

ANEXA 10 rectificata

La Plan de reorganizare COS Targoviste S.A.

OK 1

S.C. APWIN S.R.L.

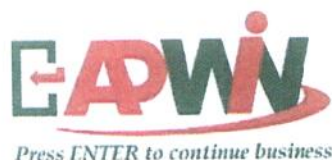
Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON



Nr. inreg: 2Of140562 /06.05.2014

In atentia

Silviu Strejut

S.C. SILNEF S.R.L

OFERTA EVALUARE IN SCOP DE FUZIUNE S.C. COS TARGOVISTE S.A.

In conformitate cu solicitarea d-voastra, va comunicam oferta privind conditiile de elaborare a raportului de evaluare in scop de fuziune a **S.C. COS TARGOVISTE S.A.** in calitate de societate absorbanta cu **S.C. INDUSTRIA SARMEI CAMPIA TURZII S.A.** in calitate de societate absorbanta care are ca obiect determinarea aportului net de fuziune, determinarea valorii actiunilor, stabilirea raportului de schimb al actiunilor, si prin urmare a numarului de actiuni ce trebuie emise de Societatea Absorbanta.

APWIN este membru corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si membru al Uniunii Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania. Rezultatul evaluarii va fi livrat sub forma unui raport de evaluare. Evaluarea va fi efectuata respectand Standardele Internationale de Evaluare (IVS).

Tarif propus: 40.000 (patruzecimii) EUR + TVA

Modalitate de plata:

- 30% avans;
- 40% la predarea raportului preliminar de evaluare;
- 30% la predarea raportului de evaluare listat;

Termen executie: 40 zile lucratoare de la data incasarii avansului si primirii tuturor documentelor necesare evaluarii;

Cu stimă,

GABOR MIHAI STELIAN

Director General APWIN

expert evaluator ANEVAR MTA, EPI, EI



S.C. APWIN S.R.L.

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON



ANEXA 1: PROCEDURA DE EVALUARE

Tipul de valoare estimata	Tipul de valoare estimata este descris in IVS 2011 Cadrul General: "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."
Generalitati privind evaluarea de intreprinderi	Conform IVS 200 Intreprinderi si participatii la intreprinderi, "O intreprindere este o activitate comerciala, industrială, de servicii sau de investitii (...) Evaluările de intreprinderi sunt solicitate pentru scopuri diferite, respectiv pentru achizitii, fuziuni si vanzari de intreprinderi, impozitare, litigii, proceduri de insolventa si pentru raportarea financiara (...) Evaluarea unei intreprinderi solicitata frecvent utilizarea informatiilor primite de la manageri, reprezentanti ai managerilor sau de la alti experti (...) Desi valoarea, la o anumita data, reflecta beneficiile anticipate ale detinerii viitoare, istoricul unei intreprinderi este util deoarece poate oferi un reper privind asteptarile viitoare (...) Pentru evaluarea unei intreprinderi este esentiala cunoasterea dezvoltarilor economice relevante si a tendintelor domeniului specific de activitate.
Abordari in evaluare	
Abordarea prin piata	Abordarea prin piata compara intreprinderea subiect cu intreprinderi similare care au fost tranzactionate pe piata. Cele trei surse uzuale de date utilizate sunt: • pietele de capital pe care se tranzactioneaza participatiile la intreprinderi similare, • piata achizitiilor in care se cumpara si se vand intreprinderi in ansamblul lor, • tranzactiile anterioare sau ofertele de tranzactii de actiuni ale intreprinderii subiect. In abordarea prin piata trebuie sa existe o baza credibila pentru comparatii cu intreprinderi similare. Aceste intreprinderi similare trebuie sa fie din acelasi domeniu de activitate cu intreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influentat de aceleasi variabile economice.
Abordarea prin venit	Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, intr-o singura valoare a capitalului. Metoda Discounted Cash-Flow se bazeaza pe capacitatea activitatii societatii de a genera fluxuri pozitive de disponibilitati si impune parcurgerea urmatoarelor pasi:

S.C. APWIN S.R.L.

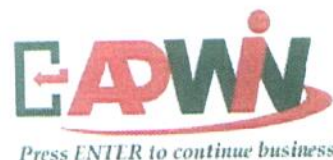
Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON



1. Determinarea contului de profit si pierdere previzionat
2. Determinarea fluxurilor financiare de disponibilitati
3. Estimarea ratei de actualizare
4. Stabilirea duratei previziunii
5. Estimarea valorii terminale/reziduale
6. Estimarea valorii totale prin insumarea fluxurilor financiare actualizate si a valorii terminale/reziduale actualizate, conform formulei:

$$VP = \sum_{p=1}^{p=n} \frac{CFNI}{(1+a)^p} + \frac{V_{terminala_n}}{(1+a)^n}$$

VP = valoarea prezenta (valoarea actualizata a intreprinderii);

p = numarul de ani ai perioadei de previziune explicita;

CFNI = cash-flow net disponibil pentru investitori;

V_{terminala} = valoarea terminala/reziduala a afacerii, la finele anului n;

a = rata de actualizare.

Abordarea prin Activul Net

Valoarea activelor si datoriilor individuale rezulta din aplicarea uneia sau mai multor abordari principale in evaluare, inainte de a fi insumate.

Evaluarea proprietatilor imobiliare

Conform IVS 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare "Dreptul asupra unei proprietati imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, folosi si dispune de teren si constructii. (...) valoarea se ataseaza mai degraba dreptului asupra proprietatii imobiliare, decat fizic, terenului si cladirilor." Evaluarea porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care este utilizarea unui activ care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa.

- Pentru stabilirea valorii de piata a terenurilor, IVS 2011 prin Ghidul metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului recomanda utilizarea a sase metode de evaluare a terenurilor: comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, tehnica reziduala, capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chiriei), analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelarii si dezvoltarii).
- Abordarea prin Piata - pentru a putea compara subiectul evaluarii cu pretul altui drept asupra proprietatii imobiliare, care a fost recent tranzactionat sau care poate fi disponibil pe piata, in mod uzual se poate stabili o unitate de comparatie adecvata: pret pe metru patrat pentru cladiri, pret pe hectar pentru teren, pret pe camera, pret pe unitatea de productie.

S.C. APWIN S.R.L.

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON



- Abordarea prin Venit – valoarea se bazeaza pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. In cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie.
- Abordarea prin Cost – este in general aplicata pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare, prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Aceasta abordare se utilizeaza in principal pentru evaluarea proprietatii imobiliare specializate.

Evaluarea imobilizarilor corporale mobile

Conform IVS 220 Imobilizari corporale mobile reprezinta imobilizari corporale care sunt detinute de o entitate pentru a fi utilizate in productia de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative si care se preconizeaza sa fie utilizate pe o perioada de timp.

- Abordarea prin cost - este adoptata pentru evaluarea imobilizarilor corporale mobile, mai ales in cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplica prin determinarea costului de inlocuire net al activului. Costul de inlocuire este costul pentru a obtine un activ alternativ, cu utilitate echivalenta.
- Abordarea prin Piata – pentru clasele de imobilizari corporale mobile care sunt omogene, de exemplu, autovehicule sau anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale, in mod obisnuit este utilizata abordarea prin piata, deoarece exista date suficiente privind vanzarile recente ale unor active similare.
- Abordarea prin Venit - poate fi utilizata daca pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare.

Evaluarea stocurilor

Conform IAS 2: Costul stocurilor trebuie sa cuprinda toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc in prezent. Costul stocurilor poate sa fie nerecuperabil, daca acele stocuri au suferit deteriorari, daca au fost uzate moral, integral sau partial, sau daca preturile lor de vanzare s-au diminuat. Costul stocurilor poate, de asemenea, sa fie nerecuperabil si in cazul in care au crescut costurile estimate pentru finalizare sau costurile estimate a fi suportate pentru a efectua vanzarea (...) activele nu ar trebui reflectate in bilant la o valoare mai mare decat valoarea preconizata a se obtine prin utilizarea sau vanzarea lor.

S.C. APWIN S.R.L.

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON



Evaluarea creantelor

Creantele vor fi evaluate pornind de la valoarea contabila. In evaluarea creantelor se tine cont de riscul unor clienti incerti. Astfel, se realizeaza o grupare si ordonare a clientilor in functie de depasirea datei scadente pentru a detecta riscul de neplata. Nivelul valoric al creantelor se va diminua, in functie de perioada de intarziere a platii creantei respective.

Evaluarea datoriilor

Conform IAS 37 Provizioane, datorii si active contingente, prin datorie se intelege „o obligatie actuala a intreprinderii ce decurge din evenimentele trecute si prin decontarea careia se asteapta sa rezulte o iesire de resurse care incorporeaza beneficii economice.” Datoriile pot fi impartite in trei categorii:

- Datorii precis determinabile – evaluate si inregistrate in bilant la suma de bani necesara pentru achitarea obligatiilor existente sau la valoarea de piata a bunurilor si serviciilor de prestat in contrapartida pentru stingerea unor obligatii;
- Datorii certe care trebuie estimate – reprezinta obligatii certe de platit dar a caror marime nu poate fi cunoscuta decat la o data viitoare. Estimarea se face pe baza respectarii reglementarilor legale si a obligatiilor potentiale.
- Datorii potentiale, numite si contingente – reprezinta o obligatie viitoare posibila neprevazuta care depinde de producerea unui eveniment viitor (de exemplu, plata unei despagubiri in urma unei sentinte judecatoresti, obligatii de mediu.

Informatii necesare evaluarii

- Facilitarea accesului pentru inspectia proprietatii;
- Documentatie legala (documente de proprietate, planuri de situatie, extras de carte funciara, certificate de urbanism, PUZ, PUD, autorizatii de construire sau demolare (daca exista);
- Lista detaliata a imobiliarilor corporale de evaluat care sa cuprinda: denumire, numar inventar, data fabricatiei, valoarea la data fabricatiei, data achizitiei, valoarea la data achizitiei, data ultimei reevaluarii, valoarea la data ultimei reevaluari, valoarea contabila ramasa, starea tehnica.
- Lista detaliata a activelor circulante (stocuri, creante, lichiditati) si a datoriilor care sa cuprinda: denumire, valoare contabila, data intrare si alte observatii.
- Scurta prezentare a companiei (aspecte juridice, comerciale, operationale, de resurse umane si financiare).
- Bugetul previzionat al activitatii viitoare.

S.C. APWIN S.R.L.

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON



ANEXA 2: STRUCTURA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. REZULTATELE EVALUARII

- Prezentarea obiectului si scopului evaluarii;
- Prezentarea rezultatelor obtinute in urma abordarilor utilizate;

2. PREMISELE EVALUARII

- Prezentarea premiselor in care are loc evaluarea: obiect, scop, client, destinatar, data de referinta, drepturi de proprietate, tipul valorii, inspectie, moneda, surse de informatii, ipoteze si conditii limitative, certificare

2. PREZENTAREA DATELOR

- Descrierea activelor si datoriilor evaluate;
- Analiza diagnostic a companiei;
- Analiza pietei specifice;

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

- Metodologia de evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor;

4. ANEXE

- Fise de calcul;
- Fotografii;
- Comparabile piata;
- Documente care atesta dreptul de proprietate;
- Prezentarea evaluatorului.

S.C. APWIN S.R.L.

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON



ANEXA 3: PREZENTAREA COMPANIEI

APWIN ofera clientilor sai solutii complexe si moderne, asigurandu-le servicii de consultanta complete in principal pe urmatoarele domenii:

- **Evaluare** – avand ca scop inscrierea in contabilitate, garantarea imprumuturilor bancare, informarea actionarilor sau informarea creditorilor companiei:
 - evaluari de proprietati imobiliare (comerciale, industriale, rezidentiale, agricole, speciale),
 - evaluari de bunuri mobile;
 - evaluari de intreprinderi;
 - evaluari de active necorporale (brand-uri, marci, domenii etc.).
- **Consultanta pentru afaceri si management** – servicii specializate si solutii personalizate pentru a sprijini companiile in luarea celor mai bune decizii in orice domeniu (de investitii, financiar, operational, juridic, resurse umane etc.)

PROIECTE DE REFERINTA

