

RAPORT DE EVALUARE

SOLCITAT DE

SC CONSTILAR RO SRL

(SOCIETATE IN INSOLVENTA)

REPREZENTATA DE

PROMPT INSOLV IPURL – ADMINISTRATOR JUDICIAR

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A
PATRIMONIULUI SI A ACTIVULUI
BRUT DE LICHIDARE**

SEPTEMBRIE 2014

Certificare

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator. Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor. De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea care face obiectul prezentului raport de evaluare, și nici un interes sau influență legată de niciuna din părțile implicate.

Prezentul raport conține Capitoale distincte întocmite pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza clientul.

Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziția evaluatorului extern.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR) și Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România – (C.E.C.C.A.R.) și anume: Standardele de evaluare ANEVAR : SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 200, SEV 2110, SEV 220, Ghidul Metodologic de evaluare 600, Ghidul Metodologic de evaluare 620, Ghidul Metodologic de evaluare 630, Standardul Profesional CECCAR nr. 37 privind misiunea de evaluare a întreprinderii (Recomandarea nr 100/CECCAR-EV, Recomandarea nr 101/CECCAR-EV Recomandarea nr 102/CECCAR-EV).

SC MAIANDA EVAL SRL
Expert Evaluator: Popa Liviu George



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE

SECȚIUNEA I. PREMIZELE EVALUĂRII

Cap. I. Date generale

- I.1. Obiectul evaluării
- I.2. Scopul evaluării
- I.3. Utilizarea raportului
- I.4. Clientul și destinatarul lucrării
- I.5. Bazele evaluării
- I.6. Data inspecției și data evaluării
- I.7. Modalități și termene de plată
- I.8. Responsabilitatea față de terți
- I.9. Sursele de informații

Cap. II. Rezultatele evaluării

SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR

Cap. I. Aspecte juridice

Cap. II. Descrierea societății

SECȚIUNEA III. EVALUAREA SOCIETĂȚII

Cap. I. Abordarea prin active

- 1. Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile
- 2. Estimarea valorii de piață a patrimoniului

Cap. II. Sinteza rezultatelor evaluării și opinia evaluatorului

ANEXE

Prezentarea evaluatorului

Balanta contabila si Bilanț contabil – iunie 2014

Extras bilant an 2013,2012,2011

Fise calcul

Documentatie client

Fotografii

Stimate beneficiar,

Referitor la estimarea valorii de piata a patrimoniului si a activului brut de lichidare al SC CONSTILAR RO SRL se precizează că prezentul raport se întocmește la solicitarea reprezentantilor SC CONSTILAR RO SRL prin administrator judiciar PROMPT INSOLV IPURL.

În conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii încheiat între **SC CONSTILAR RO SRL prin PROMPTINSOLV IPURL**, în calitate de **CLIENT**, și **SC MAIANDA EVAL SRL**, în calitate de **PRESTATOR**, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii de piata a patrimoniului si a activului brut de lichidare al SC CONSTILAR RO SRL .

Societatea evaluată, S.C. CONSTILAR RO SRL își desfășoară activitatea în domeniul lucrarilor de constructii rezidentiale si nerezidentiale.

Societatea are asociati persoane fizice.

Pentru estimarea valorii de piata a patrimoniului si a activului brut de lichidare , ținând cont de scopul acestei evaluări, s-a utilizat abordarea prin active - metoda activului net corijat obținut prin reevaluarea elementelor patrimoniale de activ și determinarea bilanțului economic pe baza ultimului bilanț contabil al societății (iunie 2014) .

Abordarea prin piață nu a fost utilizata deoarece societatea nu este cotata pe piata de capital si nu s-au gasit pe piata societati tranzactionate – comparabile.

Abordarea prin venituri nu a fost utilizata deoarece societatea în ultimii ani a înregistrat pierderi contabile destul de mari.

Utilizarea acestor abordari ar conduce la rezultate care nu sunt relevante pentru scopul evaluării.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare detinute de societate am utilizat abordarea prin comparatii iar pentru estimarea valorii de piata a bunurilor mobile am utilizat abordarea prin comparatii pentru mijloacele de transport si abordarea prin costuri pentru celelalte bunuri mobile.

În urma acestor operațiuni, opinia evaluatorului referitor la valoarea de piata a patrimoniului si a activului brut de lichidare la data de 05.09.2014 se cifrează la:

Valoare de piata patrimoniu = - 116.292 lei
(valoare negativa)

Valoare activ brut de lichidare = 215.776 lei

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării, și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiat în condițiile de vânzare specificate.

Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit
- valoarea obținută trebuie considerată ca fiind “cea mai probabilă”

Evaluatorul nu poate garanta obținerea pe piață a valorii mai sus obținute deși prezentul raport a fost întocmit folosind informațiile financiar-contabile obținute de la client și informațiile de piață specifice valabile la data evaluării.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe informațiile existente în documentele financiar-contabile puse la dispoziție de către BENEFICIAR, pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informațiilor culese de pe piața imobiliară specifică a proprietăților evaluate, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații.

Cu respect ,
SC MAIANDA EVAL SRL
Evaluator: Popa Liviu



SECȚIUNEA I. PREMIZELE EVALUĂRII

CAPITOLUL I. DATE GENERALE

I.1. Obiectul evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a patrimoniului și a activului brut de lichidare al SC CONSTILAR RO SRL. Societatea evaluată își desfășoară activitatea în domeniul lucrărilor de construcții rezidențiale și nerezidențiale..

I.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este *estimarea valorii de piață* a patrimoniului și a activului brut de lichidare al SC CONSTILAR RO SRL, în procesul de insolvență.

I.3. Utilizarea raportului

Rezultatele prezentului raport de evaluare vor fi utilizate numai în conformitate cu scopul declarat de către PROMPT INSOLV IPURL- administrator judiciar..

I.4. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează SC CONSTILARRO SRL reprezentată de PROMPT INSOLV IPURL- administrator judiciar, în calitate de **Client** și **Destinatar**.

I.5. Bazele evaluării

Bazele lucrării de evaluare constau în:

- Balanța contabilă și Bilanțul contabil la 30.06.2014, și bilanțul economic obținut pe baza acestora,
- Extras bilanț an 2013, 2012, 2011
- Date și informații economico-financiare puse la dispoziție de către conducerea tehnico-economică a SC CONSTILARRO SRL
- Vizionarea în teren a activelor,
- Lucrări și acte normative de referință.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu celelalte aprecieri din raport; evaluatorul își asumă

integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor restrictive și condițiilor limitative prezentate mai jos.

I.5.1. Ipoteze și condiții limitative

Pe parcursul elaborării prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele ipoteze și condiții limitative:

- Se presupune de către evaluator că nu există condiții ascunse sau neevidențiate în evidentele contabile ale societății evaluate, care ar face ca patrimoniul acesteia să valoreze mai mult sau mai puțin, neasumându-se nici o răspundere pentru astfel de condiții,
- Se presupune că toate datele și informațiile sunt autentice și corecte,
- Se presupune de către evaluator că societății evaluate i se aplică un management competent,
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu societatea în cauză, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință,
- Toate documentațiile se presupun a fi corecte, ele fiind incluse în lucrare în scopul clarificării cât mai precise a elementelor raportului,
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții autorizați ai clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare,
- Informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe,
- Această misiune nu este un audit financiar, ceea ce exclude confirmarea informațiilor de la terți, aprecierea controlului intern și verificarea fizică a stocurilor și trezoreriei.
- Prezentul raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris al evaluatorului și respectiv al clientului acestuia, cu precizarea expresă a formei și a contextului în care ar urma să apară,
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare,
- Niciuna dintre părțile raportului nu va fi difuzată public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea evaluatorului,
- Situația actuală a societății a stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea a celei mai probabile valori a patrimoniului în condițiile tipului de valoare selectată.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza documentației puse la dispoziție de către client și în baza informațiilor ce au putut fi obținute de la lichidatorul judiciar al societății

I.5.2. Valoarea estimată

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a patrimoniului și o valoare de lichidare a activului brut, în conformitate cu cerințele Clientului. Definiția valorii de piață este ceea ce cuprinsă în Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru general și este după cum urmează:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În estimarea valorii de piață s-a ținut cont de scopul evaluării și recomandările Standardelor de Evaluare.

Conform IVS 7010, pct. 4 "unii creditori cer evaluări facute pe ipoteza unei vânzări fortate să impună o limită de timp pentru cedarea ipotetică a proprietății imobiliare"; trebuie înțeles foarte bine că această limitare poate fi o ipoteză de realizare a unei evaluări alternative, însă creditorul este atenționat asupra faptului că opinia evaluatorului este valabilă numai la data evaluării și că aceasta ar putea fi nereală pentru o eventuală executare a garanției, în cazul în care condițiile de piață și circumstanțele vânzării pot fi diferite.

Termenul "vanzare fortată" se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Pretul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vânzătorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvată nu poate fi făcută. El poate să reflecte și consecințele pentru vânzător a nereușitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Pretul obținabil într-o vânzare fortată nu poate fi prezis în mod credibil, cu excepția situației în care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializării neadecvate. Pretul pe care un vânzător îl va accepta, într-o vânzare fortată, va reflecta mai degrabă situațiile particulare decât cele ale vânzătorului decis din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare fortată va avea numai o legătură întâmplătoare cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri de valoare, definite în acest standard. Deoarece vânzarea fortată este o descriere a situației în care tranzacția are loc, acest termen nu reprezintă un tip de valoare. Informațiile referitoare la tranzacțiile în condiții normale de piață și tranzacțiile în condiții de lichidare din perioada 2009 – 2014, indică un nivel al preturilor la lichidare între 0,5 și 0,75 din valoarea de piață estimată conform Standardului Internațional de Evaluare IVS 1. valorile se orientează spre maximul intervalului pentru proprietăți cu un plasament atractiv și finisaje superioare, deoarece vânzarea acestor proprietăți atrage mai mulți potențiali clienți, de unde și prețurile mai ridicate.

I.6. Data inspecției și data evaluării

Inspecția proprietatilor imobiliare, bunurilor mobile ale societatii si culegerea informatiilor a fost efectuată în data de 05.09.2014 în prezența reprezentantilor SC CONSTILAR RO SRL . Data evaluării este 05.09.2014, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea de piata a patrimoniului si a activului brut de lichidare al SC CONSTILAR RO SRL.

I.7. Modalități și termene de plată

Valorile prezentate ca opinii sunt valori considerate a fi plătite printr-o modalitate și termene caracteristice pieței tranzacțiilor cu sume similare, fără a lua în considerare eventuale aranjamente financiare favorabile cumpărătorului.

I.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului , si in baza informatiilor ce au putut fi obtinute de la lichidatorul judiciar al SC CONSTILAR RO SRL corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în capitolul I.4. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Septembrie 2014) când are loc operațiunea de evaluare. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

I.9. Sursele de informații

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Balanta contabila ,Biilanțul contabil la 30.06.2014 si bilantul economic obținut pe baza acestuia,
- Extras bilant an 2011,2012,2013
- Date și informații economico-financiare puse la dispoziție de către client , de catre reprezentantii societatii evaluate si de catre lichidatorul judiciar al SC CONSTILARRO SRL
- Standarde Internationale de Evaluare
- informații furnizate de furnizori privind preturile de vanzare ale proprietatilor imobiliare si bunurilor mobile cu cele din proprietatea SC CONSTILAR RO SRL pentru stabilirea valorilor de înlocuire;
- observațiile făcute cu ocazia inspecțării proprietății de către evaluator ;
- publicații locale, piața imobiliară
- Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare
- cataloage de Evaluare
- INTERNET si Cursul de schimb BNR al monedei naționale

CAPITOLUL II. REZULTATELE EVALUĂRII

Rezultatele la care a ajuns evaluatorul în cadrul prezentului raport, prin aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate sunt:

***Valoare de piata patrimoniu = - 116.292 lei
(valoare negativa)***

Valoare activ brut de lichidare = 215.776 lei

SC MAIANDA EVAL SRL

Expert evaluator : POPA LIVIU GEORGE



SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR

CAPITOLUL I. ASPECTE JURIDICE

SC CONSTILAR RO SRL este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J05/961/2000, CUI 13589570.

Societatea are sediul social in Romania, localitatea Oradea , strada Sulyok Istvan , nr 20, judetul Bihor.

Capitalul social subscris al societatii este de 200 lei divizat in 20 parti sociale cu o valoare nominala de 10 lei detinut de :

- Birsan Ioan = 100 lei- 10 parti sociale – 50 % din capitalul social
- Barsan Elena Klotilda = 100 lei – 10 parti sociale – 50 % din capitalul social

Incepand cu data de 19.07.2013 societatea a intrat in procedura de insolventa.

Administratorul societatii este d-na Barsan Elena Klotilda
Administratorul judiciar al societatii este PROMPT INSOLV IPURL.

Obiectul de activitate.

Activitate principală:

- Lucrari de constructii rezidentiale si nerezidentiale

CAPITOLUL II. DESCRIEREA SOCIETĂȚII

Societatea CONSTILARR O SRL. a fost înființată în anul 2000 cu obiect de activitate construcții rezidențiale și nerezidențiale realizând lucrări de construcții civile, industriale și agricole (case de locuit, spații birouri, hale industriale pe structuri grele și usoare), finisaje interioare și exterioare (tencuieli, gleturi, zugrăveli, placări pereti și pardoseli, tavane false), instalații de încălzire, electrice și sanitare, lucrări la învelitori clădiri, execuție baze sportive etc. În activitatea pe care o desfășoară, societatea colaborează cu arhitecți și producători de materiale de construcții.

Societatea are documentat, implementat și certificat un sistem de management integrat conform standardelor ISO 9001 – calitate, 14001- mediu și OHSAS 18001- sănătate.

În componența personalului angajat societatea are personal de specialitate atestat: Responsabil control de calitate și tehnic execuție în domeniile construcții civile, industriale, agricole și amenajări hidrotehnice.

Societatea este membră a Asociației Federației Patronilor Bihor.

La 30.06.2014, conform evidentelor contabile anexate (bilant):

- societatea nu are immobilizări necorporale
- societatea are immobilizări corporale în valoare netă de 195.211 lei
- societatea are immobilizări financiare în valoare de 34.550 lei
- societatea nu prezintă sold la stocuri
- creanțele societății sunt în valoare de 204.865 lei și constă în clienți și alte creanțe.
- societatea are lichidități în casierie și în conturi de 45.456 lei
- societatea are datorii pe termen scurt de 863.228 lei și constă în furnizori neachitați, datorii salariale, alte datorii
- societatea nu are datorii pe termen lung
- capitalul social al societății este de 200 lei
- societatea are rezerve în valoare de 204 lei și rezerve din reevaluare de 20.109 lei
- societatea a înregistrat în primul semestru al anului 2014 o pierdere de 37.905 lei
- cifra de afaceri a societății pe sem I 2014 este de 198.487 lei
- veniturile din exploatare sunt de 198.487 lei
- cheltuielile de exploatare sunt de 228.434 lei
- veniturile totale sunt de 199.132 lei
- cheltuielile totale sunt de 237.037 lei

SECȚIUNEA III. EVALUAREA ÎNTREPRINDERII

CAPITOLUL I. ABORDAREA PRIN ACTIVE

Bilanțul contabil constituie punctul de pornire în orice evaluare de activ sau de întreprindere, dar numai punctul de pornire, ea realizându-se pe baza unui bilanț de calcul, teoretic, abstract, elaborat de evaluator exclusiv în acest scop – bilanțul economic, respectiv bilanțul care cuprinde atât patrimoniul întreprinderii, exprimat în valori economice, cât și profitul pe care întreprinderea este aptă a-l degaja în condițiile pieții din care face parte. Trecerea de la bilanțul contabil la bilanțul economic permite obținerea unei valori indispensabile oricărei evaluări și anume activul net corijat al întreprinderii (ANC).

În cazul societății evaluate, SC CONSTILARRO SRL , pentru stabilirea activului net corijat (ANC) s-a pornit de la bilanțul contabil elaborat la data de 30.06.2014. Pentru “părăsirea” bilanțului contabil în vederea obținerii valorilor economice ale patrimoniului societății și elaborării unui bilanț economic s-au făcut mai multe operațiuni descrise în continuare.

Conform documentelor analizate , societatea are în proprietate următoarele proprietăți imobiliare și bunuri mobile:

1. Proprietăți imobiliare

- Spațiu comercial în suprafața de 45 mp situat în Oradea, str. Sulyok Istvan , nr 20 înscris în CF 155260-C1-U2 - Oradea
- Teren intravilan în suprafața de 2501 mp situate în Oradea , strada Soseaua Borsului cu platforma betonată înscris în CF 176076 – Oradea, nr cad 176076

2. Bunuri mobile înscrise în evidențele contabile

- Autoturism Audi A4 – fabricație 2006
- Autoturism Dacia – fabricație 2005
- Demolator electric
- Rotopercutor
- Generator AGT 3501
- Calculator
- Laptop

În vederea stabilirii ajustărilor de valoare ale imobilizărilor corporale (proprietăți imobiliare și bunuri mobile) în continuare am estimat valoarea de piață a proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile deținute de societate .

I. Estimarea valorii de piata a spatiului comercial – Oradea str. Sulyok Istvan, nr 20

I.1. Statutul juridic al deținătorului

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in mun. Oradea, str. Sulyok Istvan, nr 20, jud Bihor si este proprietatea SC CONSTILAR RO SRL conform Extrasului de Carte Funciara nr 155260-C1-U2-Oradea..

I.2. Dreptul de proprietate

Proprietarul este deținătorul imobilului evaluat conform Contract de vanzare cumparare nr 2914/2004 emis de BNP Mos Ghorghe.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate deplin asupra bunului imobil compus din spatiu comercial.

I.3. Situația litigiilor

Nu se cunosc date privind litigiile referitoare la bunul evaluat.

I.4. Situația sarcinilor, contractelor de asocieri și închirieri

Proprietatea are ipoteca in valoare de 80.000 lei in favoarea Bancii Transilvania.

I.5. Descrierea constructiei

<i>An PIF</i>	estimat 1980
<i>Regim înălțime</i>	P
<i>Suprafata construita</i>	45 mp
<i>Utilizare actuală</i>	Birou
<i>Compartimentare</i>	Birou, Grup sanitar

Este o constructie care face parte dintr-o constructie comuna (4 spatii de locuit + 1 spatiu comercial) cu structura de rezistenta din fundatii de beton. Peretii exteriori sunt din zidarie din caramida. Acoperișul este in doua ape cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla. Pardoselile sunt din beton acoperite cu parchet laminat in birou si gresie in grupul sanitar . Tâmplărie exterioară este din PVC cu geam teropan iar cea interioara din lemn. Peretii exteriori sunt tencuiti cu tencuiala nobila. Peretii interiori sunt tencuiti si zugraviti cu vopsea lavabila. Tamplaria interioara este din lemn.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la urmatoarele rețele utilitare.

- energie electrica
- apa rece
- canalizare
- Internet, telefon , TVS
- Incalzire proprie cu radiatoare electrice

Starea constructiei este buna

I. Estimarea valorii de piata a spatiului comercial – Oradea str. Sulyok Istvan, nr 20

I.1. Statutul juridic al deținătorului

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in mun. Oradea, str. Sulyok Istvan, nr 20, jud Bihor si este proprietatea SC CONSTILAR RO SRL conform Extrasului de Carte Funciara nr 155260-C1-U2-Oradea..

I.2. Dreptul de proprietate

Proprietarul este deținătorul imobilului evaluat conform Contract de vanzare cumparare nr 2914/2004 emis de BNP Mos Ghorghe.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate deplin asupra bunului imobil compus din spatiu comercial.

I.3. Situația litigiilor

Nu se cunosc date privind litigiile referitoare la bunul evaluat.

I.4. Situația sarcinilor, contractelor de asocieri și închirieri

Proprietatea are ipoteca în valoare de 80.000 lei în favoarea Bancii Transilvania.

I.5. Descrierea construcției

<i>An PIF</i>	estimat 1980
<i>Regim înălțime</i>	P
<i>Suprafata construita</i>	45 mp
<i>Utilizare actuală</i>	Birou
<i>Compartimentare</i>	Birou, Grup sanitar

Este o constructie care face parte dintr-o constructie comuna (4 spatii de locuit + 1 spatiu comercial) cu structura de rezistenta din fundatii de beton. Peretii exteriori sunt din zidarie din caramida. Acoperișul este in doua ape cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla. Pardoselile sunt din beton acoperite cu parchet laminat in birou si gresie in grupul sanitar . Tâmplărie exterioară este din PVC cu geam teropan iar cea interioara din lemn. Peretii exteriori sunt tencuiti cu tencuiala nobila. Peretii interiori sunt tencuiti si zugraviti cu vopsea lavabila. Tamplaria interioara este din lemn.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare.

- energie electrica
- apa rece
- canalizare
- Internet, telefon , TVS
- Incalzire proprie cu radiatoare electrice

Starea construcției este buna

I.6 Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca *utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

După cum rezultă, cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând cont de amplasamentul proprietății, vecinătățile existente, structura și starea tehnică a construcțiilor, modalitatea de valorificare, precum și tendințele de evoluție a pieței imobiliare din zonă, cea mai bună utilizare este cea : comerciala

1.7 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici, etc. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor, și a cumpărătorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă, etc.).

Datorită factorilor enumerați mai sus, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de estimat și previzionat. În formarea prețului de tranzacționare și încheierea contractelor, factori exogeni proprietăților – cum ar fi motivațiile speciale ale cumpărătorului, tipul de finanțare, tenta

speculativă, amenințarea de a fi evacuat dintr-un spațiu, condițiile în care se încheie tranzacția – au uneori influență importantă și conduc la prețuri de tranzacționare care diferă în mare măsură de valoarea de piață.

Piața specifică a proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip comercial. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere al sistemului constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, stadiul de dezvoltare a economiei locale, în opinia evaluatorului, imobilul are cea mai bună utilizare, astfel că nu se așteaptă o schimbare a utilizării actuale.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație comercială situate în zona municipiului Oradea

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a perimetrului considerat, stadiul de dezvoltare a economiei în zone similare și caracteristicile acesteia, populația sa, trenduri de dezvoltare care se manifestă în ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate considerat.

Analiza cererii

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de proprietăți de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc.

La nivelul pieței considerate, cererea pentru spații comerciale este în scădere. Factorii care au contribuit la scăderea cererii sunt :

- populația în zona - în continuă descreștere
- veniturile și salariile din zonă – având în vedere criză financiară acestea sunt în stagnare
- considerații financiare – având în vedere restricțiile impuse de Banca Națională la creditele ipotecare, și creșterea ratei dobânzii la credite tendința investitorilor de a achiziționa imobile generatoare de venit este redusă

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

La nivelul pieței considerate, oferta pentru spații comerciale este destul de mare. Factorii care au contribuit la creșterea ofertei sunt :

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale , volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare – în ultima perioadă construcțiile noi cu destinație comercială din zona municipiului Oradea au crescut foarte mult ;
- disponibilitatea și prețul terenului liber – investitorii în ultima perioadă au construit spații comerciale în zonele limitrofe ale mun. Oradea datorită prețului mai scăzut al terenului;
- transformarea pentru utilizări alternative: în zonă foarte multe proprietăți agricole și industriale au fost transformate în spații comerciale .
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.- în anii precedenți condițiile accesibile de creditare și nivelul scăzut al ratei dobânzii la credite au contribuit la construirea de proprietăți comerciale.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piața imobiliară comercială în această perioadă este o piață în cădere , caracterizată printr-un număr destul de redus de actori și tranzacții în care prețurile au o tendință descrescătoare.

I.8. Evaluarea construcției- abordări în evaluare

Pentru evaluarea spațiului comercial având în vedere specificul acestuia și multitudinea de comparabile existente pe piața imobiliară (oferte spații comerciale) am utilizat abordarea prin comparații , metoda comparației directe.

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative (din cadrul abordării prin piață) pentru a obține o indicație asupra valorii proprietății subiect. Acestea sunt tehnicile cele mai des

folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Corecțiile obținute prin analiza comparativă sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

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

În metoda comparațiilor directe sunt nouă elemente de comparație de bază :

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- caracteristicile economice
- utilizarea
- componente non-imobiliare ale valorii

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă luând în considerare datele culese de pe piață am folosit metoda comparațiilor directe.

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin metoda comparației directe.

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)				
Elem de comp	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EU)	?	15.500	13.900	32.500
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie (-10%)		-1.550	-1.390	-3.250
Pret corectat (EURO)		13.950	12.510	29.250
Conditii de vanzare	integral	Integral	Integral	Integral
Corectie pentru tipul de vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		13.950	12.510	29.250
Conditii de finantare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corectie pentru finantare		0	0	0
Pret corectat (EURO)		13.950	12.510	29.250
Conditii de piata		recent	recent	recent
Corectie pentru conditiile pietei		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		13.950	12.510	29.250
Localizare	str Sulyok Istvan	Primariei	Primariei	Central
Corectie (%)		-15%	-15%	-10%
Pret corectat (EURO)		11.858	10.634	26.325
Vechime (ani)	inainte de 1990	similar	similar	similar
Corectie pentru vechime (%)		0%	0%	0%
Corectie pentru vechime (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		11.858	10.634	26.325
Suprafata construita(mp)	45,00	30	30	60
Corectie pt suprafata (%)		20%	20%	-40%
Corectie pentru dimensiunile	0	2.372	2.127	-10.530
Pret corectat (EURO)		14.229	12.760	15.795
Finisaje	medii	similar	inferior	similar
Corectie (EURO)		0%	5%	0%
Pret corectat (EURO)		14.229	13.398	15.795
Corectie totală netă (EURO)		-1.271	-502	-16.705
Corectie totală netă (%)		-8%	-4%	-51%
Corectie totală brută (EURO)		6.014	6.031	16.705
Corectie totală brută (%)		39%	43%	51%
Pret corectat (EURO/mp)		474,30	425,34	263,25
Valoare Euro/mp	316			
VALOARE PROPUȘĂ	14.200 €	63.200 lei		
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta				

Compabilele utilizate au fost (anexe):

1. Extrasa din www.olx.ro
2. Extrasa din www.olx.ro
3. Extrasa din www.olx.ro

II . Estimarea valorii de piata a terenului 2501 mp – Soseaua Borsului

II.1	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Temei contractual: Titlu de proprietate Sarcini, conform CF partea a IIIa - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară nr. 176076, municipiul Oradea, județ Bihor - Număr cadastral: 176076 Mențiuni speciale în Cartea Funciară: ipoteca legala 32.800 lei in favoarea AFP Oradea
II.2	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafata totala = 2501 mp
II.3	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	▪ Terenul este liber de constructii
II.4	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Periferica ▪ Zona industrială
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Calitatea rețelilor de transport: accesul la proprietate se face din Soseaua Borsului , intrand pe un drum din beton inspre Statia de Epurare (dpa Dacia Service).
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona in stagnare , zona industrială ▪ Zona cu caracteristici industrială
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea municipală de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea municipală de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea municipală de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea municipală de gaze: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea municipală de canalizare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea municipală de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ In limitele legal admise
	AMBIENT	▪ Specific zonelor industriale
	CONCLUZIE PRIVIND	Zona unde este amplasată proprietatea esteo zona industrială.

AMPLASAMENTUL	Cu dotări și rețele edilitare nesatisfacatoare. Poluare redusă.
II.5 DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	▪ Amplasare: Proprietatea evaluata este situata in zona periferica a mun. Oradea, unde predomina constructiile industriale. Terenul se invecineaza cu alte terenuri si mproprietati industriale (Statia de Epurare a apei) ▪ Suprafata= 2501 mp ▪ Deschidere: da ▪ Tip drum acces: drum de beton
DESCRIERE	▪ Forma : dreptunghiulara ▪ Inclinare: plan ▪ Stare teren: liber cu o platform betonata ▪ Utilitati existente in zona: Electricitate , Apa, Canalizare
RESTICTII	Nu sunt.

II.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor din mun Oradea, judetul Bihor, ▪ Subpiata terenurilor din zona periferica a mun Oradea- Soseaua Borsului Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare . Piața imobiliară este o piață ineficientă și are o serie de caracteristici care o deosebesc de piețele bunurilor : - este unică – fiecare bun imobiliar este unic , iar amplasamentul este fix - are un număr mic de vânzători și de cumpărători - proprietățile imobiliare au valori ridicate ceea ce implică o putere mare de cumpărare ; - proprietățile imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare oferit (având o valoare ridicată cumpărătorul apelează de foarte multe ori la creditele bancare) - nu se autoreglează existând foarte multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare ; - deși cererea și oferta tind către echilibru acest punct practic nu se atinge niciodată ; - cumpărătorii și vânzătorii nu sunt bine informați , ei nu vând și cumpără frecvent ; - proprietatea imobiliară nu se vinde imediat , deci are

	un grad redus de lichiditate Piețele imobiliare nefiind eficiente , evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația , atitudinile și interacțiunea participanților pe piață în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.
NATURA ZONEI	▪ Zonă industrială în curs de stagnare ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	Oferta de terenuri se referă la disponibilitatea produsului imobiliar . Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar. În mun Oradea oferta de terenuri pentru construcții în ultima perioadă (anii 2004-2010) a crescut continuu prin parcelarea marilor loturi care erau folosite ca teren agricol în parcele mai mici , și prin creerea infrastructurii necesare construirii de locuințe: cai de acces, energie electrică , alimentare cu apă , etc La nivelul pieței considerate, oferta pentru terenuri este destul de mare. <i>Factorii care au contribuit la creșterea ofertei sunt :</i> ➤ cantitatea și calitatea ofertei concurențiale, sau complementare – în ultima perioadă terenurile libere din zona limitrofă a municipiului Salonta au crescut foarte mult; ➤ disponibilitatea și prețul terenului liber – investitorii în ultima perioadă au construit spații comerciale și industriale în zonele limitrofe municipiului datorită prețului mai scăzut al terenului; ➤ disponibilitatea creditelor pentru investiții - în anii precedenți (2006-2008) condițiile accesibile de creditare și nivelul scăzut al ratei dobânzii la credite au contribuit la achiziția masivă de terenuri libere Analizând cele de mai sus , putem concluziona că oferta pieței imobiliare din mun Oradea este în creștere și are o tendință

	crescătoare în viitor.
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	Cererea de terenuri pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea de proprietăți de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului și a potențialului de dezvoltare a zonei. La nivelul pieței considerate, cererea pentru terenuri este în continua scădere. <i>Factorii care au contribuit la scăderea cererii sunt :</i> ➤ populația în zona - în continuă descreștere; ➤ veniturile și salariile din zonă – având în vedere criza financiară acestea sunt în stagnare sau chiar în descreștere; ➤ considerații financiare – având în vedere restricțiile impuse de Banca Națională la creditele ipotecare, și creșterea ratei dobânzii la credite, tendința investitorilor de a achiziționa terenuri este redusă; ➤ numărul mare de parcele intravilane de terenuri scoase din circuitul agricol și transformate în terenuri intravilane construibile din zonele limitrofe municipiului ➤ instabilitatea legislativă din domeniul fiscalității care alunga investitorii străini
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Analizând cererea și oferta de terenuri din mun Oradea putem concluziona că în acest moment raportul cerere-ofertă este în dezechilibru în favoarea ofertei . Putem spune că avem o piață imobiliară de terenuri a cumparatorilor pentru că, cumparatorii pot achiziționa cu prețuri mai mici proprietățile disponibile .
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENRI SIMILARE	▪ Minim: 8 EURO/mp ▪ Maxim: 15 EURO/mp
CONCLUZIIȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Exista o tendința de creștere a ofertei în acesta zona și probabil o scadere a prețurilor terenurilor. ▪ Rezultatul cercetării: posibilitatea reducerii prețurilor In Anexa se găsesc extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății.

II.7. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

II.8 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordează:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este o casa de locuit situata în com Nojorid, loc. Les.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea rezidențială; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

II.9. Abordarea prin piața

Anticiparea , schimbarea , cererea și oferta , substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului , utilitățile disponibile și îmbunătățirile , influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa .

Pentru evaluarea terenului se utilizează 6 metode :

Metoda comparației directe - prin această metodă prețurile și acele informații la loturi similare sunt analizate , comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda este utilizată atunci când există date comparabile .

Metoda alocării – este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Metoda extracției – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți prin scăderea contribuției construcției care estimată prin costuri și depreciere.

Metoda parcelării – este utilizată pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare.

Metoda reziduală - aceasta se bazează pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul dintre teren, mână de lucru, coordonare și capital.

Metoda capitalizării rentei funciare – renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului.

Având în vedere că în zonă am găsit loturi de teren comparabile care s-au vândut sau au fost oferite în prezentul raport pentru evaluarea terenului am ales metoda comparației directe.

Elemente de comparație utilizate de evaluatori în procedura de estimare a valorii sunt după cum urmează:

- dreptul de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare

Surse de informații utilizate în evaluarea terenului : Parcele de teren oferite în zona găsite în anunțurile publicate pe internet și verificate telefonic (Anexe).

Compabilele utilizate:

1. Extrasa din www.olx.ro
2. Extrasa din www.tocmai.ro
3. Extrasa din www.olx.ro

Valoarea de piață a terenului estimată prin metoda comparației directe este de 111.300 RON echivalentul a 25.000 EURO.

Soseaua Borsului nr cad 176076				Anexa
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	2.501,00	4.000	5.000	7.200
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		12	15	12
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
Pret corectat		12	15	12
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		1,80	0,75	1,80
Pret corectat		10,20	14,25	10,20
Localizare	300 m de Soseaua Borsului	Soseaua Borsului	Soseaua Borsului	Soseaua Borsului
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		8,67	12,11	8,67
Acces	favorabil	similar	superior	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	-1	0
Pret corectat		8,67	10,90	8,67
Conditii ale pietei	recent	recent	recent	recent
Valoarea corectiei (%)		0	0%	0
Pret corectat		8,67	10,90	8,67
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,67	10,90	8,67
Altele	platforma betonata	nu	nu	nu
Corectie procentuala		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,30	1,64	1,30
Pret corectat		9,97	12,54	9,97
Total corectie bruta		4,63	5,73	4,63
Valoarea estimata	rotund	10,0	EUR/mp	
S teren = 2501mp		25.000 €	111.300	

III. Estimarea valorii de piata a bunurilor mobile

Bunuri mobile inscrise in evidentele contabile ale societatii sunt:

- Autoturism Audi A4 – fabricatie 2006
- Autoturism Dacia – fabricatie 2005
- Demolator electric
- Rotopercutor
- Generator AGT 3501
- Calculator
- Laptop

III.1 DESCRIEREA GENERALA

Bunurile evaluate fac parte din categoria mijloace fixe –mijloace de transport, echipamente si instalatii,tehnica de calcul incadrate de societate contabil la grupa 2131 – Echipamente tehnologice, masini, utilaje, 2133 Mijloace de transport si 214 Mobilier Birotica.

Mijloc fix – Orice imobilizare corporală, care este deţinută pentru a fi utilizată în producţia sau livrarea de bunuri sau în prestarea de servicii, pentru a fi închiriată terţilor sau în scopuri administrative, dacă are o durată normală de utilizare mai mare de un an şi o valoare mai mare decât limita stabilită prin hotărârea Guvernului.

Maşini, echipamente şi instalaţii – O clasă de active corporale care:

- a) sunt deţinute în vederea utilizării pentru producerea sau furnizarea de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terţilor sau pentru a fi folosite în scopuri administrative
- b) se preconizează a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade de timp.

Pot fi clasificate ca maşini, echipamente sau instalaţii următoarele tipuri de active: utilaje de producţie; echipamente auxiliare, centre de control a motoarelor, panouri de comandă, conducte de prelucrare, fundaţii sau suporturi de structura aferente instalaţiilor; echipamente de manipulare; mijloace de transport; echipamente de laborator şi de încercări; mobilier de birou, accesorii şi birotică; echipamente de calcul;

Catalogul privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe aprobat prin H.G. nr. 2139/2004 se foloseşte de către agenţii economici, persoanele juridice fără scop patrimonial, precum şi de către instituţiile publice pentru determinarea în mod unitar a amortizării fiscale a capitalului imobilizat în active corporale.

Catalogul clasifică mijloacele fixe amortizabile în trei grupe principale şi anume:

Grupa 1 - Construcţii;

Grupa 2 - Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii;

Grupa 3 - Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active corporale.

Maşinile, echipamentele şi instalaţiile se regăsesc în grupele 2 şi 3 din Catalog.

Maşini (maşini individuale sau un grup de maşini) – Maşina este un activ utilizat pentru un proces specific în activitatea de exploatare a entităţii.

Echipamente – Alte active care sunt utilizate pentru a facilita funcţionarea întreprinderii sau entităţii.

Instalații – Active care sunt combinate indisolubil cu altele și care pot include construcții specializate nepermanente, mașini și echipamente netehnologice.

Accesorii – Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.

Durata de viață fizică – Numărul de ani estimați în care o proprietate nouă va fi posibil a fi utilizată fizic, până când deteriorările fizice ale acesteia o vor face inutilizabilă și fără a lua în considerare posibilitatea retragerii mai devreme din funcțiune din cauza deprecierii funcționale sau economice.

Bunurile mobile evaluate face parte din categoria autoturismelor, echipamentelor tehnologice și biroticii folosite în domeniul lucrărilor de construcții.

1. **Autoturism – AUDI A4** – model 8E/LBWEQI/A4 , an fabricatie 2006, avand numar de identificare WAUZZZ8E06A214536, masa proprie 1705 kg, masa maxim autorizata 2040 kg, numar de locuri 5, motor tipul BWE, seria 011070, cilindree 1984 cmc, putere maxima 147 kw , sursa de energie – benzina, culoarea Albastru, seria cartii de identitate E919028m nr inmatriculare BH-05-BRS
2. **Autoutilitara Dacia** – model D1F717/DOUBLE CAB 1.9D , an fabricatie 2005 – avand serie de identificare UU1D1F71753469651 masa proprie 1220 kg, masa maxim autorizata 1970 kg, numar de locuri 5, motor tipul F8Q-P6, seria UA22871, cilindree 1870 cmc, putere maxima 45 kw, sursa de energie – benzina, culoarea alb, seria cartii de identitate E411046, nr inmatriculare BH-08-NXJ
3. **Demolator electric** tip Makita
4. **Rotopercutor** tip Makita
5. **Generator** tip AGT 3501
6. **Calculator** format din sursa , monitor , mouse , tastatura
7. **Laptop**

Bunurile în afara de autoturismul Audi sunt bunuri achiziționate de nou în anii 2006-2010.

Starea tehnică estimată pe baza inspecției vizuale se prezintă a fi bună. Nu se constată deteriorări ale bunurilor evaluate. Cu ocazia inspecției evaluatorul a constatat că bunurile sunt în stare perfectă de funcționare.

III.2 LOCALIZAREA BUNURILOR

Bunurile evaluate au fost identificate în Oradea.

III.3. ANALIZA PIETEI CERERE-OFERTA

Piata poate fi definita ca interactiunea dintre persoane - fizice sau juridice - care transfera drepturi de proprietate, iar in unele cazuri doar dezmembraminte ale acestuia in schimbul altor bunuri, cum ar fi banii. Este locul unde se manifesta cererea si oferta, si se incheie tranzactii asupra diferitelor bunuri sau drepturi.

Ceea ce in mod general numim piata mobiliara, de fapt se imparte in tipuri specifice de piata bunurilor mobile in functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor pe piata, si de tipurile, amplasarea proprietatii, etc. Piata mobiliara are caracteristici specifice diferite de pietele altor bunuri si servicii astfel:

- Fiecare lot mobilier este unic;
- Pe piata mobiliara actioneaza putini cumparatori, pe un interval de pret si pe un amplasament sau cel mult o zona restransa;
- Pe piata mobiliara preturile sunt relativ ridicate, iar decizia de cumparare este influentata de tipul de finantare dorit, volumul si disponibilitatea creditului, dobanzile, marimea avansului si durata de rambursare;
- Pietele mobiliare nu se autoregleaza si exista multe reglementari legislative care afecteaza tranzactiile mobiliare;
- Exista totdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- Participantii pe piata mobiliara nu sunt intotdeauna bine informati, ei nu vand si nu cumpara in mod recent;
- Proprietatea mobiliara are un grad redus de lichiditate, nu se vinde rapid pentru ca implica sume mari de bani si finantarea nu se obtine imediat

Concluzia este ca pietele bunurilor mobile pot fi caracterizate ca pietele inefficiente. Piata bunurilor supuse evaluarii in prezentul raport este piata echipamentelor folosite in constructii, iar localizarea lor este zona Jud. Bihor, mun. Oradea.

Piata mobiliara este influentata de urmatoorii factori:

- Instabilitatea politica
- Volumul si rata dobanzii la credite;
- Fiscalitatea aferenta investitiilor ;
- Raportul de schimb valutar al monedei nationale
- Instabilitatea legislatiei in domeniul investitiilor
- Politica guvernului in anumite ramuri economice

ANALIZA CERERII

Pe pietele bunurilor mobile, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, si pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor.

Analiza cererii se bazeaza pe identificarea potentialilor utilizatori pentru un anumit tip de proprietate.

Clientul potențial este o persoană juridică care are activități în domeniul construcțiilor, sau un investitor care consideră oportun momentul de a intra pe această piață. Acesta a făcut sondajul pieței, are o percepție asupra valorii și utilizării bunurilor, și o sumă de bani alocați afacerii.

O altă categorie de cumpărători este ceea ce comercianților second-hand, societăți specializate care cumpără echipamente tehnologice dintr-un anumit domeniu industrial, și le recondiționează în scopul revalorificării.

Cererea față de bunuri similare – echipamente folosite în construcții – a fost susținută și în continuă creștere în anii 2004-2008. Începând cu luna septembrie 2008, cererea a început să scadă odată cu blocajul financiar de pe piață.

ANALIZA OFERTEI

Pe piața bunurilor mobile, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește vânzarea unor asemenea echipamente tehnologice pe piața regională și națională sau identificat o serie de oferte de vânzare. Oferta concurențială pentru echipamente tehnologice din domeniul construcțiilor, provine din partea producătorilor respectiv distribuitorilor de bunuri similare. Acestea sunt de obicei reprezentante, filiale ale unor societăți cu capital străin, care comercializează atât bunuri noi, cât și second-hand.

Oferta concurențială este făcută publică prin toate căile de publicitate, inclusiv cea electronică. Trebuie menționat, că prețurile de ofertă pentru bunuri noi, precum și a celor second-hand comercializate de firme specializate cuprind și cheltuielile de instalare, transport, garanție, service garanție și post-garanție, care nu apar cuantificate separat.

În ceea ce privește ofertele cu bunuri asemănătoare de natura second - hand, de precizat este, așa cum am arătat și la punctul anterior, faptul că există o serie de societăți comerciale care, deși nu au ca obiect principal de activitate comercializarea acestor bunuri, bunuri similare se mai vând ca urmare a executiei unor garanții bancare, executiei fiscale, sau ca urmare a vânzării lor de către societăți care nu le mai utilizează.

Având în vedere stagnarea pieței din această perioadă putem afirma că oferta de echipamente folosite în construcții de pe piață este mare și este în creștere.

Analizând cererea și oferta de bunuri mobile de natura echipamentelor folosite în construcții, din jud. Bihor, mun. Oradea, putem concluziona că în acest moment raportul cerere-ofertă este în dezechilibru în favoarea ofertei. Putem spune că în acest moment avem o piață a echipamentelor folosite în construcții a cumpărătorilor pentru că aceștia pot cumpara la prețuri mai mici bunurile disponibile pe piață.

III.4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul “cea mai bună utilizare”. Analiza identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care pot fi puse bunurile în cauză. Când potențialii cumpărători doresc să achiziționeze bunuri, motivația lor personală o reprezintă beneficiile obținute prin exploatarea acestuia. Prin urmare, există o relație între analiza pieței, studiu de fezabilitate și alegerea celei mai bune utilizări, toate aceste activități operând cu tehnici similare.

- Trebuie ținut cont de cererea pe piață și de concurența existentă la momentul evaluării.

- Din informatiile detinute de evaluator, cererea este sustinuta, deoarece bunurile evaluate sunt bunuri mobile de larg consum – echipamente folosite in bucatariile industriale.

Avand in vedere stare tehnica a bunurilor, evaluatorul considera ca exista o singura utilizare si anume cea actuala – echipamente utilizate in activitatea de constructii.

III.5 ABORDAREA EVALUARII

In prezenta lucrare pentru bunurile mobile pentru care am gasit pe piata mobiliara bunuri oferate sau tranzactionate (autoturisme) am utilizat abordarea prin comparatii iar pentru restul am utilizat abordare prin costuri.

Abordarea prin comparatia vanzarilor consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de bunuri mobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia. Deoarece, de obicei, este dificil de gasit bunuri mobile comparabile identice cu cel in cauza, trebuie aplicate corectii ale preturilor bunurilor mobile similare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea, pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale, numite elemente de comparatie.

Elementele pe baza carora se fac comparatiile si ajustarile (corectiile) sunt luate de pe piata si reflecta caracteristicile pe care cumparatorii le considera a fi cauze ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca. Daca bunurile mobile comparabile sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestor bunuri mobile este corectat in jos. Invers, daca preturile acestor bunuri sunt inferioare subiectului, se va face o corectie pozitiva. In abordarea prin comparatia vanzarilor, evaluatorul i-si bazeaza concluziile pe vanzari de active identice sau similare, care au fost tranzactionate pe piata.

Elementele de comparatie urmarite de evaluator sunt urmatoare:

- *Originea si varsta efectiva*: Evaluatorul calculeaza varsta efectiva a comparabilei.
- *Starea (conditia)*: Diferentele din starea (conditia) activului afecteaza pretul de vanzare al activelor similare.
- *Capacitatea*: comparabila trebuie sa aiba aceeasi capacitate de productie (sau una apropiata) cu cea a subiectului in cauza. In caz contrar, se impune corectarea pretului de vanzare al comparabilei pentru reflectarea diferentelor de capacitate.
- *Caracteristici (accesorii)*: Evaluatorul trebuie sa compare subiectul in cauza cu comparabile care au aceleasi caracteristici si accesorii.
- *Locatia*: Locatia geografica a vanzarii comparabilei poate afecta pretul de vanzare.
- *Producatorul*: Evaluatorul trebuie (cand e posibil), sa compare subiectul in cauza cu vanzarile de active similare, realizate de acelasi producator.
- *Motivatia partilor*: Evaluatorii trebuie sa analizeze si sa inteleaga motivatia cumparatorului si a vanzatorului si modul in care aceasta motivatie afecteaza valoarea subiectului in cauza.
- *Finantare*: Pretul tranzactiei trebuie investigat si exprimat in termeni monetari, plata in numerar sau in echivalent de numerar.
- *Calitatea*: Calitatea comparabilei trebuie sa fie echivalenta cu cea a subiectului in cauza.

Metode de comparatie

- a. Metoda identificarii. Aceasta tehnica stabileste valoarea unui bun mobil prin comparatie cu un bun mobil identic inlocuitor care are un pret de vanzare cunoscut.
- b. Metoda asimilarii. Aceasta tehnica stabileste valoarea bazandu-se pe analiza unor bunuri mobile care au parametrii esentiali apropiati ca marime, dar nu identici (deci bunuri mobile similare), folosind o masura a utilitatii (marimea, capacitatea etc.) ca baza de comparatie.
- c. Metoda procentajului din cost. Prin aceasta tehnica se stabileste raportul dintre pretul de vanzare si costul brut curent al unei proprietati la data vanzarii.

Prin abordarea prin comparatii (Anexa – Fisa de calcul) am estimat valoarea de piata a autoturismelor , conform tabelului urmator:

Nr crt	Denumire bun mobil	Valoare de piata RON	Valoare de piata Euro
1	Autoturism Audi	18.700	4.200
2	Autoutilitara Dacia	3.100	700

AUDI BH 05 BRS

ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	BUNURI COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta (EURO)		5.990	5.499	5.650
Tipul tranzactiei (oferta)		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie		-899	-825	-848
Pret corectat (EURO)		5.092	4.674	4.803
Drepturi de proprietate transmise	Inscris in Romania	similar	similar	similar
Corecție pentru dreptul de proprietate				
Pret corectat (EURO)		5.092	4.674	4.803
Condiții de vanzare	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera
Corecție pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		5.092	4.674	4.803
Conditii de piata	sep.14	sep.14	sep.14	sep.14
Corecție pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		5.092	4.674	4.803
Stare tehnica	satisfacatoare	similar	similar	similar
Corecție (%)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		5.092	4.674	4.803
Nivel de dotare, tip vehicul	mediu	superior	superior	superior
Corecție (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat (EURO)		4.837	4.440	4.562
Vechime (ani)	2006	2006	2006	2005
Corectie pentru vechime (%)		0%	0%	3%
Corectie pentru vechime (EURO)		0	0	137
Pret corectat (EURO)		4.837	4.440	4.699
Nr km parcursi	225.274	126.000	95.100	167.000
Corecție (EURO)		-15%	-15%	-10%
Pret corectat (EURO)		4.073	3.739	4.219
Corecție totală netă (EURO)		-1.879	-1.725	-1.421
Corecție totală netă (%)		-31%	-31%	-25%
Corecție totală brută (EURO)		1.879	1.725	1.694
Corecție totală brută (%)		31%	31%	30%
VALOARE PROPUȘĂ	4.200 €	18.700 lei		
* pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta absoluta si in procentuala				

DACIA BH 08 NXJ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	BUNURI COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta (EURO)		999	1.240	1.300
Tipul tranzacției (oferta)		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție		-150	-186	-195
Pret corectat (EURO)		849	1.054	1.105
Drepturi de proprietate transmise	Inscris in Romania	similar	similar	similar
Corecție pentru dreptul de proprietate				
Pret corectat (EURO)		849	1.054	1.105
Condiții de vanzare	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera
Corecție pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		849	1.054	1.105
Condiții de piață	sep.14	sep.14	sep.14	sep.14
Corecție pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		849	1.054	1.105
Stare tehnica	satisfacatoare	similar	similar	superioara
Corecție (%)		0%	0%	-10%
Pret corectat (EURO)		849	1.054	995
Nivel de dotare, tip vehicul	mediu	superior	superior	superior
Corecție (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat (EURO)		807	1.001	945
Vechime (ani)	2005	2006	2006	2003
Corecție pentru vechime (%)		-3%	-3%	5%
Corecție pentru vechime (EURO)		-24	-30	47
Pret corectat (EURO)		782	971	992
Nr km parcursi	169.925	130.000	69.450	160.000
Corecție (EURO)		-5%	-15%	0%
Pret corectat (EURO)		740	813	992
Corecție totală netă (EURO)		-256	-414	-308
Corecție totală netă (%)		-26%	-33%	-24%
Corecție totală brută (EURO)		256	414	402
Corecție totală brută (%)		26%	33%	31%
VALOARE PROPUȘĂ	700 €	3.100 lei		
* pentru comparabila a s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta absoluta si in procentuala				

Abordarea evaluării prin metoda costurilor

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

Metoda costului poate fi reprezentată astfel :

$$\text{Costul de înlocuire} - \text{deprecierea cumulată} = \text{valoarea}$$

Aplicarea acestei metode implică următoarea metodologie:

- Determinarea costului de reproducere /înlocuire brut
- Estimarea deprecierei cumulate
- Determinarea costului de reproducere/ înlocuire net prin scăderea deprecierei cumulate din costul brut

Bunurile evaluate au fost achiziționate de către societate, doar de la firme specializate în fabricarea și comercializarea echipamentelor utilizate în bucătăriile industriale. Datorită numărului mare de echipamente care fac obiectul prezentului raport de evaluare, varietatea mare a elementelor constructive, evaluatorul nu a stabilit costul de înlocuire brut pentru fiecare aparat. În utilizarea abordării prin costuri costul de nou al aparatelor a fost considerat costul de reproducere extras din facturile de achiziție de la furnizorii specializați.

Valoarea rezultată este costul de reproducere. Costul de reproducere poate fi descris atât ca o metodologie de evaluare, cât și ca baza de evaluare/tip de evaluare. Rezultatul este un surrogat al valorii de piață. Abordarea prin costuri este folosită în special la evaluarea bunurilor relativ noi sau a bunurilor specializate. Metoda Costului de reproducere se bazează pe estimarea costului brut curent de reproducere al bunului evaluat din care se scad deprecierea constatată, depreciere fizică, economică și funcțională.

Costul de înlocuire brut reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea bunului evaluat cu un altul în stare nouă, cu proprietăți asemănătoare.

Costul de reproducere brut este costul curent de reproducere al unui bun identic cu cel evaluat.

În situația în care pentru unele bunuri mobile nu există valori de tranzacție (pt. că acestea nu se mai fabrică în prezent, sau variantele actuale prezintă diferențe semnificative față de obiectul analizat), costul de înlocuire brut se determină având în vedere data fabricației și parametrii tehnico-funcționali principali ai obiectului supus evaluării, utilizând următoarele metode:

- Metoda devizului
- Metoda indexării
- Metoda cost-capacitate

Estimarea deprecierei

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare a unui bun, luând în considerare toate cauzele acestei pierderi de valoare. *Deprecierea cumulată* include efectele deprecierei fizice, funcționale și economice.

Deprecierea poate fi *recuperabilă* (se poate remedia convenabil din punct de vedere economic) și *nerecuperabilă* (nu se poate remedia convenabil din punct de vedere economic).

Formele de depreciere care pot afecta utilitatea unui bun sunt:

- deprecierea fizica
- deprecierea functionala
- deprecierea economica (externa)

Pentru evaluarea bunurilor ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, principiul aplicat de evaluatori consta in:

- 1) Stabilirea costului de reproducere aplicand metoda identificarii: identificarea pretului de livrare a bunului la producator si estimarea costurilor cu transportul, montajul si punerea in functiune
- 2) Estimarea depreciilor cumulate, ca procent de pierdere din valoarea bunului de nou, sau reconditionat din categoria scond - hand.
- 3) Stabilirea costului de inlocuire net (CIN) ca diferenta intre costul de reproducere brut si deprecierea cumulata.

Deprecierea fizica in prezenta lucrare a fost estimata de catre evaluator pe baza inspectiei si a anului de fabricatie, fiind estimata la 50-80% din costul de reproducere al bunurilor evaluate.

Datorita vechimii bunurilor s-a estimat o depreciere functionala de 20-30% .

Datorita conditiilor pieteti actuale (criza economica, instabilitate financiara, lichiditati reduse pe piata si limitarea creditarii bancare), in prezentul raport de evaluare am estimat deprecierea economica la 30%.

EVALUAREA BUNURILOR PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

Nr inv	Denumire bun mobil	Anul fabricatiei	Valoare de inlocuire	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Valoare de piata estimata lei	Valoare de piata lei rotunjit	Valoare de piata Euro
1	Demolator electric	2009	5042	50%	20%	30%	1412	1400	300
2	Rotopercutor	2009	1996	50%	20%	30%	559	600	100
3	Generator AGT 3501	2009	2097	50%	20%	30%	587	600	100
4	Calculator	2009	2.666	80%	30%	30%	261	300	100
5	Laptop	2009	2.876	80%	30%	30%	282	300	100
TOTAL			14.677					3200	700

Conform standardelor profesionale, imobilizarile necorporale, cu exceptia cheltuielilor de cercetare si studiilor care se refera la produse noi sau la dezvoltare, sunt considerate nonvalori in procesul de obtinere a activului net corijat al întreprinderii. Societatea nu prezinta imobilizari necorporale

Centralizat, conform estimarilor valorii de piata a proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile din prezenta lucrare , valoarea economica a imobilizărilor corporale este următoarea:

	Valoare contabilă	Valoarea economica
Terenuri si constructii	178.028	174.500
Bunuri Mobile	17.183	25.000
TOTAL imobilizari corporale	195.211	199.500

Societatea conform documentelor contabile nu prezinta stocuri la data de 30.06.2014

Conform evidențelor contabile ale societății, creantele societății sunt în valoare netă de 204.865 lei. Din aceste creante conform discutiilor cu reprezentanții societății suma de 124.344 lei reprezentând avans bunuri primit de la SC TIMOVLADIAN și suma de încasat în valoare de 53.731 lei de la SC CRAZY MODE reprezintă sume incerte care au o probabilitate foarte mică să se mai încaseze (litigii în instanță). Astfel totalul creanțelor de 204.865 lei se ajustează cu suma de -178.075 lei rezultând o valoare economică de 26.790 lei.

	<i>Valoare contabilă</i>	<i>Valoarea economică</i>
Creante - Total	204.865	26.790

Conform evidențelor contabile ale societății, datoriile pe termen scurt sunt în suma de 863.228 lei. Conform Tabelului definitiv de creante primit de la administratorul judiciar PROMPT INSOLV IPURL, datoriile societății admise sunt de 422.587 lei. Astfel datoriile contabile se ajustează cu suma de -440.641 lei rezultând o valoare economică de 422.587 lei

	<i>Valoare contabilă</i>	<i>Valoarea economică</i>
Datorii	863.228	422.587

Pentru a obține valori economice, pasivul va fi afectat cu suma totală a ajustărilor din activ trecute ca "diferențe din reevaluare".

Bilanțul contabil al SC CONSTILAR RO SRL la data de 30.06.2014 se prezintă astfel:

Indicator	Valori contabile
A. ACTIVE IMOBILIZATE	
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	195211
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	34550
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	229761
B. ACTIVE CIRCULANTE	
I. STOCURI	0
II. CREANTE	204865
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANCII	45456
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	250321
C. CHELTUIELI IN AVANS	0
TOTAL ACTIV	480082

D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	863228
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0
H. PROVIZIOANE	0
I. VENITURI IN AVANS	0
1. Subventii pentru investitii	0
2. Venituri înregistrate în avans - total	0
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an	0
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	0
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti	0
Fondul comercial negativ	0
J. CAPITAL SI REZERVE	
I. CAPITAL	200
1. Capital subscris varsat	200
2. Capital subscris nevarsat	0
3. Patrimoniul regiei	0
4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare	0
II. PRIME DE CAPITAL	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	20109
IV. REZERVE	204
Actiuni proprii	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0
Pierderi legate de intrumentele de capitaluri proprii	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT (A) SOLD C	0
SOLD D	365754
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C	0
SOLD D	37905
Repartizarea profitului	0
Diferente din reevaluare	0
TOTAL PASIV	480082

Tabloul elementelor de activ și de pasiv ale SC CONSTILAR RO SRL și ajustările de valoare în vederea obținerii bilanțului economic, se prezintă astfel:

Indicator	Valori contabile	Ajustari de valoare	Valori economice
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	195211	4289	199500
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	34550	0	34550
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	229761	4289	234050
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	0	0	0
II. CREANTE	204865	-178076	26789
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	0	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANC	45456	0	45456
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	250321	-178076	72245
C. CHELTUIELI IN AVANS	0	0	0
Diferente din corectii		0	0
TOTAL ACTIV	480082	-173787	306295
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	863228	-440641	422587
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0	0	0
H. PROVIZIOANE	0	0	0
I. VENITURI IN AVANS	0	0	0
1. Subventii pentru investitii	0	0	0
2. Venituri înregistrate în avans - total	0	0	0
Sume de reluat într-o perioada de pana la un an	0	0	0
Sume de reluat într-o perioada mai mare de un an	0	0	0
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti	0	0	0
Fondul comercial negativ	0	0	0
J. CAPITAL SI REZERVE			
I. CAPITAL	200	0	200
1. Capital subscris varsat	200	0	200
2. Capital subscris nevarsat	0	0	0
3. Patrimoniul regiei	0	0	0
4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare	0	0	0
II. PRIME DE CAPITAL	0	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	20109	0	20109
IV. REZERVE	204	0	204
Actiuni proprii	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0
Pierderi legate de intrumentele de capitaluri proprii	0	0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT (A)	0	0	0
SOLD D	365754	0	365754
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	0	0	0
SOLD D	37905	0	37905
Repartizarea profitului	0	0	0
Diferente din corectii	0	-173787	-173787
TOTAL PASIV	480082	-173787	306295

Trecerea la *bilanțul economic*:

Activul net corijat (ANC) al SC CONSTILAR RO SRL

Indicator	Valori contabile	Ajustari de valoare	Valori economice
A. ACTIVE IMOBILIZATE	229761	4289	234050
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	195211	4289	199500
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	34550	0	34550
B. ACTIVE CIRCULANTE	250321	-178076	72245
I. STOCURI	0	0	0
II. CREANTE	204865	-178076	26789
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	0	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANC	45456	0	45456
C. CHELTUIELI IN AVANS	0	0	0
TOTAL ACTIV	480082	-173787	306295
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	863228	-440641	422587
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0	0	0
H. PROVIZIOANE	0	0	0
I. VENITURI IN AVANS	0	0	0
J. CAPITAL SI REZERVE			
I. CAPITAL	200	0	200
II. PRIME DE CAPITAL	0	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	20109	0	20109
IV. REZERVE	204	0	204
Actiuni proprii	0	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0	0
Pierderi legate de intrumentele de capitaluri proprii	0	0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT (A)	0	0	0
SOLD D	365754	0	365754
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR	0	0	0
SOLD D	37905	0	37905
Repartizarea profitului	0	0	0
Diferente din reevaluare	0	-173787	-173787
TOTAL PASIV	480082	-173787	306295

Bilanțul economic al SC CONSTILAR RO SRL

Indicator	Valori contabile	Valori economice
A. ACTIVE IMOBILIZATE	229761	234050
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	195211	199500
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	34550	34550
B. ACTIVE CIRCULANTE	250321	72245
I. STOCURI	0	0
II. CREANTE	204865	26789
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANC	45456	45456
C. CHELTUIELI IN AVANS	0	0
TOTAL ACTIV	480082	306295
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN	863228	422587
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN	0	0
H. PROVIZIOANE	0	0
I. VENITURI IN AVANS	0	0
J. CAPITAL SI REZERVE		
I. CAPITAL	200	200
II. PRIME DE CAPITAL	0	0
III. REZERVE DIN REEVALUARE	20109	20109
IV. REZERVE	204	204
Actiuni proprii	0	0
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii	0	0
Pierderi legate de intrumentele de capitaluri proprii	0	0
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT (A) SOLD C	0	0
SOLD D	365754	365754
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR SOLD C	0	0
SOLD D	37905	37905
Repartizarea profitului	0	0
Diferente din reevaluare	0	-173787
TOTAL PASIV	480082	306295

Metode utilizate pentru calculul activului net corijat (ANC), pornind de la bilanțul economic:

1. Metoda substractivă.

Din *totalul activelor reevaluate, corijate* se scad *toate datoriile întreprinderii* astfel:

$$\begin{aligned}
 \text{ANC} &= \text{total ACTIV} - \text{total DATORII (obligații pe termen scurt + obligații pe termen lung)} \\
 &= 306.295 - (422.587 + 0) \\
 &= 306.295 - 422.587 \\
 &= - 116.292 \text{ lei}
 \end{aligned}$$

2. Metoda aditivă

La *capitalurile proprii ale întreprinderii* se adaugă toate *influențele rezultate din înlocuirea valorilor contabile cu valorile economice* ale elementelor din bilanț, astfel:

$$\begin{aligned} \text{ANC} &= \text{CAPITALURI Proprii (capital social + prime de capital + rezerve + profit + subvenții} \\ &\text{pentru investiții + provizioane) +/- DIFERENȚE din reevaluare} \\ &= (200 + 20.109 + 204 - 365.754 - 37.905) - 173.787 + 440.641 = \\ &= -116.292 \text{ lei} \end{aligned}$$

Activul net corijat (ANC) al SC CONSTILAR RO SRL. este de **-116.292 lei**
(*valoare negativa*)

Valoarea de piață a patrimoniului societății evaluate prin abordarea prin active este de -116.292 Lei (valoare negativa)

ACTIVUL BRUT DE LICHIDARE (ANL)

Se aplică în cazul întreprinderilor aflate în proces de lichidare sau reorganizare judiciară.

ABL = Activ brut corectat – costuri de lichidare, unde costurile de lichidare includ costurile legate de închiderea întreprinderii, acordarea unor compensații salariaților, dezafectarea unor capacități, eventuale obligații de decontaminare, asigurarea pazei activelor până la finalizarea vânzării lor, marketingul legat de vânzarea activelor, impozite aferente vânzărilor de active etc.

Termenul “vanzare fortată” se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Pretul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vânzătorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvată nu poate fi făcută. El poate să reflecte și consecințele pentru vânzător a nereușitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Pretul obținabil într-o vânzare fortată nu poate fi prezis în mod credibil, cu excepția situației în care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializării neadecvate.

Pretul pe care un vânzător îl va accepta, într-o vânzare fortată, va reflecta mai degrabă situațiile particulare decât cele ale vânzătorului decise din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare fortată va avea numai o legătură întâmplătoare cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri de valoare, definite în acest standard. Deoarece vânzarea fortată este o descriere a situației în care tranzacția are loc, acest termen nu reprezintă un tip de valoare. Informațiile referitoare la tranzacțiile în condiții normale de piață și tranzacțiile în condiții de lichidare din perioada 2010 – 2013 indică un nivel al prețurilor la lichidare între 0,6 și 0,8 din alocarea de piață estimată conform Standardului Internațional de Evaluare IVS 1. valorile se orientează spre maximul intervalului pentru proprietăți cu un amplasament atractiv și finisaje

superioare, deoarece vanzarea acestor proprietati atrage mai multi potentiali clienti, de unde si preturile mai ridicate.

Avand in vedere explicatiile de mai sus, opinia evaluatorului este ca Activul Brut de Lichidare al SC CONSTILAR RO SRL este egal cu Activul brut corectat din care se scade un procent de 30 % pentru activele corporale care reprezinta costurile legate de închiderea întreprinderii, acordarea unor compensații salariaților, dezafectarea unor capacități, eventuale obligații de decontaminare, asigurarea pazei activelor până la finalizarea vânzării lor, marketingul legat de vânzarea activelor, impozite aferente vânzărilor de active si 50 % pentru creantele de incasat (clienti si garantie de buna executie).

Indicator	Valori economice	Ajustari pt lichidare	Valoarea de lichidare
A. ACTIVE IMOBILIZATE	234050	77125	156925
I. IMOBILIZARI NECORPORALE	0	0	0
II. IMOBILIZARI CORPORALE	199500	59850	139650
III. IMOBILIZARI FINANCIARE	34550	17275	0
B. ACTIVE CIRCULANTE	72245	13395	58851
I. STOCURI	0	0	0
II. CREANTE	26789	13395	13395
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT	0	0	0
IV. CASA SI CONTURI LA BANC	45456	0	45456
C. CHELTUIELI IN AVANS	0	0	0
TOTAL ACTIV BRUT DE LICHIDARE	306295	90520	215776

$$ABL = 306.295 \text{ lei} - 90.520 \text{ lei} = 215.776 \text{ lei}$$

CAPITOLUL II

SINTEZA REZULTATELOR EVALUĂRII ȘI OPINIA EVALUATORULUI

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport, am dori să precizăm câteva aspecte, astfel:

- Valoarea intrinsecă a unei acțiuni este prețul care este justificat pentru o acțiune atunci când sunt luați în considerare factorii primari de influență,
- Valoarea intrinsecă a acțiunii este valoarea reală a acesteia,
- Valoarea intrinsecă a unei acțiuni este o valoare subiectivă,
- Valoarea intrinsecă a unei acțiuni sau părți sociale este calculată prin raportarea activului net corijat (ANC) la numărul de titluri care compun capitalul.

Opinia evaluatorului este ca valoarea patrimoniului la data de 05.09..2014 este de **-116.192 lei (valoare negativa)**, conform abordării prin active..

Valoarea activului brut de lichidare este de **215.776 lei**.

SC MAIANDA EVAL SRL

Expert evaluator : POPA LIVIU GEORGE

