

RAPORT DE EVALUARE

**a S.C. POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov
pentru estimarea valorii actiunilor societatii cu data de
31.12.2019, in conditiile art. 134 din Legea societatilor nr.
31/1990 si ale art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții
de instrumente financiare și operațiuni de piață**

15 iunie 2020

Nr.
131/15.06.2020

Catre: S.C. POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov

Referitor la evaluarea societatii comerciale POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, jud. Brasov pentru estimarea valorii actiunilor societatii la data de referinta 31.12.2019 in conformitate cu prevederile art. 134 din Legea societatilor nr. 31/1990 si ale art. 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.

Raportul de evaluare se refera la estimarea valorii de piata a capitalului actionarilor societatii POIANA BRASOV S.A Poiana Brasov prin aplicarea Standardelor Internationale de Evaluare adoptate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania si transpuse in SEV 2018, in baza Rezolutiei nr. 9533/18.05.2020 a Oficiului Registrului Comertului Brasov precum si a contractului nr. E120/22.05.2020 pentru stabilirea pretului actiunilor, la care au dreptul actionarii care nu au votat in favoarea divizarii si au solicitat retragerea din societate, cu data de referinta de 31.12.2019.

Articolul 134 al. (4) din Legea societatilor nr. 31/1990 prevede ca "(4) Prețul plătit de societate pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării. Expertul este numit de judecătorul delegat în conformitate cu dispozițiile art. 38 și 39, la cererea consiliului de administrație, respectiv a directoratului".

Potrivit 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață *"Prin derogare de la prevederile art. 134 din Legea nr. 31/1990, prețul plătit de un emitent acționarului care își exercită dreptul de a se retrage din societate este stabilit de un evaluator independent înregistrat la A.S.F. și în conformitate cu standardele internaționale de evaluare"*

In Romania, activitatea de evaluare, precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementata prin Ordonanta Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, activitatea de evaluare desfasurandu-se sub autoritatea Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania a adoptat standarde profesionale proprii care au la baza Standardele Internationale de Evaluare. La data evaluarii este in vigoare editia 2018 a Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV 2018).

Pentru realizarea evaluarii, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad trei abordari respectiv: abordarea prin piata, abordarea prin venit, pe baza previziunilor realizate in urma analizei diagnostic si abordarea pe baza de active.

Standardele de Evaluare SEV 2018, urmărite în principal pentru tipul proprietății, scopul și instrucțiunile evaluării sunt:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 200 – Intreprinderi si participatii la intreprinderi (IVS 200);

- SEV 210 – Active necorporale (IVS 210);
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- GEV 600 – Evaluarea întreprinderii;
- GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor și instalațiilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor mobile.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România. Metodele de evaluare aplicate sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare.

În conținutul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- *Certificarea evaluării* ;
- *Termenii de referință ai evaluării* - în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare a evaluării ;
- *Analiza diagnostic* – care cuprinde un scurt istoric al societății, diagnosticul juridic, comercial, operational, de organizare și resurse umane, financiar;
- *Evaluarea societății* – conține prezentarea și aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obținute și opinia evaluatorului asupra valorii rezultate;
- *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Prin aplicarea metodei de evaluare corespunzătoare abordării bazate pe active, valoarea societății POIANA BRASOV S.A Poiana Brasov este de **657.400 lei**, respectiv **0,0134 lei/actiune**.

În opinia evaluatorului, pe baza concluziilor rezultate din analiza diagnostic, ținând cont de specificul activității societății și de structura patrimonială a acesteia, valoarea rezultată în urma aplicării metodelor prezentate este stabilită pe baze rezonabile.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii cu privire la valoarea societății precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport ;
- Valoarea estimată se referă la valoarea capitalului asociaților și a pretului pe acțiune;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea propusă reprezintă opinia evaluatorului.

Cu stima,

Filip STOICA

ELF EXPERT SRL



Cuprins

CERTIFICARE.....	5
Capitolul I TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	6
1.2. Identificarea clientului si utilizatorilor desemnati ai raportului	7
1.3. Scopul evaluarii	7
1.4. Obiectul evaluarii.....	7
1.5. Tipul valorii estimate.....	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	8
1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare.....	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	9
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	10
Capitolul II ANALIZA DIAGNOSTIC	11
2.1 Aspecte juridice	11
2.1.1 Actul constitutiv al societatii si forma juridica	11
2.1.2 Obiectul de activitate al societatii.....	12
2.1.3 Conturile anuale ale societatii	12
2.1.4 Proprietati imobiliare	12
2.1.5 Salariati	12
2.1.6 Imprumuturi	12
2.1.7 Administrarea societatii.....	12
2.1.8 Litigii	12
2.2 Aspecte comerciale	12
2.3 Aspecte de organizare, management si resurse umane	12
2.3.1 Resurse umane	13
2.4 Aspecte operationale	13
2.5 Analiza economico-financiara	13
2.5.1 Analiza bilantului.....	14
2.5.2 Analiza contului de profit si pierdere	15
2.5.3. Analiza riscului de faliment	17
Capitolul III. EVALUAREA SOCIETATII COMERCIALE.....	17
3.1 Evaluarea bazata pe abordarea prin piata	18
3.2 Evaluarea bazata pe abordarea prin venit.....	19
3.3 Evaluarea bazata pe abordarea prin active.....	20
3.3.1 Activul net contabil.....	20
3.3.2 Evaluarea elementelor patrimoniale.....	21
3.3.3 Activul net corectat	21
3.4 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului	22
ANEXE	23

CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra actiunilor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar cu pozitie semnificativa, administrator sau o alta persoana cu putere de decizie intr-o societate de investitii financiare interesata in tranzactie ;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, ghidurile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Evaluatorul nu este auditorul independent al ofertantului si nici persoana afiliata sau implicata cu auditorul;
- In prezent suntem membri corporativi ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare;
- Firma ELF EXPERT a incheiat asigurarea de raspundere profesionala la Societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.
- S.C. ELF EXPERT este evaluator independent atestat de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare cu atestatul nr. 279/17.04.2006, fiind inscrisa in Registrul ASF.

Filip STOICA, Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR



Mariana PAUN, Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR



Dragos CHELARU, Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR



Capitolul I TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C ELF EXPERT SRL este o societate de audit financiar, expertiza contabila, consultanta si **evaluari**, organizata ca persoana juridica romana cu capital integral privat, avand sediul social in Bucuresti, str. Ienachita Vacarescu, nr. 38, sector 4 si este inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti la nr. J40/5810/2000. Codul fiscal atribuit societatii este RO13130754.

S.C. ELF EXPERT S.R.L. este:

- membru al Camerei Auditorilor din Romania cu autorizatia nr 28/18.07.2001;
- membru al Corpului Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din Romania cu autorizatia seria A nr.625/07.07.2000;
- membru al Camerei Consultantilor Fiscali din Romania cu autorizatia nr. 131/2007;
- **membru corporativ al Asocietii Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania cu autorizatia 090/2020;**
- evaluator independent atestat de Autoritatea de Supraveghere Financiara - ASF.

Pana in prezent, SC ELF EXPERT SRL a realizat, pentru numeroase societati cu capital privat si de stat urmatoarele tipuri de lucrari:

- audit financiar atat pentru societati care aplica sistemul contabil national cat si pentru societati care aplica Standardele Internationale de Raportare Financiara;
- audit intern pentru societati comerciale si institutii publice;
- evaluari patrimoniale (intreprinderi, active, valori mobiliare);
- studii de fezabilitate si documentatii de credite pentru finantari nerambursabile acordate prin programele Comunitatilor Economice Europene sau pentru finantari prin credite bancare, inclusiv cele cu dobanda subventionata acordate de Agentia Nationala pentru Ocuparea Fortei de Munca;
- intocmirea documentatiilor de credit;
- efectuarea de analize economico-financiare si analize diagnostic;
- efectuarea de expertize contabile dispuse de organele judiciare sau solicitate de persoane fizice sau juridice, in conditiile prevazute de lege;
- consultanta de specialitate in domeniul financiar-contabil, fiscal si management;
- organizarea, supravegherea sau tinerea si conducerea contabilitatii, acordarea de asistenta privind organizarea si conducerea contabilitatii la agentii economici;
- intocmirea, verificarea si certificarea bilantului contabil;
- executarea altor lucrari cu caracter financiar-contabil, fiscal, de organizare administrativa si informatica; etc.

Prin prezenta evaluatorul certifica faptul ca:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva asupra actiunilor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar cu

- pozitie semnificativa, administrator sau o alta persoana cu putere de decizie intr-o societate de investitii financiare interesata in tranzactie ;
- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, ghidurile de lucru si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
 - evaluatorul nu este auditorul independent al ofertantului si nici persoana afiliata sau implicata cu auditorul;
 - prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare;
 - firma ELF EXPERT a incheiat asigurarea de raspundere profesionala la Societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

1.2. Identificarea clientului si utilizatorilor desemnati ai raportului

Evaluarea a fost solicitata de catre S.C. POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, municipiul Brasov, judetul Brasov, in baza Rezolutiei nr. 26645/31.10.2019 a Oficiului National al Registrului Comertului precum si a contractului nr. E120/22.05.2020, si se adreseaza societatii in calitate de client precum si actionarilor societatii, in calitate de utilizatori desemnati.

Denumirea clientului: S.C. POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov.

Sediul: localitatea Poiana Brasov, municipiul Brasov, judetul Brasov.

Numar de inregistrare la Oficiul Registrul Comertului: J08/23/1991.

Cod unic de inregistrare: 1099108.

Utilizatorii raportului de evaluare sunt: clientul si actionarii acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarilor precizati mai sus. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatari iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta

1.3. Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare intocmit la solicitarea societatii comerciale POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, se refera la estimarea pretului pe actiune al actiunilor S.C. POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov la care au drept actiunii care nu au votat in favoarea hotărârii adunării generale care a aprobat divizarea si care au dreptul de a se retrage din societate și de a solicita rascumpărarea acțiunilor lor de către societate.

Utilizarea rezultatelor evaluarii in alte scopuri decat cel mentionat ar putea conduce la rezultate sau concluzii diferite iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate in cazul unor astfel de utilizari.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport il constituie evaluarea societatii comerciale POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov in vederea estimarii valorii capitalurilor actionarilor societatii asa cum rezulta din actul constitutiv si din structura actionariatului inregistrata la Oficiul Registrului Comertului precum si estimarea pretului pe actiune pentru stabilirea sumelor la care au dreptul actionarii societatii care nu au votat in favoarea divizarii si care solicita retragerea din societate.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu datele si informatiile puse la dispozitie de catre societatea comerciala POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, si cu situatia constatata cu ocazia analizei de piata privind societatea evaluata.

1.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, decurgand din prevederile contractului, reprezinta o estimare a valorii de piata a capitalurilor la dispozitia actionarilor societatii pe baza abordarilor recunoscute de Standardele Internationale de Evaluare adoptate ca Standarde de Evaluare ANEVAR – SEV 2018.

Avand in vedere specificul activitatii precum si structura activului si pasivului societatii (fara activitate operationala), pentru realizarea prezentului raport s-a aplicat o metoda bazata pe abordarea prin active, respectiv metoda activului net corectat.

Aplicarea metodelor de evaluare mentionate conduce la estimarea **valorii de piata** asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul general.

Conform SEV 100 – Cadrul general, punctul 30, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Potrivit 91 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață *“Prin derogare de la prevederile art. 134 din Legea nr. 31/1990, prețul plătit de un emitent acționarului care își exercită dreptul de a se retrage din societate este stabilit de un evaluator independent înregistrat la A.S.F. și în conformitate cu standardele internaționale de evaluare”*.

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 31.12.2019 Evaluarea a fost realizata in luna iunie 2020.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.

Documentele si informatiile referitoare la SC POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre conducerea companiei. Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre societate si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost documentele si informatiile puse la dispozitie de catre client, dupa cum urmeaza:

- Certificat constatator emis de Oficiul National al Registrului Comertului;
- Certificate constatatoare emise de Oficiul Registrului comertului pentru societatile la care S.C. Poiana Brasov detine, direct sau indirect, participatii;
- Situatiile financiare ale societatii aferente exercitiilor financiare 2017, 2018 si 2019;
- Informatii si raportari financiar contabile la data de 31.12.2019;
- Lista mijloacelor fixe aflate in patrimoniul societatii la data evaluarii;
- Rapoartele C.A. la 31.12.2017, 31.12.2018 si 31.12.2019;
- Date si informatii legate de personal;

- Date si informatii despre conducerea societatii;
- Date si informatii despre aspectele tehnice si tehnologice;
- Date si informatii despre aspectele strategice-functionale aferente domeniului;
- Aspecte juridice;
- Informatii existente in literatura de specialitate privind piata specifica;
- Structura asociatilor;
- Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra activelor ;
- Informatii privind situatiile financiare ale societatilor la care
- Informatii disponibile pe site-ul www.bvb.ro ;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei in contextul evolutiei economiei romanesti, publicate de Institutul National de Statistica, de Banca Nationala a Romaniei precum si a unor date disponibile pe site-uri de specialitate, asa cum sunt citate in prezentul raport de evaluare.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlurile de proprietate sunt bune si marketabile, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca amplasamentele sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu conducerea POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari in spatiile societatii sau pe proprietatile vecine sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de particularitatile evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.

1.9.2 Ipoteze speciale:

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Dat fiind scopul evaluarii, nu au fost calculate prime sau discounturi la valorile estimate;
- Data de referinta de 31.12.2019 a fost utilizata datorita limitarii tuturor informatiilor primite, valabile la aceasta data;

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii, pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct. 1.2 de mai sus, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarului precizati la pct. 1.2. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internationale de Evaluare incluse in Standardele de Evaluare a Bunurilor din România - SEV 2018, adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în luna decembrie 2017, valabile la data evaluării.

Standardele de Evaluare SEV 2018, urmărite în principal pentru tipul proprietății, scopul și instrucțiunile evaluării sunt:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 200 – Intreprinderi si participatii la intreprinderi (IVS 200);
- SEV 210 – Active necorporale (IVS 210);
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- GEV 600 – Evaluarea intreprinderii;
- GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor mobile.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania. Metodele de evaluare aplicate sunt conforme cu Standardele Internationale de Evaluare.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia amplasamentelor;
- discutii purtate cu reprezentantii societatii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza diagnostic pe baza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si estimarea opiniei evaluatorului.

Capitolul II ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1 Aspecte juridice

POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov este o societate pe actiuni cu capital privat, functionand in baza Legii 31/1990 privind societatile comerciale cu sediul in localitatea Poiana Brasov, municipiul Brasov, judetul Brasov.

2.1.1 Actul constitutiv al societatii si forma juridica

Potrivit certificatului constatator nr 314011 emis de catre Oficiul National al Registrului Comertului Bucuresti la data de 03.06.2020, societatea are un capital social de 4.889.695,60 lei impartit in 48.896.956 actiuni cu valoarea nominala de 0,10 lei fiecare si urmatoarea structura a asociatilor:

- **S.C. SERVORADA S.R.L** cu 26.988.387 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare, in valoare totala de 2.698.838,70 lei, reprezentand 55,19441128% din capitalul social;
- **ACTIONARI TIP LISTA - PERSOANE JURIDICE** cu 15.207.853 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare, in valoare totala de 1.520.785,30 lei, reprezentand 31,1018399591% din capitalul social;
- **ACTIONARI TIP LISTA – PERSOANE FIZICE** cu 6.700.716 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei fiecare, in valoare totala de 670.071,60 lei, reprezentand 13,7037487569% din capitalul social;

Informatiile privind structura actionarilor, rezultata din raportul administratorilor, pus la dispozitie de catre client, sunt urmatoarele:

Actionari la 31.12.2019	Nr. actiuni detinute	Pondere %
Servorada S.R.L.	26.988.387	55,19441 %
Persoane juridice	7.301.906	14,93078 %
Persoane fizice	14.606.663	29,87481 %
Total	48.896.956	100,000000%

2.1.2 Obiectul de activitate al societatii

Obiectul principal de activitate al societatii conform certificatului constatator mentionat este „Activitati ale agentilor turistice ”- cod CAEN 7911.

2.1.3 Conturile anuale ale societatii

Prezentul raport se bazeaza pe analiza situatiilor financiare incheiate la 31.12.2017, 31.12.2018 si 31.12.2019.

2.1.4 Proprietati imobiliare

Societatea detine in proprietate o cota indiviza de 87981/95800 dintr-un teren in suprafata de 958 mp, rezultand o suprafata de 880 mp teren situat in Poiana Brasov si o cladire construita pe acest teren, cladire in prezent dezmembrata in 2 apartamente.

2.1.5 Salariati

POIANA BRASOV SA Poiana Brasov nu are salariati.

2.1.6 Imprumuturi

POIANA BRASOV SA Poiana Brasov nu are in derulare la data evaluarii credite bancare.

2.1.7 Administrarea societatii

POIANA BRASOV SA Poiana Brasov este condusa de un consiliu de administratie numit la data de 05.08.2019 avand urmatoarea componenta :

1. Raduica Constantin – Presedinte;
2. Marcu Dumitru – Vicepresedinte;
3. Moise Catalin – Teodor – Membru.

2.1.8 Litigii

Din informatiile primite nu rezulta ca S.C. POIANA BRASOV SA Poiana Brasov ar avea in derulare 12 litigii pe rolul instantelor de judecata.

Doua litigii se refera la solicitarea de rectificare a cartii funciară, 2 reprezinta contestatii la Legea 10/2001 la Legea nr.165/2013, 2 litigii se refera la diverse pretentii, alte doua la solicitarea unor daune contractuale. Un numar de 2 litigii se refera la anulara unor acte juridice.

2.2 Aspecte comerciale

Obiectul principal de activitate al societatii conform certificatului constatator mentionat este „Activitati ale agentilor turistice ”- cod CAEN 7911.

Din raportarile financiare rezulta ca in ultimii trei ani societatea nu a desfasurat niciun fel de activitate, cifra de afaceri fiind zero.

2.3 Aspecte de organizare, management si resurse umane

Societatea POIANA BRASOV SA Poiana Brasov este condusa de un consiliu de administratie numit la data de 05.08.2019 avand urmatoarea componenta :

1. Raduica Constantin – Presedinte;
2. Marcu Dumitru – Vicepresedinte;
3. Moise Catalin – Teodor – Membru.

2.3.1 Resurse umane

Societatea nu are salariatii.

2.4 Aspecte operationale

Societatea detine in proprietate o cota indiviza de 87981/95800 dintr-un teren in suprafata de 958 mp, rezultand o suprafata de 880 mp, teren situat in Poiana Brasov si o cladire construita pe acest teren. Aceste active nu sunt in exploatare si nu produc venituri.

2.5 Analiza economico-financiara

Analiza economico-financiara se bazeaza pe datele din situatiile financiare anuale incheiate in perioada 2017, 2018 si 2019.

Aspectele urmarite in analiza se refera in special la obiectivele stabilite pentru realizarea raportului de evaluare si anume :

- structura financiara a societatii;
- identificarea acelor tendinte care caracterizeaza in mod constant activitatea societatii si care se vor regasi in proiectiile realizate pentru perioada viitoare;
- identificarea elementelor exceptionale, de conjunctura pentru care exista o probabilitate redusa de a afecta evolutia viitoare a societatii;
- estimarea riscurilor implicate de mediul extern si de specificul activitatii societatii analizate .

Structura analizei financiare s-a realizat astfel incat sa raspunda scopului principal al raportului de evaluare, rezultand urmatoarele subcapitole :

1. Analiza bilantului;
2. Analiza contului de profit si pierderi;

2.5.1 Analiza bilantului

Evolutie Bilant 2017 - 2019					
	lei				
	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	% Variatie 2018/2017	% Variatie 2019/2018
Active					
Imobilizari necorporale	-	-	-		
Imobilizari corporale	110,920	96,586	82,253	-12.92%	-14.84%
Imobilizari financiare	1,561,600	1,561,600	-	0.00%	
Active Imobilizate -Total	1,672,520	1,658,186	82,253	-0.86%	-95.04%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>79%</i>		
Stocuri	-	-	-		
Creante	-	-	21,717		
Disponibilitati si investitii pe TS	32	63	89	96.88%	41.27%
Active Curente -Total	32	63	21,806	96.88%	34512.70%
Cheltuieli in avans	-	-	-		
Total active	1,672,552	1,658,249	104,059	-0.86%	-93.72%
Datorii					
Imprumuturi bancare	0	0	0		
Datorii comerciale	-	42,135	52,913		25.58%
Alte datorii	75,157	71,533	14,516	-4.82%	-79.71%
Total datorii curente	75,157	113,668	67,429	51.24%	-40.68%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>4%</i>	<i>7%</i>	<i>65%</i>		
Total datorii pe termen lung	-	-	-		
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>		
Venituri in avans	0	0	0		
Provizioane	-	-	-		
Total datorii	75,157	113,668	67,429	51.24%	-40.68%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>4%</i>	<i>7%</i>	<i>65%</i>		
Activ net	1,597,395	1,544,581	36,630	-3.31%	-97.63%
<i>Pondere in total active(%)</i>	<i>96%</i>	<i>93%</i>	<i>35%</i>		
Structura capitaluri proprii					
Capital social varsat	4,889,696	4,889,696	4,889,696	0.00%	0.00%
Prime legate de capital	-	-	-		
Rezerve	1,925,701	1,925,701	1,925,701	0.00%	0.00%
Rezerve din reevaluare	14,513,499	14,513,499	14,513,499	0.00%	0.00%
Actiuni proprii	-	-	-		
Castig/pierdere net a din elemente de capital	-	-	-		
Rezultat reportat	(18,163,659)	(19,731,501)	(19,784,313)		
Rezultatul exercitiului	(1,567,842)	(52,812)	(1,507,953)		
Repartizarea rezultatului	-	-	-		
Total capital propriu	1,597,395	1,544,583	36,630	-3.31%	-97.63%
<i>Sursa:Situatii financiare POIANA BRASOV S.A.</i>	1,597,395	1,544,583	36,630		

Valoarea activului net al societatii la 31.12.2019 este de 36.630 lei, inregistrand un trend descrescator (se constata o scadere anuala de -97,63% in anul 2019 fata de 2018 datorita vanzarii participatiilor detinute la S.C. Poiana Astral S.A.).

2.5.1.1 Imobilizari si amortismente

Structura activelor imobilizate evidentiaza faptul ca societatea nu dispune de dotari care sa contribuie la crearea de fluxuri financiare pozitive.

Singurele imobilizari corporale sunt terenul si cladirea din Poiana Brasov care nu este exploatata.

2.5.1.2. Stocuri

Societatea nu inregistreaza stocuri in perioada analizata.

2.5.1.3. Creante

Societatea nu inregistreaza creante de incasat in perioada analizata.

2.5.1.4 Obligatii

La data evaluarii, datoriile societatii insumeaza 67.429 lei, in scadere fata de inceputul anului cand acestea se cifrau la 113.668 lei.

2.5.1.5. Capitaluri proprii

Capitalurile proprii la 31.12.2019 insumeaza 36.630 lei, inregistrand o scadere cu 98% fata de perioada precedenta. In perioada supusa analizei nu s-au inregistrat modificari in ceea ce priveste numarul sau valoarea nominala a actiunilor. Structura capitalurilor proprii se prezinta astfel:

Element al capitalului propriu	lei						
	31.12.2016	Cresteri	Reduceri	31.12.2017	Cresteri	Reduceri	31.12.2018
Capital subscris varsat	4,889,696	0	0	4,889,696	0	0	4,889,696
Prime de capital	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve din reevaluare	14,513,499	0	0	14,513,499	0	0	14,513,499
Rezerve	1,925,701	0	0	1,925,701	0	0	1,925,701
Rezultatul reportat	-18,163,659	-19,731,501	-18,163,659	-19,731,501	-19,784,313	-19,731,501	-19,784,313
Rezultatul exercitiului	-1,567,842	-52,812	-1,567,842	-52,812	-1,507,953	-52,812	-1,507,953
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	1,597,395	-19,784,313	-19,731,501	1,544,583	-21,292,266	-19,784,313	36,630

2.5.2 Analiza contului de profit si pierdere

		lei		
	Denumirea indicatorului	31-12-17	31-12-18	31-12-19
1.	Cifra de afaceri netă	01	0	0
2.	Alte venituri din exploatare	09	0	0
	VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	10	0	0
3.	Costul materiilor prime si materialelor	11	0	0
4.	Cheltuieli cu personalul	15	3,390	0
5.	Ajustari de valoare	21	15,528	14,334
6.	Alte cheltuieli	24	1,548,924	38,478
7.	Impozite	62	0	0
20.	PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A EXERCITIULUI FINANCIAR			
	- Profit	64	0	0
	- Pierdere	65	1,567,842	52,812
				1,507,953

2.5.2.3 Bilant financiar

Prelucrarea datelor din bilantul contabil intr-o forma adecvata nevoilor de analiza conduce, pentru perioada 2016-2018, la urmatoarea configuratie a bilantului financiar:

				lei			
Elemente activ	31-12-17	31-12-18	31-12-19	Elemente pasiv	31-12-17	31-12-18	31-12-19
Nevoi permanente	1,672,520	1,658,186	82,253	Capitaluri permanente	1,597,395	1,544,583	36,630
Imobilizari necorporale	0	0	0	Capital social	4,889,696	4,889,696	4,889,696
Imobilizari corporale	110,920	96,586	82,253	Rezerve	1,925,701	1,925,701	1,925,701
Imobilizari financiare	1,561,600	1,561,600	0	Prime legate de capital	0	0	0
				Rezerve din reevaluare	14,513,499	14,513,499	14,513,499
				Rezultatul reportat	-18,163,659	-19,731,501	-19,784,313
				Rezultatul exercitiului	-1,567,842	-52,812	-1,507,953
				Repartizare rezultat	0	0	0
				Datorii pe termen lung	0	0	0
				Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0	0	0
Nevoi temporare	0	0	21,717	Resurse temporare	75,157	113,668	67,429
Stocuri	0	0	0	Furnizori si conturi asimilate	0	42,135	52,913
Creante	0	0	21,717	Alte datorii fiscale si sociale	75,157	71,533	14,516
cheltuieli in avans	0	0	0				
Nevoi de trezorerie	32	63	89	Resurse de trezorerie	0	0	0
Disponibilitati	32	63	89	Datorii financiare	0	0	0
Total	1,672,552	1,658,249	104,059	Total	1,672,552	1,658,251	104,059

Cele doua parti ale bilantului pun in evidenta interdependenta dintre elementele de activ si pasiv. Partea superioara indica gradul de acoperire a nevoilor permanente din surse permanente precum si faptul ca societatea nu dispune de fond de rulment care sa-i permita sa-si finanteze nevoile temporare din resurse proprii.

Partea de jos a bilantului pune in evidenta echilibrul financiar pe termen scurt, respectiv faptul ca nevoile temporare si de trezorerie sunt acoperite din resurse temporare atrase.

2.5.3. Analiza riscului de faliment

Cunoasterea gradului de independenta economica si financiara, detectarea la momentul oportun a diferitelor cauze care pot genera schimbari nedorite in activitatea societatii impune evaluarea sintetica a riscului de faliment. Pentru predictia cu acuratete a riscului de faliment s-au utilizat doua dintre cele mai cunoscute modele bazate pe metoda scorurilor si utilizarea coeficientilor de ponderare ai fiecarei rate, determinati pe baze statistico-matematice, respectiv metoda Conan si Holder si metoda Altman.

Pe baza elementelor privind setul de indicatori luati in calcul, determinarea scorurilor pentru S.C POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov prin metoda Conan si Holder a condus la urmatoarele rezultate:

MODELUL ALTMAN				
DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	31-12-17	31-12-18	31-12-19
R1	Fond de rulment / Total activ	-0.0449	-0.0685	-0.4384
R2	Profit net / Total activ	-0.9374	-0.0318	-14.4913
R3	Profit inainte de deducerea impozitului si plata dobanzilor / Total activ	0.0000	0.0000	0.0000
R4	Capitaluri proprii / Datorii totale	21.2541	13.5885	0.5432
R5	Cifra de afaceri / Total activ	0.0000	0.0000	0.0000
Scor Z	$1.2R1+1.4R2+3.3R3+0.6R4+1.0R5$	11.3862	8.0263	-20.4880
		Situatie buna	Situatie buna	Faliment iminent

Prin aplicarea metodei Altman, pe baza elementelor din situatiile financiare ale perioadei analizate, determinarea scorurilor pentru S.C POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov a condus la urmatoarele rezultate:

MODELUL CONAN SI HOLDER				
DENUMIRE INDICATORI	FORMULA DE CALCUL	31-12-17	31-12-18	31-12-19
R1	Excedent brut din exploatare / datorii totale	0.0000	0.0000	0.0000
R2	Capital permanent / Activ total	0.9551	0.9315	0.3520
R3	Active circulante (fara stocuri) / Activ total	0.0000	0.0000	0.2096
R4	Cheltuieli financiare / Cifra de afaceri	0.0000	0.0000	0.0000
R5	Cheltuieli de personal / Valoare adaugata	0.0000	0.0000	0.0000
Scor	$Z = 0.24R1+0.22R2+0.16R3-0.87R4 - 0.10R5$	0.2101	0.2049	0.1110
		Foarte buna	Foarte buna	Buna

Realizarea unui scor de 0,2 prin metoda Conan & Holder arata faptul ca chiar daca societatea nu realizeaza profit, nu exista un risc iminent de faliment. Scorul peste 8 obtinut prin metoda Altman in 2018 nu se mentine si in perioada analizata datorita vanzarii participatiilor, indicatorul indicand un risc major.

Continuitatea in exploatare

Situatiile financiare sunt intocmite pe baza principiului continuitatii in exploatare.

Capitolul III. EVALUAREA SOCIETATII COMERCIALE

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania a adoptat standarde profesionale proprii care au la baza Standardele Internationale de Evaluare. La data evaluarii este in vigoare editia 2018 a Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV 2018).

Pentru realizarea evaluarii, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad trei abordari respectiv: abordarea prin piata, abordarea prin venit, pe baza previziunilor realizate in urma analizei diagnostic si abordarea pe baza de active.

Aceste abordari sunt identice cu abordarile prevazute in Standardele Internationale de Evaluare.

3.1 Evaluarea bazata pe abordarea prin piata

Abordarea prin piata compara societatea de evaluat cu alte societati similare, cu participatii la intreprinderi si cu actiuni care au fost tranzactionate pe piata libera.

Sursele de informatii uzuale in aplicarea acestei abordari sunt pietele financiare unde sunt tranzactionate actiunile societatii, actiunile societatilor similare precum si piata achizitiilor de intreprinderi.

Baza de informatii trebuie sa fie rezonabila, sa asigure elemente de comparatie, in cantitati suficiente, cu posibilitatea verificarii informatiilor.

In cazul prezentei evaluari se constata lipsa de informatii privind tranzactiile anterioare cu societati comparabile. De asemenea nu se cunosc informatii despre tranzactii cu actiuni emise de societati comparabile.

In ce priveste tranzactiile cu actiuni ale societatii, se constata ca pe piata AeRO, in ultimele 6 luni s-au realizat un numar de 2 tranzactii insumand 10.314 actiuni la o valoare totala de 154,40 lei. Prin raportare la numarul de actiuni tranzactionate rezulta un pret mediu de tranzactionare de 0,015 lei/actiune.

Trading performance

	Price Var. (%)	Volume	Value	Trades
Today	-	-	-	-
1 week	-	-	-	-
1 month	-30.00 ▼	10,314	154.40	2
6 months	-30.00 ▼	10,314	154.40	2
1 year	-61.11 ▼	36,668	832.88	19
YTD	-30.00 ▼	10,314	154.40	2

Based on adjusted prices

Main Market Order Book (top 5)

	Bid Vol	Bid	Ask	Ask Vol
	9,686	0.0150	0.0180	314
	9,686	0.0140	0.0000	0
	0	0.0000	0.0000	0
	0	0.0000	0.0000	0
	0	0.0000	0.0000	0

Last update: 6/15/2020 10:00:00 AM

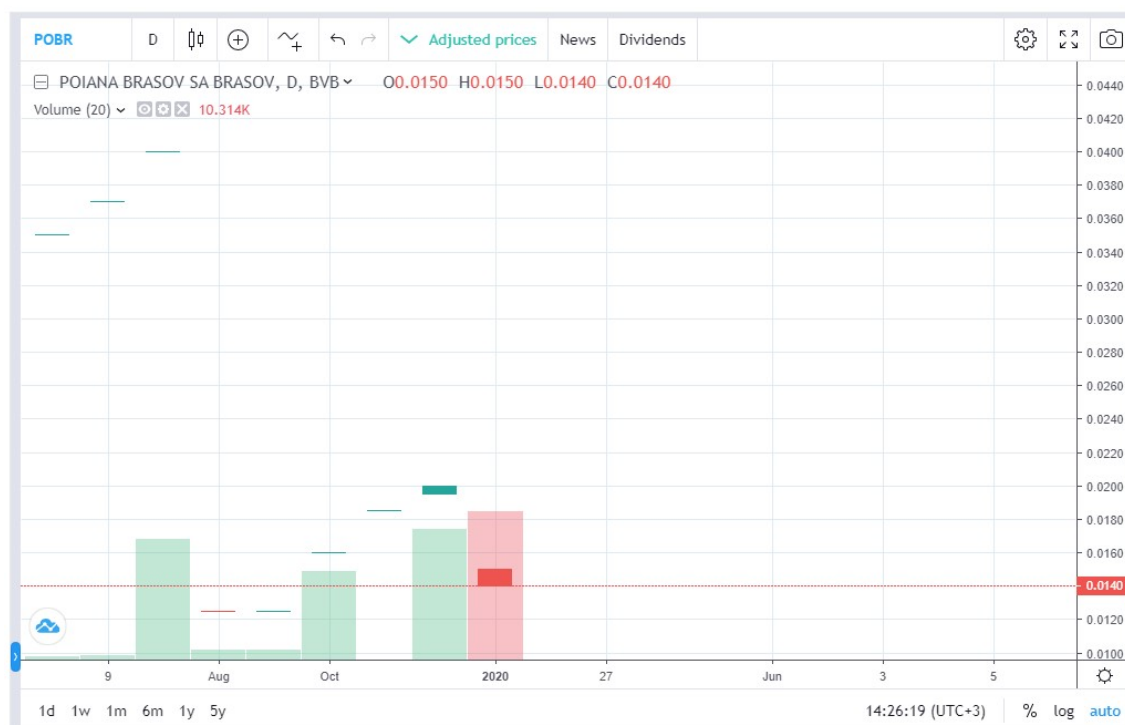
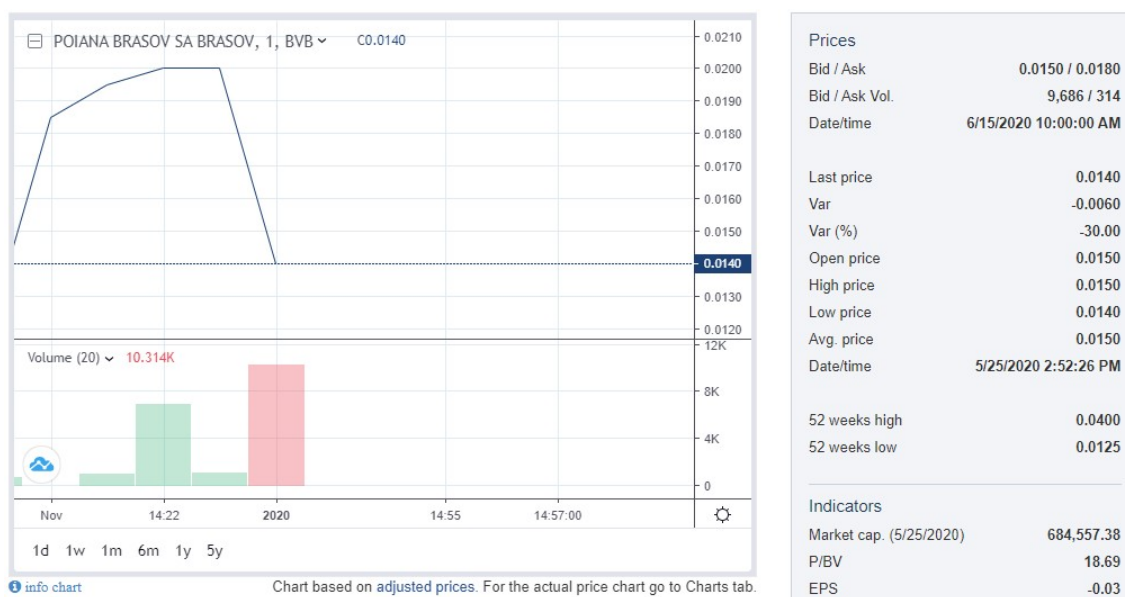
Today's last trades

Trading history

Date	Market	Trades	Volume	Value	Open price	Low price	High price	Avg. price	Last price	Var.(%)
5/25/2020	XRS1	2	10,314	154.40	0.0150	0.0140	0.0150	0.0150	0.0140	-30.00 ▼

Sursa: Bursa de Valori Bucuresti

Redam mai jos graficul privind evolutia tranzactiilor in ultimele 12 luni:



Sursa: Bursa de Valori Bucuresti

In concluzie, date fiind volumul tranzactiilor (circa 0,0002% din totalul actiunilor emise) si lipsa de lichiditate a pietei pentru actiunile POIANA BRASOV, nu poate fi aplicata abordarea prin piata.

3.2 Evaluarea bazata pe abordarea prin venit

In cadrul abordarii prin venit (actualizarea fluxurilor de venit) se estimeaza valoarea unei societati, a unei participatii sau a unei actiuni prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate. Uzual se folosesc doua metode: fluxul de numerar net actualizat si metoda dividendelor.

Potrivit acestor metode, valoarea societatii este data de suma fluxurilor nete de numerar din perioada previzionata, actualizate cu o rata de actualizare care reprezinta costul mediu ponderat al capitalului pentru sectorul de activitate, la care se adauga valoarea reziduala de la finele perioadei previzionate, actualizata la data evaluarii.

Societatea nu a desfasurat niciun fel de activitate in ultimii trei ani luati in analiza. In aceste conditii nu poate fi aplicata abordarea prin venit.

3.3 Evaluarea bazata pe abordarea prin active

Abordarea bazata pe active permite estimarea valorii unei intreprinderi si/sau participatii la capitalul unei intreprinderi utilizand metode bazate pe valoarea de piata a activelor individuale ale intreprinderii respective, minus datoriile acesteia.

Abordarea prin active se aplica de regula in cazul intreprinderilor in stadiu incipient sau recent infiintate, al caror profituri sau fluxuri de numerar nu pot fi determinate in mod credibil.

Potrivit IVS 200 „Intreprinderi si participatii la intreprinderi”, valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori „abordarea prin activul net” sau „abordarea prin active”. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor si datoriilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în IVS 100 *Cadrul general*, înainte de a fi însumate.

În aplicarea abordării prin active, bilanțul contabil întocmit conform politicilor contabile adoptate de întreprindere este ajustat astfel încât să reflecte toate activele corporale, necorporale și financiare, precum și toate datoriile, la valoarea lor de piață sau la o altă valoare adecvată.

3.3.1 Activul net contabil

lei

Specificatie	Nr. rd.	Valori contabile la 31/12/2019
A. ACTIVE IMOBILIZATE	1	
II. IMOBILIZARI CORPORALE	2	82,253
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	3	0
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	4	82,253
B. ACTIVE CIRCULANTE	5	
II. CREANTE	6	21,717
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	6	89
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	7	21.806
D. DATORII MAI MICI DE UN AN	8	67,429
E. ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	9	-45,623
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	10	36,630
J. CAPITAL SI REZERVE	11	
I. CAPITAL (rd. 20 la 22), din care:	12	4.889.696
-capital subscris varsat	13	4.889.696
III. REZERVE DIN REEVALUARE	14	14.513.499
IV. REZERVE	15	1.925.701
V. REZULTATUL REPORTAT - Sold D	16	19.784.313
VI. REZULTATUL EXERCITIULUI - Sold D	17	1.507.953
TOTAL CAPITALURI PROPRII	18	36.630
ACTIV NET CONTABIL - LEI	19	36.630

3.3.2 Evaluarea elementelor patrimoniale

Actiunile si datoriile societatii au fost evaluate la valoarea de piata, conform procedurii detaliate mai jos, obtinandu-se activul net corectat.

Evaluarea terenului si constructiilor s-a efectuat tinand seama de proprietatile imobiliare care fac parte din patrimoniul societatii. In anexa 1 este prezentata metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare din patrimoniul societatii.

Valoarea estimata pentru proprietatile imobiliare pe baza metodologiei prezentate in anexa 1 este de 703.000 lei, fiind necesara o ajustare de 620.747 lei.

Disponibilitatile in lei sunt evaluate la valoarea nominala. Disponibilitatile in valuta sunt evaluate la cursul valutar valabil pentru data intocmirii bilantului.

Cu diferentele din evaluarea activelor imobilizate au fost ajustate rezervele din reevaluare. Suma neta de majorare a rezervei din reevaluare este de 620.747 lei.

3.3.3 Activul net corectat

In urma corectarii valorilor contabile cu diferentele din evaluare, rezulta urmatorul activ net corectat:

lei

A. ACTIVE IMOBILIZATE				
II. IMOBILIZARI CORPORALE	1	82,253	620,747	703,000
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	2	82,253	620,747	703,000
B. ACTIVE CIRCULANTE	3			
II. CREANTE	4	21,717	0	21,717
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	5	89	0	89
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	6	21,806	0	21,806
D. DATORII MAI MICI DE UN AN	7	67,429	0	67,429
E. ACTIVE CIRCULANTE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	8	-45,623	0	-45,623
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	9	36,630	620,747	657,377
G. DATORII MAI MARI DE UN AN	10	0	0	0
H. PROVIZIUNEA PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI	11	0	0	0
I. VENITURI IN AVANS (rd. 17+18)	12	0	0	0
J. CAPITAL SI REZERVA	13	0	0	0
I. CAPITAL (rd. 20 la 22), din care:	14	4,889,696	0	4,889,696
-capital subscris varsat	15	4,889,696	0	4,889,696
II. PRIME DE CAPITAL	16	0	0	0
III. REZERVA DIN REEVALUARE	17	14,513,499	620,747	15,134,246
IV. REZERVA	18	1,925,701	0	1,925,701
V. REZULTATUL REPORTAT - Sold D	19	19,784,313	0	19,784,313
VI. REZULTATUL EXERCITIULUI - Sold D	20	1.507.953	0	1.507.953
TOTAL CAPITALURI PROPRII	21	36,630	620,747	657,377
ACTIV NET CORECTAT - LEI	22	36,630	620,747	657,377
Numar de actiuni	23	48,896,956	0	48,896,956
Valoarea pe actiune	24	0.0007		0.0134
Valoare nominala	25	0.1000		0.1000

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate elementele de calcul pentru evaluarea activelor imobilizate la valoarea de piata.

Valoarea capitalurilor actionarilor societatii comerciale POIANA BRASOV S.A. Poiana Brasov, estimata pe baza abordarii prin active, este de **657.400 lei**, respectiv **0,0134 lei/actiune**.

3.4 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului

Prin aplicarea metodei de evaluare corespunzatoare abordarii bazate pe active, valoarea societatii POIANA BRASOV S.A Poiana Brasov este de **657.400 lei**, respectiv **0,0134 lei/actiune**.

In opinia evaluatorului, pe baza concluziilor rezultate din analiza diagnostic, tinand cont de specificul activitatii societatii si de structura patrimoniala a acesteia, valoarea rezultata in urma aplicarii metodelor prezentate este stabilita pe baze rezonabile.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii cu privire la valoarea societatii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport ;
- Valoarea estimata se refera la valoarea capitalului asociatilor si a pretului pe actiune;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea propusa reprezinta opinia evaluatorului.

ANEXE

1. Evaluarea activelor corporale – Presentare;
2. Abordarea prin cost
3. Evaluarea terenului – metoda comparatiilor de piata
4. Fotografii
5. Informatii de piata utilizate

Anexa 1 – Evaluarea imobilizarilor corporale - Prezentare

Valoarea activelor redundante de natura imobilizarilor corporale presupune evaluarea separata a urmatoarelor imobile:

Nr. crt.	Denumire	Localizare	Metoda de evaluare	Descriere
1	Apartament 4	Str. Poiana lui Sechil, FN, Parter, Poiana Brasov, jud. Brasov	Abordare prin cost: cost de inlocuire net pentru constructie / abordare prin piata pentru teren	Ap. nr. 4 compus din: windfang, 2 holuri, 4 grupuri sanitare, sala mese, bucatarie, debara, camera, sala mic dejun, antreu, 3 vestiare
2	Apartament 5	Str. Poiana lui Sechil, FN, Mansarda, Poiana Brasov, jud. Brasov		Ap. nr. 5 compus din : camera
3	Teren	Aceeasi adresa	Comparatia de piata	880 mp in indiviziune

Pentru estimarea valorii de piata a activelor in afara exploatarii, respectiv apartament 4 situat la parter, apartament 5 situat la mansarda si cotele indivize de teren aferente acestora, s-a utilizat abordarea prin cost. Datorita insuficientei informatiilor de piata referitoare la vanzarea sau inchirierea imobilelor similare in zona analizata, abordarea prin piata sau cea prin venit nu s-au putut aplica intr-un mod corespunzator, fiind astfel utilizata abordarea prin cost.

Aceasta presupune estimarea costului de inlocuire brut a constructiilor, din care a fost scazuta deprecierea fizica estimata in functie de raportul intre varsta cronologica si durata de viata utila totala, la care s-a adaugat valoarea de piata a terenului aferent estimata prin metoda comparatiilor directe. Nu au fost identificate deprecieri de natura functionala sau externa.

Cu ocazia inspectiei s-a observat ca imobilul dispune de pod si nu de mansarda asa cum apare in extrasul de CF. Intrucat in evaluarea parterului au fost luate in calcul elementele constructive specifice podului, suprafata construita desfasurata avuta in vedere este de 680 mp. Aceasta suprafata a fost estimata prin inmultirea suprafetei utile a apartamentului 4 de 486 mp cu un coeficient de 1,4 deoarece nu s-a pus la dispozitie documentatie cadastrala din care sa rezulte suprafata construita conform masuratorilor.

Descrierea imobilului

Zona de amplasament este zona mediana de nord a loc. Poiana Brasov. Zona este dezvoltata avand ca vecinatati preponderent spatii de cazare precum si spatii comerciale si rezidentiale. Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale.

Imobilul este compus din:

- Apartament 4 situat la parter intr-un imobil cu regim de inaltime D+P+Pod edificata in anul 1978, cu nr. cad. 102590-C1-U4 inscris in CF 102590-C1 a mun. Brasov. Sistemul constructiv este compus din fundatii si structura din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie caramida cu sarpana din lemn acoperita cu tigla. Tamplaria interioara este din lemn iar cea exterioara din metal cu geam simplu. Nivelul finisajelor este inferior, constructia prezentand o stare avansata de degradare. Constructia nu este functionala in sensul ca nu prezinta sistem de incalzire sau bransamente la retelele de utilitati care se regasesc la limita proprietatii. Suprafata utila a apartamentului este de 486 mp iar cota indiviza de teren atribuita este de 436.76 mp.
- Apartament 5 compus din pod, cu nr. cad. 102590-C1-U5 inscris in CF 102590-C1 a mun. Brasov. Intrucat spatiul nu era accesibil la data inspectiei, nivelul declarat al finisajelor este inferior. Desi spatiul este intabulat ca apartament la mansarda, in stadiul curent acesta nu indeplineste criteriile unui spatiu locuibil. Suprafata utila este de 493 mp iar cota indiviza de teren atribuita este de 443,05 mp.

Anexa 2 – Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un compărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca *principiul substitutiei*.

In forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost brut – Depreciere = Valoare

Baza metodei costului este *costul de înlocuire net*.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatorul identifică bunurile și echipamentele care trebuie evaluate, estimează costul curent de înlocuire / reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face bunul mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou.

Forme (tipuri) de depreciere:

1. Uzura (deteriorarea) fizică - pierderea de valoare ori de utilitate a unui bun mobil datorită uzării ori expirării duratei de viață utilă, cauzată de utilizare și stricăciuni, deteriorări, expunere la diverse elemente, suprasolicitare și factori similari;
2. Depreciere funcțională - pierderea în valoare sau utilitate a unui bun mobil, cauzată de ineficiența ori nepotriviri în însăși bunul când este comparat cu un echipament sau bun înlocuitor mai eficient și mai puțin costisitor, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o;
3. Depreciere economică - pierderea în valoare ori utilitate a unui bun mobil cauzată de factori externi (cum ar fi prețuri crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului.

Stabilirea costului de înlocuire brut

Costul de înlocuire brut utilizat în estimarea valorii de piață este reprezentant de ofertele de bunuri noi similare obținute de la producători sau dealeri. Aceste informații au fost verificate în piață, cu privire la veridicitate și valabilitate la data evaluării.

ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr. 24 Indreptar MATRIX Decembrie 2019

Curs EUR 4.7793

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

LOCALIZARE Str. Poiana lui Secuil, FN, Poiana Brasov, jud. Brasov

DATE DE REFERINTA:

- Suprafata teren aferent (mp)	880
- An PIF	1978
- Arie desfasurata (mp) Ad.	680.40
- Arie utila (mp) Au	486.00
- Regim de inaltime	P+MD+P+M

Calculul costului de inlocuire

Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total, fara TVA	Grad de realizare	Cost lucrari executate
Excavatii	mc	0.6790	139.00	94.38	2.51%	53,963.72	100%	53,963.72
Umpluturi si compactari	mc	0.1340	94.70	12.69	0.34%	7,255.58	100%	7,255.58
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2170	265.40	57.59	1.53%	32,928.96	100%	32,928.96
Beton armat	mc	0.2000	1,732.00	346.40	9.21%	198,059.29	100%	198,059.29
Beton simplu	mc	0.1480	670.00	99.16	2.64%	56,696.19	100%	56,696.19
Scari si podeste din beton	ml	0.1960	163.00	31.95	0.85%	18,266.74	100%	18,266.74
Zidarii	mc	0.4460	855.00	381.33	10.14%	218,031.04	100%	218,031.04
Inchideri si compartimentari	mp	0.2640	158.00	41.71	1.11%	23,849.45	100%	23,849.45
Confectii metalice	kg	0.6850	22.50	15.41	0.41%	8,812.32	100%	8,812.32
Termoizolatii pod	mp	0.3630	62.80	22.80	0.61%	13,034.18	0%	0.00
Termoizolatii conducte	mp	0.0200	55.90	1.12	0.03%	639.23	100%	639.23
Tamplarie din lemn	mp	0.3130	466.00	145.86	3.88%	83,396.46	100%	83,396.46
Tamplarie metalica	mp	0.5970	21.00	12.54	0.33%	7,168.21	100%	7,168.21
Geamuri simple	mp	0.2500	107.10	26.78	0.71%	15,309.00	100%	15,309.00
Pardoseli din beton simplu	mp	0.2500	164.00	41.00	1.09%	23,442.35	100%	23,442.35
Pardoseli din gresie	mp	0.0800	215.40	17.23	0.46%	9,852.65	100%	9,852.65
Pardoseli din parchet	mp	0.3550	263.60	93.58	2.49%	53,504.60	100%	53,504.60
Tencuieli interioare	mp	4.2100	128.00	538.88	14.33%	308,112.56	100%	308,112.56
Zugraveli interioare	mp	3.4270	46.40	159.01	4.23%	90,917.91	100%	90,917.91
Placaje cu faianta la interior	mp	0.1960	193.00	37.83	1.01%	21,628.72	100%	21,628.72
Vopsitorii interioare	mp	0.5870	74.80	43.91	1.17%	25,104.82	100%	25,104.82
Tencuieli exterioare	mp	0.7830	208.80	163.49	4.35%	93,478.04	100%	93,478.04
Placaje exterioare	mp	0.0290	416.00	12.06	0.32%	6,897.77	0%	0.00
Trotuare exterioare	mp	0.1440	171.00	24.62	0.65%	14,079.13	100%	14,079.13
Streasina infundata	mp	1.1440	231.00	264.26	7.03%	151,096.83	100%	151,096.83
Jgheaburi si burlane	mp	0.1570	102.00	16.01	0.43%	9,156.24	100%	9,156.24
Sarpanta	mp	0.3620	229.00	82.90	2.20%	47,398.15	100%	47,398.15
Invelitoare inclusiv astereala	mp	0.6160	274.00	168.78	4.49%	96,504.73	100%	96,504.73
Alte lucrari de constructii	%	2.0000		54.03	1.44%	30,893.64	100%	30,893.64
Bransament apa-canal	lei	1.0000	103.20	103.20	2.74%	59,006.12	0%	0.00
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.7960	61.80	49.19	1.31%	28,126.71	100%	28,126.71
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	20.90	20.90	0.56%	11,949.88	100%	11,949.88
Bransament electric	lei	1.0000	48.50	48.50	1.29%	27,730.59	0%	0.00
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	11.00	33.55	0.89%	19,182.71	100%	19,182.71
Aparate electrice	lei	1.0000	80.50	80.50	2.14%	46,027.06	100%	46,027.06
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	18.30	18.30	0.49%	10,463.29	100%	10,463.29
Centrala termica	lei	1.0000	33.80	33.80	0.90%	19,325.65	0%	0.00
Bransament gaze	lei	1.0000	40.50	40.50	1.08%	23,156.47	0%	0.00
Coloane si legaturi de incalzire	ml	0.6580	94.20	61.98	1.65%	35,440.03	0%	0.00
Corpuri de incalzire	kg	5.0000	13.90	69.50	1.85%	39,737.65	0%	0.00
Alte instalatii comune	%	3.0000		13.70	0.36%	7,834.20	100%	7,834.20
Diverse, organizare, proiectare	%	5.0000		179.05	4.76%	102,372.94	100%	102,372.94
Depreciere fizica constructie	87%						lei	1,925.500
Depreciere functionala constructie	0%						EUR	402.900
Depreciere externa amplasament	0%						EUR / mp	592
	EUR	lei						
Valoare de piata teren aferent	95,000	454,000						
Valoare de piata locuinta (CIN)	52,000	249,000						
Valoare de piata totala (CIN)	147,000	703,000						

Anexa 3 – Evaluarea terenului – metoda comparatiilor de piata

Pentru estimarea valorii de piata a activului in afara exploatarei „Casa Pietrosani” s-a utilizat abordarea prin cost. Datorita insuficientei informatiilor de piata referitoare la vanzarea sau inchirierea imobilelor similare in zona analizata, abordarea prin piata sau cea prin venit nu s-au putut aplica intr-un mod corespunzator, fiind astfel utilizata abordarea prin cost. Aceasta presupune estimarea costului de inlocuire net a constructiilor, din care a fost scazuta deprecierea fizica estimata in functie de raportul intre varsta cronologica si durata de viata utila totala, la care s-a adaugat valoarea de piata a terenului aferent estimata prin metoda comparatiilor directe. Nu au fost identificate depreciere de natura functionala sau externa.

Abordarea prin piata – metoda comparatiilor. Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

Terenul a fost evaluat prin comparatia de piata pe baza preturilor din oferte de vanzare pentru proprietati comparabile, ajustate in functie de elementele care fac sa difere proprietatile in cauza de cele evaluate.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	880	1,645	2,000	3,500
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		164	150	150
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-24.60	-22.50	-22.50
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		139.40	127.50	127.50
2	Dreptul de proprietate transmis	in indiviziune	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-13.94	-12.75	-12.75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		125.46	114.75	114.75
3	Restrictii de utilizare	da	fara	fara	fara
	Cuquantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-12.55	-11.48	-11.48
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		112.91	103.28	103.28
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		112.91	103.28	103.28
6	Conditii ale pietei	iunie-20	iunie-20	iunie-20	iunie-20
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		112.91	103.28	103.28
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Poiana Brasov, Poiana lui Sechil	Similar, Poiana Ruia, Favorit	Similar, Poiana Brasov, Median	Mai favorabil, Poiana Soarelui
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	-10.33
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		112.91	103.28	92.95
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	880	1,645	2,000	3,500
	Cuquantum ajustare %		5%	5%	10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		5.65	5.16	9.29
9	Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
10	Topografia	plana	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile la limita	toate utilitatile la limita	toate utilitatile la limita	toate utilitatile la limita
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
12	Acces	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
13	Alti factori - constructii demolabile	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	10%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		5.65	5.16	9.29
	Pret ajustat (Euro/mp)		119	108	102
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		32.13	29.39	43.85
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		23%	23%	34%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		B		
	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		108	eur / mp	4.7793
	Valoare de piata :	95,000 €		echivalent a	454,000 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:	
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie	
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	-15%
Dreptul de prop. transmis	
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.	
Restrictii de utilizare	
S-a tinut cont de faptul ca terenul este in indiviziune si utilizarea este ingreunata de acordul proprietarilor. Ajustare -10% nu sunt necesare ajustari.	
Conditii de finantare	
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.	
Conditii de vanzare	
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.	
Conditii de piata (data)	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.	
Ajustarea pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Poiana Brasov, Poiana lui Sechil	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare B: similare C: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0% pt. B: 0% pt. C: -10%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.	
Ajustarea pentru suprafata	
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu 5%	Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu 5%
Comparabila C, fiind mai mare, o corectam cu 10%	
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)	
Ajustari pentru destinatia terenului	
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.	
Destinatia terenului A - rezidential / comercial	- similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B - rezidential / comercial	- similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C - rezidential / comercial	- similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.
Ajustari pentru topografie	
Deoarece comparabila A are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.	
Ajustari pentru utilitati	
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Corectii pentru starea terenului (liber/construit)	
Comparabila A - Teren construit:	nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.
Comparabila B - Teren construit:	nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.
Comparabila C - Teren construit:	nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii	
Corectii pentru acces	
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.	
Ajustari pentru alti factori	
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.	

Anexa 4 – Fotografii

Exterior



Parter – Interior apartamen 4



Anexa 5 - Informatii de piata utilizate pentru evaluarea separata a imobilizarilor corporale in afara exploatarii

Teren 3500 mp Poiana Brasov, Caprioara

Poiana Braşov - [Vezi hartă](#)

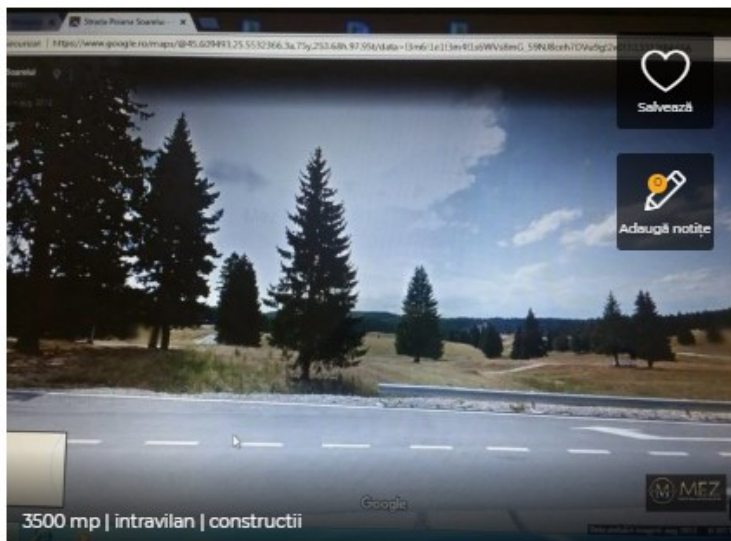
Actualizat in 03.04.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția MEZ IMOB

525.000 EUR

Comision: 3%



Tipărește anunțul
 Distribuie
 Ascunde anunț
 Sesizează o problemă

Detalii

Va oferim spre vanzare teren constructibil si intravilan in poiana brasov, zona Caprioara, de 3500 m, conform p.u.z. este destinat pentru: construire hotel, vile si pensiuni. Microzona din care face parte proprietatea imobiliara, dispune de potential de dezvoltare avand in vedere peisajul deosebit de frumos si localizare de care dispune acesta in spatele complexului silver mountain si la 500 m de stana turistica. Utilitati: canalizare si curent electric si gaz la baza terenului. Front stradal 55/65m. Pretul este de 150 euro/mp

Caracteristici

Suprafata teren:	3500 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Anunț publicat de:

MEZ IMOB PRO

0725.336.338

Pentru o identificare ușoară comunica id-ul anunțului **X71Q03006**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul **X71Q03006** găsită pe Imobiliare.ro

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

TRIMITE MESAJ

Teren superb cu priveliste deosebita Poiana Brasov central

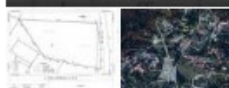
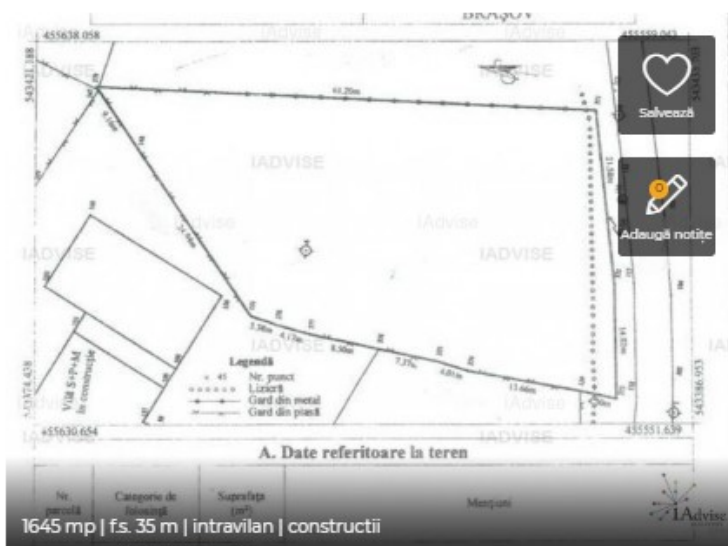
Poiana Brasov - **Vezi hartă**

Actualizat in 25.05.2020

270.000 EUR

164,13 EUR / mp

Comision: standard



Tipărește anunțul
 Distribuie
 Ascunde anunț
 Sesizează o problema

Anunț publicat de:



OVIDIU FILIP
consultant
IADVICE PRO

0371.787.634

Alte telefoane:
0371.787.616

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului X6T71301C, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea cu
ID-ul X6T71301C găsită pe
Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

IAdvice imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan superb situat central in Poiana Brasov.

Foarte bine situat, cu dimensiuni generoase proprietatea are reglementat prin PUZ constructia de vile sau pensiuni cu regim de inaltime D+P+2E+M.

Mai trebuie mentionat amplasamentul langa padure si privelistea deosebita.

Caracteristici

Suprafață teren:	1645 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	35 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Teren intravilan Poiana Brasov

Poiana-Brasov - [Vezi hartă](#)

Actualizat in 25.05.2020

300.000 EUR

150 EUR / mp

Comision: standard


[Tipărește anunțul](#)
[Distribuie](#)
[Ascunde anunț](#)
[Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:


OVIDIU FILIP
 consultant
 IADVISE **PRO**
0371.787.634
Alte telefoane:
 0371.787.616

 Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
 anunțului **X6T713026**, de pe [Imobiliare.ro](#)

* Email

* Telefon

* Numele tău

 Aș dori să primesc mai multe
 informații despre proprietatea cu
 ID-ul X6T713026 găsită pe
[Imobiliare.ro](#)
 Sunt de acord cu [termenii și condițiile imobiliare.ro](#)
TRIMITE MESAJ

Detalii

iAdvise imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in Poiana Brasov aproape de centrul statiunii.

Terenul este cuprinz in PUZ-ul statiunii si este ideal pentru hotel, pensiune sau vila de vacanta.

Caracteristici

Suprafață teren:	2000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	35 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Localizare

