

Numar inregistrare la evaluator: 62/ 02.11.2020



AVENSIS
CAPITAL

Raport de evaluare

FAMOS SA



REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul evaluării

Evaluarea este cerută și efectuată în scopul informării acționariatului companiei evaluate în vederea luării unor decizii ("Scopul"). Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Actiunile emise de FAMOS SA listate la BVB cu simbolul FAMS

Tipul valorii estimate

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

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

Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din martie 2020; data evaluării este 30.09.2020 (data evaluării a fost stabilită având în vedere disponibilitatea informațiilor financiare); cursul valutar valabil la această dată este 4,8698 lei/euro.

Rezultatele evaluării

Abordarea prin venit - Valoare de piață obținut prin metoda DCF = 28.005.368 lei; 53,10 lei/actiune

Abordare prin piață - Nu este adecvată

Abordare prin cost (active) - Nu este adecvată

Concluziile evaluării:

Valoarea de piață a unei acțiuni aparținând FAMOSS.A., estimată în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, este de **53,10 lei / acțiune**, iar valoarea capitalului propriu al întreprinderii este de 28.005.368 lei.

Cuprins

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	4
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
1.3. Scopul evaluării.....	4
1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării.....	4
1.5. Tipul valorii.....	4
1.6. Data evaluării.....	5
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
1.8. Natura și sursele de informații utilizate.....	5
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	6
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	7
1.12. Descrierea raportului.....	8
2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC.....	9
2.1. Profilul companiei evaluate.....	9
2.2. Diagnosticul juridic.....	10
2.2.1. Surse informații juridice.....	10
2.2.2. Consiliul de administrație.....	10
2.2.3. Drepturi de proprietate asupra terenurilor, clădirilor și echipamentelor.....	10
2.2.4. Contract de închiriere.....	12
2.2.5. Sechestre.....	14
2.2.6. Participații și alte immobilizări financiare.....	14
2.2.7. Licențe, brevete, mărci, proprietăți intelectuale.....	14
2.2.8. Autorizații necesare desfășurării activității.....	15
2.2.9. Litigii.....	15
2.2.10. Asigurări.....	15
2.2.11. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii.....	15
2.3. Diagnostic operational.....	15
2.3.1. Istoric și prezentare FAMOS SA.....	15
2.3.2. Organizarea activității de exploatare.....	16
2.3.3. Activitatea de mentenanță și întreținere.....	16
2.3.4. Activitatea de cercetare-dezvoltare.....	16
2.3.5. Activitatea de aprovizionare.....	16

2.3.6.	Aspecte comerciale	16
2.3.7.	Context macroeconomic	16
2.3.8.	Clienții	17
2.3.9.	Concurența	18
2.3.10.	Politica de aprovizionare	18
2.3.11.	Politica de promovare si pret	18
2.3.12.	Pozitia pe piata a societatii	18
2.3.13.	Resurse umane	18
2.4.	Diagnostic financiar	21
2.4.1.	Analiza poziției financiare	21
2.4.2.	Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune	25
2.5.	ANALIZA SWOT	27
3.	Metodologia de evaluare	28
3.1.	Abordarea prin piață	28
3.2.	Abordarea prin cost/active	28
3.3.	Abordarea prin venit	28
3.3.1.	Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor	29
3.3.2.	Scenariu de previziune	30
3.3.3.	Investitii (CAPEX)	30
3.3.4.	Variatia capitalului de lucru	30
3.3.5.	Estimarea ratei de actualizare	31
3.3.6.	Estimarea valorii terminale	32
4.	Concluzia asupra valorii	35
	Anexa 1 – Estimare valoare de piata active in afara exploatarii	36
	Anexa 2 – Copii documente	48

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

- Inspecția proprietății subiect și etapele procesului de evaluare au fost realizate de Oprescu Claudiu – expert evaluator EI, EPI, EBM, număr legitimație 14886 valabilă 2020 însoțită de reprezentantul FAMOS SA – Marinica Ion;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Oprescu Claudiu – expert evaluator EI, EPI, EBM, număr legitimație 14886 valabilă 2020

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

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către acționarii **FAMOS S.A.**, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor.

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

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea este cerută și efectuată în **scopul informării acționariatului companiei evaluate în vederea luării unor decizii** ("Scopul"). Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

Acțiunile emise de FAMOS SA listate la BVB cu simbolul FAMS

1.5. Tipul valorii

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

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

1.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din mai-august 2020; data evaluării este 31.12.2019 (data evaluării a fost stabilită având în vedere disponibilitatea informațiilor financiare); cursul valutar valabil la această dată este 4,8698 lei/euro.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

1.8. Natura și sursele de informații utilizate

I. Informații primite de la client

- Situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 31.12.2016-31.12.2019
- Balanța analitică și sintetică la 30.09.2020;

Informații centralizate în cadrul chestionarului transmis cu privire la:

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral Clientului (Beneficiarului).

II. Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:

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

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

III. Informații colectate de evaluator:

- Date cu privire la evoluția jucătorilor din sectorul "Lucrări de construcții a drumurilor și autostrăzilor" și a ramurilor adiacente;
- Date cu privire la situația jucătorilor din piață (marje EBITDA, Cifra de afaceri, etc.).

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

I. Ipoteze (privind compania):

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

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- Evaluarea companiei s-a făcut sub premisa continuității activității.
- Evaluatorul nu a făcut inventar al tuturor activelor din patrimoniul FAMOS SA, astfel pentru realizarea raportului de evaluare au fost selectate active/situații care au influențat și impact asupra valorii prin cantitatea sau calitate, menționate în cadrul raportului;
- Creanțele au fost considerate și corectate în funcție de vechimea acestora și calitatea debitorilor;
- Datoriile nu au fost corectate deoarece se considera că partenerii își reglează situația la scandenta, cu excepția creditorilor aflați în postură de debitori incerti/insolventi.

II. Ipoteze speciale:

- Nu este cazul;

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Ținând cont de specificul misiunii de evaluare, în cadrul prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare prevederile ale Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) adoptate de ANEVAR în Standardele de evaluare ANEVAR 2018.

Raportul de evaluare s-a realizat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile Documentare și conformare (IVS 102);
- Prezentul raport de evaluare este întocmit în respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- Obiectul evaluării fiind o companie (capitalurile proprii ale FAMOS S.A.), procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 – Evaluarea

bunurilor imobile, SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200), GEV 600 – Evaluarea întreprinderii, SEV 210 – Imobilizari necorporale (IVS 210).

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

1.12. Descrierea raportului

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



2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1. Profilul companiei evaluate

Societatea comerciala FAMOS SA este organizata ca o societate pe actiuni. La data evaluarii capitalul social este de 1.317.742,50 lei cu valoarea nominala a unei actiuni de 2,5 lei

Nume: FAMOS SA

Cod Fiscal / CUI: 523816

Cod Registrul Comertului: J19/1/1991

Sediu social: STR.TARGULUI NR.6, ODORHEIU SECUIESC, HARGHITA

Domeniu de activitate: Fabricarea de mobila n.c.a.

Cod CAEN: 3109

Structura actionariat (30.06.2020):

Nume actionar	Numar actiuni	Pondere din total
ASOCIATIA FAMOS 2001 PAS loc. ODORHEIU SECUIESC jud. HARGHITA	473.642	89,8586 %
Alti actionari	53.455	10,1414 %
TOTAL	113.879.432	100 %

Numar de actiuni: 527.097 – tranzactionate la Bursa de Valori Bucuresti

Simbol: FAMS

Tip: Actiuni

Segment: SMT

Categorie: AeRO Standard

FAMOS S.A. este o societate listată pe piata Aero cu actiuni de tip comune nominative, avand simbolul FAMS. Tranzactiile societatii din ultimul an sunt destul de reduse ca volum, situatia acestora fiind prezentată în tabelul de mai jos:



Sursa: <https://bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=FAMS>

2.2. Diagnosticul juridic

2.2.1. Surse informatii juridice

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

2.2.2. Consiliul de administratie

Organele de conducere și executive ale Societatii sunt Adunarea Generala a Actionarilor, Consiliul de Administratie și respectiv Directorii.

Adunarea Generala a Actionarilor este organul suprem de decizie al Societatii, care decide în toate problemele de interes pentru Societate. Adunarile generale sunt ordinare și extraordinare. Acestea se vor ține în locul menționat în convocator.

Consiliul de Administratie, ca organ cu atribuții de decizie și control, va respecta întotdeauna hotărârile Adunării Generale a Actionarilor, pe care le va aduce îndeplinire.

Componența consiliul de administrație:

- Dl. Dobay Tiberiu-Emeric, – președinte Consiliu de Administrație
- Dl. Dorsonczky Jozsef - Csaba, - membru Consiliu de Administrație
- Dl. Bartha - Simon Ioan, - membru Consiliu de Administrație

2.2.3. Drepturi de proprietate asupra terenurilor, cladirilor și echipamentelor

Societatea FAMOS S.A. își desfășoară activitatea principală pe amplasamentul din Odorheiu Secuiesc, Str. Nicolae Balcescu, nr. 57, Harghita unde detine magazine produse finite și hala producție și alte clădiri și construcții speciale dar și echipamente dar și în Cristuru Secuiesc, strada Timfalvi, nr. 115, Harghita. Societatea detine dreptul de proprietate asupra mijloacelor fixe evaluate, care poate fi deplin sau grevat de sarcini juridice diverse. În evaluarea proprietăților imobiliare, sarcina asupra dreptului de proprietate constituie ipoteza de lucru (funcție și de modul de abordare în evaluare). Contractele de închiriere nu influențează valoarea estimată, ele nu sunt înscrise în cartea funciara.

FAMOS SA detine următoarele active imobiliare:

Adresa: Odorheiu Secuiesc, str. Targului nr. 6, jud. Harghita		
Nr. crt.	Număr Carte Funciară:	Suprafață teren:
1.	50556 Odorheiu Secuiesc	3.252 mp - Centru comercial și birouri (Orion)
2.	52200 Odorheiu Secuiesc	818 mp - Clădire birouri (Clinica de dializă)
3.	54635 Odorheiu Secuiesc	26.735 mp - C1 – Hala de producție - C2 – Hala de semifabricare - C3 – Remiza metalică din beton - C4 – Sala de cazane (sala de pompe, magazine, laborator, grup social)

		- C5 – Sala de cazane (sala tocator lemne, sopron) - C6 - Uscatorie (6 camere de uscare) - C7 – Remiza PSI (casa de pompe, magazie, laborator, garaj auto, trei birouri, grup social) - C8 – Magazie de materiale inflamabile - C9 – Rezervoare de apa - C10 – Magazie placaj
4.	60113 Odorheiu Secuiesc	1872 mp - C1 – Hala anexa (2 nivele: P: hala anexa, 2 birouri, grup soc., casa scarii, la Et: vestiar personal, grup sanitar, casa scarii)
5.	60116 Odorheiu Secuiesc	3.646 mp - C1 – Magazie de produse finite cu 3 nivele
	Total teren	36.323 mp

Adresa: Odorheiu Secuiesc, str. Bethlen Gabor, nr. 73, jud. Harghita

Nr. crt.	Număr Carte Funciară:	Suprafață teren:
1.	56904 Odorheiu Secuiesc	6.199 mp Construcții: Platformă industrială
2.	57223 Odorheiu Secuiesc	1.595 mp
3.	56710 Odorheiu Secuiesc	3.083 mp - atelier - depozit - magazie - copertina
4.	60161 Odorheiu Secuiesc	23.190 mp
5.	60160 Odorheiu Secuiesc	2.446 mp
6.	56767 Odorheiu Secuiesc	4524 mp
	TOTAL teren	41.037 mp

Adresa: Odorheiu Secuiesc, str. Nicolae Balcescu , nr. 57, jud. Harghita

Nr. crt.	Număr Carte Funciară:	Suprafață teren:
1.	57300 Odorheiu Secuiesc	22.785 mp - magazie produse finite (cu pod rulant)

		– hala de productie (atelier de sudura, ateliere de lacatuserie si montaj, birouri) <ul style="list-style-type: none"> – magazie (2 magazii) – magazie (2 magazii) – casa de pompe, punct PSI
2.	53309 Odorheiu Secuiesc	477 mp - rezervor pacura
	TOTAL	23.262 mp

Adresa: Cristuru Secuiesc, str. Timafalvi, nr. 115, jud. Harghita

Nr. crt.	Număr Carte Funciară:	Suprafață teren:
1.	50904 Cristuru Secuiesc	4779 mp - Depozit pt carburanti, betrala termica, magazie materiale, rezervor apa, magazie materiale, magazie pt materii prime, remiza PSI etc.
2.	50905 Cristuru Secuiesc	6341 mp
3.	50905 – C1-U1 Unitate individuala	Corp cladire nr. 2 cu suprafata totală de 4073,50 mp
	TOTAL teren	11.120 mp

Adresa: Feliceni

Nr. crt.	Număr Carte Funciară:	Suprafață teren:
1.	50895 Feliceni (Tăureni)– teren extravilan	21.222 mp
2.	50894 Feliceni (Tăureni) – teren extravilan	7.900 mp
3.	50892 Feliceni - teren extravilan	6.248 mp
4.	50893 Feliceni - teren extravilan	3.400 mp
	TOTAL	38.770 mp

2.2.4. Contract de inchiriere

Exista contracte de inchiriere pentru urmatoarele spatii:

Nr. crt.	Obiectiv inchiriat (suprafata desfasurata)	Chirias	Temen finalizare contract	Chirie contractuala / luna
1.	Spatiu in Centrul Comercial Orion - Parter : 145 mp	KRO PRESTIGE EXPERIENCE S.R.L. CUI: 17710665	15.02.2023	400 euro+TVA
2.	Spatiu in Centrul Comercial Orion - Parter: 1000 mp	REWE (Romania) S.R.L. CUI:13348610	03.05.2024	7.000 euro +TVA (exceptie lunile aprilie si decembrie - 8.000 euro +TVA)
3.	Spatiu in Centrul Comercial Orion - Parter: 68 mp	HUBERTUS TRADE S.R.L. CUI:21413387	01.12.2020	408 euro + TVA
4	Spatiu in Centrul Comercial Orion - Parter: 108 mp	BRS - TRIANVET S.R.L. 36107386 CUI: 36107386	21.04.2021	486 euro + TVA
5.	Spatiu in Centrul Comercial Orion - Et. I.: 1.781,1 mp	EASTMARKET CHALLENGE S.R.L. CUI: 34423323	07.04.2024	5.500 Euro + TVA
6.	Spatiu in Cladirea Birouri - Parter: 306 mp Spatiu in Centrul Comercial Orion: 33 mp (Clinica de dializa)	Diaverum Romania SRL CUI: 25934329		3.607 Euro 99 Euro + TVA
7.	Spatiu in Cladirea Birouri - Parter: 64.50 mp	ELKANA - CORPORATION S.R.L. CUI: 37482839	01.05.2022	360 Euro + TVA
8.	Spatiu in Cladirea Birouri - Parter: 2 mp (spatiu pentru bancomat)	BRD Groupe Societe Generale S.A.	05.09.2021	150 Euro + TVA

9.	Spatiu in Cladirea Birouri - Et. I: 17 mp	Cabinet Individual de Contabilitate Csomor Eniko CIF: 31554260	29.10.2020	102 euro+ TVA pentru lunile aprilie - octombrie 119 euro + TVA pentru lunile noiembrie - martie
10.	Spatiu in Cladirea Birouri - Et: 23 mp	Cabinet Individual de Contabilitate - Simo Jacinta CIF: 31695382	12.11.2020	138 euro+ TVA pentru lunile aprilie - octombrie 161 euro + TVA pentru lunile noiembrie - martie
11	Spatiu in Cladirea Birouri - Et. I.: 32 mp	WIDE RANGE SERVICES JOBS S.R.L. CUI: 38029330	31.10.2022	192 euro+ TVA pentru lunile aprilie - octombrie 224 euro + TVA pentru lunile noiembrie - martie
12.	Imobil pe Platforma Targului, nr. 6, CF 60116 Odorheiu Secuiesc Spatiu depozitare + birou: 999 mp	Alt Tehnologies Transylvania S.R.L. CUI: 16464546	23.01.2021	3.349 ,89 euro

2.2.5. Sechestre

Nu s-au identificat sechestre.

2.2.6. Participatii si alte imobilizari financiare

Nu este cazul.

2.2.7. Licente, brevete, marci, proprietati intelectuale

Nu este cazul

2.2.8. Autorizatii necesare desfasurarii activitatii

Principalele autorizatii necesare desfasurarii sunt reprezentate de cele impuse prin legislatia, astfel societatea detine urmatoarele autorizatii:

- Acord de functionare nr. 1227/14.03.2019 emisa de Primaria Municipiului Odorhoiu Secuiesc;
- Autorizatie de mediu nr. 133 din 16.05.2013 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Harghita;
- Autorizatie de mediu nr. 190 din 09.07.2013 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Harghita;
- Autorizatie de mediu nr. 57 din 02.06.2016 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Harghita;

2.2.9. Litigii

Conform informatiilor primite din partea conducerii FAMOS SA, la data evaluării nu exista litigii active.

2.2.10. Asigurari

Societatea are încheiate polite de asigurare pentru cladiri la societatea ASIROM.

2.2.11. Contracte de imprumut. Garantii. Alte datorii

Compania evaluata are deschisa o linie de credit - B.R.D- 700.000 Euro - de 1 an, garantata cu ipotec asupra Centrul Comercial Orion – CF 50556 Odorheiu Secuiesc.

2.3. Diagnostic operational

2.3.1. Istoric si prezentare FAMOS SA

Pe data de 1 decembrie 1948 a fost inregistrata ca data de infiintare a sectiei de tamplarie din cadrul Cooperativei Mestesugaresti din orasul Odorheiu Secuiesc. Atelierul de tamplarie s-a format prin asocierea mai multor tamplari. Dupa un deceniu de existenta, in anul 1959, in locul atelierului este deja o fabrica cu productie organizata, cladita pe forte proprii, intrunand traditia de mai multe secole a mestesugului de prelucrarea lemnului din regiune.

Peste patru decenii de existenta cu o crestere fireasca, dinamica, in anul 1990, colectivitatea fabricii obtine capitalul majoritar al societatii.

Se realizeaza organizarea unitatii, ca intreprindere de sine statatoare, sub denumirea "Intreprindere de Prelucrarea Lemnului Odorheiu Secuiesc", la care se ataseaza si Sectia de mobile Cristuru-Secuiesc. Numarul de angajati creste, ajungand la cifra de 2600 persoane.

In aceasta perioada, se organizeaza ca societate pe actiuni sub denumirea S.C. FAMOS S.A. cu sediul actual.

In septembrie 1995 este inceputul privatizarii cu 39% din capitalul social, in iulie 1996 continuarea privatizarii cu 25% din capitalul social. Astfel Asociatia PAS FAMOS 2001, a devenit actionar majoritar cun un procent de 64% din capitalul social. In mai 1999 s-a finalizat procesul de privatizare.

Incepand cu anul 1990, pentru a mentine pasul cu marii producatori de mobila, si pentru a face fata concurentei pe pietele externe, s-a trecut la retehnologizarea productiei prin implementarea unor linii tehnologice noi, modernizarea prin achizitionarea de noi utilaje performante, cum ar fi centrele de prelucrare cu comanda numerica, linii de prelucrarea panourilor, linie complete pentru productia panourilor massive, etc

Investitiile de retehnologizarea a continuat de a lungul anilor pana-n zilele de azi. A avut ca rezultat cresterea capacitatii de productie, cresterea eficientei, posibilitatea de dezvoltare si modernizare a produselor, cresterea calitatii produselor, flexibilitate in procesul de productie, termene scurte de onorarea comenziilor, servicii de transport si desfacere.

2.3.2. Organizarea activitatii de exploatare

Activitatea firmei se desfasoara intr-un singur punct de lucru pe amplasamentul din Sibiu, str. Frigoriferului, nr.1 si ofera:

- Intretinere si reparatii pentru majoritatea categoriilor de vehicule si montarea, adaptarea, revizii, reparatii GPL;
- ITP pentru toate cetegoriile de vehicule rutiere
- Servicii de reparatii si intretinere autoturisme si autoutilitare;

2.3.3. Activitatea de mentenanta si intretinere

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

2.3.4. Activitatea de cercetare-dezvoltare

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

2.3.5. Activitatea de aprovizionare

Principalii furnizori sunt:

- ALREDIA SRL AIUD-ROMANIA – BUSTENI STEJAR
- CONECTIC SRL BRADUT-ROMANIA - CHERESTEA STEJAR SI FAG
- SZIDO PROD COM SRL SIMONESTI-ROMANIA - CHERESTEA FAG
- KASTAMONU ROMANIA SA REGHIN-ROMANIA – PAL – MDF
- SONAE ARAUCO GmbH BEESKOW-GERMANIA - MDF
- HOMANIT GmbH LOSHEIM-GERMANIA – HDF
- MAT-EX HANDLES GmbH-AUSTRIA - FURNIRE ESTETICE
- KNEHO-ROM SRL CAREI-ROMANIA - LACURI SI VOPSELE
- PROCOMEL ODORHEIU-SECUIESC-ROMANIA - FERONERIE MOBILA
- DELTAGLAS SRL BUCURESTI-ROMANIA - GEAMURI SI OGLINZI
- DUNAPACK RAMBOX SRL-SFANTU GHEORGHE-ROMANIA - CARTON AMBALAJ

2.3.6. Aspecte comerciale

Contractul cadru cu furnizorii se incheie pe an calendaristic, ulterior stabilindu-se grafice si specificatii lunare in functie de programele de productie lunare.

Principalii termeni ale contractului cuprind denumirea partilor contractante,obiectul contractului, durata contractului, pretul,conditiile de calitate,termenele de livrare, modalitatea de plata, modul de solutionare a eventualelor diferente.

Modalitatea de plata practicata cel mai frecvent este plata la 30 zile de la livrare cu ordin de plata.

Pentru plăți între 10 – 45 de zile compania FAMOS nu acordă discounturi, se încasează valoarea facturii dar pentru plăți la livrare sau în avans acordă un discount între 2-3%.

2.3.7. Context macroeconomic

PIB-ul real a continuat sa creasca puternic in 2019, ajungand la 4,1 %, pe fondul consumului privat si al actiunii favorizante a investitiilor. Se preconizeaza o usoara diminuare a cresterii, la 3,6 % in 2020 si, respectiv, la 3,3 % in 2021.

Pentru anul 2019 cererea interna continua s-a mentiunut la un nivel ridicat pe fondul masurilor fiscale adoptate, ceea ce a adancit si mai mult deficitul de cont curent, pe fondul consumului privat ridicat, mult

peste volumul exporturilor, se estimeaza ca deficitul de cont curent se va deteriora, ajungand la 5,1 % in 2019, urmand apoi sa creasca la 5,4 % in 2021 (Sursa: Raport de tara – Comisia Europeana).

Deficitul public a continuat sa creasca, impulsionat de cheltuielile curente, depasind in 2019 pragul de 3 % din PIB prevazut in tratat. Se preconizeaza ca va creste in continuare, in special din cauza indexarii cu 40 % a pensiilor, prevazuta pentru septembrie 2020.

Situatia de pe piata fortei de munca a continuat sa fie tensionata si persista probleme semnificative la acest capitol. Rata foarte scazuta de participare la forta de munca si scaderea populatiei active ca urmare a schimbarilor demografice, inclusiv a emigrarii, au dus la o penurie de forta de munca si de lucratori calificati si la neconcordanțe între cererea si oferta de locuri de munca si de competente.

Salariile din sectorul public si salariile minime au crescut rapid, ceea ce risca sa afecteze competitivitatea. Salariile din sectorul public au continuat sa inregistreze in 2018 si 2019 o rata de crestere de doua cifre. Dovezile empirice arata ca sectorul public joaca un rol crucial in stabilirea salariilor in Romania, ceea ce poate antrena cresterea salariilor din sectorul privat si ar putea submina competitivitatea prin costuri. Majorarile anuale efectuate de guvern ale salariului minim prevazut de lege, care au inceput in 2015, au accentuat presiunile salariale si au accentuat efectul negativ potential asupra competitivitatii.

Cresterea costului unitar al muncii ramane printre cele mai ridicate din UE, desi a inceput sa se modereze. In pofida cresterii semnificative a productivitatii, care intr-o anumita masura este efectul faptului ca nivelul initial al acesteia a fost foarte mic, din 2016 majorarile salariale au depasit cu mult cresterile productivitatii, ceea ce a condus la o crestere vizibil accelerata a costului unitar al muncii.

2.3.8. Clienții

Piata mobilei in Europa de vest, piata principala a firmei FAMOS, inregistreaza o creterere lenta, dar constanta in ultimii ani. Expansiunea lanturilor de magazine fac o deschidere a pietii mai ales catre piese de mobilier de valoare mica. Invadarea pietii europene cu piese de mobilier cu prôt scazut a dus la o formare a unei segmenti de piata diferite pentru mobilier cu valoare mijlocie si mare, piese de mobila cu valoare adaugata.

Schimbarea gustului consumatorilor, nevoile imediate ale acestora si introducerea de produse inovatoare sunt aspectele cheie in industria mobilei de azi.

Tendinta actuala pe piata mobilierului valoros, are legatura cu designul, personaliozarea, ergonomia si functionalitatea. Si aspectele ecologice devin din ce in ce mai importante.

In acest sens un avantaj important al producatorilor europeni consta in faptul ca lucreaza indeaproape cu furnizorii de materiale si tehnologii noi, inovatoare.

Simplitatea liniilor moderne, estetica materialului lemnos cu defecte, combinate cu material inovatoare realizate de un design la nivel inalt este tendinta principal pe piata de azi a mobilierului de valoare ridicata.

FAMOS cu o flexibilitate tehnologica, cu deschidere spre idei inovatoare reuseste sa se mentine in competitie in conditiile severe ale pietii.

FAMOS SA are numerosi si diversi clienti persoane fizice juridice. Compania nu este dependente un singur client sau un grup de clienti.

VALORIC MII EUR

Nr.crt	FIRMA	TARA	2018	2019	2020
1	LUTZ	AUSTRIA	1680	3070	4000

2	ATALANTA FURNITURE	ANGLIA	1200	1130	500
3	KHG	GERMANIA	880	900	1400
4	TORKELSON	SUEDIA	640	530	600
5	ATLAS	GERMANIA	450	500	800
	TOTAL		4850	6130	7300

2.3.9. Concurența

În România principalii concurenți sunt fabricii de mobilă cu producție de produse de lemn masiv combinat cu panouri furniruite ca Alprom Pitești, Mobex Targu – Mureș, Amis Reghin. Concurenții străini sunt din UE, din Europa Centrală și de Est ca Polonia și Croația. Au avantajul distanței mai reduse de transport.

2.3.10. Politica de aprovizionare

Societatea se aprovizionează de la furnizori tradiționali cu materii prime și materiale. Relațiile comerciale sunt desfășurate în baza contractelor de furnizare iar ritmul de aprovizionare este în funcție de comenzile primite.

Nu au fost identificați furnizori care să dețină poziții unice pe piața sau materii prime cu caracter de unicat, societatea putând schimba furnizorii atât de pe piața internă cât și de pe piața externă.

2.3.11. Politica de promovare și pret

Potentialii clienți sunt atrași de calitate, prețurile produselor realizate și termenele de execuție.

Activitatea principală de marketing la FAMOS este participarea la târgurile internaționale ca IMM-Koln, Partnertage-Bad Salzflun, MOW-Bad Salzflun, GIGA MESSE Wels, BIFE-SIM București. Cel mai important târg pentru FAMOS este Targul Internațional de Mobilă IMM-Koln din Germania unde anual FAMOS expune pe o suprafață de 50-100 mp.

Participarea la târguri de mobilă este ajutată și de o activitate de creare a catalogelor, flyerelor, reclamelor în presa de specialitate, invitațiilor speciale.

Pentru desfacere pe piața internă se practică pe lângă flyerul ocazional și reclame în presa locală.

2.3.12. Poziția pe piața a societății

Deși este o societate de talie mijlocie, FAMOS deține la ora actuală o pondere însemnată pe piața locală.

2.3.13. Resurse umane

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

Lipsa de forță de muncă calificată este asigurată prin angajarea forței de muncă necalificată, calificată în alte meserii și forței de muncă calificată în meserie, absolvenți al căror instruire practică este insuficientă.

Forța de muncă necalificată, sau cea care necesită recalificare este înrolată în proces de producție, în primele două luni primește ajutor financiar până ce atinge norma de producție, este instruită permanent de șefii de echipă, măștrii și inginerii până ce obține aptitudini pentru a produce volumul și calitatea pretinsă. Dacă numărul personalului astfel format ajunge la 12-15 persoane, organizăm cursuri teoretice de formare profesională, cu examen teoretic și practic, după care se obține diplomă de muncitor calificat.

Există și posibilitatea de formare și perfecționare în sistem dual.

Angajații participă la pregătiri de scurtă durată în domeniul legislației muncii și a legislației fiscale, legislației de mediu, legislației de apărare pază PSI.

Componenta conducerii executive este urmatoarea:

NR.	NUME	FUNCTIE	DOM. DE SPECIALITATE
1	DOBAY TIBERIU EMERIC	DIRECTOR GENERAL	MANAGER
2	ANTAL CSILLA	SEF BIROU	DESFACERE IMPORT- EXPORT
3	ANTAL ISTVAN	SEF SECTIE	PRODUCTIE
4	BARTHA-SIMON IOAN	DIRECTOR COMERCIAL	APROVIZIONARE - TRANSPORT
5	DORSONCZKYJOZSEF -CSABA	DIRECTOR ECONOMIC	FINANCIAR- CONTABILITATE
6	KOVACS JUDIT	ȘEF ATELIER	PROIECTARE
7	LASZLO JULIANNA	SEF BIROU	PRODUCTIE
8	NAGY CSILLA	SEF BIROU	CONTABILITATE
9	PETER ARON	SEF SECTIE	PRODUCTIE
10	SZTOJKA EVA	INGINER IND. LEMN.	PROIECTARE

Pentru munca prestată în baza contractului individual de muncă fiecare salariat are dreptul la un salariu exprimat în bani. Salariul cuprinde salariul de bază, indemnizațiile, sporurile, precum și alte adaosuri.

Formele de organizare a muncii și de salarizare ce se aplică în unitate sunt următoarele:

- acordul direct și indirect, individual sau colectiv;
- în regie sau după timpul lucrat.

Pentru orele suplimentare prestate peste durata normală a timpului de lucru în zilele lucrătoare se acordă un spor de 100%, iar în zilele de sâmbătă, duminică și zilele de sărbătoare legală se acordă un spor de 100%.

Pentru profesionalitate se acordă un spor acordat la propunerea șefilor de secții și aprobat de conducerea societății. Pentru munca prestată în timpul nopții se acordă un spor de 25% la salariul de bază.

În baza Legii nr. 142/1998 privind acordarea tichetelor de masă, toți salariații au dreptul la acordarea unor tichete de masă. Se acordă un număr de tichete de masă corespunzător numărului de zile lucrătoare din luna pentru care se face distribuția. În afară de ajutoarele legale la care au dreptul, salariații vor beneficia de ajutoare bănești acordate din fondul social în cazul decesului unui salariat, în cazul decesului soțului, soției, părinților sau copilului unui salariat, pentru naștere, mama salariată.

Salariații trimiși în delegație beneficiază de următoarele drepturi:

- decontarea cheltuielilor de transport;
- decontarea costului efectiv al cazării;
- diurna de deplasare egală cu cea stabilită de lege pentru personalul din sectorul bugetar.

1	TOP HEAD	31
2	PRODUCTION OFFICERS	17

3	WORKERS	241
	DEBITARE BUSTENI	4
	DEP. CHER, USCATORIE	12
	PRODUCTIE PANOURI	16
	PRODUCTIA SEMIFABRICATE	21
	ZETUIRE	8
	PROD. MOBILA PROPRIU ZISA STR. NIC.BALC.	138
	PROD. MOBILA PROPRIU ZISA CRISTURU SEC.	42
4	AUXILIAR WORKERS	61
	PSI	13
	INTRETINERE	16
	MAGAZIA	9
	PAZA	3
	FEMEIE DE SERVICIU	2
	PUNCT TERMIC	10
	TRANSPORT	5
	ASCUTITORI	3
	TOTAL	350

2.4. Diagnostic financiar

Analiza economico – financiară a societății Societatea FAMOS S.A. reprezintă un studiu metodologic al situației și evoluției societății comerciale, sub aspectul structurii financiare și a rentabilității, plecând de la bilanț, contul de rezultate, anexele la acestea, corespunzătoare perioadei 2016 – 2019, puse la dispoziție de conducerea societății.

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

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

2.4.1. Analiza poziției financiare

În continuare sunt prezentate sintetic situațiile financiare aferente perioadei 2016 – 2019:

BILANȚ FINANCIAR				
ELEMENTE DE ACTIV	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
ACTIVE IMOBILIZATE	21.248.581	20.477.753	20.061.788	20.165.581
Imobilizări necorporale	8.443	-	-	-
1. Concesiuni, brevete și alte imobilizări necorporale	8.443	-	-	-
2. Fondul comercial	-	-	-	-
3. Avansuri și imobilizări necorporale în curs	-	-	-	-
Imobilizări corporale	20.647.977	19.885.592	19.782.660	19.888.453
1. Terenuri și construcții	14.018.080	13.757.950	13.450.735	13.052.120
2. Instalații tehnice și mașini	3.366.786	2.864.082	3.003.795	3.508.203
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	-	-	-	-
4. Imobilizări corporale în curs	3.263.111	3.263.560	3.328.130	3.328.130
Imobilizări financiare	592.161	592.161	279.128	277.128
1. Acțiuni detinute la entitățile afiliate	270.228	270.228	270.228	270.228
2. Imprumuturi acordate entităților afiliate	-	-	-	-

3. Interese de participare	-	-	-	-
4. Imprumuturi acordate entitatilor cu interese de participare	-	-	-	-
5. Investitii detinute ca imobilizari	315.033	315.033	-	-
6. Alte imprumuturi	6.900	6.900	8.900	6.900
7. Creanțe mai mari de un an	-	-	-	-
ACTIVE CIRCULANTE	21.024.148	22.867.870	24.164.806	25.214.858
Stocuri	11.896.787	13.148.326	14.663.404	13.575.372
1. Materii prime și materiale consumabile	6.740.455	7.415.343	8.479.470	8.026.876
2. Producția în curs de execuție	1.384.668	1.534.903	1.995.102	1.930.326
3. Produse finite și mărfuri	3.530.138	3.943.595	3.891.447	3.240.545
4. Avansuri (ct.4091)	241.526	254.485	297.385	377.625
Creanțe	7.360.101	9.218.013	9.028.163	11.150.891
1. Creanțe comerciale	7.088.798	8.971.365	8.746.228	10.773.032
2. Sume de încasat de la societăți din cadrul grupului	-	-	-	-
3. Sume de încasat din interese de participare	-	-	-	-
4. Alte creanțe	271.303	246.648	281.935	377.859
5. Creanțe privind capitalul subscris și nevărsat	-	-	-	-
6. Imobilizări financiare mai mici de un an	-	-	-	-
Disponibilități	1.767.260	501.531	473.239	488.595
1. Investiții financiare pe termen scurt	-	-	-	-
2. Casa și conturi la bănci	1.767.260	501.531	473.239	488.595
ACTIVE TOTALE	42.272.729	43.345.623	44.226.594	45.380.439
Fond de rulment	14371961	15658668	16339642	17468800
Necesar de fond de rulment	13877299	17039135	18794688	18660280
Trezoreria netă	494662	-1380467	-2455046	-1191480

ELEMENTE DE PASIV	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
CAPITAL PERMANENT	35.620.542	36.136.421	36.401.430	37.634.381
Capital propriu	35.399.879	35.932.871	35.801.097	36.641.642
1. Capital social	1.317.742	1.317.742	1.317.742	1.317.742
2. Prime de capital	-	-	-	-
3. Rezerve din reevaluare	17.909.002	17.909.002	17.909.002	17.909.002
4. Rezerve	15.354.490	16.041.361	16.574.353	17.016.246
5. Rezultatul reportat	0	0	0	0
6. Rezultatul exercițiului	818.645	664.766	0	398.652
7. Repartizarea profitului (se scade)	-	-	-	-
8. Provizioane nejustificate	-	-	-	-
9. Venituri în avans	-	-	-	-
10. Active fictive (se scad)	-	-	-	-
Datorii pe termen mediu și lung	220.663	203.550	600.333	992.739
1. Împrumuturi din emisiune de obligațiuni	-	-	-	-
2. Sume datorate instituțiilor de credit	-	-	-	-
3. Avansuri încasate în contul comenzilor	-	-	-	-
4. Datorii comerciale - furnizori	-	-	-	-
5. Efecte de comerț de plătit	-	-	-	-
6. Sume datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
7. Sume datorate entitatilor cu interese de participare	-	-	-	-
8. Alte datorii inclusiv datoriile fiscale si asig. sociale	220.663	203.550	600.333	992.739
9. Provizioane mai mari de un an	-	-	-	-
DATORII PE TERMEN SCURT	5.379.589	6.138.801	6.520.863	6.967.175
Datorii de exploatare pe tr scurt	5.379.589	5.327.204	4.896.879	6.065.983

1. Avansuri încasate în contul comenzilor	216.063	677.432	482.966	531.109
2. Datorii comerciale - furnizori	3.873.224	3.375.954	3.379.511	4.192.357
3. Efecte de comerț de plătit	-	-	-	-
4. Sume datorate entitatilor afiliate	-	-	-	-
5. Sume datorate entitatilor cu interese de participare	-	-	-	-
8. Alte datorii inclusiv datoriile fiscale si asig. sociale	1.290.302	1.273.818	1.034.402	1.342.517
7. Provizioane mai mici de un an	-	-	-	-
Datorii financiare curente	-	811.597	1.623.984	901.192
1. Împrumuturi din emisiune de obligațiuni	-	-	-	-
2. Sume datorate instituțiilor de credit	-	811.597	1.623.984	901.192
CAPITAL TOTAL	41.000.131	42.275.222	42.922.293	44.601.556
AT-KT	1.272.598	1.070.401	1.304.301	778.883

DINAMICA INDICATORILOR DE REZULTATE	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
Cifra de afaceri	32.115.860	30.168.197	32.448.187	36.423.239
Rezultatul din exploatare	1.079.357	692.654	563.972	469.458
Rezultatul total	-	-	0	490.019

Rata stabilității financiare reflectă legătura dintre capitalul permanent de care întreprinderea dispune în mod stabil (pe o perioadă mai mare de un an) și patrimoniul total. La FAMOS S.A. evoluția a fost stabilă, valorile înregistrate oscilând în jurul nivelului de 85%.

Datorii Financiare / Capitaluri Proprii evaluează poziția datoriilor financiare ale companiei în raport cu valoarea capitalului acționarilor. Reprezintă un indicator ce arată cât de multe datorii o companie poate suporta fără a intra în dificultate financiară. Nivelul acestui indicator în perioada studiată prezintă un trend favorabil, în scădere, așa încât identificăm faptul că dintre sursele atrase de companie pentru finanțare, datoriile financiare prezintă o pondere redusă.

Rata datoriilor pe termen scurt din capitaluri permanente s-a stabilizat în anul 2019 la 13%. Datoriile pe termen scurt sunt către bugetul de stat și sunt singurele datorii.

Rata autonomiei financiare exprimă independența financiară a societății. Creșterea ponderii capitalului propriu al societății în pasivul bilanțier, are efecte benefice asupra autonomiei financiare totale, astfel că capitalurile proprii sunt mai mari cu atât mai puțin societatea apelează la credite pentru finanțarea

investitiilor. Astfel in cazul FAMOS rata autonomiei financiare se situeaza peste 80% ceea ce ne indica ca situatia financiara a firmei este una foarte buna, si chiar are posibilitatea sa apeleze la imprumuturi pentru dezvoltare.

RATELE DE STRUCTURĂ ALE ELEMENTELOR DE PASIV

	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
STRUCTURA DUPĂ CRITERIUL EXIGIBILITĂȚII	*	*	*	*
1. Rata stabilității financiare (Kper/Kt)	86,88%	85,48%	84,81%	84,38%
2. Rata datoriilor pe termen scurt (Dts/Kt)	13,12%	14,52%	15,19%	15,62%
2.1. Rata datoriilor financiare (Dfc/Dts)	0,00%	13,22%	24,90%	12,93%
2.2. Rata datoriilor comerciale (Dcom/Dts)	72,00%	54,99%	51,83%	60,17%
2.3. Rata altor datorii nefinanciare (Ad/Dts)	23,99%	20,75%	15,86%	19,27%
3. Rata structurii finanțării (Dts/Kper)	15,10%	16,99%	17,91%	18,51%
STRUCTURA PE FORME DE PROPRIETATE	*	*	*	*
1. Rata autonomiei financiare globale (Kpr/Kt)	86,34%	85,00%	83,41%	82,15%
2. Rata autonomiei financiare la termen (Kpr/Kper)	99,38%	99,44%	98,35%	97,36%
3. Rata de îndatorare globală (Dt/Kt)	13,66%	15,00%	16,59%	17,85%
4. Rata de îndatorare la termen (Dtml/Kper)	0,62%	0,56%	1,65%	2,64%
5. Rata de îndatorare la termen (Dtml/Kpr)	0,62%	0,57%	1,68%	2,71%

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

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

Lichiditatea rapidă: acest indicator ia în considerare doar acele elemente de activ disponibile imediat, ce pot fi utilizate pentru a îndeplini obligațiile pe termen scurt. Se elimină din calcul activele mai puțin lichide, cum ar fi elementele de stocuri sau cheltuielile plătite în avans; în consecință în cazul în care indicatorul are o valoare scăzută arată o dependență crescută a activelor curente față de stocuri. Acest indicator arată o poziție favorabilă a companiei față de piață dar trebuie să menționăm faptul că înactivitatea operațională a companiilor comparabile intră și activitatea de producție aeronave pe lângă cea de reparații și mentenanță.

Lichiditatea curentă exclude stocurile din activele circulante, ele constituind elementul cel mai puțin lichid. Ea exprimă capacitatea firmei de a-și onora obligațiile exigibile. Un nivel asiguratoriu pentru acest indicator este 0,6. Nivelul înregistrat de acest indicator în perioada analizată are o tendință de creștere situându-se într-o situație favorabilă, peste nivelul minim acceptat.

Lichiditatea imediată apreciază măsura în care datoriile exigibile pot fi acoperite pe seama disponibilităților. Nivelul său obligatoriu fiind de 1/2, respectiv dacă jumătate din datoriile exigibile sunt acoperite din disponibilități bănești, este puțin probabilă apariția unor dificultăți în onorarea lor. Firma a înregistrat un nivel ușor sub valoarea recomandată pe parcursul perioadei analizate, cu tendință de creștere.

Rata solvabilității generale este la un nivel foarte bun, în toate perioadele analizate fiind cu mult peste nivelul minim acceptat.

RATELE DE LICHIDITATE ȘI SOLVABILITATE

LICHIDITATEA	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
1. Lichiditatea generală	3,91	3,73	3,71	3,62
2. Lichiditatea curentă	3,91	3,73	3,71	3,62
3. Lichiditatea imediată	0,33	0,08	0,07	0,07

SOLVABILITATEA	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
1. Solvabilitatea generală	7,55	6,83	6,21	5,70
2. Solvabilitatea patrimonială	86,34	85,00	83,41	82,15

CORELAȚIA CREAȚE - OBLIGAȚII

Indicator	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018	Anul 2019
Creațe clienți	7.088.798	8.971.365	8.746.228	#####
Datorii furnizori	3.873.224	3.375.954	3.379.511	4.192.357
Cifra de afaceri	32.115.860	30.168.197	32.448.187	36.423.239
Termen încasare creațe	79,5	107,1	97,0	106,5
Termen plată datorii	43,4	40,3	37,5	41,4

2.5. ANALIZA SWOT

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

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

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



3. Metodologia de evaluare

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

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

3.1. Abordarea prin piață

Nu s-a apelat la abordarea prin piața deoarece pe piața de capital din România și din regiune nu sunt cotate întreprinderi similare din punct de vedere al domeniului de activitate și cu caracteristici financiare asemănătoare și să fie foarte active în tranzacționare.

3.2. Abordarea prin cost/active

Această abordare oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

Abordarea prin active poate fi adecvată în evaluarea unei afaceri, și este recomandată în cazul companiilor de tip holding sau de investiții, start-up sau a celor ce nu respectă principiul continuității activității. Având în vedere activitatea desfășurată această abordare **nu este adecvată**.

3.3. Abordarea prin venit

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

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

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

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

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

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

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

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

Premisele aplicarii metodei sunt:

- Definirea conditiilor normale de exploatare si functionare pe baza tendintelor extrase din rezultatele analizei societatii;
- Continuitatea managementului, a sistemului de organizare, a structurii si activitatii societatii;
- In estimarea veniturilor si cheltuielilor s-a tinut cont de rezultatele obtinute in perioada 2016-2019, precum si bugetul pregatit de managementul companiei pentru anul 2020.

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

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

3.3.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor

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

Premisele aplicării metodei sunt:

- Durata previziunii de 4 ani a presupus ca după această perioadă evoluția afacerii se va încadra pe tendința de cvasimentinere cu creștere anuală perpetua de 3,20%. În plus, considerăm ca acesta este orizontul de timp pentru care gradul de acuratețe a previziunilor se poate menține în limite acceptabile în ceea ce privește evoluția viitoare a întreprinderii;
- Bugetul previzionat și fluxurile financiare au fost elaborate pe baza bugetului estimat pus la dispoziție de către compania FAMOS SA și de asemenea pe baza tendințelor istorice cât și a celor ale pieței (asa cum prezintă la data evaluării).
- Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli este întocmit în monedă nominală, toți indicatorii au fost exprimați în monedă nominală – lei, ținând cont de rata inflației publicată de Comisia de Prognoza Macroeconomică;
- Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva, specifică, de neîndeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibile a fi avute în vedere la momentul evaluării.

Activitatea operațională a companiei se axează pe: activitatea de producție și activitatea de comercializare (beton, asfalt, piatra, nisip, etc.).

Indicator	2020	2021	2022	2023
PIB real	4,10%	4,20%	4,20%	4,00%
Inflație	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
PIB nominal	7,30%	7,40%	7,40%	7,20%

3.3.2. Scenariu de previziune

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (VT)
<i>Rata de creștere a cifrei de afaceri</i>	-8,60%	7,80%	3,20%	3,30%	2,90%	2,90%
<i>Rata de creștere a cheltuielilor materiale</i>	-8,60%	7,80%	3,20%	3,20%	3,20%	2,90%
<i>Rata de creștere a cheltuielilor cu energia și apa (utilitățile)</i>	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	2,90%
<i>Rata de creștere a cheltuielilor de personal</i>	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	2,90%
<i>Rata de creștere a altor cheltuieli de exploatare</i>	-8,60%	7,80%	3,20%	3,20%	7,20%	2,90%

3.3.3. Investitii (CAPEX)

Investitiile de tip CAPEX au fost estimate de evaluator pornind de la rata medie specifica companiilor cu obiect de activitate similar din economiile emergente, la nivelul de 2,71% din cheltuieli de exploatare.

3.3.4. Variatia capitalului de lucru

Capitalul de lucru non-cash a fost estimat de evaluator pornind de la rata medie specifica companiilor cu obiect de activitate similar din economiile emergente, conform prof. Damodaran/ este de 6,07% din cifra de afaceri.

CONT DE PROFIT SI PIERDERE									
	2016	2017	2018	2019	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
Cifra de afaceri	32.115.860	30.168.197	32.448.187	36.423.239	33.290.840	35.887.526	37.035.927	38.258.112	39.367.598
<i>Ritmul dinamicii</i>	-	-6%	8%	12%	-8,60%	7,80%	3,20%	3,30%	2,90%
Venituri din vanzarea de marfuri	731.876	945.751	1.254.386	1.041.217	951.672	1.025.903	1.058.732	1.092.611	1.127.575
<i>Ritmul dinamicii</i>	-	29%	33%	-17%	-8,60%	7,80%	3,20%	3,20%	3,20%
Productia vanduta	31.383.984	29.222.446	31.193.801	35.382.022	32.339.168	34.861.623	35.977.195	37.128.465	38.316.576
<i>Ritmul dinamicii</i>	-	-7%	7%	13%	-8,60%	7,80%	3,20%	3,20%	3,20%
Venituri din subventii de exploatare	205.100	222.399	322.023	168.679	263.769	284.343	293.442	302.833	312.523
<i>%Productia vanduta</i>	0,65%	0,76%	1,03%	0,48%	0,82%	0,82%	0,82%	0,82%	0,82%
Alte venituri din exploatare	205.100	222.399	322.023	168.679	263.769	284.343	293.442	302.833	312.523
<i>%Productia vanduta</i>	0,7%	0,8%	1,0%	0,5%	0,82%	0,82%	0,82%	0,82%	0,82%
Venituri din exploatare	32.115.860	30.168.197	32.448.187	36.423.239	33.818.379	36.456.213	37.622.812	38.826.742	40.069.197
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	13.923.437	11.828.669	11.576.501	13.021.814	12.816.234	13.815.900	14.258.009	14.728.523	15.155.650
<i>%CA</i>	43%	39%	36%	36%	38%	38%	38%	38%	38%
Cheltuieli utilitati	1.714.745	1.626.271	1.636.968	2.015.080	1.773.336	1.911.656	1.972.829	2.037.933	2.097.033
<i>%CA</i>	5%	5%	5%	6%	5%	5%	5%	5%	5%
Cheltuieli privind marfurile	621.362	866.211	960.135	455.965	750.447	808.981	834.869	862.420	887.430

%CA	2%	3%	3%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
Cheltuieli privind personalul	11.332.140	12.010.850	13.161.316	6.809.632	11.318.886	12.201.759	12.592.215	13.007.758	13.384.983
%CA	35%	40%	41%	19%	34%	34%	34%	34%	34%
Amortizari	1.440.436	1.253.842	1.142.052	1.190.972	1.331.634	1.435.501	1.481.437	1.530.324	1.574.704
%CA	4%	4%	4%	3%	4%	4%	4%	4%	4%
Alte cheltuieli de exploatare	3.134.416	3.005.607	4.350.185	5.171.605	2.621.895	5.024.254	5.185.030	5.356.136	5.511.464
%CA	10%	10%	13%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Cheltuieli privind prestațiile externe	2.724.217	2.615.513	4.054.446	4.586.936	9.183.729	10.559.416	10.897.317	11.256.928	11.583.379
%Total cheltuieli de exploatare	8%	8%	11%	14%	30%	30%	30%	30%	30%
Cheltuieli din exploatare	34.890.753	33.206.963	36.881.603	33.252.004	30.612.431	35.198.052	36.324.389	37.523.094	38.611.264
I. REZULTAT DIN EXPLOATARE	-2.774.893	-3.038.766	-4.433.416	3.171.235	3.205.948	1.258.161	1.298.422	1.303.647	1.457.933
Venituri financiare	684.130	416.085	688.953	715.288	0	0	0	0	0
Cheltuieli financiare	800.887	330.866	568.365	694.727	0	0	0	0	0
II. REZULTAT FINANCIAR	-116.757	85.219	120.588	20.561	0	0	0	0	0
REZULTAT CURENT	-2.891.650	-2.953.547	-4.312.828	3.191.796	3.205.948	1.258.161	1.298.422	1.303.647	1.457.933
Venituri exceptionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli exceptionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. REZULTAT EXCEPTIONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat brut	-2.891.650	-2.953.547	-4.312.828	3.191.796	3.205.948	1.258.161	1.298.422	1.303.647	1.457.933
Impozit profit	0	0	0	0	512.952	201.306	207.748	208.584	233.269
REZULTAT NET	-2.891.650	-2.953.547	-4.312.828	3.191.796	2.692.996	1.056.855	1.090.675	1.095.064	1.224.664

3.3.5. Estimarea ratei de actualizare

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

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

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

Estimare rata de actualizare

Rata fara risc - Risk free rate (Rf 1) - obligatiuni in lei emise de RO	4,50%
Rata fara risc - Risk free rate (Rf) - obligatiuni in EUR emise de DE	-0,48%
Rata fara risc - Risk free rate (Rf 2) - obligatiuni in EUR emise de DE + diferența dintre rata inflației pentru lei, respectiv euro	2,22%
Rata inflației RO	4,00%
Rata inflației zona Euro	1,30%
Prima de risc piata de capital dezvoltata - Implied premium (Ip)	5,20%
Country risk premium - Romania	2,17%
Rata rentabilitatii asteptata de piata -Total Equity Risk premium	7,37%
Beta - Furn/Home Furnishings	1,02%
Unlevered Beta	0,90
Debt / Equity sector	18,43%
Debt / Equity FAMOS SA	17,85%
Relevered Beta	1,03
Cost capital propriu	11,35%

1. Rf - randamentul obligațiunilor de stat AAA (Germania) emise în euro la care s-a adăugat diferența dintre rata inflației pentru lei, respectiv euro (sursa: www.bloomberg.com)

Rf - randamentul obligațiunilor de stat România emise în lei din care s-a scăzut marja (sursa: www.mfinante.ro)

2. Ip - Prima de risc piata de capital dezvoltata; <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

3. CRP - Country risk premium; <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> - country risk premiums

4. D/E - Grad de indatorare sector; <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

5. Ub - Beta neîndatorat; <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

- Damodaran - sectorul "Machinery"

6. Kd - Dobanda medie la credite noi acordate societăților nefinanciare – www.bnr.ro

7. Ke - Rata de actualizare; $Ke = Rf + \beta \times (Ip + CRP)$

8. WACC (CMPC) - $CMPC = Ke \times (E / (D + E)) + Kd \times (1 - \pi) \times (D / (D + E))$

3.3.6. Estimarea valorii terminale

Valoarea terminală (reziduală) este o componentă importantă a estimării valorii prin metoda DCF, ce reprezintă valoarea afacerii aferentă perioadei de previziune non explicite. Având în vedere continuitatea activității, am estimat valoarea reziduală prin capitalizarea cash flow-ului la dispoziția investitorilor aferent primului an al perioadei de previziune non explicite, ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade 3,2% (asimilabil inflației pe termen lung pentru moneda națională).

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

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

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

ABORDAREA PRIN VENIT						
FLUXURI DE NUMERAR LA DISPOZITIA FIRMEI						
Fluxul de numerar	2020	Perioada de previziune explicită				Valoare terminala
		Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	
Cifra de afaceri	36.423.239	33.290.840	35.887.526	37.035.927	38.258.112	39.367.598
Alte venituri din exploatare	168.679	263.769	284.343	293.442	302.833	312.523
Total venituri din exploatare	36.591.918	33.554.610	36.171.869	37.329.369	38.560.945	39.680.121
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile	13.021.814	12.816.234	13.815.900	14.258.009	14.728.523	15.155.650
Cheltuieli utilitati	2.015.080	1.773.336	1.911.656	1.972.829	2.037.933	2.097.033
Cheltuieli privind marfurile	455.965	750.447	808.981	834.869	862.420	887.430
Cheltuieli privind prestațiile externe	4.586.936	9.183.729	10.559.416	10.897.317	11.256.928	11.583.379
Total cheltuieli din exploatare	20.079.795	24.523.746	27.095.953	27.963.024	28.885.804	29.723.492
EBITDA	16.512.123	9.030.864	9.075.916	9.366.345	9.675.141	9.956.629
- Amortizare	1.190.972	1.331.634	1.435.501	1.481.437	1.530.324	1.574.704
- Deprecieri si provizioane	0	0	0	0	0	0
EBIT	15.321.151	7.699.230	7.640.415	7.884.908	8.144.817	8.381.925
- Impozit pe profit		1.231.877	1.222.466	1.261.585	1.303.171	1.341.108
Profit operational net		6.467.353	6.417.949	6.623.323	6.841.646	7.040.817
+ Amortizare		1.331.634	1.435.501	1.481.437	1.530.324	1.574.704
- Cresterea capitalului de lucru		955.447	1.029.972	1.062.931	1.098.008	1.129.850
- Cheltuieli de capital		1.501.985	1.659.523	1.712.627	1.769.144	1.820.449
Flux de net de numerar la dispozitia actionarilor - CFNA		5.341.555	5.163.955	5.329.202	5.504.819	5.665.222
Valoare terminala						42.551.537

Perioade de actualizare (ani)		1	2	3	4	5
Factor de actualizare	16,51%	0,85827	0,73662	0,63222	0,54261	0,46571
CFNI actualizat		4.584.483,28	3.803.888,76	3.369.226,29	2.986.989,75	19.816.576

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

Rata de capitalizare (CMPC-g) valoare terminala	13,31%
Valoarea actualizata a fluxurilor de numerar	14.744.588 lei
Valoare terminala actualizata	19.816.576 lei
Valoarea companie	34.561.164 lei
- Credite totale	7.959.914 lei
+ Active in afara exploatarii	915.522 lei

+ Disponibilitati	488.595 lei
Valoare de piata a capitalurilor proprii	28.005.368 lei
Valoare de piata/actiune	53,1 lei/acțiune
Nr actiuni	527.097 acțiuni

4. Concluzia asupra valorii

Abordarea prin venit

Valoare de piata obtinut prin metoda DCF = 28.005.368 lei; 53,1 lei/actiune

Abordare prin piata

Nu este adecvata

Abordare prin cost (active)

Nu este adecvata

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

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este ca, așa cum se prezenta la 31 Decembrie 2019, valoarea de piata a capitalului propriu aferent FAMOS SA este:

28.005.368 lei respectiv 53,1 lei/actiune

Anexa 1 – Estimare valoare de piata active in afara exploatarii

Estimare valoare parcele de teren extravilan situate in Feliceni, Harghita

Alegerea metodei de evaluare

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

Proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață, în trecut, a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt frecvente, și există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți prin urmare abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind metoda comparatiei directe. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

In cazul proprietatii evaluate, proprietatea este de tip teren și scopul achiziției de proprietăți similare este in cele mai multe cazuri utilizarea de catre proprietar pentru dezvoltare sau ciltivare si nu detinerea ca si investitie in persepectiva de a genera venituri; pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile nu este un fapt curent, nefiind cunoscute chirile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea nu poate fi aplicată.

Evaluarea terenului

O parcele de teren devine amplasament atunci cand este amenajat si este pregatit pentru a fi utlizat pentru anumit scop. Caracteristicile fizice ale parcelei de teren, pe care un evaluator trebuie sa le ia in considerare, sunt marimea, forma, deschiderea, topografia, localizarea, panorama si caracteristicile topografice, cum ar fi perimetrul, panta si drenajul. Disponibilitatea serviciilor de apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie influenteaza, de asemenea, potentialul utilizarii si dezvoltarii parcelei de teren.

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

În abordarea prin piață, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute (așa cum a fost menționat mai sus), sau cu proprietăți similare care sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate (de exemplu, oferte recente de cumpărare, însoțite de plata pe loc sau de o sumă echivalentă în depozit).

Valoarea terenului trebuie intotdeauna considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are constructii, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica. Considerarea terenului ca fiind liber este o procedura acceptata in mod obisnuit, care faciliteaza analizarea si rezolvarea corecta a probelemelor de evaluare, care adesea cer ca terenul sa fie evaluat in mod separat.

În perioada de informare și documentare, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți care să prezinte o bună similitudine cu proprietatea evaluată și care să fi fost tranzacționate recent, în condiții coerente cu

cele din definiția valorii de piață. În conformitate cu instrucțiunile din GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, în astfel de situații se poate apela la selectarea comparabilelor dintre proprietățile cu caracteristici similare celei evaluate, care sunt oferite pe piața specifică spre vânzare. Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarle/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare

În urma analizei pieței cu parcele de teren a rezultat ca există un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți.

Din analiza pieței am selectat comparabilele de tip teren, pe baza cărora a fost întocmită următoarea grila de calcul, datele pentru comparabilele utilizate au fost obținute din anunțurile de vânzare și din discuțiile telefonice avute:

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Proprietăți comparabile		
		1	2	3
Identificare proprietate:	Com. Feliceni	Com. Secuieni	Com. Suseni	Com. Leliceni
Tranzacție/oferta (euro/mp):	-	0,62	1,01	0,41
Elemente de comparație specifice tranzacției				
1. Tip pret:	-	oferta	oferta	oferta
2. Drept de proprietate transmis:	absolut	absolut	absolut	absolut
3. Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale
4. Condiții de vânzare:	independente	independente	independente	independente
5. Cheltuieli necesare imediat după cumpărare:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6. Condiții de piață:	actuale	actuale	actuale	actuale
Elemente de comparație specifice proprietății				
7. Construcții demolabile pe teren:	viran	viran	viran	viran
8. Localizare/zona:	Com. Feliceni	similare	similare	inferioară
9. Restricții legale/status urban:	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
10. Dimensiune/Marime:	38.770	2.600	13.921	3.500
11. Forma/raport dimensiuni:	regulată	regulată	regulată	regulată
12. Acces:	strada pamant	strada pamant	strada pamant	strada pamant
13. Deschidere la strada (ml):	25,09	-	-	27,00
14. Topografie:	plan	plan	plan	plan
15. Rețea energie electrică:	DA	DA	DA	DA
16. Rețea apă curentă:	NU	NU	NU	NU
17. Rețea canalizare:	NU	NU	NU	NU
18. Rețea gaze naturale:	NU	NU	NU	NU
19. POT:	nu sunt informații	nu sunt informații	nu sunt informații	nu sunt informații
20. CUT:	nu sunt informații	nu sunt informații	nu sunt informații	nu sunt informații
21. Utilizare actuală/CMBU:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
22. Alți factori:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra pretului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile. Așa cum se observă din tabelul de mai sus, proprietatea subiect și proprietățile comparabile selectate, nu au caracteristici omogene și apropiate, prin urmare s-a realizat o analiză cantitativă, iar pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor preturilor comparabilelor s-au folosit tehnici de analiză datelor (analiza pe perechi

de date/analiza datelor secundare) si analiza costurilor. Grila de comparatie si justificarea ajustarilor se prezinta astfel:

ESTIMARE TEREN ABORDAREA PRIN PIATA: Grila datelor de piata și ajustarile acestora				
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate:	Com. Feliceni	Com. Secuieni	Com. Suseni	Com. Leliceni
Tranzactie/oferta (euro/mp):	-	0,6	1,0	0,4
<i>Ajustare</i>		%/mp €	%/mp €	%/mp €
Elemente de comparatie specifice tranzactiei				
1. Tip pret:	-	oferta	oferta	oferta
<i>Discount negociere</i>		-15% -0,09	-15% -0,15	-15% -0,06
Pret oferta/tranz. ajustat:		0,52	0,86	0,35
Justificare ajustare: au fost ajustate toate comparabilele cu marja medie de negociere uzuala acceptata in astfel de tranzactii pe piata specifica.				
2. Drept de proprietate transmis:	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari, dreptul de proprietate al tuturor comparabilelor a fost considerat absolut, ca si cel al proprietatii subiect.				
3. Conditii de finantare:	normale	normale	normale	normale
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind oferite spre tranzactionare in conditii de finantare normale, integral la momentul tranzactiei.				
4. Conditii de vanzare:	independente	independente	independente	independente
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari, comparabilele sunt oferite la tranzactionare in conditii de vanzare independente si obiective.				
5. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari, nefiind identificate cheltuieli imediate dupa achizitie nici la proprietatile comparabile si nici la proprietatea subiect.				
6. Conditii de piata:	actuale	actuale	actuale	actuale
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari, comparabilele sunt oferite la tranzactionare in conditii de vanzare independente si obiective.				
7. Constructii demolabile pe teren:	viran	viran	viran	viran
<i>Ajustare</i>		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,35
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari, comparabilele si imobilul subiect sunt parcele teren virane.				
Elemente de comparatie specifice proprietatii				
8. Localizare/zona:	Com. Feliceni	similara	similara	inferioara
<i>Ajustare</i>		0% 0,00	0% 0,00	33% 0,12
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,46
Justificare ajustare: comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu 33% deoarece se afla intr-o zona mai putin dezvoltata, procentul de ajustare a fost determinat prin analiza pe perechi de date dintre comparabilele 1 si 3.				
9. Restrictii legale/status urban:	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
<i>Ajustare</i>		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,86	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
10. Dimensiune/Marime:	38.770	2.600	13.921	3.500

Ajustare		0% 0,00	-40% -0,34	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: comparabila 2 a fost ajustata negativ cu 40 deoarece are o suprafata mai mare si este facil pentru exploatare, procentul de ajustare a fost determinat prin analiza pe perechi de date dintre comparabilele 1 si 2.				
11. Forma/raport dimensiuni:	regulata	regulata	regulata	regulata
	0,44	0,23	8,75	6,71
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
12. Acces:	strada pamant	strada pamant	strada pamant	strada pamant
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
13. Deschidere la strada (ml):	25,09	-	-	27,00
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
14. Topografie:	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
15. Retea energie electrica:	DA	DA	DA	DA
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro)		0,52	0,51	0,46
16. Retea apa curenta:	NU	NU	NU	NU
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
17. Retea canalizare:	NU	NU	NU	NU
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
18. Retea gaze naturale:	NU	NU	NU	NU
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
<i>Ajustare totala pt. utilitati</i>		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
19. POT:	nu sunt informatii	nu sunt informatii	nu sunt informatii	nu sunt informatii
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
20. CUT:	nu sunt informatii	nu sunt informatii	nu sunt informatii	nu sunt informatii
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
21. Utilizare actuala/CMBU:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
22. Alti factori:	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (euro):		0,52	0,51	0,46
Justificare ajustare: nu au fost necesare ajustari.				
Valoare ajustata (euro)		0,52	0,51	0,46
Ajustare totala neta (euro)		0,00	-0,34	0,12
Ajustare totala neta procentuala (%)		0,0%	-40,0%	33,0%
Ajustare totala bruta absoluta (euro)		0,00	0,34	0,12
Ajustare totala bruta procentuala (%)		0,0%	40,0%	33,0%

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

Valoare de piata estimata teren (rotunjita):	20.200	EURO
	98.000	LEI
Opinie valoare de piatã unitara:	0,52	euro/mp
	2,53	lei/mp
Data:	28.08.2020	
Curs EUR/RON:	4,8698	

Surse comparabile

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-agricol-ID7xTP8.html#87cdf9bdf5>



< > 01 — 03

Fotografie mare

Vanzator



Bartha

Pe site din dec 2016

Anunturile utilizatorului

07456 08951

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Secuieni, judet Harghita



Teren agricol



3 lei

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Extravilan**

Suprafata utila: **2 600 m²**

Descriere

Vand teren agricol in loc. Secuieni Jud. Harghita.
Pret 3 lei metru patrat.
Terenul se afla intre calea ferata si Tarnava.

Comparabila 2

<http://www.dadrharghita.ro/Upload/Documents/3/-534-.JPG>

- Formular pentru persoane juridice și entități fără personalitate juridică care se înregistrează în registrul comerțului -	ANEXA Nr. 1B la normele metodologice
---	---

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa¹⁾ S.C. CONTEX GRUP S.R.L.

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,3921 (ha), la prețul de 68.000 Lei (șaizecișoptmii).

Condițiile de vânzare sunt următoarele: Plata prețului se poate face și în lei (la cursul BNR din data plății), în numerar sau prin virament în contul bancar al vânzătorului.

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
0	1	2	3	4	5	6	7	8
Se completează de către vânzător	SUSENI/HARGHITA	1,3921	1084	642 CN	Postata Veshhago		FÎNEAȚĂ	
Verificat Primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X		X	

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

⁴⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

S.C. CONTEX GRUP S.R.L./
C.I. ARDFI FANLIQAM

L.S.

Data 05.10.2020

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

Comparabila 3

<http://www.dadrharghita.ro/Upload/Documents/6/AF24.JPG>



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ HARGHITA

AVIZ FINAL Nr. 24 din 16.07.2020

În temeiul art. 9 și 10 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările ulterioare,

având în vedere oferta de vânzare depusă de numitul NAGY JENŐ,

în calitate de vânzător și înregistrată la primărie cu nr. 7 din 12.06.2020, ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preemțiune,
se emite

AVIZ FINAL

în vederea încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține locul contractului de vânzare, pentru FERENCZ ZOLTÁN în calitate de preemtor ARENDAȘ,

ales de vânzător în calitate de potențial cumpărător al terenului agricol situat în extravilanul comuna Leliceni, tarla 77, parcela 1218/52, județul Harghita, identificat cu număr cadastral 53119, înscris în cartea funciară 53119 a comunei Leliceni, în următoarele condiții:

- Suprafața de teren agricol care face obiectul vânzării - 0,3500 ha;
- Prețul de vânzare: 7.000,00 lei.

TÖRÖK Eugen
Director executiv



Evaluare activelor spațiilor comerciale în afara exploatarii

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

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Aceasta constă din metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri bănești și din valoarea de revânzare) și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

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

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

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

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

Alegerea și aplicarea metodei

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate¹, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

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

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea Venitului brut potențial (VBP) – reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară, în condiții de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare;
2. Estimarea Venitului brut efectiv (VBE) – reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare;
3. Estimarea Venitului net din exploatare (VNE) – venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor

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

cheltuielilor de exploatare, dar înainte de scăderea amortizării și a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar;

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

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

1. VENIT BRUT DIN INCHIRIERE

Denumire componenta	Arie utila (m ²)	Estimare chirie		
		Chirie m ² /luna	Chirie lunara	Chirie anuala
Cladire birouri	423	5,0 €	2.113 €	25.350 €

Estimarea venitului brut efectiv (VBE) s-a realizat pe baza datelor și concluziilor prezentate în capitolul Analiza pieței imobiliare specifice;

+ Alte venituri:	0,0 €
------------------	-------

TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL (VBP):	25.350 €
--	-----------------

Grad de ocupare:	85%
-------------------------	------------

TOTAL VENIT BRUT EFECTIV (VBE):	21.548 €
--	-----------------

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

2. CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuieli fixe		euro/an
a. Impozit pe proprietate:		3.380 €
b. Asigurare:		845 €
c. Altele (redevente, alte taxe etc):		0 €
Total cheltuieli fixe		4.225
Cheltuieli variabile	%/an	euro/an
a. Management:	2%	431 €
b. Administrator:	0%	0 €
c. Salarii personal intretinere:	-	-
d. Utilitati spatii comune:	-	-
e. Renovari:	-	-
f. Reparatii-intretinere:	-	-
g. Altele:	-	-
Total cheltuieli variabile:		431 €

Nu s-a estimat niciun tip de cheltuială variabilă, proprietatea este integral ocupată;

TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE:	4.656 €						
Rata cheltuielilor din exploatare (cheltuieli din exploatare/VBE):	21,61%						
3. VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE):	16.892 €						
<i>Venitul net din exploatare reprezinta diferenta dintre Venitul brut efectiv si Cheltuielile de exploatare.</i>							
4. RATA DE CAPITALIZATE:	9,00%						
<i>Estimarea ratei de capitalizare aferentă proprietatii s-a făcut în baza analizelor din revista "Valoarea oriunde este ea" si a capitolului Analiza de piata;</i>							
5. VALOARE DE PIATA:	187.684 €						
- Cheltuieli de amenajare/necesar de investit, daca e cazul (euro):	0						
+ Teren in exces (euro):	<table border="1"> <tr> <td>Suprafata (m²)</td> <td>Teren euro/m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0 €</td> </tr> </table>	Suprafata (m ²)	Teren euro/m ²		0	0	0 €
Suprafata (m ²)	Teren euro/m ²						
0	0	0 €					
VALOARE DE PIATA (ABORDAREA PRIN VENIT)	188.000 EURO						
	875.000 LEI						

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII VENITULUI				
1. VENIT BRUT DIN INCHIRIERE				
Denumire componenta	Arie utila (m ²)	Estimare chirie		
		Chirie m ² /luna	Chirie lunara	Chirie anuala
Hala parter	993	2,0 €	1.986 €	23.827 €
Hala etaj	1.019	0,8 €	815 €	9.784 €
<i>Estimarea venitulului brut efectiv (VBE) s-a realizat pe baza datelor și concluziilor prezentate în capitolul Analiza pieței imobiliare specifice;</i>				
+ Alte venituri:			0,0 €	
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL (VBP):			33.611 €	
Grad de ocupare:			85%	
TOTAL VENIT BRUT EFECTIV (VBE):			28.570 €	
<i>S-a estimat un grad de neocupare (conform studiilor de piata publicate in revista „Valoarea oriunde este” si capitolului Analiza de piata); Venitul brut efectiv=Venit brut potential-pierderi din neocupare;</i>				
2. CHELTUIELI DE EXPLOATARE				
Cheltuieli fixe				euro/an
a. Impozit pe proprietate:				3.860 €
b. Asigurare:				122 €
c. Altele (redevente, alte taxe etc):				0 €
Total cheltuieli fixe				3.982
Cheltuieli variabile		%/an		euro/an
a. Management:		2%		571 €
b. Administrator:		0%		0 €
c. Salarii personal intretinere:		-		-
d. Utilitati spatii comune:		-		-
e. Renovari:		-		-
f. Reparatii-intretinere:		-		-

g. Altele:	-	-
Total cheltuieli variabile:		571 €
<i>Nu s-a estimat niciun tip de cheltuiala variabila, proprietatea este integral ocupata;</i>		
TOTAL CHELTUIELI DIN EXPLOATARE:		4.554 €
Rata cheltuielilor din exploatare (cheltuieli din exploatare/VBE):		15,94%
3. VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE):		24.016 €
<i>Venitul net din exploatare reprezinta diferenta dintre Venitul brut efectiv si Cheltuielile de exploatare.</i>		
4. RATA DE CAPITALIZATE:		11,00%
<i>Estimarea ratei de capitalizare aferentă proprietatii s-a făcut în baza analizelor din revista "Valoarea oriunde este ea" si a capitolului Analiza de piata;</i>		
5. VALOARE DE PIATA:		218.324 €
- Cheltuieli de amenajare/necesar de investit, daca e cazul (euro):		0
+ Teren in exces (euro):	Suprafata (m ²)	Teren euro/m ²
	0	0
		0 €
VALOARE DE PIATA (ABORDAREA PRIN VENIT)		218.000 EURO
		1.014.000 LEI

Anexa 2 – Copii documente