

Nr. raport: 610000/2021

S.C. ECO-CSIK S.R.L.	
Punct de lucru MIERCUREA CIUC	
Nr. Inreg.	1046
Ziua	20
Luna	04
Anul	2021

## RAPORT DE EVALUARE

### ECO CSIK S.R.L.



Elaborat: Bălinț László

Client și utilizator: Eco Csik SRL

31.12.2020

Detaliile informației și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi redate către  
unele sau mai multe părți dintr-un acord scris și prezintă al evaluatorului Bălinț László și al/orărilor și utilizatorilor desemnați.

# Cuprins

Pagini

<b>Cap.I.</b>	<b>Introducere</b>	
	Pagina cu titlu	
	Cuprinsul	
1.1	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	1
1.2	Certificarea evaluatorului	2
<b>Cap.II</b>	<b>Termeni de referință ai evaluării</b>	
2.1	Identificare și competența evaluatorului	3
2.2	Identificare clientului și utilizatorilor desemnați	3
2.3	Scopul evaluării	3
2.4	Identificarea activului sau a datoriei evaluate	3
2.5	Tipul valorii	4
2.6	Data evaluării	4
2.7	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	4
2.8	Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	5
2.9	Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.10	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
2.11	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	8
2.12	Descrierea raportului	8
<b>Cap.III</b>	<b>Prezentarea datelor</b>	
3.1	Prezentarea generală	10
3.2	Descrierea juridică	10
3.3	Participații și alte imobilizări financiare	10
3.4	Licențe, brevete, mărci, proprietăți intelectuale	10
3.5/6/7	Litigii, asigurări, contracte de împrumut	10
3.8	Analiza pieței imobiliare	11
<b>Cap.IV</b>	<b>Analiza datelor și concluziile</b>	
4.1	Aspecte teoretice a abordărilor în evaluare	12
4.2	Abordarea prin venit	13
4.3	Analiza rezultatelor, valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului asupra valorii	14

## **CAPITOL I. Introducere:**

### ***1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante***

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață a capitalului propriu al societății Eco Csik SRL, în vederea stabilirii valorii de piață a părților sociale.

Subiectul evaluării este Eco Csik SRL, cu sediul în com. Sansimion, str. Nagymezo, nr. 711/B, jud. Harghita, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de lângă Tribunalul Harghita J19/343/2009 și punct de lucru în mun. Miercurea Ciuc, str. Salcam, nr. 1, cod fiscal 25741662.

Data evaluării este 31.12.2020, data raportului este 20.04.2021, inspecția și culegerea datelor, documentarea a fost efectuată în perioada 03-04.2021.

Societatea Eco Csik SRL are obiect principal de activitate Colectare deșeurilor nepericuloase conform cod CAEN 3811.

Instrucțiunile evaluării, conform contract de prestări servicii nr. CT21 din 12.03.2021.

Premisele evaluării, societate evaluată în ipoteza principiului continuității activității.

Tipul valorii estimate este valoarea de piață, conform definiției din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020.

Prezentă lucrare se adresează Eco Csik SRL în calitate de client și utilizator.

Declararea valorii finale: valoarea de piață obținută prin abordare prin venit-metoda DCF, în opinia evaluatorului valoarea de piață a unei părți sociale aparținând societății Eco Csik SRL, estimate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, este de 137% lei/părți sociale.

În raport a fost calculat și valoarea activului net conform situației financiare auditate, la 31.12.2020, precum și ultimul preț de tranzacționare, dar acestea nu reprezintă valoarea de piață conform standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare.

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condiții limitative specifice și sunt personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În același timp certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la societatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2020. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

## **CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:**

### **2.1. Identificare și competența evaluatorului**

Evaluatorul prezentului raport este Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, legitimația 10478 cu competența cerută de specializarea EI.

### **2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați**

Utilizatorii desemnați prezentului raport, pentru scopul menționat sunt: Eco Csik SRL.

### **2.3. Scopul evaluării**

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață a capitalului propriu al societății Eco Csik SRL, în vederea stabilirii valorii de piață a părților sociale. Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în nici o circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### **2.4. Identificarea activului sau datoriei evaluate**

Obiectul evaluării este capitalului propriu al societății Eco Csik SRL, cu sediul în com. Șansimion, str. Nagymezo, nr. 711/B, jud. Harghita, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de lângă Tribunalul Harghita J19/343/2009 și punct de lucru în mun. Miercurea Ciuc, str. Salcam, nr. 1, cod fiscal 25741662.

Societatea Eco Csik SRL este o societate cu răspundere limitată, având un capital social de 3.390.000 lei alocat unui număr de 3390 părți sociale cu o valoare nominală de 1000 lei.

## 2.5. Tipul valorii

Valoarea raportată ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2020, SEV 100 *Cadrul general* valoarea de piață este definit astfel:

*Valoarea de piață reprezintă 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.*

Valorile prezentate în acest raport sunt exprimate în Euro și RON, fără TVA și la un curs de schimb 1 Euro = 4,8694 RON.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite(rate.leasing).

Această valoare, datorită volatilităților condițiilor de piață are valabilitate la data evaluării și nu va putea fi realizat în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare, situație în care condițiile pieței și situațiile de vânzare pot diferi fata de momentul evaluării.

## 2.6. Data evaluării

Data evaluării este 31.12.2020-curs valutar 4.8694 lei pentru 1 euro, data raportului este 20.04.2021, inspecția și culegerea datelor, documentarea a fost efectuat în perioada 03-04.2021.

## 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată cuprinde următoarele analize/limitări:

- Analiza documentelor puse la dispoziție;
- Analiza datelor constatate cu ocazia inspecției/documentării: discuții preliminare purtate cu managementul societății, situații financiare și alte elemente care au influența asupra procesului de evaluare
- Analiza pieței specific din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Limitări documentare: nu am avut limitări la documentare, documentele avute la dispoziție primite de la client/reprezentantul clientului sunt cele anexate parțial prezentului raport și arhivate la dosarul de lucru.

Documentele puse la dispoziție, amplasarea investigațiilor realizate se consideră suficient și rezonabil pentru procesarea evaluării.

## **2.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea**

Documentele avute la dispoziție, utilizate pentru procesarea evaluării și parțial anexate raportului sunt:

- Situații financiare anuale, la 31.12.2015;
- Situații financiare anuale, la 31.12.2016;
- Situații financiare anuale, la 31.12.2017;
- Situații financiare anuale, la 31.12.2018;
- Situații financiare anuale, la 31.12.2019;
- Situații financiare anuale, la 31.12.2020;
- Buget de venituri și cheltuieli, previziuni, 2021-2026;
- Venituri și cheltuieli previzionate
- Situația clienți incerti;
- Inventarul bunurilor din patrimoniu, la 31.12.2020;
- Situația investițiilor propuse;
- Informații privind piața specific, portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local și național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2020, Evaluarea,
- Revista Valoarea nr.30, editat de ANEVAR, la 03.2021,
- Proprietăților Imobiliare-ediția română 2011, diferite publicații de specialitate;
- Arhivele evaluatorului, privind tranzacții istorice pe piața specific, note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specific;
- Publicații, studii de specialitate, revista Valoarea, studii ale companiilor specializate în analiza piețelor naționale;
- Evaluarea proprietăților imobiliare-IROVAL București 2017
- Date privind performanțele firmelor din sfera domeniului de activitate a subiectului.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații și documente care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existent și a altor informații și documente de care evaluatorul nu avea cunoștință în momentul procesării evaluării.

## 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții limitative sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații și documentele furnizate de reprezentantul legal al Eco Csik SRL și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- Dreptul de proprietate asupra partilor sociale este considerat valabil și marketabil,
- Informațiile furnizate de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe,
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descrisă și luat în calcul în prezentul raport,
- Evaluatorul nu a realizat o inspecție integrală a imobilizărilor aflate în exploatare. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a acestora,
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existent unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății aflate în patrimoniu sau a proprietăților vecine. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau teren vecin sau că au fost puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate,
- Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării,
- Analiza situațiilor financiare ale societății supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune ca noi am efectuat un audit pentru această societate,
- Am utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunosțință,
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.



- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată,
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării,
- Prezentul raport 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 din patrimoniu,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra partilor sociale de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru,

#### 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul și pentru uzul utilizatorilor desemnați declarați în acest raport, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsabilitate. Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând de orice răspundere evaluatorul.

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alți decât utilizatorii desemnați fără acordul scris prealabil al evaluatorului).

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare fără acordul prealabil scris al evaluatorului, nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## 2.11. Decisarea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR, respectiv a raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, ca o evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară evaluării. Nu a existat devieri de la standard.

### Standarde utilizate:

- SEV 100- *Cadru general*;
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării*;
- SEV 102- *Implementare*;
- SEV 103- *Raportare*;
- SEV 104- *Tipuri de valori*;
- SEV 105- *Abordări și metode de evaluare*;
- SEV 200- *Întreprinderi și participatii la întreprinderi*;
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare*;
- GBV 600- *Evaluarea bunurilor imobile*.
- GBV 630- *Evaluarea întreprinderii*.

## 2.12. Descrierea raportului

Prin instrucțiunile clientului nu s-a specificat cerințe speciale cu privire la forma/conținut a raportului de evaluare solicitat, condiții în care prezentul raport s-a întocmit conform SEV 103-Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103-Raportare.

Mențiuni privitoare la obligațiile clientului/proprietarului: au fost comunicate prin contract/adrese ulterioare contractului obligații necesare pentru client/proprietar legate de informații/documente/utilizarea raportului după cum urmează:

- Clientul garantează accesul liber/nelimitat (juridic, fizic) și în bune condiții (de securitate și protecția muncii) la toate locurile, datele și informațiile privind imobilele, necesare pentru executarea serviciilor (vizualizare și identificare a proprietății supuse evaluării și după caz, a vecinătăților și a altor active care pot influența valoarea).

Datele și informațiile vor fi prezentate sub formă preponderent scrisă, pe suport hârtie, fax, email și stick precum și orală ;

- Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de către persoane cunoscătoare ale proprietății, care să-și însușească identificarea acestora;
- Să pună la dispoziție evaluatorului toate datele/documentele necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscal actual și reală a proprietății (documente a căror veridicitate acesta și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu, restricții, limitări/incertitudini legislative urbanistice, juridice, tehnice, de mediu și de altă natură cunoscute care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestora.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celor învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acestora și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin utilizarea raportului (opinii și celorlalte date conținute în acesta), clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.
- Să nu utilizeze raportul în alte scopuri decât cel în care a fost solicitat;
- Să transmită, în scris, eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare, în caz contrar evaluatorul utilizând ipoteze considerate normale speciei, proprietății și celorlalte elemente specifice de la data evaluării.

## **CAPITOL III. Prezentarea datelor**

### **3.1. Prezentarea generala**

Obiectul evaluării este capitalului propriu al societății Eco Csik SRL, cu sediul în com. Sansimion, str. Nagymezo, nr. 711/B, jud. Harghita, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de lângă Tribunalul Harghita J19/343/2009 și punct de lucru în mun. Miercurea Ciuc, str. Salcam, nr. 1, cod fiscal 25741662. Societatea a fost înființată în temeiul Legii nr. 31/1990, în anul 2009.

Societatea Eco Csik SRL este o societate cu răspundere limitată, având un capital social de 3.390.000 lei alocat unui număr de 3390 părți sociale cu o valoare nominală de 1000 lei.

Proprietarii sunt jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc și comune din zona (anexa 1). Dreptul de proprietate este considerat valabil, marketabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte care pot afecta valoarea.

### **3.2. Descrierea juridică**

Aspectele juridice au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către Eco Csik SRL, prin conducerea societății.

Societatea își desfășoară activitatea în locația com. Sansimion, str. Nagymezo, nr. 711/B, mun. Miercurea Ciuc, str. Salcam, nr. 1 și pe U.A.T.-uri pe care deservește.

Conform datelor/informațiilor primite de la client societatea deține dreptul absolut de proprietate asupra activelor din patrimoniu în baza contractelor de vânzare cumpărare/facturi, recepții.

### **3.3. Participații și alte immobilizări financiare**

La 31.12.2020, societatea Eco Csik SRL nu deține în patrimoniu active de natură immobilizări financiare.

### **3.4. Licențe, brevete, mărci, proprietăți intelectuale**

La 31.12.2020, societatea Eco Csik SRL deține în patrimoniu immobilizări necorporale în valoare de 46082 lei.

### 3.5. Litigii

La 31.12.2020, conform informațiilor furnizate de reprezentanții societății Eco Csik SRL litigiile sunt de natura recuperarea creanțelor-facturi neîncasate.

### 3.6. Asigurări

Eco Csik SRL dispune de asigurări pentru parcul de mașini și utilaje în dotare.

### 3.7. Contracte de împrumut. Garanții

Conform situațiilor financiare puse la dispoziție de client, nu sunt contracte de împrumut înregistrate, la data evaluării. Datoriile societății sunt din activitatea operațională și datorii față de bugetul de stat.

### 3.8. Analiza pieței

Societatea activează pe piața operatorilor regional de salubritate, venituri realizate din servicii executate către populație și agenți economici, cu tarife aprobate, cu o pondere de cca 73 % colectare și transport deșeurilor menajere, 15 % mătură stradală, 8 % dezapezire 4% alte activități conexe.

Afacerile din acest sector, care includ salubritatea, dezapezirea și deratizarea, sunt dominate de câțiva jucători importanți care, de peste un deceniu, controlează serviciile din zona marilor orașe. Pe primul loc se află compania Romprest Service SA, cu afaceri de 233,7 milioane de lei în 2018, în creștere cu 50,8 milioane față de nivelul din 2010. Firma raporta, în 2018, ultimul an pentru care există datele financiare finale, un profit net de 11,8 milioane de lei. În zona societății subiect firme active sunt: RDE HURON SRL, cu capacitate/cifra de afaceri inferioară.

Puncte tari, societatea subiect:

- Vechimea pe piața specifică,
- Portofoliu constant,
- Rate de lichiditate și solvabilitate bună,

Puncte slabe:

Nivelul mare al gradului de neîncasare al creanțelor.

## CAPITOL IV. Evaluarea societății

### 4.1 Aspecte teoretice a abordărilor în evaluare

Practica evaluărilor se referă în general la 3 abordări distincte numite: Abordarea prin Piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordări sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situații.

Abordarea prin Piață – presupune compararea entității evaluate cu alte entități similare și relevante care au fost tranzacționate pe piață și astfel estimarea se face prin conversia acestora cu un multiplicator. Preturile de tranzacționare sunt analizate prin elemente de comparație, ajustate corespunzător pentru diferențe comparabile/entitate subiect. Elementele de comparație sunt dimensiunea firmelor, data tranzacțiilor, condiții de vânzare, preturi, dimensiunea pachet de acțiuni, profitabilitate. Din lipsa de comparabile adecvate nu se aplică această abordare.

Abordarea prin Active – Este recomandat doar în cazul societăților de tip start-up sau a celor care nu respectă principiul continuității activității. Evaluarea subiect se face pe principiul continuității activității, condiții în care nu se va aplica această metodă.

Abordarea prin Venit – presupune estimarea societății pe baza castigurilor viitoare de care ar putea dispune acționarul actuali în ipoteza continuității activității.

## 4.2 Abordarea prin venit

Metoda se bazează pe însumarea castigurilor actualizate aferente perioadei de previziune explicite, perioadei non-explicite, valori care sunt obținute prin previzionarea rezultatelor financiare pe baza informațiilor de care dispune managementul societății la data evaluării. Astfel prin această abordare va fi recunoscută și valoarea aportului elementelor necorporabile. Metodele aplicabile sunt:

Metoda cash flow net actualizat

Metoda capitalizării venitului.

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

Pasi metodei sunt urmatoarele:

- Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor
- Estimarea ratei de actualizare
- Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor pe o perioadă explicită
- Estimarea valorii reziduale
- Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale
- Obținerea valorii capitalului acționarilor după deducerea valorii datoriilor financiare nete
- Raportare valorii capitalului la numărul de părți sociale, pentru obținerea valorii de piață a unei părți sociale.

Calculule se fac cu ajutorul tabelelor anexa.

#### 4.3. Analiza rezultatelor, valoarea propusă, opinia și conștientizarea evaluatorului asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul a revazut întreaga lucrare pentru a avea siguranța ca datele disponibile, raționamentul și logica au dus la judecări corecte.

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.

Argumentele cu privire la selectarea rezultatului abordării prin venit:

- ✓ Valoarea obținută prin metoda fluxurilor financiare actualizate are în vedere atât potențialul de exploatare al patrimoniului societății, pe baza activității curente desfășurate în cadrul acesteia cât și de impactul activelor intangibile neidentificabile distinct asupra valorii companiei. Metoda are la bază cashflow-urile estimate în conformitate cu proiecțiile financiare întocmite de managementul companiei. În consecință, valoarea obținută reflectă cel mai bine așteptările unor potențiali investitori privind performanțele financiare viitoare ale companiei, cu rezervele menționate de evaluator în cadrul prezentării aplicării metodei, cu referire la riscurile care pot avea un impact semnificativ asupra evoluției și dezvoltării viitoare a societății. 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, respectiv a metodei fluxurilor financiare actualizate este cel mai reprezentativ:

-Ține cont de toate aspectele specifice activității ECO CSIK S.R.L. cuantificate prin proiecții financiare;

-În cadrul acestei abordări se ține cont de toate elementele de active intangibile imposibil de cuantificat separat;

-Previziunile financiare au fost elaborate ținând cont de situația actuală a societății, de istoricul activității cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței specifice și analizate de noi împreună cu managementul acesteia;

Alături de estimarea valorii de piață a unei acțiuni în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020, în raport au fost calculate și valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de acțiuni aflate în circulație, conform ultimei situații financiare auditate precum și prețul de tranzacționare, aferent ultimelor 96 luni anterioare datei raportului de evaluare.



- a) prețul de tranzacționare, anterior datei raportului de evaluare: 1000 lei/parti sociale
- b) valoarea activului net al societății, împărțit la numărul de parti sociale aflat în circulație, conform ultimei situații financiare: 1423 lei/parti sociale.

Notă:

Prețul și valoarea de mai sus nu reprezintă estimări ale valorii în conformitate cu Standardele de Evaluarea Bunurilor 2020.

Asfel, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a capitalului propriu aferent ECO CSIK S.R.L. este:

**4.671.000 lei echivalent a 1378 lei/parti sociale**

Intocmit,

Bálint László



