de a beneficia în mod gratuit de echipament de protectie individuală, de tratament medical și antidoturi, de măsuri de protecție socială prevăzute prin lege pentru perioadele de întrerupere a activității, impuse de situațiile de protecție civilă. Acestia au și obligația la randul lor să respecte normele, regulile și măsurile de protecție civilă stabilite, să participe la instruire, exerciții aplicative și la alte forme de pregătire specifică. • sistemul de angajare a personalului se face in urma anunturilor din ziare, respectiv prin contractarea unor firme de recrutare personal specializate. Angajatii se testeaza si se intruiesc anual conform procedurilor ISO pe care le detine societatea. In cazul instruirilor de catre firme specializate, personalul urmeaza cursurile necesare.
7	Conditii de munca	<ul style="list-style-type: none"> • Conditile de munca din cadrul societatii sunt foarte bune, birourile fiind dotate cu toate aparaturile necesare desfasurarii activitatii (calculatoare, telefoane, internet, faxuri), toaleta, bucatarie, loc special amenajat pentru fumatori, dotari electrice si de incalzire). • Se alocă îmbunătățiri permanente în fiecare an, iar în cadrul sanzierele mobile se alocă containere, vestiare și toalete ecologice, respectiv se acordă echipament necesar și scut pentru desfasurarea activitatii, conform legii. • Pentru imbunatatirea conditiilor de munca, societatea a efectuat modernizari in utilajele si investitii noi.

DIAGNOSTIC RESURSE UMANE

PUNCTE FORTE	<ul style="list-style-type: none"> • Nivelul de calificare al personalului este bun, corelat cu necesitatea si activitatea societatii. • Structura de personal pe sexe este adaptata cerintelor activitatii. • Personalul este dimensionat la necesitatile de exploatare • Nu au existat accidente de munca sau conflicte grave de munca • Exista stimulente pentru angajati • Exista contract colectiv de munca
PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none"> • In cazul unor reduceri masive a personalului, activitatea societatii ar putea fi afectata • Nu se acorda sporuri
OPORTUNITATI	<ul style="list-style-type: none"> • Valorificarea experientei personalului cu vechime, in special a celui ocupat in realizarea efectiva a principalului obiect de activitate
RISCURI	

2.6. ANALIZA FINANCIARA

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

Analiza activității financiare a societății s-a făcut pe baza situațiilor financiare la 31.12.2010, ca urmare a divizării. Bilantul simplificat al S.C. DECORINT SA pentru perioada analizată, este prezentat în tabelul de mai jos:

- lei

ACTIV	nr. rd.	2010
Imobilizari necorporale	1	7.803
Imobilizari corporale	2	670.831
Imobilizari financiare	3	17.766
ACTIVE IMOBILIZATE	4	696.400
Stocuri	5	358.456
Creante	6	2.674.093
Disponibilitati	7	2.121.895
ACTIVE CIRCULANTE	8	5.154.444
ACTIVE DE REGULARIZARE	9	0
TOTAL ACTIV		5,850,844

PASIV	nr. rd.	Exercitiul financiar 2010
CAPITALURI PROPRII	10	2,393,530
Datorii pe termen scurt	11	3,457,314
credite pe termen scurt	12	0
datorii de exploatare	13	3,457,314
Datorii pe termen mediu si lung	14	0
DATORII	15	3,457,314
PASIVE DE REGULARIZARE	16	0
TOTAL PASIV		5,850,844

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. Nivelul înregistrat se situează în jur de 12%. ● 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 detin ponderea majoritară în totalul imobilizărilor, fapt normal avându-se în vedere tipul activității desfășurate. ● rata imobilizărilor financiare exprima intensitatea legăturilor și relațiilor financiare pe care o întreprindere le-a stabilit cu alte unități, în cazul de față nivelul acestui indicator fiind de 0,30% în anul 2010. ● rata activelor circulante detine ponderea cea mai mare în totalul activelor, înregistrând un nivel de 88%. ● rata disponibilităților reprezintă 36% din total activ în 2010, aspect ce poate fi considerat ca fiind favorabil. Acest indicator este puternic influențat de durata medie de încasare a creanțelor și durata medie de plată a datoriilor.
2	Ratele de structura ale	<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

	pasivului	<p>total La S.C. DECORINT SA în 2010), rata înregistrează un nivel de 40,91 %.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● rata autonomiei financiare este raportul dintre capitalul propriu și pasivul total al societății. Fața de un nivel considerat asigurător al ratei de 60%, valoarea înregistrată în 2010 nu este atinsă, dar nivelul ratei fiind unul pozitiv. ● rata îndatorării globale caracterizează dependența financiară a întreprinderii și gradul de risc al politicii sale financiare. Societatea înregistrează un nivel asigurător al acestui indicator, procentul fiind de 59% în 2010.
3	Gestiunea resurselor	<ul style="list-style-type: none"> ● viteza de rotație a activului reflectă randamentul utilizării, nivelul de organizare și se considera ca pentru o unitate o valoare normală este mai mare de 1,2 – 1,4 rotații pe an, valoare care în cazul de față este atinsă, fapt ce poate fi considerat ca un aspect pozitiv, reflectând o organizare necorespunzătoare a activității. ● durata medie de încasare a creanțelor (creditul-client): ritmul de încasare al creanțelor în 2010 este acceptabil pentru starea de dezvoltare actuală a economiei românești. ● durata medie de achitare a furnizorilor (creditul-furnizor): înregistrat un nivel relativ bun, dar cel mai important, durata de achitare a datoriilor către furnizori este ușor mai mare decât durata de încasare a creanțelor de la clienți, aspect pozitiv, societatea își disponibilizează destul de eficient resursele financiare.
4	Trezoreria firmei	<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 alocațiile permanente. Ca mărime el caracterizează stabilitatea finanțării pe termen scurt a întreprinderii. Fondul de rulment înregistrează valori pozitive în 2010. ● necesarul de fond de rulment înregistrează un nivel negativ, în principal datorită scaderii stocurilor și creșterii sustinute a nivelului datoriilor din exploatare. ● trezoreria are valoare pozitivă în anul 2010, fapt ce denotă o stare de echilibru financiar pe termen scurt.
5	Lichiditatea și solvabilitatea patrimonială	<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 asigurătoriu de 1 a acestei rate, valoarea înregistrată în 2010, prezintă un nivel acoperitor al activelor circulante, 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, de constituind elementul cel mai puțin lichid. Ea exprimă capacitatea firmei de a-și onora obligațiile exigibile. Un nivel asigurătoriu pentru acest indicator este 0,6. Valoarea înregistrată pentru acest indicator este de 1,39, considerând situația ca fiind favorabilă. ● lichiditatea imediată apreciază măsura în care datorile exigibile pot fi acoperite pe seama disponibilităților. Nivelul său obligatoriu fiind de 1/2, respectiv dacă jumătate din datorile exigibile sunt acoperite din disponibilități banesti, este puțin probabilă apariția unor dificultăți în onorarea lor. Firma a înregistrat un nivel bun al acestui indicator. ● 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 asigurător al acestui indicator este considerat a fi peste 40%. În cazul de față, întreprinderea înregistrează o valoare de 100% datorită lipsei creditelor pe termen mediu și lung. ● indicele de solvabilitate generală este considerat favorabil dacă valoarea sa este 3:1 sau superioară. Pentru S.C. DECORINT SA indicele de solvabilitate are valoare slabă în 2010.
6	Riscul de faliment	<ul style="list-style-type: none"> ● formula Conan Holder - scorul obținut prin această metodă plasează întreprinderea într-o situație favorabilă, nivelul riscului de faliment fiind sub 15%.

		<ul style="list-style-type: none"> ● formula Collonques - în analiza societății, s-a înregistrat un nivel bun al acestui indicator, starea întreprinderii neridicând probleme legate de intrarea în faliment. Indicatorul Z1, care reflectă influența cheltuielilor de personal și financiare în finanțarea activelor circulante din FR, are un nivel favorabil, ceea ce plasează societatea în zona riscului de faliment scăzut. Evoluția indicatorului Z2, ce reflectă influența rentabilității activității asupra finanțării stocurilor, a suferit o valoare negativă în 2010, dar plasează întreprinderea în zona sanatoasă, cu un risc de faliment scăzut.
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 bănești din care se face remunerarea participanților direcți și indirecti la activitatea economică a întreprinderii. Valoarea înregistrată este acceptabilă. ● 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 este pozitiv în 2010. ● profitul din exploatare măsoară în mărime absolută rentabilitatea activității de exploatare prin deducerea tuturor cheltuielilor din veniturile exploatare. Se observă că valoarea este negativă, în principal datorită diminuării activității și cheltuielilor din exploatare. ● profitul curent este dat de rezultatul exploatare și de rezultatul financiar. Nivelul său este modificat de activitatea financiară, astfel că în 2010 este negativ. ● 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. În anul 2010 firma a înregistrat pierdere.
8	Ratele de rentabilitate	<ul style="list-style-type: none"> ● rentabilitatea economică (Rre) reprezintă remunerarea brută a capitalurilor investite (ata 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 o valoare nulă în 2010. ● rentabilitatea financiară (Rrf) măsoară randamentul utilizării capitalurilor proprii, arătând remunerarea capitalurilor proprii ale firmei prin profit net. Rrf înregistrează în 2010 un nivel nul al acestui indicator. ● rentabilitatea comercială (Rrc) arată rezultatul din exploatare aferent cifrei de afaceri, exprimând eficiența valorificării produselor societății. Indicatorul prezintă, de asemenea, o valoare nulă. ● rentabilitatea veniturilor (Rrv) exprimă eficiența generală a valorificării activității societății, măsurată prin profitul net ce revine veniturilor totale ale exercitiului. În cazul de față nivelul acestui indicator a înregistrat valoare nulă, datorită faptului că societatea înregistrează pierdere în 2010. ● rentabilitatea resurselor consumate (Rrr) măsoară eficiența consumului general de resurse, profitul net al exercitiului ce revine pe unitatea de cheltuieli totale. Măsoară capacitatea resurselor de a genera profit net prin consum. Acest indicator urmează în linii generale tendința manifestată de Rrv. ● rata marjei brute (Rmb) arată excedentul brut din exploatare aferent cifrei de afaceri, exprimând eficiența valorificării produselor societății, ținând cont însă, spre deosebire Rrc și de amortizare care este o cheltuială calculată nu și plătită. Indicatorul înregistrează o valoare foarte scăzută în 2010. ● rentabilitatea economică a activelor (Rra) reprezintă remunerarea brută a activelor totale ale firmei pe baza excedentului brut din exploatare. Un nivel considerat optim este în jurul valorii de 25%, pentru a asigura menținerea substanței economice a activelor întreprinderii, nivel care nu este atins în 2010, valoarea fiind foarte scăzută.

DIAGNOSTIC FINANCIAR

PUNCTE FORTE	<ul style="list-style-type: none"> ● întocmirea situațiilor financiare se face prin respectarea legislației financiar contabile în vigoare; ● structura echilibrată a activelor ● nivelul satisfactor al ratelor de lichiditate ● durata creditului-client este mai mică decât cea a creditului-furnizor ● trezoreria netă este pozitivă în 2010 ● nivelul de îndatorare a înregistrat o valoare considerată asigurătoare ● lipsa datoriilor pe termen mediu și lung
PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none"> ● nivelul rentabilității a înregistrat valori nule ● nivel mic al stocurilor
OPORTUNITATI	<ul style="list-style-type: none"> ● structura de finanțare oferă posibilitatea unei dezvoltări durabile ● valorificarea experienței și tradiției ● identificarea unor noi clienți pe piața internă
RISURI	<ul style="list-style-type: none"> ● creșterea concurenței

CAP. 3. ABORDAREA PATRIMONIALĂ A EVALUARII

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 circulate
- 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:

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

Situațiile financiare la 31.12.2010 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 fiind seama că este bazată pe evidente scriptice.

3.2. ACTIVUL NET CONTABIL CORECTAT (ANCC)

O altă valoare este cea a activului net contabil corectat (corectat) 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:

$$A.N.C.C. = A.N.C. + (-)Dr - DT$$

Unde:

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

Calculul este efectuat pe baza:

- Balanța de verificare la 31.12.2010 prezentată de conducerea societății
- Inventarul mijloacelor fixe la 31.12.2010
- Situația mijloacelor fixe
- Situația stocurilor (produse finite, materii prime și materiale) la 31.12.2010
- Situația decontărilor cu clienții și furnizorii la 31.12.2010
-

- 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 imobilizărilor 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 (licențe Windows), a căror valoare nu a necesitat corecții.

3.3.2. Evaluarea echipamentelor, utilajelor, mașinilor și instalațiilor

3.3.2.1. Metoda comparațiilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute la prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unui bun mobil este în relație directă cu prețurile unor bunuri mobile competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între bunuri și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața specifică, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de bunuri mobile când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii imobiliarului pe profit.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea altor metode (țara de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de bunuri mobile comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare al fiecărui bun mobil (corecții);
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori

Fiecare pret de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura bunului mobil.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale bunurilor mobile și tranzacțiilor care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața specifică.

Elementele de comparație de bază sunt :

- 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;
- Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în caracteristicile tehnice;
- Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale bunului care afectează profitul net cum ar fi cheltuielile de exploatare;

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 bunurilor evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra bunurilor subiect, am utilizat analiza comparațiilor directe.

Metoda se bazează pe informații privind tranzacțiile/oferte încheiate în zonă. Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de: publicații de specialitate, anunțuri și cereri în ziare cotidiene, oferte internet, oferte din partea producătorilor, etc.

În anexe se găsesc fișele de calcul a bunurilor mobile în care sunt prezentate denumirea, valoarea rezultată prin metoda comparațiilor de piață.

3.3.2.2. Metoda costurilor

Stabilirea valorii de înlocuire (**cost de înlocuire brut**) s-a făcut pe baza prețurilor de livrare a utilajelor, practicate în prezent de furnizori.

În cazul în care nu a fost posibilă aplicarea acestei metodologii s-au folosit metodele de asimilare, corelare sau identificare a mijloacelor fixe supuse reevaluării cu utilaje de același tip pentru care există informații în ce privește prețul actual.

Într-o serie de cazuri, decalajul tehnic este atât de mare încât practic nu a fost posibilă metoda corelație între utilajele actuale și cele supuse reevaluării, singurele lucruri comune între acestea fiind funcționarea tehnologică și principiul constructiv general.

Pentru aceste situații, stabilirea valorilor de înlocuire s-a făcut prin aplicarea indicilor de reactualizare prevăzuți de metodologiile de reevaluare.

Stabilirea valorilor de înlocuire (**cost de înlocuire brut**) pe baza metodelor de mai sus s-a făcut astfel:

- **Metoda identificării** - valoarea de înlocuire este prețul de livrare al unui mijloc fix, care poate înlocui un mijloc fix existent în unitate, având caracteristici similare celui pe care îl înlocuiește.

- **Metoda asimilării** - valoare de înlocuire a unui mijloc fix, existent în unitate, care nu se mai fabrică.
- **Metoda corelării** - valoarea de înlocuire pentru un mijloc fix, existent în unitate, care nu se mai fabrică, s-a stabilit prin corelare cu prețul de livrare al altui fond fix care se fabrică și care are parametri tehnici și tehnologici diferiți.
- **Aplicarea indicilor de creștere** - În cazul în care nu s-a putut obține oferte de preț și nu s-au putut aplica metodele de mai sus, s-au aplicat indicii de creștere elaborați de Ministerul Finanțelor pentru aplicarea HG 945/1990, HG 26/1992 și HG 500/1994, HG 1553/2000, și alte reglementări în domeniu.

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 un mijloc fix și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - în funcție de starea tehnică și vechime
- depreciere funcțională - uzură morală, adecvarea pentru utilizarea prezentă.
- depreciere din cauze externe

Estimarea gradului de depreciere - uzură, s-a efectuat prin procedura standard constând în estimarea duratei de funcționare rămășiță și calcularea gradului de uzură prin metoda linara:

$$X = (a * 100) / (a + b)$$

Unde: a = vechimea utilajului - durata de viață consumată (în ani)

b = durata rămasă estimată de viață economică utilă

Estimarea valorii rămase prin metoda costurilor

Valoarea rămasă actualizată (CÎD) a mijloacelor fixe din cadrul construcțiilor, obținută prin deducerea deprecierei fizice din valoarea de înlocuire, este:

$$CÎD(V \text{ rămasă}) = CÎB (V \text{ înlocuire}) * (1 - x / 100)$$

În anexele la raportul de evaluare se găsește centralizatorul echipamentelor, utilajelor, instalațiilor și mașinilor, sunt detaliate calculele și rezultatele metodei costurilor

3.3.3 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 de depreciere 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 vânzarea produselor de vânzare (sau practicarea unor disconturi). Altă posibilitate de evaluare este diminuarea prețului de vânzare cu o cotă care exprimă marja adaosului comercial practicat; producția neteterminată 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, astfel:

- cele mai vechi de 1 an și cu probabilitate mare de neîncasare sunt evaluate la valoarea zero;
- cele pentru care s-a acordat credit client și sunt în termenul de creditare se evaluează la valoarea contabilă;
- cele cu o vechime mai mare de 180 zile, dar încasabile, se evaluează printr-o diminuare cu 25 % în funcție de riscul de neîncasare și de rata dobânzii practică la creditul comercial (sau la depuneri la creditele bancare);
- cele exprimate în devize, se evaluează la cursul de referință al B.N.R. din ziua evaluării.

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, cambiiile, biletele la ordin și alte valori (lingourile și monede 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.

3.3.4 Evaluarea elementelor de pasiv

Corectarea elementelor de pasiv urmărește determinarea cât mai exactă a datelor 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 datorilor 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 și interese;
- anumite clauze contractuale privind unele avantaje acordate salariaților și alte situații din această categorie.

Creditele pe termen lung sunt evaluate la valoarea lor contabilă rămasă.

Alte elemente care se includ în datorii, a căror estimare este posibilă privesc:

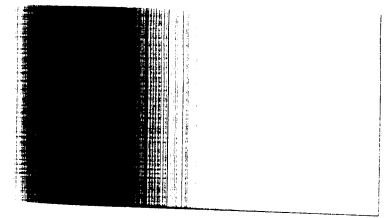
- venituri înregistrate în avans;
- provizioanele pentru riscuri și cheltuieli, dacă s-a constatat veridicitatea lor;
- impozite latente, care se concretizează în:
- impozit datorat pentru plusvaloarea ce s-ar obține din vânzarea unor active din exploatare;
- impozit latent conținut de unele componente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

ACTIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2010	Corecții	Valoare corectată
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1	7,893	0	7,893
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	2	670,831	246,169	917,000
- Terenuri	3	0	0	0
- Constructii	4	0	0	0
- Echipamente, utilaje, instalatii, mobilier, birotica	5	670,831	246,169	917,000
- Imobilizari in curs	6	0	0	0
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	7	17,766	0	17,766
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01+02+03)	8	696,400	246,169	942,569
I. STOCURI	9	358,456	0	358,456
II. CREANȚE	10	2,674,093	-121,215	2,552,878
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	11	0	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCI	12	2,121,895	0	2,121,895
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05+06+07+08)	13	5,154,444	-121,215	5,033,229
CHELTUIELI IN AVANS (ct. 471)	14	0	0	0
TOTAL ACTIV (rd. 04+09+10)	15	5,850,844	124,954	5,975,798

PASIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2010	Corecții	Valoare corectată
DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	16	3,457,314	0	3,457,314
DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	17	0	0	0
PROVIZIUNAE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	18	0	0	0
VENITURI IN AVANS (ct. 131+472)	19	0	0	0
DATORII - TOTAL	20	3,457,314	0	3,457,314
ACTIV NET CONTABIL	21	2,393,530		2,518,484
Numar actiuni	23	150,463		150,463
Valoare nominala	24	0.60		0.60
Valoarea unei actiuni	25	15.91		16.74

Astfel, valoarea unei actiuni estimata prin metoda activului net contabil corectat, este de:
16,74 lei/actiune

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



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 baza pentru estimarea valorii prin metoda DCF este următoarea:

$$VI = \sum \frac{FF}{(1+a)^t} + \frac{FI}{(1+i)^n} \times (a-g) \quad \text{unde:}$$

FF – fluxuri financiare anuale

a – rata de actualizare

g- creștere constantă după perioada de previziune explicită

4.2. RATA DE ACTUALIZARE

Rata de actualizare (costul capitalului) reprezintă rata minimă a rentabilității, cerută pentru a satisface cerințele de rentabilitate ale acționarilor (costul capitalului propriu) și ale creditorilor întreprinderii (costul capitalului împrumutat). Deci, costul capitalului exprimă cerințele de rentabilitate ale finanțatorilor întreprinderii.

Costul capitalului propriu pentru domeniul specific de activitate a fost estimat la 17,6% prin metoda CAPM (Capital Asset Pricing Model) după cum urmează:

Ccpr = Rf + (Rm - Rf) × β + Rd + Rs, unde:

Rf = rata de bază fără risc

Rm - Rf = prima de piață

β - indicele de volatilitate al domeniului

Rd – risc de dimensiune

Rs – risc specific

Costul capitalului împrumutat a fost estimat la nivelul mediu al costului de finanțare pentru societățile din domeniu, la un nivel de 11,5%

Costul mediu ponderat al capitalului a fost estimat pe baza structurii de finanțare a societăților din domeniu (pondera medie a celor două componente la nivelul domeniului de activitate) și nu pe baza structurii de finanțare a societății evaluate, la un nivel de 12,6% astfel:

$$a = \text{CMPC} = \%C_{pr} \times C_{cpr} + (1-i/p) \times \%C_i \times C_{ci}, \quad \text{unde}$$

$\%C_{pr}$ – ponderea medie a capitalului propriu pentru domeniul specific de activitate

C_{cpr} – costul capitalului propriu

i/p – cota de impozit pe profit

$\%C_i$ – ponderea medie a capitalului împrumutat pentru domeniul specific de activitate

C_{ci} – costul capitalului împrumutat

4.3. DURATA DE PREVIZIUNE

Alegerea duratei de previziune de 5 ani (2011-2015) pentru scenariul de previziune are în vedere durata necesară pentru a se putea construi o imagine completă asupra evoluției societății, luând în considerare elementele necesare pentru echilibrarea sa (constituirea fondului de rulment, stabilizarea performanțelor, investiții preconizate, etc)

4.4. VALOAREA REZIDUALĂ

Estimarea valorii reziduale s-a făcut în baza ipotezei de continuare a activității constant la nivelul ultimului an de previziune. Valoarea reziduală este data de capitalizarea cash flow-ului disponibil din ultimul an de previziune explicată cu rata de capitalizare obținută prin relația $c = a - g$, iar ulterior prin actualizarea valorii astfel rezultate cu factorul de actualizare aferent ultimului an de previziune explicată.

4.5. FLUXURILE FINANCIARE

Pentru construirea scenariului de evoluție în perioada 2011-2015 s-au avut în vedere:

- exprimarea tuturor valorilor previzionate în ron corespunzător preturilor de la data evaluării
- baza de calcul pentru estimarea veniturilor și cheltuielilor au fost rezultatele financiare ale societății la 31.12.2010
- impozitul pe profit considerat este de 16%
- influența rezultatului excepțional este exclusă
- nu au fost previzionate investiții
- amortizarea a fost estimată având în vedere valoarea de inventar a mijloacelor fixe și durata de viață economică rămasă la data evaluării
- necesarul de fond de rulment și variația acestuia a fost estimat pe baza ratezilor de rotație previzionate a elementelor ce îl compun (stocuri, creanțe, datorii din exploatare)
- în cazul de față, în urma analizei modului de exploatare a activelor societății, au fost identificate ca active în afara exploatarei

Astfel, valoarea unei acțiuni estimată prin metoda fluxurilor financiare actualizate, este de:

12,11 lei/acțiune

In anexele la raportul de evaluare sunt prezentate detaliat calculele și rezultatele aferente metodei fluxurilor financiare actualizate.

CAP. 5. ABORDAREA PRIN PIATA A EVALUARII

5.1. GENERALITATI

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

Cele trei surse uzuale de informatii, folosite in abordarea prin piata, sunt pie de finantare de valori mobiliare, unde sunt tranzactionate participatiile 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 luați în considerare pentru stabilirea existenței unei baze rezonabile de comparație:

- 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

Avand in vedere, ca nu au fost identificate tranzactii cu actiuni ale unor societati similare si relevante si de asemenea, tranzactiile cu actiunile societatii nu sunt relevante (nivel de lichiditate redus, tranzactii putine si nesemnificative din punct de vedere valoric) si societatea a fost divizata in 2010, abordarea prin piata nu poate fi aplicata.

CAP. 6. REZULTATELE EVALUARII, RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute diferite valori care vor fi enumerate mai jos. Raportând valorile respective la numărul de acțiuni ale S.C. DECORINT S.A. Cluj Napoca se obține valoarea unei acțiuni:

Pentru stabilirea valorii de piață a acțiunilor S.C. DECORINT S.A. Cluj Napoca s-au aplicat următoarele metode de evaluare:

- a) Metoda activului net corectat;
- b) Metoda fluxurilor financiare actualizate
- c) Metoda comparației cu prețurile de tranzacționare a acțiunilor unor societăți similare

Prin aplicarea acestora s-au obținut o serie de valori, care în urma reconcilierii rezultatelor, au dus la estimarea valorii de piață.

6.1. REZULTATELE EVALUARII

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

a) *Metoda activului net corectat*

$$\begin{aligned} V_{ANCC} &= 2.518.484 \text{ lei} \\ V_{ANCC/actiune} &= 16,74 \text{ lei/actiune} \end{aligned}$$

b) *Metoda fluxurilor financiare actualizate*

$$\begin{aligned} V_{DCF} &= 1.821.471 \text{ lei} \\ V_{DCF/actiune} &= 12,11 \text{ lei/actiune} \end{aligned}$$

c) *Metoda comparației cu societăți similare*

Nu a fost aplicată

6.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Având în vedere scopul evaluării, respectiv estimarea prețului pe acțiune care urmează a fi achitat acționarilor care urmează a se retrage din societate, prin aplicarea abordărilor de evaluare prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare, conform reglementărilor CNVM, se desprind următoarele concluzii:

- **abordarea patrimonială**, nu poate fi reținută în acest caz ca și cale pentru estimarea valorii de piață, având în vedere că această abordare reflectă o viziune statică a patrimoniului net al societății la data evaluării, o inventariere valorică a activelor și pasivelor fără a ține cont de rentabilitatea utilizării acestora și contribuția lor la activitatea societății.
- **abordarea prin venituri** poate fi relevantă în estimarea valorii de piață fiind o metodă ce se înscrie în optica investitorului mediu, incluzând eforturile de investiții necesare într-o perioadă de timp previzibilă, beneficiile economice viitoare și valoarea terminală, utilizând premise, ipoteze tendințe preluate de pe piața specifică.
- **abordarea prin comparații** nu a putut fi folosită deoarece nu au fost identificate tranzacții cu acțiuni ale unor societăți similare și relevante și de asemenea, tranzacțiile cu acțiunile societății nu sunt relevante (lichiditate redusă), iar societatea a fost divizată în 2010.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a unei acțiuni a societății DECORINT S.A. în conformitate cu standardele internaționale de evaluare, va trebui să aibă o seamă de valoare estimată pe baza abordării prin venituri:

12,11 lei/actiune

La estimarea opiniei s-au mai avut în vedere următoarele:

- valoarea a fost estimată pe baza datelor, informațiilor și ipotezelor enunțate în cadrul raportului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

În conformitate, cu art.68 din cadrul Regulamentului CNVM nr.1/2006:

(1) Prețul în oferta publică de preluare obligatorie este cel puțin egal cu cel mai mare preț plătit de ofertant sau de persoanele cu care acesta acționează în mod concertat în perioada de 12 luni anterioară datei de depunere la C.N.V.M. a documentației de ofertă.

(4) În condițiile în care nu sunt aplicabile prevederile alin.(1) prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii este cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori determinate de către un evaluator independent înregistrat la C.N.V.M. și desemnat de ofertant:

- prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la C.N.V.M. a documentației de ofertă;
- valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni aflate în circulație, conform ultimei situații financiare;
- valoarea acțiunilor rezultată dintr-o expertiză efectuată în conformitate cu standardele internaționale de evaluare.

Astfel, în situația de față, având în vedere și Decizia CNVM nr.215/03.11.2011, prețul oferit în cadrul ofertei publice de preluare obligatorii va fi cel puțin egal cu cel mai mare preț dintre următoarele valori:

a) prețul mediu ponderat de tranzacționare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la C.N.V.M. a documentației de ofertă; (fără luarea în considerare a tranșurilor realizate de ofertant)	10,26 lei/actiune (conform Anexa 14)
b) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni aflate în circulație, conform ultimei situații financiare;	15,91 lei/actiune (conform Anexa 12)
c) valoarea acțiunilor rezultată dintr-o expertiză efectuată în conformitate cu standardele internaționale de evaluare.	12,11 lei/actiune (conform Anexa 11)

**ANEXA nr.1 - Fluxurile financiare ale S.C. DECORINT SA
previzionate pentru perioada
2011-2015**

Specificare	Exercitiul financiar				
	2011	2012	2013	2014	2015
1. CASH FLOW OPERARE	-315.155	62.807	146.687	311.449	581.964
Profit net	-164.415	145.014	234.923	415.050	697.251
Variatie necesar fond de rulment	-150.740	-82.207	-88.236	-103.581	115.286
Prelevari fond de rezerva	0	0	0	0	0
2. CASH FLOW INVESTITII	-309.349	0	0	0	0
Achizitii/cumparari	-494.560	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Vanzari imobilizari	0	0	0	0	0
Amortizarea mijloacelor fixe	185.211	250.000	250.000	250.000	250.000
3. CASH FLOW FINANTARE	0	0	0	0	0
Intrari credite	0	0	0	0	0
Rambursari credite	0	0	0	0	0
CASH FLOW DISPONIBIL	-624.504	62.807	146.687	311.449	581.964
Factor de actualizare	0,888	0,789	0,700	0,622	0,552
CASH FLOW DISPONIBIL actualizat	-554.611	49.535	102.743	193.731	321.487

Tabloul de calcul al valorii de piata prin metoda DCF

Elemente de cash-flow	Valori
Valoarea fluxurilor financiare actualizate cumulate	112.885
Crestere anuala (g) dupa perioada de previziune	2,0%
Valoarea reziduala	3.092.930
Valoarea reziduala actualizata	1.708.586
Valoarea firmei (pentru actionari si creditorii)	1.821.471
Imprumuturi si datorii asimilate - termen lung	0
Valoarea capitalului propriu (pentru actionari)	1.821.471
Active in afara exploatarii la valoarea de realizare neta	0
Valoarea pentru actionari societății (lei)	1.821.471
Număr actiuni	150.463
Valoarea unei actiune (lei)	12,11

ANEXA nr.2 - Activul net contabil corectat				
lei				
ACTIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2010	Corecții	Valoare corectată
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1	7.803	0	7.803
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	2	670.831	246.169	917.000
- Terenuri	3	0	0	0
- Construcții	4	0	0	0
- Echipamente, utilaje, instalații, mobilier, birou	5	670.831	246.169	917.000
- Imobilizări în curs	6	0	0	0
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	7	17.766	0	17.766
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01+02+03)	8	696.400	246.169	942.569
I. STOCURI	9	358.456	0	358.456
II. CREANȚE	10	2.674.093	-121.215	2.552.878
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	11	0	0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BANCĂ	12	2.121.895	0	2.121.895
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05+06+07+08)	13	5.154.444	-121.215	5.033.229
CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471)	14	0	0	0
TOTAL ACTIV (rd. 04+09+10)	15	5.850.844	124.954	5.975.798

PASIV	nr. rd.	Bilanț la 31.12.2010	Corecții	Valoare corectată
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	16	3.457.314	0	3.457.314
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	17	0	0	0
PROVIZIUNILE PENTRU RĂZLIȘURI ȘI CHELTUIELI	18	0	0	0
VENITURI ÎN AVANS (ct. 131+472)	19	0	0	0
DATORII - TOTAL	20	3.457.314	0	3.457.314
ACTIV NET CONTABIL	21	2.393.530		2.518.484
Număr acțiuni	23	150.463		150.463
Valoare nominală	24	0,60		0,60
Valoarea unei acțiuni	25	15,91		16,74

ANEXA nr.3 - Premise si date utilizate in calcularea valorii de piata prin metoda DCF

	lei					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Rata de actualizare		12,6%	12,6%	12,6%	12,6%	12,6%
Factor de actualizare	0,888	0,789	0,700	0,622	0,552	0,488
Active in afara exploatarii	0	0	0	0	0	0
Active in afara exploatarii la val. de realizare neta (- impozit 16% si	0	0	0	0	0	0
Indice de actualizare	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Valoare nominala	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Numar actiuni	150.463	150.463	150.463	150.463	150.463	150.463
CIFRA DE AFACERI	15.962.621	16.441.500	17.263.575	18.644.661	19.763.340	20.751.507
Cresterea CA (baza in lant)	#DIV/0!	3%	5%	8%	6%	5%
Structura CA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Venituri din vanzarea de marfuri	39,11%	40,00%	45,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Productia vanduta	60,89%	60,00%	55,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Structura cheltuielilor de exploatare	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Cheltuieli cu marfurile	35,17%	35,00%	40,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Cheltuieli materiale	7,35%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Cheltuieli cu lucrarile executate	44,20%	45,00%	30,74%	34,84%	34,00%	34,05%
Cheltuieli cu impozite si taxe	0,29%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Cheltuieli de personal	10,64%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Alte cheltuieli	1,09%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Cheltuieli cu amortizarea	1,27%	1,12%	1,46%	1,36%	1,30%	1,25%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	16.165.117	16.605.915	17.090.939	18.364.991	19.269.257	19.921.447
Cheltuieli la 1000 lei CA	1.013	1.010	990	985	975	960
Cota impozit pe profit	16%	16%	16%	16%	16%	16%
REZULTAT DIN EXPLOATARE	-202.496	-164.415	172.636	279.670	494.084	830.060
REZULTAT FINANCIAR	135.576	0	0	0	0	0
Venituri financiare	136.356	0	0	0	0	0
Cheltuieli financiare (dobanzi+alte cheltuieli)	780	0	0	0	0	0
VITEZA DE ROTATIE a elementelor NFR (zile)						
Viteza de rotatie a stocurilor	8,1	9	10	11	12	13
Viteza de rotatie a creanțelor	60,3	60	60	60	60	60
Viteza de rotatie a datorțiilor din exploatare	78,0	78	74	73	72	71
Viteza de rotatie a creditelor pe termen scurt	0,0	0	0	0	0	0
SITUATIA IMPRUMUTURILOR						
Creante pe termen scurt (limite de credit)	0	0	0	0	0	0
Dobanzi aferente creditelor pe termen scurt	0	0	0	0	0	0
Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0	0	0
Dobanzi aferente creditelor pe termen lung	0	0	0	0	0	0
Rate anuale de rambursat	0	0	0	0	0	0

ANEXA nr.3 - Premise si date utilizate in calcularea valorii de piata prin metoda DCF

lei

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
INVESTITII						
Investitii in imobilizari necorporale	494.560	0	0	0	0	0
Investitii in utilaje, echipamente, instalatii	494.560	0	0	0	0	0
Investitii in terenuri si constructii	0	0	0	0	0	0
SURSE DE FINANTARE						
Amortizare	185.211	185.211	185.211	185.211	185.211	185.211
Surse proprii	0	0	0	0	0	0
Subventii	0	0	0	0	0	0
Credite bancare pt investitii	0	0	0	0	0	0
AMORTIZARE						
Amortizarea aferenta investitiilor	185.211	185.211	185.211	185.211	185.211	185.211
- active necorporale	0	0	0	0	0	0
- utilaje, echipamente, instalatii	0	0	0	0	0	0
- constructii	0	0	0	0	0	0
Amortizarea aferenta imobilizariilor existente	205.790	185.211	166.690	150.021	135.019	121.517

ANEXA nr.4. Investitii previzionate si programul de amortizare pentru perioada 2011-2015					
	lei				
Programul de investitii	2011	2012	2013	2014	2015
Investitii in imobilizari necorporale	0	0	0	0	0
Investitii in utilaje, echipamente	494.560	250.000	250.000	250.000	250.000
Investitii in constructii	0	0	0	0	0
Total investitii	494.560	250.000	250.000	250.000	250.000
Amortizarea aferenta investitiilor	0	83.310	99.979	114.981	128.483
Amortizarea aferenta imobilizariilor existente	185.211	166.690	150.021	135.019	121.517
Total amortizari	185.211	250.000	250.000	250.000	250.000

Imprumuturi previzionate pentru perioada 2011-2015					
	lei				
Imprumuturi	2011	2012	2013	2014	2015
Imprumuturi pe termen mediu si lung	0	0	0	0	0
- rambursari imprumuturi	0	0	0	0	0
Imprumuturi pe termen scurt	0	0	0	0	0
Total imprumuturi	0	0	0	0	0

ANEXA nr.5 - Estimarea costului mediu ponderat al capitalului (rata de actualizare)

Nr. crt.	Elemente WACC (costul mediu ponderat al capitalului)	Valori	Explicatie
1	% Capital propriu (medie sector)	36,9%	$\%C_{pr} = 1 - \%C_i$
2	% Capital imprumutat (medie sector)	63,1%	%
3	Costul cap.propriu (metoda CAPM)	17,6%	$C_{cpr} = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_d + \tau_s$
3,1	- rata de baza fara risc	7,35%	randamentul obligatiunilor de stat tip benchmark, cu o scadenta de 6 ani
3,2	- prima de piata	8,0%	Sursa: www.pages.stern.nyu.edu
3,3	- beta	0,78	indicele de volatilitate pt sectorul financiar
3,4	- prima de risc pt dimensiune	2,0%	
3,5	- prima de risc specifica	2,0%	
4	Costul creditului	11,5%	
5	Impozit pe profit	16,0%	
Rata de actualizare		12,6%	CMPC = $\%C_{pr} \times C_{cpr} + (1 - i/p) \times \%C_i \times C_{ci}$

**ANEXA nr.6 - Contul de profit si pierderi simplificat al SC DECORINT SA
previzionat pentru perioada
2011-2015**

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercitiul financiar				
		2011	2012	2013	2014	2015
Venituri din exploatare	1	16.441.500	17.263.575	18.644.661	19.763.340	20.751.507
Venituri din vânzarea mărfurilor	2	6.576.600	7.768.609	9.322.330	9.881.670	10.375.754
Producția exercițiului	3	9.864.900	9.494.966	9.322.330	9.881.670	10.375.754
Cifra de afaceri	4	16.441.500	17.263.575	18.644.661	19.763.340	20.751.507
Alte venituri	5	0	0	0	0	0
Cheltuieli pentru exploatare	6	16.605.915	17.090.939	18.364.991	19.269.257	19.921.447
Cheltuieli privind marfurile	7	5.812.070	6.836.376	8.264.246	8.671.166	8.964.651
Cheltuieli materiale	8	1.162.414	1.196.366	1.285.549	1.348.848	1.394.501
Chelt. cu lucrarile exec. de tert.	9	7.486.722	6.791.467	6.398.127	6.725.471	6.961.564
Cheltuieli cu impozite si taxe	10	49.818	51.273	55.095	57.808	59.764
Cheltuieli de persoana	11	1.743.621	1.794.549	1.928.324	2.023.272	2.091.752
Alte cheltuieli	12	166.059	170.909	183.650	192.693	199.214
Cheltuieli cu amortizarile	13	185.211	250.000	250.000	250.000	250.000
Rezultat din exploatare	14	-164.415	172.636	279.670	494.084	830.060
Venituri financiare	15	0	0	0	0	0
Cheltuieli financiare	16	0	0	0	0	0
Rezultat financiar	17	0	0	0	0	0
Rezultat curent	18	-164.415	172.636	279.670	494.084	830.060
Venituri excepționale	19	0	0	0	0	0
Cheltuieli excepționale	20	0	0	0	0	0
Rezultat exceptional	21	0	0	0	0	0
Rezultat brut	22	-164.415	172.636	279.670	494.084	830.060
Impozit	23	0	27.622	44.747	79.053	132.810
Rezultat net	24	-164.415	145.014	234.923	415.030	697.251

ANEXA nr.7 - Estimarea variatiei elementelor de NFR								
lei								
Nr. crt.	Specificatie	UM	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	Cifra de afaceri	lei	15.962.621	16.441.500	17.263.575	18.644.661	19.763.340	20.751.507
2	Stocuri	lei	358.456	411.037	479.544	569.698	658.778	749.360
3	Viteza de rotatie a stocurilor	zile	8	9	10	11	12	13
4	Creante	lei	2.674.093	2.740.250	2.877.262	3.107.443	3.293.890	3.458.585
5	Viteza de rotatie a creanțelor	zile	60	60	60	60	60	60
6	Datorii din exploatare	lei	3.457.314	3.425.312	3.548.624	3.780.723	3.952.668	4.092.658
7	Viteza de rotatie a datoriilor din exploatare	zile	78	75	74	73	72	71
8	Necesar de fond de rulment	lei	-424.765	-274.025	-191.817	-103.581	0	115.286
9	Variatia necesarului de fond de rulment	lei	-424.765	150.740	82.207	88.236	103.581	115.286

ANEXA nr.8 - Situatia creantelor la 31.12.2010

Creante	Sold la 31.12.2010	Corectie procentuala	Corectie valorica	Valoare corectata
Creante cu vechime intre 0-30 zile	1.356.456	0%	0	1.356.456
Creante cu vechime intre 31-60 zile	47.236	5%	-2.362	44.874
Creante cu vechime intre 61-90 zile	9.175	5%	-459	8.716
Creante cu vechime intre 91-180 zile	31.449	10%	-3.145	28.304
Creante cu vechime mai mare de 181 zile	460.999	25%	-115.250	345.749
TOTAL	1.905.315		-121.215	1.784.100

ANEXA nr.9 - Bilant SC DECORINT SA		
	nr. rd.	lei
		Exercitiul financiar 2010
A. ACTIVE IMOBILIZATE		
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE		
1. Cheltuieli de constituire (ct. 201-2801)	1	0
2. Cheltuieli de dezvoltare (ct. 203-2803-2903)	2	0
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci, drepturi și valori similare și alte imobilizări necorporale (ct. 2051+2052+208-2805-2808-2905-2908)	3	7.803
4. Fondul comercial (ct. 2071-2807-2907-2075)	4	0
5. Avansuri și imobilizări necorporale în curs (ct. 233+234-2933)	5	0
TOTAL (rd. 01 la 05)	6	7.803
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE		
1. Terenuri și construcții (ct. 211+212-2811-2812-2911-2912)	7	0
2. Instalații tehnice și mașini (ct. 213-2813-2913)	8	670.211
3. Alte instalații, utilaje și mobilier (ct.214-2814-2914)	9	9.220
4. Avansuri și imobilizări corporale în curs (ct.231+232-2931)	10	0
TOTAL (rd. 07 la 10)	11	679.431
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE		
1. Titluri de participare deținute la societățile din cadrul grupului (ct. 261-2961)	12	0
2. Creanțe asupra societăților din cadrul grupului (ct. 2671+2672-2965)	13	17.756
3. Titluri sub formă de interese de participare (ct. 263-2963)	14	0
4. Creanțe din interese de participare (ct. 2675+ 2676-2967)	15	0
5. Titluri deținute ca imobilizări (ct. 262+264+265- 2962- 2964)	16	0
6. Alte creanțe (ct. 2673+2674+2678+2679-2966- 2969)	17	0
7. Acțiuni proprii (ct. 2677-2968)	18	0
TOTAL (rd. 12 la 18)	19	17.756
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 06+11+19)	20	696.490
B. ACTIVE CIRCULANTE		
I. STOCURI		
1. Materii prime și materii consumabile (ct. 301+ 3021+3022+3023+3024+ 3025+3026+3028+303+/- 308+351+358+381+/-383-391-3921-3922-3951-3958- 398)	21	150.304
2. Producție în curs de execuție (ct. 331+332+341+/- 3481+3541-393-3941-3952)	22	8.281
3. Produse finite și marfuri (ct. 345+346+/-3485+/- 3486+3545+3546+356+357+361+/-368+371+/-378-3945- 3946-3953-3954-3956-3957-396-397-4428)	23	0
4. Avansuri pt cumpărare de stocuri (ct. 4091)	24	189.871
TOTAL (rd. 21 la 24)	25	358.456
II. CREANȚE		
1. Creanțe comerciale (ct. 4092+4111+4118+413+ 418-491)	26	1.833.770
2. Sume de încasat de la societățile din cadrul grupului (ct. 4511+4518-4951)	27	0
3. Sume de încasat din interese de participare (ct. 4521+4528-4952)	28	0

ANEXA nr.9 - Bilant SC DECORINT SA		
	nr. rd.	lei
		Exercitiul financiar 2010
4. Alte creante (ct. 425+4282+431+437+4382+441+4424+4428+444+445+446+447+4482+4582+461+ 473-496+5187)	29	820.323
5. Creante privind capitalul subscris si nevarsat (ct. 456-4953)	30	0
TOTAL (rd. 26 la 30)	31	2.674.093
III. INVESTITII FINANCIARE PE TERMEN SCURT		
1. Titluri de participare de tipu... la societatile din cadrul grupului (ct. 501-591)	32	0
2. Actiuni proprii (ct. 502-592)	33	0
3. Alte investitii financiare pe termen scurt (ct. 5031+5032+505+5061+5062+5091+5088-593- 595-596-598-5113+5114)	34	0
TOTAL (rd. 32 la 34)	35	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII (ct. 5112+5121+5124+5125+5311+5314+5321+5322+5323+5328+5411+5412+542)		
	36	2.121.895
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 25+31+35+36)	37	5.134.444
C. CHELTUIELI IN AVANS (ct.471)	38	0
D. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PER. DE UN AN		
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 1614+1615+1617+1618+1681-169)	39	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	40	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	41	74.874
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	42	2.234.814
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	43	21.561
6. Sume datorate societatiilor din cadrul grupului (ct. 1661+1685+2691+4511+4518)	44	0
7. Sume datorate intereselor de participare (ct. 1662+1686+2692+4521+4528)	45	0
8. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2698+421+423+424+426+427+428+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+4551+4558+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	46	1.106.065
TOTAL (rd 39 la 46)	47	3.457.314
E. ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE (rd.37+38-47-62)	48	1.657.150
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.20+48)	49	2.393.530
G. DATORII CE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN		
1. Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct. 1614+1615+1617+1618+1681-169)	50	0
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621+1622+1624+1625+1627+1682+5191+5192+5198)	51	0
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	52	0
4. Datorii comerciale (ct. 401+404+408)	53	0
5. Efecte de comert de platit (ct. 403+405)	54	0
6. Sume datorate societatiilor din cadrul grupului (ct. 1661+1685+2691+4511+4518)	55	0
7. Sume datorate intereselor de participare (ct. 1662+1686+2692+4521+4528)	56	0

ANEXA nr.9 - Bilant SC DECORINT SA		
	nr. rd.	Exercitiul financiar 2010 lei
8. Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si alte datorii pt asigurari sociale (ct. 1623+1626+167+1687+2098+421+423+424+426+427+428+1+431+437+4381+441+4423+4428+444+446+447+4481+4551+4558+456+457+4581+462+473+509+5186+5193+5194+5195+5196+5197)	57	0
TOTAL (rd 50 la 57)	58	0
H. PROVIZIOANE PT RISCURI SI CHELTUIELI		
1. Provizioane pt pensii si alte obligatiuni similare	59	0
2. Alte provizioane (ct. 151)	60	0
TOTAL PROVIZIOANE (rd. 59 la 60)	61	0
I. VENITURI IN AVANS (ct. 131+472)	62	0
J. CAPITAL SI REZERVE		
I. CAPITAL (rd. 64 la 66) din care:		
- capital subscris nevarsat (ct.1011)	64	0
- capital subscris varsat (ct 1012)	65	90.278
- patrimoniul regiei (ct. 1015)	66	0
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 1041+1042+1043+1044)	67	1.118.098
III. REZERVE DIN REEVALUARE Sold C	68	0
(ct. 105) Sold D	69	0
IV. REZERVE (ct. 106) (rd. 71 la 74)	70	97.753
1. Rezerve legale (ct. 1061)	71	18.054
2. Rezerve pt actiuni proprii (ct. 1062)	72	0
3. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	73	0
4. Rezerve pt surplusul realizat din rezerve din reevaluare (ct.1065)	74	0
5. Alte rezerve (ct. 1068+/- 107)	75	79.699
Actiuni proprii (ct.109)	76	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.141)	77	0
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct.149)	78	0
V. REZULTATUL REPORTAT Sold C	79	1.177.605
(ct. 117) Sold D	80	0
VI. REZULTATUL EXERCITIULUI Sold C	81	0
(ct. 121) Sold D	82	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	83	0
TOTAL CAPITALURI PROPRII (rd. 63+67+68+69+70+75+76+77-78+79-80-81)	84	2.393.530
Patrimoniul public (ct. 1016)	85	0
TOTAL CAPITALURI (rd. 80+81)	86	2.393.530

ANEXA nr.10 - Contul de profit si pierderi al SC DECORINT SA

lei

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar
		2010
1. Cifra de afaceri (rd. 02 la 04)	1	15.962.621
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	2	9.733.840
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	3	6.243.102
Reduceri comerciale acordate (ct.709)		14.321
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	4	0
2. Venituri aferente costului producției in curs de executie Sold C	5	0
(ct.711) Sold D	6	52.585
3. Producția capitalizata (ct. 721+722)	7	0
4. Alte venituri din exploatare (ct.758+7417)	8	30.150
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd.01+05-06+07+08)	9	15.990.186
5.a) cheltuieli cu mat.prima și mat.cons. (ct. 601+602-7412)	10	1.152.194
Alte cheltuieli materiale (ct.602+603+604+606+608)	11	22.828
b) alte cheltuieli din afara (cu energie si apa) (ct. 605-7413)	12	13.190
Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	13	5.685.088
Reduceri comerciale primite (ct.609)		0
6. Cheltuieli cu personalul (rd. 15+ 16)	14	1.719.503
a) Salarii (ct.641-7414)	15	1.564.874
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645-7415)	16	154.629
7.a) Ajustarea valorii imob corporale si necorporale (rd. 18-19)	17	205.790
a1) Cheltuieli (ct. 6811+6813)	18	205.790
a2) Venituri (ct. 7813+7815)	19	0
7.b) Ajustarea valorii activelor circulante (rd. 21-22)	20	0
b1) Cheltuieli (ct.654+6814)	21	0
b2) Venituri (ct.754+7814)	22	0
8. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 24 la 26)	23	7.366.524
8.1. Cheltuieli privind prestatii externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628+7416)	24	7.144.807
8.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate (ct. 635)	25	46.121
8.3 Cheltuieli cu despagubiri, donatii si activele cedate (ct.658)	26	175.586
Ajustari pentru provizioanele pentru riscuri si cheltuieli (rd. 28-29)	27	0
Cheltuieli (ct. 6812)	28	0
Venituri (ct. 7812)	29	0
CHELTUIELI DIN EXPLOATARE - TOTAL (rd. 10 la 14+17+20+23+27)	30	16.165.117
REZULTATUL DIN EXPLOATARE		

ANEXA nr.10 - Contul de profit si pierderi al SC DECORINT SA

lei

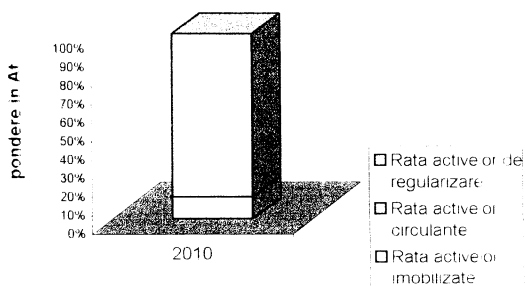
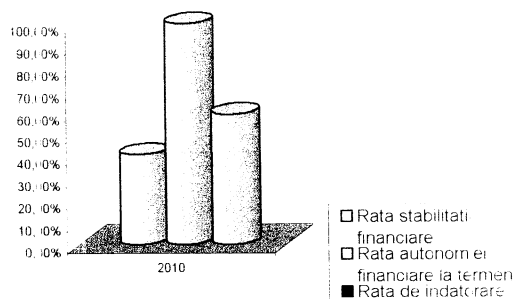
Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar
		2010
- Profit (rd. 09-30)	31	0
- Pierdere (rd. 30-09)	32	174.9:1
9. Venituri din interese de participare (ct. 7613+7614+7615+7616)	33	0
- din care in cadrul grupului	34	0
10. Venituri din alte investitii financiare si creante ce fac parte din activele imobilizate (ct. 7611+7612)	35	0
- din care in cadrul grupului	36	0
11. Venituri din dobanzi (ct. 766)	37	136.3:6
- din care in cadrul grupului	38	0
Alte venituri financiare (ct. 7617+762+763+764+765+767+768+788)	39	0
VENITURI FINANCIARE TOTAL (rd. 33+35+37+39)	40	136.3:6
12. Ajustarea valorii imobilizariilor financiare si a investitiilor financiare detinute ca active circulante (rd. 42-43)	41	0
Cheltuieli (ct. 686)	42	0
Venituri (ct. 786)	43	0
13. Cheltuieli privind dobanzile (ct. 666-7418)	44	780
- din care in cadrul grupului	45	0
Alte cheltuieli financiare (ct. 663+664+665+667+668+688)	46	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL (rd. 41+44+46)	47	780
REZULATUL FINANCIAR		
- Profit (rd. 40-47)	48	135.5:6
- Pierdere (rd. 47-40)	49	0
14. REZULATAUL CURENT		
- Profit (rd. 31+48)	50	0
- Pierdere (rd. 32+49)	51	39.3:5
15. Venituri extraordinare (ct. 771)	52	0
16. Cheltuieli extraordinare (ct. 671)	53	0
17. REZULTATUL EXTRAORDINAR		
- Profit (rd. 52-53)	54	0
- Pierdere (rd. 53-52)	55	0
VENITURI TOTALE (rd. 09+40+52)	56	16.126.542
CHELTUIELI TOTALE (rd. 30+47+53)	57	16.165.897
REZULTATUL BRUT		
- Profit (rd. 56-57)	58	0
- Pierdere (rd. 57-56)	59	39.3:5
18. IMPOZIT PE PROFIT (ct. 691-791)	60	50.8:9
19. Alte cheltuieli cu impozite care nu apar in elementele de mai sus (ct. 693)	61	0
20. REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI FINANCIAR		
- Profit (rd. 58-60-61)	62	0

ANEXA nr.10 - Contul de profit si pierderi al SC DECORINT SA

Denumirea indicatorilor	nr. rd.	Exercițiul financiar
		2010
- Pierdere (rd. 59+60+61)	63	90.204

ANEXA nr.11 - Ratele de structura ale bilantului

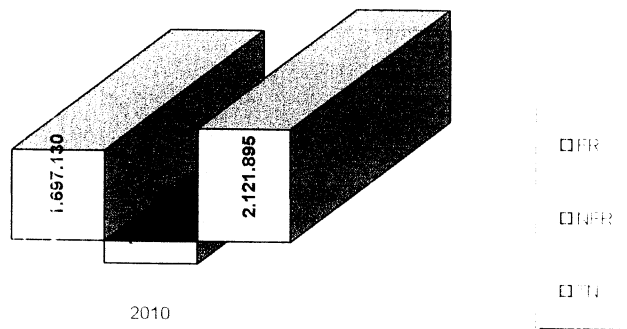
Nr. crt.	Indicatori	Formula	2010
RATELE DE STRUCTURA ALE ACTIVULUI			
1	Rata activelor imobilizate	$R_{ai} = A_i / A_t$	11,90%
2	a) Rata imobilizărilor necorporale	$R_{in} = I_n / A_t$	0,15%
3	b) Rata imobilizărilor corporale	$R_{ic} = I_c / A_t$	1,47%
4	c) Rata imobilizărilor financiare	$R_{if} = I_f / A_t$	0,30%
5	Rata activelor circulante	$R_{ac} = A_c / A_t$	88,10%
6	a) Rata stocurilor	$R_{st} = S_t / A_t$	6,15%
7	b) Rata creanțelor comerciale	$R_{cr} = C_r / A_t$	45,70%
8	c) Rata disponibilităților bănești	$R_{dp} = (D_p + V_m) / A_t$	36,27%
9	Rata activelor de regularizare	$R_{ct.reg} = C_t.reg / A_t$	0,00%
RATELE DE STRUCTURA ALE PASIVULUI			
1	Rata stabilității financiare I	$R_{sf} = Cap.perm / P_t$	30,91%
2	Rata stabilității financiare II	$R_{sf} = D_{ts} / P_t$	59,09%
3	Rata autonomiei financiare globale	$R_{afg} = Cap.pr. / P_t$	30,91%
4	Rata autonomiei financiare la termen I	$R_{aft} = Cap.pr. / Cap.perm$	100,00%
5	Rata autonomiei financiare la termen II	$R_{aft} = Cap.pr. / D_{tml}$	0,00%
6	Rata de îndatorare I	$R_{ig} = D_{ts} / P_t$	59,09%
7	Rata de îndatorare II	$R_{ig} = D_{ts} / Cap.pr.$	144,44%
8	Rata de îndatorare la termen I	$R_{it} = D_{tml} / Cap.perm$	0,00%
9	Rata de îndatorare la termen II	$R_{it} = D_{tml} / Cap.pr.$	0,00%
10	Rata de finanțare a A_t din surse perm	$R_{fa} = Cap.perm / A_t$	343,70%
11	Rata de finanțare a A_t din cap.pr.	$R_{fp} = Cap.pr. / A_t$	343,70%
12	Rata de finanțare a NFR	$R_{fnf} = FR / NFR$	399,55%
13	Rata de acoperire a riscului	$R_{acr} = D_{tml} / CF$	0,00%

Evoluția ratelor de structura ale activului**Evoluția ratelor de structura ale pasivului**

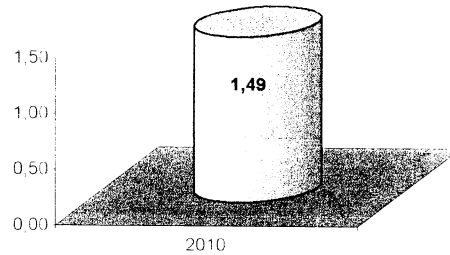
ANEXA nr.11 - Analiza echilibrului financiar

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2010
1	Fond de rulment	$FR=Cpm - Imm$	1.697.130
2	Necesar de fond de rulment	$NFR=St + Cr - Dts$	424.765
3	Trezoreria neta	$TN=FR - NFR$	1.272.365
4	Lichiditatea curenta	$Lc=Ac / Dts$	1,49
5	Lichiditatea rapida	$Lr=(Cr + Disp) / Dts$	1,39
6	Lichiditatea imediata	$Li=Disp / Dts$	0,61
7	Solvabilitatea patrimoniala	$SP=CS / (Dtml + CS)$	100%
9	Indicele de solvabilitate generala	$Is=At / (Dts + Itml + D)$	1,69

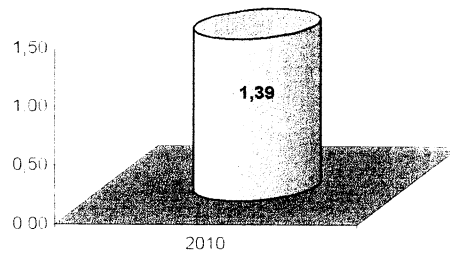
Evolutia indicatorilor de echilibru



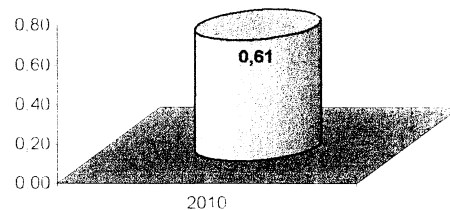
Evoluția lichidității curente



Evoluția lichidității rapide



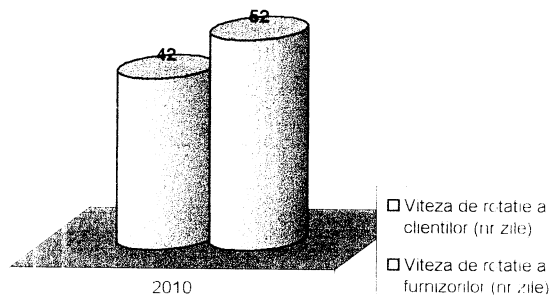
Evoluția ratei de lichiditate imediata



ANEXA nr.11 - Analiza gestiunii resurselor

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2010
1	Viteza de rotatie a activului (nr.rotatii)	$nrA=CA/At$	2,73
2	Viteza de rotatie a activului (zile)	$dzA=At/CA*365$	134
3	Viteza de rotatie a mobilizarilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/At$	2,92
4	Viteza de rotatie a mobilizarilor (zile)	$dzA=At/CA*365$	119
5	Viteza de rotatie a stocurilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/St$	4,53
6	Viteza de rotatie a stocurilor (zile)	$dzA=St/CA*365$	8
7	Viteza de rotatie a cap.pr. (nr.rotatii)	$nrI=CA/Cap.pr.$	0,67
8	Viteza de rotatie a cap.pr. (zile)	$dzA=Cap.pr./CA*365$	55
9	Viteza de rotatie a cap.perm. (nr.rotatii)	$nrI=CA/Cap.perm.$	0,67
10	Viteza de rotatie a cap.perm. (zile)	$dzA=Cap.perm./CA*365$	55
11	Viteza de rotatie a clientilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Clienti$	3,61
12	Viteza de rotatie a clientilor (zile)	$dzA=Clienti/CA*365$	42
13	Viteza de rotatie a furnizorilor (nr.rotatii)	$nrI=CA/Furnizori$	3,01
14	Viteza de rotatie a furnizorilor (zile)	$dzA=Furnizori/CA*365$	52

Evoluția comparată a creditului-client și a creditului-furnizor



ANEXA nr.11 - Analiza ratelor de rentabilitate

Nr. crt.	Indicatori	Formula	2010
1	Rata rentabilitatii economice	$Rre=Respl/Cap.perm.$	0,09%
2	Rata rentabilitatii financiare	$Rrf=Profit.net./Cap.pr.$	0,09%
3	Rata rentabilitatii comerciale	$Rrc=Respl/Cifra.de.afaceri$	0,09%
4	Rata profitabilitatii veniturilor	$Rrv=Profit.net./Venituri.totale$	0,09%
5	Rata profitabilitatii resurselor consumate	$Rrr=Profit.net./Cheltuieli.totale$	0,09%
6	Rata marjei brute	$Rmb=EBE/Cifra.de.afaceri$	0,29%
7	Rentabilitatea economica a activelor	$Rra=EBE/Activ.total$	2,49%

ANEXA nr.11 - Analiza riscului de faliment

Formula lui Conan și Holder

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

	2010
$X_1 = \frac{A.C. - Stocuri}{Datorii \ t.s.}$	1,3872
$X_2 = \frac{Capital \ permanent}{Pasiv \ total}$	0,4091
$X_3 = \frac{Chelt. \ financiare}{Cifra \ de \ afaceri}$	0,0000
$X_4 = \frac{Chelt. \ personal}{V.A.}$	0,9020
$X_5 = \frac{E.B.E.}{V.A.}$	0,0738
Z =	23,9410

INTERPRETARE

Starea întreprinderii	Scor Z	Probabilitatea de faliment
Situatie nefavorabilă $Z < -4$	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.11 - Analiza riscului de faliment

Formula în COLLONQUES

Aceasta propune două formule:

$$Z_1 = 4,983 X_1 + 60,066 X_2 - 11,8348 X_3$$

$$Z_2 = 4,615 X_1 - 22 X_4 - 1,9623 X_5$$

	2010
$X_1 = \frac{\text{Chelt. de personal}}{\text{V.A. fara taxe}}$	0,9020
$X_2 = \frac{\text{Chelt. financiare}}{\text{C.A. fara taxe}}$	0,0000
$X_3 = \frac{\text{FRN}}{\text{Activ total}}$	0,2901
$X_4 = \frac{\text{R.E.}}{\text{C.A. fara taxe}}$	0,0110
$X_5 = \frac{\text{F.R.N.}}{\text{Stocuri}}$	4,7346
Z₁ =	1,0649
Z₂ =	-4,8858

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.11 - Analiza soldurilor intermediare de gestiune

Specificatie	2010
	+ Marja comercială
+ Producția exercițiului	9.681.255
- Consumuri externe	8.333.019
Valoarea adăugată	1.906.250
+ Sul venții de exploatare	0
- Impozite, taxe și vărsăminte asimilate	-46.131
- Cheltuieli de personal	1.719.503
Excedent brut de exploatare	140.616
+ Reliași asupra provizioanelor	0
+ Alte venituri din exploatare	80.150
- Amortizări și provizioane calculate	205.790
- Alte cheltuieli de exploatare	175.586
Profit din exploatare	-160.610
+ Venituri financiare	136.356
- Cheltuieli financiare	780
Profit curent	-25.034
± Rezultatul excepțional	0
- Participarea salariaților	0
- Impozitul pe profit	50.849
Profit net	-75.883

ANEXA nr.12 - Centralizatorul in utilizatorilor corporale aflate in proprietatea S.C. DECORIN S.A. Cluj Napoca la data de 31.12.2010

Nr.		Descriere	Data PIF	Valoare de inventar la		Valoare ramasa la	ABORDAREA PRIN COSTURI										Abordarea prin comparatii		Valoarea de piata estimata	Observatii		
				Amortizare cumulata la			Indice de actualizare	Cost de inlocuire brut		Durata de viata utila		Depreciere fizica		Depreciere functionala		Depreciere Economica		Cost de inlocuire net				
				31.12.2010	31.12.2010			lei	%	luni	%	%	%	%	%	lei	lei	lei			euro	lei
21	GSH 16 ciocan demolator	1-Jan-08	24	3.858,03	3.858,03	0,00	1,1835	4.566	35	12	74%	0%	0%	0%	0%	74%	1.166	x	x	1.200		
15	Malaxor	1-Jan-08	48	1.806,72	1.806,72	594,16	1,1835	2.138	35	13	73%	0%	0%	0%	0%	73%	579	x	x	600		
23	Compactor Mai Wevax	1-Jan-04	24	7.446,62	7.446,62	0,00	1,5674	11.672	83	36	70%	0%	0%	0%	0%	70%	3.531	x	x	3.500		
22	Dezumidificator WD 70	1-Jan-05	72	3.252,00	3.110,86	141,14	1,4392	4.680	71	1	99%	0%	0%	0%	0%	99%	65	x	x	100		
24	Masina de gaurit	1-Jan-08	24	7.181,00	7.181,00	0,00	1,1835	8.499	35	12	74%	0%	0%	0%	0%	74%	2.170	x	x	2.200		
16	Masina de taiat gresie pe apa	1-Jan-08	24	2.460,00	2.460,00	0,00	1,1835	2.911	35	12	74%	0%	0%	0%	0%	74%	743	x	x	700		
83	Schela metalica demontabila	30-Jul-10	48	83.989,11	11.665,15	72.323,96	1,0217	85.812	5	43	10%	0%	0%	0%	0%	10%	76.873	x	x	76.900		
81	Suprastructura macara hidraulica HIAB	1-Aug-10	60	197.381,20	23.078,43	174.302,77	1,0161	200.559	4	56	7%	0%	0%	0%	0%	7%	187.188	x	x	187.200		
Total ct 2131 - Echipamente tehnologice				307.374,68	60.012,65	247.362,03	1,0161	234.703	4	56	7%	0%	0%	0%	0%	7%	219.056	x	x	272.400		
80	Autosasiu MAN TGM	1-Aug-10	60	230.984,00	25.880,04	205.103,96	1,0161	234.703	4	56	7%	0%	0%	0%	0%	7%	219.056	x	x	219.100		
27	Autoutilitara WV LT	1-Jan-00	48	2.338,43	2.338,43	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	11.600	conf.fisa evaluare	
32	Dacia Solenza	1-Jan-00	48	12.600,00	12.600,00	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	49.700	conf.fisa evaluare	
59	Ford Focus	1-Jan-07	48	21.263,60	21.263,60	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	6.400	conf.fisa evaluare	
43	Ford Transzit	1-Jan-07	48	27.344,48	27.344,48	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	11.100	conf.fisa evaluare	
54	MAN	1-Jan-08	48	85.423,49	64.067,62	21.355,87	1,1835	101.099	35	13	73%	0%	0%	0%	0%	73%	27.381	x	x	24.000	conf.fisa evaluare	
42	Maiz	1-Jan-04	48	10.537,40	10.537,40	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	2.400	conf.fisa evaluare	
2	Microbus WV	1-Oct-06	60	61.328,75	61.328,75	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	4.300	conf.fisa evaluare	
36	Peugeot 206	1-Jan-06	48	18.754,02	18.754,02	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	32.100	conf.fisa evaluare	
37	Renault Kangoo	1-Jan-04	48	19.720,00	19.720,00	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	10.700	conf.fisa evaluare	
38	Renault Scenic	1-Jan-04	48	15.197,97	15.197,97	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9.000	conf.fisa evaluare	
82	VW Crafter 50 LR Sasiu CB 136 CP, Euro 5	30-Jul-10	48	117.617,51	18.881,82	98.735,69	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	12.900	conf.fisa evaluare	
79	VW Crafter 50 LR Sasiu CB 136 CP, Euro 2	30-Jul-10	48	116.930,61	18.814,37	98.116,24	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	86.600	conf.fisa evaluare	
25	Sivuitor nov	1-Jan-08	48	13.996,00	13.996,00	0,00	1,1835	16.564	35	13	73%	0%	0%	0%	0%	73%	4.486	x	x	86.600	conf.fisa evaluare	
62	WV Caddy autoutilitara	1-Jan-08	48	4.827,50	4.827,50	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	4.500	conf.fisa evaluare	
63	WV Caddy autoutilitara	1-Jan-05	48	4.827,50	4.827,50	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	13.300	conf.fisa evaluare	
64	WV Caddy autoutilitara	1-Jan-05	48	4.827,50	4.827,50	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	13.700	conf.fisa evaluare	
65	WV Caddy autoutilitara	1-Jan-05	48	4.827,50	4.827,50	0,00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	14.600	conf.fisa evaluare	
Total ct 2133 - Mijloace de transport				773.346,26	350.034,50	423.311,76	1,1334	2.704	26	6	81%	0%	0%	0%	0%	81%	507	500	117	638.900		
45	Calculator Alps performance	1-Oct-08	36	2.385,37	2.385,37	0,00	1,1334	2.704	26	6	81%	0%	0%	0%	0%	81%	507	500	117	500		
52	Copiator multifunctional	1-Sep-09	48	5.540,40	5.383,94	156,46	1,0902	6.040	15	12	56%	0%	0%	0%	0%	56%	2.685	x	x	2.700		
50	Impresanta laserjet	1-Jan-06	48	1.860,00	1.860,00	0,00	1,3265	2.467	59	12	83%	0%	0%	0%	0%	83%	417	x	x	400		
54	Laptop HP Compaq 6710R	1-Jan-08	36	2.972,67	2.972,67	0,00	1,1835	3.517	35	12	74%	0%	0%	0%	0%	74%	898	x	x	1.200		
56	TV plasma	1-Aug-07	48	3.108,40	3.108,40	0,00	1,2329	3.832	40	12	77%	0%	0%	0%	0%	77%	884	x	x	900		
Total ct 214 - Mobilier, aparatura birou				15.866,24	15.709,78	156,46															5.700	
TOTAL GENERAL				1.096.587,18	425.756,93	670.830,25															917.000	

* curs euro la data evaluarii = 4,2646

ANEXA nr.13.1 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	RENAULT KANGOO	Comparabile		
		RENAULT KANGOO	RENAULT KANGOO	RENAULT KANGOO
Preț/Oferă de vânzare(Euro/mp):		2.823	2.823	2.250
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.823	2.823	2.250
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.823	2.823	2.250
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.823	2.823	2.250
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-282	-282	-225
Preț corectat (euro):		2.540	2.540	2.025
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.540	2.540	2.025
KM parcursi	187.488	137.000	145.000	205.000
Corecție pentru km parcursi:		-254	-254	191
Preț corectat (euro):		2.286	2.286	2.126
An de fabricatie:	2001	2001	2001	2001
Corecție pentru an de fabricatie:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.286	2.286	2.126
Capacitate cilindrica:	1.870	1.900	1.900	1.900
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		2.286	2.286	2.126
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		2.286	2.286	2.126
Cheltuieli transport:		nu	nu	nu
Corecție pentru cheltuieli transport:		0	0	0
Preț corectat:		2.286	2.286	2.126
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:				
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-536	-536	-124
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:				
Corecție totală brută(% din vânzare):		19%	19%	6%
		536	536	326
		19%	19%	15%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

9.000
2.100

 lei
euro

ANEXA nr.13.2 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	VOLKSWAGEN CADDY	Comparabile		
		VOLKSWAGEN CADDY	VOLKSWAGEN CADDY	VOLKSWAGEN CADDY
Preț/Oferța de vânzare(Euro/mp):		2.600	2.450	3.200
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.600	2.450	3.200
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.600	2.450	3.200
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.600	2.450	3.200
Condiții ale pieței:	∅	actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-260	-245	-480
Preț corectat (euro):		2.340	2.205	2.720
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.340	2.205	2.720
KM parcursi	75.123	177.000	115.000	140.000
Corecție pentru km parcursi:		234	22	272
Preț corectat (euro):		2.574	2.426	2.992
An de fabricatie:	2004	2002	2001	2001
Corecție pentru an de fabricatie:		386	48	598
Preț corectat (euro):		2.960	2.911	3.590
Capacitate cilindrica:	1.390	1.400	1.400	1.400
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		2.960	2.911	3.590
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		2.960	2.911	3.590
Cheltuieli transport:	∅	nu	nu	nu
Corecție pentru cheltuieli transport:		-	-	-
Preț corectat:		2.960	2.911	3.590
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		360	461	390
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		14%	19%	12%
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		880	951	1.350
Corecție totală brută(% din vânzare):		34%	39%	42%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordării prin comparații de piata:

echivalent

12.900
3.000

 lei
euro

ANEXA nr.13.3 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Elemente de comparație:	VOLKSWAGEN CRAFTER	Comparabile		
		VOLKSWAGEN CRAFTER (taxa inmatriculare inclusa in pret)	VOLKSWAGEN CRAFTER (neinmatriculat)	VOLKSWAGEN CRAFTER (neinmatriculat)
Preț/Oferța de vânzare(Euro/mp):		19.900	18.908	24.118
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		19.900	18.908	24.118
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		19.900	18.908	24.118
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		19.900	18.908	24.118
Condiții ale pieței:	✓	actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-1.990	-1.891	-2.412
Preț corectat (euro):		17.910	17.017	21.706
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		17.910	17.017	21.706
KM parcursi	6.806	35.000	22.850	3
Corecție pentru km parcursi:		2.328	2.553	651
Preț corectat (euro):		20.238	19.569	21.055
An de fabricatie:	2010	2010	2011	2011
Corecție pentru an de fabricatie:		0	-1.957	-2.105
Preț corectat (euro):		20.238	17.612	18.949
Capacitate cilindrica:	2.461	2.461	2.461	2.461
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		20.238	17.612	18.949
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		20.238	17.612	18.949
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inclus in pret	nu	nu
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	87	87
Preț corectat:		20.238	17.700	19.037
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		338	-1.208	5.081
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		2%	6%	21%
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		4.318	6.488	5.256
Corecție totală brută(% din vânzare):		22%	34%	22%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

86.600	lei
20.200	euro

ANEXA nr.13.4 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Elemente de comparație:	MICROBUS M2 VOLKSWAGEN	Comparabile		
		VOLKSWAGEN MINIBUS PERSOANE 16+1 LOCURI	VOLKSWAGEN MINIBUS PERSOANE 16+1 LOCURI	VOLKSWAGEN MINIBUS PERSOANE 15+1 LOCURI
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		8.468	12.500	6.700
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		8.468	12.500	6.700
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		8.468	12.500	6.700
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		8.468	12.500	6.700
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-847	-1.250	-469
Preț corectat (euro):		7.621	11.250	6.231
Stare tehnica:	bună	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		7.621	11.250	6.231
KM parcursi	227.425	526.000	184.000	240.000
Corecție pentru km parcursi:		1.143	-783	0
Preț corectat (euro):		8.764	10.463	6.231
An de fabricatie:	2003	2004	2006	2003
Corecție pentru an de fabricatie:		-438	-2.090	0
Preț corectat (euro):		8.326	8.370	6.231
Capacitate cilindrica:	2.461	2.461	2.461	2.500
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		8.326	8.370	6.231
Dotari:		similare	similare	inferioare
Corecție pentru dotari:		0	0	1.246
Preț corectat:		8.326	8.370	7.477
Cheltuieli taxa înmatriculare:	inmatriculat	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		0	0	0
Preț corectat:		8.326	8.370	7.477
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		-142	-4.130	-777
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		2%	33%	12%
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		2.428	4.130	1.715
Corecție totală brută(% din vânzare):		29%	33%	26%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

32.100	lei
7.500	euro

ANEXA nr.13.5 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	PEUGEOT 206	Comparabile		
		PEUGEOT 206	PEUGEOT 206	PEUGEOT 206
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		2.782	3.548	2.984
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.782	3.548	2.984
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.782	3.548	2.984
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.782	3.548	2.984
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-278	-315	298
Preț corectat (euro):		2.504	3.194	2.685
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.504	3.194	2.685
KM parcursi	139.427	145.000	110.973	178.926
Corecție pentru km parcursi:		0	-315	188
Preț corectat (euro):		2.504	2.874	2.873
An de fabricatie:	2004	2004	2004	2004
Corecție pentru an de fabricatie:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.504	2.874	2.873
Capacitate cilindrica:	1.398	1.400	1.398	2.500
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		2.504	2.874	2.873
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		2.504	2.874	2.873
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	-	-
Preț corectat:		2.504	2.874	2.873
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		2.504	2.874	2.873
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-278	-674	-110
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		10%	19%	4%
Corecție totală brută(% din vânzare):		278	674	486
		10%	19%	16%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

	10.700	lei
	2.500	euro

ANEXA nr.13.6 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	DACIA SOLENZA	Comparabile		
		DACIA SOLENZA	DACIA SOLENZA	DACIA SOLENZA
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		1.694	1.613	1.855
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.694	1.613	1.855
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.694	1.613	1.855
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.694	1.613	1.855
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-169	-161	-185
Preț corectat (euro):		1.524	1.452	1.669
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.524	1.452	1.669
KM parcursi	86.895	84.000	80.000	81.000
Corecție pentru km parcursi:		0	-73	83
Preț corectat (euro):		1.524	1.379	1.586
An de fabricatie:	2004	2004	2004	2004
Corecție pentru an de fabricatie:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.524	1.379	1.586
Capacitate cilindrica:	1.390	1.400	1.400	1.400
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		1.524	1.379	1.586
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		1.524	1.379	1.586
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	-	-
Preț corectat:		1.524	1.379	1.586
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:				
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-169	-23	-269
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:				
Corecție totală brută(% din vânzare):		169	23	269
		10%	15%	15%
		10%	15%	15%

În concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordării prin comparații de piata:

echivalent

6.400
1.500

 lei
euro

ANEXA nr.13.7 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Elemente de comparație:	VOLKSWAGEN CRAFTER	Comparabile		
		VOLKSWAGEN CRAFTER (taxa înmatriculare inclusa in pret)	VOLKSWAGEN CRAFTER (neinmatriculat)	VOLKSWAGEN CRAFTER (neinmatriculat)
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		19.900	18.908	24.118
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		19.900	18.908	24.118
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		19.900	18.908	24.118
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		19.900	18.908	24.118
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-1.990	-1.891	-2.412
Preț corectat (euro):		17.910	17.017	21.706
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		17.910	17.017	21.706
KM parcursi	10.177	35.000	22.850	3
Corecție pentru km parcursi:		2.328	2.553	-651
Preț corectat (euro):		20.238	19.565	21.055
An de fabricatie:	2010	2010	2011	2011
Corecție pentru an de fabricatie:		0	1.957	-2.105
Preț corectat (euro):		20.238	17.612	18.949
Capacitate cilindrica:	2.461	2.461	2.461	2.461
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		20.238	17.612	18.949
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		20.238	17.612	18.949
Cheltuieli taxa înmatriculare:	înmatriculat	inclus in pret	nu	nu
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	87	87
Preț corectat:		20.238	17.700	19.037
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		338	1.208	-5.081
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		2%	6%	-21%
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		4.318	6.488	5.256
Corecție totală brută(% din vânzare):		22%	34%	22%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordării prin comparații de piata:

echivalent

lei	86.600
euro	20.200

ANEXA nr.13.8 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	DAEWOO MATIZ	Comparabile		
		DAEWOO MATIZ	DAEWOO MATIZ	DAEWOO MATIZ
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		1.109	1.411	1.573
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.109	1.411	1.573
Condiții de finanțare:	la piața	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.109	1.411	1.573
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.109	1.411	1.573
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-78	-11	-15
Preț corectat (euro):		1.031	1.270	1.415
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		1.031	1.270	1.415
KM parcursi	118.905	95.000	81.000	78.000
Corecție pentru km parcursi:		-52	-127	-212
Preț corectat (euro):		980	1.143	1.203
An de fabricatie:	2002	2002	2002	2002
Corecție pentru an de fabricatie:		0	0	0
Preț corectat (euro):		980	1.143	1.203
Capacitate cilindrica:	796	800	800	800
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		980	1.143	1.203
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		980	1.143	1.203
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	-	-
Preț corectat:		980	1.143	1.203
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:				
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-129	-268	-370
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:				
Corecție totală brută(% din vânzare):		12%	19%	24%
		129	268	370
		12%	19%	24%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

	4.300
	1.000

 lei
euro

ANEXA nr.13.9 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	RENAULT MEGANE SCENIC	Comparabile		
		RENAULT MEGANE SCENIC	RENAULT MEGANE SCENIC	RENAULT MEGANE SCENIC
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		3.387	3.629	3.589
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.387	3.629	3.589
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.387	3.629	3.589
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.387	3.629	3.589
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-339	-303	-359
Preț corectat (euro):		3.048	3.260	3.230
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.048	3.260	3.230
KM parcursi	159.733	158.000	107.000	132.000
Corecție pentru km parcursi:		0	-327	97
Preț corectat (euro):		3.048	2.940	3.133
An de fabricatie:	2001	2001	2001	2002
Corecție pentru an de fabricatie:		0	0	157
Preț corectat (euro):		3.048	2.940	2.976
Capacitate cilindrica:	1.870	1.900	1.600	1.900
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	83	0
Preț corectat:		3.048	3.028	2.976
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		3.048	3.028	2.976
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	-	-
Preț corectat:		3.048	3.028	2.976
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		3.048	3.028	2.976
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-339	-601	-612
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		10%	17%	17%
Corecție totală brută(% din vânzare):		339	778	612
		10%	21%	17%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

12.900	lei
3.000	euro

ANEXA nr.13.10 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	FORD FOCUS	Comparabile		
		FORD FOCUS	FORD FOCUS	FORD FOCUS
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		2.581	3.056	2.863
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.581	3.056	2.863
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.581	3.056	2.863
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.581	3.056	2.863
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-258	-306	286
Preț corectat (euro):		2.323	2.750	2.577
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.323	2.750	2.577
KM parcursi	158.834	165.000	221.000	160.000
Corecție pentru km parcursi:		116	275	0
Preț corectat (euro):		2.439	3.026	2.577
An de fabricatie:	2001	2001	2001	2001
Corecție pentru an de fabricatie:		0	0	0
Preț corectat (euro):		2.439	3.026	2.577
Capacitate cilindrica:	1.753	1.800	1.800	1.800
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		2.439	3.026	2.577
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		2.439	3.026	2.577
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	-	-
Preț corectat:		2.439	3.026	2.577
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:				
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-142	-31	-286
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		6%	1%	10%
Corecție totală brută(% din vânzare):		374	581	286
		15%	19%	10%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

	11.100	lei
echivalent	2.600	euro

ANEXA nr.13.11 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
Elemente de comparație:	FORD TRANZIT	Comparabile		
		FORD TRANZIT	FORD TRANZIT	FORD TRANZIT
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		6.000	6.129	6.048
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		6.000	6.129	6.048
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		6.000	6.129	6.048
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		6.000	6.129	6.048
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-600	-613	-786
Preț corectat (euro):		5.400	5.516	5.262
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		5.400	5.516	5.262
KM parcursi	216.365	200.000	206.000	181.000
Corecție pentru km parcursi:		270	165	368
Preț corectat (euro):		5.670	5.682	5.630
An de fabricatie:	2002	2002	2003	2002
Corecție pentru an de fabricatie:		0	-284	0
Preț corectat (euro):		5.670	5.398	5.630
Capacitate cilindrica:	1.998	2.400	2.490	1.998
Corecție pentru capacitate cilindrica:		-284	-162	0
Preț corectat:		5.387	5.236	5.630
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		5.387	5.236	5.630
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		-	-	-
Preț corectat:		5.387	5.236	5.630
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		-614	-893	-418
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		10%	15%	7%
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		1.154	1.224	1.155
Corecție totală brută(% din vânzare):		19%	20%	19%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil esti nat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

24.000
5.600

 lei
euro

ANEXA nr.13.12 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Elemente de comparație:	AUTOUTILITARA VOLKSWAGEN LT 46	Comparabile		
		AUTOUTILITARA VOLKSWAGEN LT 46	AUTOUTILITARA VOLKSWAGEN LT 46	AUTOUTILITARA VOLKSWAGEN LT 46
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		12.500	12.700	12.500
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pr dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		12.500	12.700	12.500
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		12.500	12.700	12.500
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		12.500	12.700	12.500
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-1.625	-1.270	-1.125
Preț corectat (euro):		10.875	11.430	11.375
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		10.875	11.430	11.375
KM parcursi	201.470	380.000	123.000	200.000
Corecție pentru km parcursi:		761	-572	0
Preț corectat (euro):		11.636	10.859	11.375
An de fabricatie:	2004	2004	2003	2006
Corecție pentru an de fabricatie:		0	1.086	1.365
Preț corectat (euro):		11.636	11.944	10.010
Capacitate cilindrica:	2.461	2.500	2.500	2.800
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		11.636	11.944	10.010
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		11.636	11.944	10.010
Cheltuieli taxa inmatriculare:	inmatriculat	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata
Corecție pentru cheltuieli taxa:		0	0	0
Preț corectat:		11.636	11.944	10.010
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		11.636	11.944	10.010
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-864	-756	-2.490
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		7%	6%	20%
Corecție totală brută(% din vânzare):		2.386	2.927	2.490
		19%	23%	20%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

49.700	lei
11.600	euro

ANEXA nr.13.13 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Elemente de comparație:	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	Comparabile		
		VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		3.600	2.339	3.200
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.600	2.339	3.200
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.600	2.339	3.200
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.600	2.339	3.200
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-540	-134	-480
Preț corectat (euro):		3.060	2.175	2.720
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.060	2.175	2.720
KM parcursi	165.433	153.000	230.000	227.000
Corecție pentru km parcursi:		0	603	816
Preț corectat (euro):		3.060	2.823	3.536
An de fabricatie:	2001	2001	2002	2002
Corecție pentru an de fabricatie:		0	-198	248
Preț corectat (euro):		3.060	2.630	3.288
Capacitate cilindrica:	1.896	1.900	1.900	1.900
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		3.060	2.630	3.288
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		3.060	2.630	3.288
Cheltuieli transport:		nu	nu	nu
Corecție pentru cheltuieli transport:		-	-	-
Preț corectat:		3.060	2.630	3.288
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:		-540	29	88
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		15%	12%	3%
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		540	1.011	1.544
Corecție totală brută(% din vânzare):		15%	43%	48%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

13.300
3.100

 lei/euro

ANEXA nr.13.14 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Elemente de comparație:	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	Comparabile		
		VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI
Preț/Oferta de vânzare(Euro/mp):		3.600	3.900	3.200
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.600	3.900	3.200
Condiții de finanțare:	la piața	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.600	3.900	3.200
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.600	3.900	3.200
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-540	-300	-320
Preț corectat (euro):		3.060	3.510	2.880
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.060	3.510	2.880
KM parcursi	142.256	153.000	118.000	227.000
Corecție pentru km parcursi:		0	-105	288
Preț corectat (euro):		3.060	3.405	3.168
An de fabricatie:	2002	2001	2003	2002
Corecție pentru an de fabricatie:		153	-170	0
Preț corectat (euro):		3.213	3.234	3.168
Capacitate cilindrica:	1.89%	1.900	1.900	1.900
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		3.213	3.234	3.168
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		3.213	3.234	3.168
Cheltuieli transport:		nu	nu	nu
Corecție pentru cheltuieli transport:		0	0	0
Preț corectat:		3.213	3.234	3.168
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:			3.234	3.168
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-387	-666	-32
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		11%	17%	1%
Corecție totală brută(% din vânzare):		693	660	608
		19%	17%	19%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordarii prin comparatii de piata:

echivalent

13.700
3.200

 lei
euro

ANEXA nr.13.15 - FISA DE EVALUARE, ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Elemente de comparație:	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	Comparabile		
		VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI	VOLKSWAGEN CADDY 1.9 SDI
Preț/Oferța de vânzare(Euro/mp):		3.800	3.900	3.200
Drepturi de proprietate transmise:	libera	libera	libera	libera
Corecția pt dr. de propr. transmise:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.800	3.900	3.200
Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
Corecția pentru finanțare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.800	3.900	3.200
Condiții de vânzare:	independent	independent	independent	independent
Corecția pentru condiții de vânzare:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.800	3.900	3.200
Condiții ale pieței:		actual, oferta	actual, oferta	actual, oferta
Corecție pentru condițiile pieței:		-380	300	320
Preț corectat (euro):		3.420	3.510	2.880
Stare tehnica:	buna	buna	buna	buna
Corecție pentru stare tehnica:		0	0	0
Preț corectat (euro):		3.420	3.510	2.880
KM parcursi	151.704	192.000	118.000	227.000
Corecție pentru km parcursi:		171	-140	288
Preț corectat (euro):		3.591	3.370	3.168
An de fabricatie:	2003	2003	2003	2002
Corecție pentru an de fabricatie:		0	0	158
Preț corectat (euro):		3.591	3.370	3.326
Capacitate cilindrica:	1.896	1.900	1.900	1.900
Corecție pentru capacitate cilindrica:		0	0	0
Preț corectat:		3.591	3.370	3.326
Dotari:		similare	similare	similare
Corecție pentru dotari:		0	0	0
Preț corectat:		3.591	3.370	3.326
Cheltuieli transport:		nu	nu	nu
Corecție pentru cheltuieli transport:		-	-	-
Preț corectat:		3.591	3.370	3.326
CORECȚIE TOTALĂ NETĂ:			3.370	3.326
Corecție totală netă(% din preț de vânzare):		-209	-530	120
CORECȚIE TOTALĂ BRUTĂ:		6%	14%	4%
Corecție totală brută(% din vânzare):		551	530	760
		15%	14%	24%

In concluzie, valoarea de piata a bunului mobil estimat pe baza abordării prin comparații de piata:

echivalent

14.600
3.400

 lei
euro

ANEXA nr.14 - Pretul mediu ponderat de tranzactionare de la data inregistrarii divizarii (08.10.2010) pana la data depunerii documentatiei de oferta (08.02.2011)

Data	Tranzactii	Volum	Valoare	Deschidere	Minim	Maxim	Inchidere
13-Oct-10	1	4	120.00	30.00	30.00	30.00	30.00
15-Nov-10	8	949	37,437.50	28.50	28.50	40.00	40.00
9-Dec-10	46	1,225.00	1,227,287.40	35.00	10.00	35.00	13.00
10-Dec-10	7	472	5,613.20	11.00	11.00	13.00	15.00
17-Dec-10	4	260	3,334.00	12.80	12.80	12.90	12.90
27-Dec-10	3	23	257.30	12.00	10.50	12.00	10.70
28-Dec-10	3	13	136.50	10.50	10.50	10.50	10.50
29-Dec-10	1	3	31.50	10.50	10.50	10.50	10.50
10-Jan-11	1	10	105.00	10.50	10.50	10.50	10.50
13-Jan-11	3	30	305.00	10.50	10.00	10.50	10.00
14-Jan-11	1	10	100.00	10.00	10.00	10.00	10.00
17-Jan-11	1	10	101.00	10.10	10.10	10.10	10.10
20-Jan-11	1	10	101.00	10.10	10.10	10.10	10.10
21-Jan-11	2	24	241.00	10.10	10.00	10.10	10.00
24-Jan-11	1	36	360.00	10.00	10.00	10.00	10.00
27-Jan-11	2	20	200.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1-Feb-11	2	20	285.90	9.60	9.50	9.60	9.50
2-Feb-11	1	20	204.00	10.20	10.20	10.20	10.20
3-Feb-11	2	50	515.00	10.30	10.30	10.30	10.30

Pret mediu ponderat de tranzactionare

10.26 lei/actiune