

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

STOCURILE

DIN PATRIMONIUL SOCIETĂȚII

SC INTEX DURABIL SRL

(societate în insolvență)

Loc. ORADEA, Jud. BIHOR

CIF 58762, J05/1567/1991



VALOAREA DE PIATA CU VANZARE FORȚATA
(DE LICHIDARE)

22.125 LEI, ECHIVALENT 5.030 EUR

Septembrie 2014

Sinteza evaluării

Ref: Determinarea valorii de piață a stocurilor de natura marfurilor – încălțăminte și articole marochinarie, aparținând SC INTEX DURABIL SRL (societate în insolventă), aflate în patrimoniul societății, în vederea în vederea vânzării acestora la licitație.

Obiectul evaluării îl constituie stocurile unei societăți cu domeniu de activitate Vânzarea încălțăminte, îmbrăcăminte și articolele de marochinarie

Reprezentanții societății SC INTEX DURABIL SRL (societate în insolventă) au pus la dispoziția evaluatorului situația stocurilor inventariate: Stocuri de marfa înscrisă în evidențele societății (anexa 1) și Stocuri de marfa casată (conf anexa 2).

Lista detaliată a stocurilor pe baza căreia se face evaluarea se afla în Anexa nr 1 și 2 la prezentul raport.

Evaluatorul a făcut o trecere scriptică în revistă a tuturor stocurilor.

S-au avut în vedere următoarele:

- Gama de produse;
- Data achiziției stocurilor
- Rulajele ce confirmă vandabilitatea scăzută a acestor stocuri;
- Evoluția în domeniul vânzării bunurilor de larg consum;
- Cererea față de bunuri similare

S-a constatat că valoarea existentă în contabilitate corespunde, în mare măsură, unui potențial de valorificare pe piață la un nivel satisfăcător, în cazul în care este necesară valorificarea acestor stocuri pentru marfa înscrisă în contabilitate.

Se impune însă ajustarea cu adaosul comercial și cu deprecierea pe care piața le recunoaște în domeniu.

De menționat și faptul că o valorificare rapidă a întregului stoc implică o ofertă promoțională, deci coborârea prețurilor.

Pentru stocul de marfa casată având în vedere vechimea acestuia (anii 2006-2009) și degradarea considerabilă, potențialul de valorificare este foarte scăzut.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a acestor stocuri, în vederea vânzării la licitație.

Valoarea acestora a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 310 – Evaluarea drepturilor pentru garantarea împrumutului
- GME 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

În conținutul Raportului, este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza: *Sinteza evaluarii. Certificarea evaluarii*; (1) *Definirea misiunii* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (2) *Descrierea si analiza bunurilor supuse evaluarii* – cu informatii referitoare la proprietar, respectiv la bunurile in cauza; (3) *Evaluarea stocurilor* – contine aplicarea metodelor de evaluare si opinia evaluatorului privind valoarea stabilita; (4) *Anexe* – cuprind documentele primite de la client..

S-a considerat că:

- Bunurile sunt corespunzătoare din punct de vedere calitativ la stocul de marfa inregistrat in contabilitate si necorespunzatoare la stocul de marfa casat.
- Situația scriptică prezentată corespunde cu cea fizică (sondată de evaluator);

Informațiile utilizate au fost:

- Situația contabilă a stocurilor, pusă la dispoziția evaluatorului sub următoarea formă: Lista marfa si Balanta de verificare contabilă la 31.07.2014 pentru marfa din contabilitate si Lista inventariere întocmită la 01.04.2014 pentru marfa casată .
- Informații privind piața specifică (prețuri, etc.)
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentanții SC INTEX DURABIL SRL (societate in insolventa) pentru informațiile legate de situația stocurilor pentru care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate, internetul, piața concurențială;

Metodologia evaluării stocurilor a fost următoarea:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului;
- identificarea structurii și dimensiunii stocului din documentația proprietarului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor evaluate;
- obținerea de informații referitoare la prețuri actuale ale unor bunuri similare;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse, în principal prin
 - ✓ analiza datelor de producție corelate cu evoluția din domeniu
 - ✓ verificare prețurilor de vânzare prin prisma încadrării lor în nivelul de prețuri practicate pe piața specifică pentru bunuri similare (ca și caracteristici, fiabilitate, marcă și alte elemente ce diferențiază oferta de pe piață)
 - ✓ aplicare deprecierilor necesare recunoscute de piață
 - ✓ verificarea rezultatelor obținute

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a stocului aflat în patrimoniul societății, evidențiate în contabilitatea societății, proprietatea SC INTEX DURABIL SRL (societate în insolvență) estimată la nivel de prețuri actuale la data de 22.09.2014, curs valutar 1Eur= 4,4 lei, este conform tabelului următor:

Nr crt	Denumire - Cantitate	Valoare de piață RON	Valoare de piață Euro
1	Marfa din evidența contabilă	26.400	6.000
2	Marfa casată	3.100	700
TOTAL		29.500	6.700

Valoarea de piață cu vânzare forțată (1 – 3 luni) pentru bunurile supuse evaluării a fost estimată ca fiind situată la nivelul de 75% din valoarea de piață opinată, astfel valoarea bunului evaluat fiind conform tabelului următor :

Nr crt	Denumire - Cantitate	Valoare de piață cu vânzare forțată RON	Valoare de piață cu vânzare forțată Euro
1	Marfa din evidența contabilă	19.800	4.500
2	Marfa casată	2.325	530
TOTAL		22.125	5.030

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
- Valoarea estimată se referă la stocurile cuprinse în Anexa 1 și 2 la raport;
- Valoarea este aferentă structurii și componenței stocurilor așa cum sunt ele cuprinse în lista prezentată de proprietar – Anexa 1 și Anexa 2;
- Stocul de marfa înregistrat în contabilitate se consideră nou, fără vicii ascunse, iar stocul de marfa casat degradat ;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea stocurilor;
- este posibil ca unele din componente să aibă anumite vicii (garanția lor fiind cea care asigură eliminarea acestui risc);
- estimarea valorii s-a făcut în ipoteza că elementele de stoc sunt destinate exclusiv vânzării
- valorificarea rapidă a întregului stoc implică o ofertă promoțională, deci coborârea prețurilor. Având în vedere dimensiunea stocului o valorificare în caz de neplată conduce la o tranzacție ce se apropie de „vânzarea forțată”
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea exprimată nu conține TVA.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stima,
POPA LIVIU GEORGE
Evaluator membru ANEVAR



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra stocurilor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentul financiar – contabil al societatii ;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator membru ANEVAR



CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE	5
1. DEFINIREA MISIUNII	7
1.1. Identificarea clientului si destinatarului	7
1.2. Scopul evaluarii	7
1.3. Data evaluarii, a inspectiei si a raportului	7
1.4. Identificarea stocurilor	7
1.5. Etapele parcurse in evaluare	7
1.6. Prezentare generală a stocurilor	8
1.7. Situația juridică	8
1.8. Definiția valorilor estimate	8
1.9. Conformitatea raportului cu acte normative si de reglementare	9
1.10. Surse de informare	9
1.11. Ipoteze si conditii limitative	9
2. DESCRIEREA SI ANALIZA STOCURILOR	10
2.1. Descrierea stocurilor	10
2.2. Descrierea starii tehnice	10
2.3. Analiza pentru cea mai buna utilizare	10
3. EVALUAREA STOCURILOR	11
3.1. Metode de evaluare	11
3.2. Metoda comparatiei	11
3.3. Abordarea prin cost	12
4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	12

ANEXE

1. DEFINIREA MISIUNII

1.1. Identificarea clientului si destinatarului

Obiectul evaluării îl constituie stocurile de natura marfurilor – *incaltaminte si articole marochinarie*, aparținând SC INTEX DURABIL SRL (societate în insolventă), aflate în patrimoniul societății (Anexa 1 si 2), în vederea în vederea vânzării acestora la licitație.

Acestea sunt componente ale patrimoniului societății sus-numite.

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu documentele puse la dispoziție de către societatea comercială și reprezentatii acesteia.

Prezentul Raport de evaluare se adresează SC INTEX DURABIL SRL (societate în insolventă) prin lichidator judiciar PROMPT INSOLV IPURL în calitate de **Client** și de **Destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață și a valorii de piață cu vânzare forțată a stocurilor specificate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare, în vederea vânzării la licitație.

1.3. Data evaluării, a inspecției și a raportului

- **Data evaluării:** 22.09.2014
- **Data inspecției:** 22.09.2014
- **Data întocmirii Raportului de evaluare:** 25.09.2014

1.4. Identificarea stocurilor

Există două proceduri majore de identificarea și inventarierea stocurilor:

- ✓ Macroidentificarea
- ✓ Microidentificarea
- ✓ **Macroidentificarea** are la bază identificarea gamei de produse din care face parte marfa evaluată.
- ✓ **Microidentificarea** este procesul de evidențiere a caracteristicilor individuale ale stocurilor. Se va evidenția pentru fiecare dintre aceste stocuri :modelul și numărul de bucăți pentru fiecare tip.
Pentru acest raport s-a folosit **procedeul microidentificării**.

1.5 . Etapele parcurse în evaluare

Pentru atingerea obiectivului, respectiv stabilirea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- inspecția directă și inventarierea prin sondaj a stocurilor – în ziua de 22.09.2014.
- solicitarea și obținerea de la proprietar a informațiilor legate de apartenența stocurilor la patrimoniul societății, de documentele contabile cu înregistrarea acestor stocuri , notele de recepție și de fișele de magazie;
- selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute de pe piață;
- studiarea dreptului de proprietate;
- evaluarea prin metodele studiate.

1.6. Prezentare generală a stocurilor

Prezentul raport de evaluare se referă la stocuri de natura marfurilor – *incaltaminte si articole marochinarie*, apartinand SC INTEX DURABIL SRL (societate in insolventa) , aflate în patrimoniul societății, în vederea în vederea vanzarii acestora la licitatie.

Obiectul evaluarii il constituie stocurile de marfa a SC INTEX DURABIL SRL (imbracaminte si produse de marochinarie) cuprinse in Anexa nr 1 si 2.

Evaluatorul a procedat la verificarea Listelor de inventariere intocmite de catre societate . Bunurile din Anexa 1 sunt bunuri de utilizare generală – incaltaminte – cu vandabilitate destul de mare . Bunurile din Anexa 2 sunt bunuri vechi casate achizitionate intre anii 2006-2009 (capete de serii) , degradate cu o vandabilitate foarte scazuta.

1.7. Situația juridică

Conform datelor puse la dispoziția evaluatorului de către client, bunurile evaluate vor fi vandute la licitatie.

Bunurile sunt evaluate ca fiind libere de sarcini.

1.8. Definiția valorilor estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitățile prezentate în continuare) a stocurilor așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare.

Conform acestui standard, **valoarea de piata** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Estimarea valorii de piata s-a făcut în ipoteza plății cash sau cash echivalent, la data evaluării. Opinia finală a evaluatorului este prezentată în moneda națională - lei RON și EURO – moneda utilizată în majoritatea tranzacțiilor de bunuri.

Valoarea de piata este, prin definiție, valoarea ce se poate obține într-un termen limitat în urma vânzării mobilului și este inferioară valorii de piata.

Estimarea valorii de piata s-a făcut în ipoteza plății cash sau cash echivalent, la data evaluării. Opinia finală a evaluatorului este prezentată în moneda națională - lei RON și EURO – moneda utilizată în majoritatea tranzacțiilor de bunuri.

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 piata. 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 piata. Pretul obținabil într-o vânzare fortată va avea numai o legătură întâmplătoare cu valoarea de piata 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 piata și tranzacțiile în condiții de lichidare din perioada 2008 – 2011 indică un nivel al prețurilor la lichidare între 0,7 și 0,75 din valoarea de piata estimată conform Standardului Internațional de Evaluare IVS 1. valorile se orientează spre

maximul intervalului pentru proprietati cu unamplasament atractiv si finisaje superioare, deoarece vanzarea acestor proprietati atrage mai multi potentiali clienti, de unde si preturile mai ridicate.

Valoarea de piata cu vanzare fortata (1 – 3 luni) pentru bunurile supuse evaluarii a fost estimata ca fiind situata la nivelul de 75% din valoarea de piata opinata.

1.9.Conformitatea raportului cu acte normative si de reglementare

Standardele de evaluare

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 310 – Evaluarea drepturilor pentru garantarea împrumutului
- GME 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

1.10.Surse de informare

Pentru realizarea lucrarii au fost consultate o serie de documente, dintre care mentionam:

- Inventarul pus la dispozitie de catre beneficiar
- Liste cu oferte de preturi de bunuri similare, site-uri specializate cu oferte de vanzare produse asemanatoare.

Observatii:

- S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt **corecte si complete**.
- Toate valorile numerice exprimate in acest raport au fost calculate fara TVA.
- Nu s-au facut investigatii asupra prezentei sau absentei substantelor nocive prezente sau emaneate de bunuri . Evaluarea a fost realizata considerand ca nu exista pierderi de valoare din cauza acestor deficiente.

1.11.Ipoteze si conditii limitative

- Acest raport de evaluare este confidential pentru beneficiar, fiind destinat pentru scopul si numai pentru uzul beneficiarului acestei lucrari.
- Evaluatorul declara pe propria raspundere ca nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, in legatura cu obiectul si scopul evaluarii sau cu persoanele fizice/juridice implicate.
- In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectelor evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat informatii care, dupa cunostinta evaluatorului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectele evaluarii, factorii de mediu, etc. care ar putea influenta in vreun sens valoarea stocurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora.
- Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data inspectiei, nefiind cuprinse in cadrul lucrarii previziuni privind modul de pastrare a stocurilor, care se poate schimba in functie de conditiile de operare ulterioare evaluarii.
- Metodologic, in elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legale mentionate ulterior, de preturile de comercializare a unor stocuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, la cursul de schimb valutar de referinta la data evaluarii, precum si starea reala a stocurilor evaluate la data efectuarii inspectiei.
- Principal, raportul de evaluare respecta Standardele si Recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania, precum si materialul bibliografic de specialitate.

- Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.
- Lucrarea a fost redactata in 2 (doua) exemplare, din care 2 (doua) exemplare pentru beneficiar.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA STOCURILOR

2.1. Descrierea stocurilor

Stocurile se afla in patrimoniul SC INTEX DURABIL SRL (societate in insolventa), ca active circulante si extrabilantier ca active casate.

Elementele de stoc evaluate sunt marfuri, - incaltaminte si produse de marochinarie, apartinand SC INTEX DURABIL SRL (societate in insolventa), aflate in patrimoniul societății, în vederea vanzarii acestora la licitatie. Stocurile de marfa au fost inspectate de evaluator in magazinul societatii din Oradea, strada Republicii. Acestea erau pastrate corespunzator pe etajere in cutii de carton. Sunt bunuri de utilizare generală, cu vandabilitate mare marfa inregistrata in contabilitate si vandabilitate foarte redusa marfa casata. Marfa casata este degradata si consta din produse achizitionate intre anii 2006-2009 care nu a mai putut fi vanduta de societate (degradare fizica, uzura morala, capete de serii)

Conform datelor puse la dispozitie de proprietar valoarea de intrare fara adaos si fara TVA a stocurilor inregistrata in listele de inventariere este de 206.867 lei, conform tabelului urmator:

Nr crt	Denumire stoc	Valoare intrare
0	1	2
1	Marfa din evidentele contabile	52.740
2	Marfa casata	154.127

Luând în considerare următoarele considerente:

- Gama de produse vândute (tip producător, marcă);
- Rulajele ce confirmă vandabilitatea acestor stocuri;
- Data achizitiei produselor
- Evolutia in domeniul si alti factori externi;
- Cererea la nivelul de consum,

se constată că valoarea existentă în contabilitate corespunde, în mare măsură, unui potențial mediu de valorificare pe piață la un nivel satisfăcător pentru marfa din evidenta contabila (Anexa 1) si nesatisfacator pentru marfa casata (Anexa2), în cazul în care este necesară valorificarea acestor stocuri. Se impune însă ajustarea valorilor constabile cu deprecierea pe care piața le recunoaște domeniului.

2.2. Descrierea starii tehnice

Bunurile supuse evaluarii apartin SC INTEX DURABIL SRL (societate in insolventa) si sunt evidentiate contabil ca stocuri aflate in patrimoniul societatii si extrabilantier (cele casate). Vizual, stocul de marfa din evidenta contabila (Anexa 1) se afla intr-o stare fizica buna, iar stocul de marfa casat se afla intr-o stare avansata de degradare fizica si uzura morala.

2.3. Analiza pentru cea mai buna utilizare

Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul "cea mai buna utilizare". Analiza identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care pot fii puse stocurile in cauza. Cand potentialii cumparatori doresc sa achizitioneze bunuri, motivatia lor personala o reprezinta beneficiile obtinute prin exploatarea acestuia. Prin urmare, exista o

relatie intre analiza pietei, studiu de fezabilitate si alegerea celei mai bune utilizari, toate aceste activitati operand cu tehnici similare.

Relatia analiza pietei, fezabilitate, cea mai buna utilizare

Analiza pietei	Studiu fezabilitate	Selectia celei mai bune utilizari
Identifica cererea pentru utilitati alternative	Determina valoarea pe baza unor criterii variabile	Utilizarea ce conduce la valoarea maxima
Analiza oferta-cerere pentru prognoza ratei de absorbtie a productiei	Calculul cash-flow si alegerea ratei de actualizare. Calculul valorii pentru diferite utilizari	Specificatia conditiilor de utilizare, planificata in timp si participantii la piata

- Analiza financiara conduce la concluzia că pentru stocurile evaluate , **exista o singura utilizare si anume cea actuala.**
- Trebuie tinut cont de cererea pe piata si de concurența existentă la momentul evaluarii.
- Din informatiile detinute de evaluator, cererea este in stagnare.

3. EVALUAREA STOCURILOR

3.1. Metode de evaluare

Metodologia de evaluare a stocurilor pentru garantare, consta in

- abordarea prin comparatii de piata
- abordarea prin cost

3.2. Metoda comparatiei

Cele mai utilizate tehnici de comparatie pentru stabilirea valorii incluse in abordarea prin comparatia vanzarilor sunt:

- identificarea (potrivirea perfecta) – stabileste valoarea in baza unei identificari directe cu un bun identic
- asimilarea stabileste valoarea pe baza analizei bunurilor asemanatoare dar nu identice, utilizand ca baza de comparatie cateva unitati de masura (dimensiune, etc)
- procentajul din cost, - stabileste raportul dintre pretul de vanzare si costul actual al bunului la data vanzarii.

Aceasta abordare se concretizeaza pe actiunile cumparatorilor si vanzatorilor actuali. Vanzarile recente de bunuri identice cu bunul in cauza duc la concluzia ca pretul de vanzare al comparabilelor trebuie ajustat.

Ajustarile sunt facute pentru diferentele care exista in ceea ce priveste starea, varsta efectiva, data vanzarii, circumstantele vanzarii, locatie, precum si alti factori care ar putea afecta pretul de vanzare al comparabilei.

◇ Aceasta metoda consta in stabilirea limitelor valorii de piata a bunului prin analiza preturilor platite in mod normal pentru bunuri concurente cu cel evaluat. Vanzarile sunt investigate pentru a se vedea motivatia celor doua parti.

◇ Preturile de vanzare care reflecta alta motivare fata de cea tipica participantilor pe piata (ca de exemplu tranzactiile efectuate de cumparatori speciali, care au fost dispusi sa plateasca un pret mai mare pentru un anumit bun), trebuie sa fie eliminata din baza de referinte pentru comparare.

◇ Subiectul este **comparat cu prețurile de vanzare** (și cu cele de oferta si de cerere) ale unor bunuri **care au fost tranzactionate pe piata libera.**

◇ Abordarea prin compararea vanzarilor are o larga aplicabilitate si este convingatoare **numai daca sunt disponibile suficiente informatii de piata.**

3.3. Abordarea prin cost

Aceasta metoda identifica fizic fiecare produs, care este mentinut până când este vandut. In functie de sistemul de raportare, pot fi întâlnite :

- LIFO (ultimul intrat primul iesit)
- FIFO (primul intrat primul iesit)
- Costul standard
- Costul mediu ponderat

Costul standard se foloseste la evaluarea stocului in perioada in care societatea functioneaza si se aplica in special in vederea raportarilor contabile.

Costul mediu ponderat se bazeaza pe premisa ca toate bunurile sunt disponibile spre vanzare in aceeasi categorie si într-o perioada de timp determinata si reflecta acelasi cost pe unitate.

Pentru situatia in care se afla evaluatorul, acesta va estima un procent de recuperare a valorii, ca raport intre costul de productie sau de achizitie si valoarea ce se poate realiza prin vanzare.

Metodologia include o esalonare a tipului de bun, evaluarea esalonarii si testarea esalonarii.

- Determinarea procentului de recuperare s-a realizat prin investigarea starii stocului la nivelul de depreciere constatat sub toate aspectele: stare fizica, depreciere economica si functionala, nivelul tehnologic la momentul evaluarii, modul de detinere si conservare in intervalul de timp de la achizitie sau finalizare.

In procedura de estimare a valorii s-a considerat o depreciere fizica de 20% ,o depreciere functionala de 10% si o depreciere economica de 30% fata de nivelul stocului la 31.07.2014 pentru marfurile din evidenta contabila (Anexa 1) si o depreciere fizica de 90% ,o depreciere functionala de 70% si o depreciere economica de 30% fata de nivelul stocului evidentiat in Listele de inventar din 01.04.2014 pentru marfurile casate (Anexa 2) .

In felul acesta, opinia evaluatorului referitor la **valoarea de piata a stocurilor** din Anexa 1 si 2 evidențiate în contabilitatea societății si extrabilantier , proprietatea SC INTEX DURABIL SRL(societate in insolventa) , este (rotund) de 23.900 lei, conform tabelului urmator:

Nr crt	Denumire	Cantitate	Valoare intrare fara TVA	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Valoare de piata RON (rotund)	Valoare de piata Euro (rotund)
1	Marfa din evidenta contabila	Anexa 1	52.740	20%	10%	30%	26.400	6.000
2	Marfa casata	Anexa 2	154.127	90%	70%	30%	3.100	700
TOTAL							29.500	6.700

- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare datorita degradarii produselor de la data achizitionarii si pana in prezent (dezlipit, descosit , ruperi, decolorat, etc)
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare datorita uzurii morale (aparitia pe piata a unor modele mai noi de produse cu caracteristici imbunatatite)
- Deprecierea economica reprezinta pierderea de valoare datorita situatiei economice din aceasta perioada (putere de cumparare scazuta, lipsa de lichiditati, inasprirea conditiilor de creditare)

4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață a stocurilor de natura marfurilor – incaltaminte si produse de marochinarie , apartinand SC INTEX DURABIL SRL (societate in insolventa), estimata în vederea vanzarii acestora la licitatie, evidențiate în contabilitatea societății este întemeiată pe rezultatele obținute prin abordarea prin cost și se cifrează conform tabelului urmator :

Nr crt	Denumire - Cantitate	Valoare de piata RON	Valoare de piata Euro
1	Marfa din evidenta contabila	26.400	6.000
2	Marfa casata	3.100	700
TOTAL		29.500	6.700

Valoarea de piata cu vanzare fortata (1 – 3 luni) pentru bunurile supuse evaluarii a fost estimata ca fiind situata la nivelul de 75% din valoarea de piata opinata, astfel valoarea bunului evaluat fiind conform tabelului urmator :

Nr crt	Denumire - Cantitate	Valoare de piata cu vanzare fortata RON	Valoare de piata cu vanzare fortata Euro
1	Marfa din evidenta contabila	19.800	4.500
2	Marfa casata	2.325	530
TOTAL		22.125	5.030

- Concluzia in ceea ce priveste valoarea se bazeaza pe:
 - ✓ definitia valorii;
 - ✓ scopul si intentia de utilizare a evaluarii;
 - ✓ toate informatiile relevante si necesare.

◇ Pentru **reconcilierea rezultatelor** s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica si raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente.

◇ **Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere .**

- ◇ În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:
 - ✓ valoarea este o predicție
 - ✓ valoarea este subiectivă
 - ✓ evaluarea este o comparare
 - ✓ orientarea spre piața

Evaluator ANEVAR
Ec. Popa Liviu George

