

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

MIJLOACELE AUTO

DIN PATRIMONIUL

SC BANESCON SRL

SEPTEMBRIE 2015

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

MIJLOACELE AUTO

DIN PATRIMONIUL

SC BANESCON SRL

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*
Beneficiarului
și
Evaluatorului



SEPTEMBRIE 2015

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 proprietatea mobilă care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Inspekția bunurilor au fost efectuate în data de 23.09.2015 de către reprezentantul societății de lichidare, d-l Herlea Ioan, care a pus la dispoziția evaluatorului pozele efectuate cu ocazia inspekției. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane în afara evaluatorului semnatar al raportului.

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 ANEVAR. Raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) și verificat de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

Evaluatorii au încheiate contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului, izvorâte din activitatea presată către Client.

Ing. Jakabffy Csongor
Evaluator autorizat ANEVAR



Cuprins	Pag
CERTIFICARE	
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	
PARTEA I. PREMIZELE EVALUĂRII	5
I.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate	5
I.2. Clientul și destinatarul	5
I.3. Scopul evaluării	5
I.4. Utilizarea raportului	5
I.5. Ipoteze și condiții limitative	5
I.6. Tipul de valoare estimată	6
I.7. Premizele valorii	7
I.8. Data inspecției și data evaluării	7
I.9. Modalități și termene de plată	7
I.10. Responsabilitatea față de terți	7
I.11. Surse de informații	8
PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR	9
II.1. Descrierea juridică	9
II.2. Descrierea tehnică și funcțională a bunurilor evaluate	9
II.3. Descrierea și analiza pieței bunului evaluat	10
PARTEA III. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	13
Capitol I . Prezentarea metodelor de evaluare	13
III.1. Generalități	13
III.2. Abordare prin comparații	13
III.2. Abordare prin venit	14
III.4. Abordare prin costuri	14
Capitol II . Sinteza rezultatelor evaluării, reconcilierea valorilor și opinia evaluatorului	16
ANEXE	
Anexa nr. 1 Prezentarea evaluatorului	
Anexa nr. 2. Fotografii ale bunurilor evaluate	

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea **MIJLOACELOR AUTO**, în natură 2 autoutilitare pana la 12 to, marca Ford Transit, nr. înmatriculare BH 06 HXG și Mitsubishi Canter nr. înmatriculare BH 09 HZY, făcând parte din patrimoniul societății **SC BANESCON SRL**, societate în faliment.

În conformitate cu prevederile contractului de prestărilor de servicii încheiat între **SC BANESCON SRL** societate în faliment, prin lichidator judiciar **EUREXPERT IPURL** în calitatea de **CLIENT**, și **JAKABFFY CSONGOR-BENCZE – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** și **SC TOP PROFI SRL ORADEA**, în calitatea de **PRESTATOR**, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul de a estima valoarea de piață în condiții de vânzare forțată în vederea valorificării mijloacelor auto din patrimoniul societății, în cadrul procedurii reglementate de Legea 85/2015.

Raportul de evaluare este format din 16 pagini scrise și un număr de 3 Anexe și a fost structurat după cum urmează: (1) Pagină de sinteză, care cuprinde un rezumat la principalele fapte și al concluziilor importante, (2) – Premizele valorii, (3) – Prezentarea datelor (4) – Evaluarea bunurilor și (5) Anexe – care conțin centralizatoare, diverse documente în fotocopie, fotografii ale bunurilor, etc.

Bunurile evaluate fac parte din categoria mijloacelor auto denumite mai sus, făcând parte din patrimoniul societății **BANESCON SRL**.

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață în condiții de vânzare forțată al **MIJLOACE AUTO**, natură 2 autoutilitare pana la 12 to, marca Ford Transit, nr. înmatriculare BH 06 HXG și Mitsubishi Canter nr. înmatriculare BH 09 HZY, din patrimoniul **SC BANESCON SRL** supus evaluării în cadrul prezentului raport, la data de 23.09.2015, este prezentată după cum urmează (rotunjit, valoarea estimată nu include TVA):

4.700 lei
(patrumii șaptesute lei)

Valoarea defalcată este cuprinsă în tabelul de mai jos:

Nr. crt	Nr. de inmatriculare	Denumire mijloc de transport	Anul fabricatiei	Valoare vanzare fortata lei	Valoare vanzare fortata Euro
1	BH 06 HXG	Autoutilitara Ford Transit	2000 *	2.200	500 **
2	BH 09 HZY	Mitsubishi Canter	1996	2.500	570 **
TOTAL				4.700	1.070

* estimat, pe baza declarațiilor Clientului

** valoarea bunului este valoarea materialelor rezultate in urma dezmembrării

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 estimată nu conține TVA

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren, pe datele culese de pe piața specifică și pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către beneficiar, fiind corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate.

Ing. Jakabffy Csongor
Evaluator autorizat ANEVAR



PARTEA I – PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării constituie bunurile mobile de natura autoutilitare de până la 12 to, în natură 2 autoutilitare pana la 12 to, marca Ford Transit, nr. înmatriculare BH 06 HXG și Mitsubishi Canter nr. înmatriculare BH 09 HZY din patrimoniul societății **SC BANESCON SRL**.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra bunurilor denumite mai sus, în ipoteza stării de a fi liber de sarcini, în vederea valorificării bunurilor din patrimoniul societății în cadrul procedurii de faliment.

1.2. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează **EUREXPERT IPURL** lichidatorul judiciar al societății **SC BANESCON SRL**, în calitate de Client și Destinatar

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în cadrul unei vânzări forțate, în vederea valorificării acesteia în cadrul procedurii reglementate de Legea 85/2015.

1.4. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze:

- 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. Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este considerat valabil și marketabil.
- au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și care după cunoștința evaluatorului este corectat și rezonabil pentru întocmirea prezentului raport. Nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii;
- bunul evaluat a fost inspectat personal de evaluator. Se precizează în acest sens, că nu s-au putut face încercări de funcționare a bunului. Se consideră, că autovehiculul este complet și în stare bună de funcționare, cu excepția cazului în care este altfel menționat în raport;
- se precizează, că pentru autoutiliara Ford Transit, nr. de înmatriculare BH 06 HXG proprietarul nu a pus la dispoziția evaluatorului actele mijlocului auto (carte de identitate sau talon). Identificarea bunului s-a făcut pe baza declarațiilor proprietarului, aceasta purtând responsabilitatea integral pentru identificarea bunului evaluat
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea referitor la existența unor vicii ascunse privind obiectul evaluării care ar putea influența în vreun sens bunul evaluat;

- estimarea valorii s-a făcut pe baza cunoștințelor evaluatorului referitor la starea tehnică și nivelul mediu de valorificare a bunurilor cu vechime, aspect general și modalitate de exploatare similare;
- bunul a fost evaluat în starea existentă la data evaluării/inspecției;
- se presupune o stăpânire responsabilă și un mod de utilizare a bunului care să nu conducă la degradarea și implicit la scăderea valorii în timp a societății în perioada scursă între data inspecției/întocmirii raportului de evaluare și data tranzacționării. În cazul în care intervin modificări la o dată ulterioară datei inspecției, evaluatorul este degrevat de responsabilitatea neconcordanței situației de pe teren față de cea descrisă în raportul de evaluare.

Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul în care au fost estimate de evaluator. Valori separat alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică bunului în stare integrală și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

I.6. Tipul de valoare estimată

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimarea a valorii de piață în condiții de vânzare forțată, definit în Standardele Anevar 2014, SEV 100 – Cadrul general, după cum urmează:

Valoare de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conform SEV 100 – Cadru general, valoarea de piață în condiții de vânzare forțată sau valoarea de executare nu reprezintă un tip de valoare, ci o situație în sine – executarea – care descrie o situație potențială în care are loc schimbul.

Astfel, condițiile de vânzare forțată sunt cele referitoare la perioada de timp redusă pentru marketingul și valorificarea bunului, și presupun un vânzător forțat să vândă și un cumpărător care este conștient de acest dezavantaj al vânzătorului.

I.6.1. Standarde aplicate

Standardele aplicate în cadrul prezentului raport sunt:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general

- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii
- ✓ GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor

1.7. Data inspecției și data evaluării

Inspecția bunurilor au fost efectuate în data de 23.09.2015 de către reprezentantul societății de lichidare, d-l Herlea Ioan, care a pus la dispoziția evaluatorului pozele efectuate cu ocazia inspecției.

Data evaluării este 23.09.2015, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății.

1.8. Modalități și termene de plată

Valorile prezentate ca opinii sunt considerate cu fără TVA și a fi plătite integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, fără a lua în considerare eventuale aranjamente financiare favorabile cumpărătorului.

1.9. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul Clientului, 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 la capitolul anterior. Nu acceptăm nici o 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 2015) când are loc operațiunea de evaluare, raportat la stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.10. Sursele de informații

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

- * documente puse la dispoziție de Client privind :
- * starea fizică a bunurilor evaluate,
- * lucrările de întreținere-reparații efectuate;
- * situația juridică a bunului evaluat;

Documentele și informațiile referitoare la bunul evaluat în cadrul prezentului raport a fost pus la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- informații preluate de pe piață privind prețurile de vânzare ale mijloacelor auto comparabile cu cele evaluate pentru stabilirea valorilor de înlocuire (cost de înlocuire brut);
- banca de date a Centrului Teritorial ANEVAR și ale Evaluatorului
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Descrierea juridică

Societatea **SC BANESCON SRL** este o societate comercială cu răspundere limitată, înființată și înmatriculată în anul 2001 la ORC Bihor sub nr. J05/2455/2004, având CUI 17082960. Bunurile evaluate fac parte din patrimoniul societății, conform actelor anexate raportului. Se consideră că bunurile sunt libere de sarcini, sechestre, procese sau drepturi de retenție și nu sunt scoase din circuitul civil.

II.2. Descrierea tehnică și funcțională a bunului evaluat

Bunurile supuse evaluării în cadrul prezentului raport fac parte din categoria autoutilitarelor, respectiv două autoutilitare pana la 12 to, marca Ford Transit, nr. înmatriculare BH 06 HXG și Mitsubishi Canter nr. înmatriculare BH 09 HZY, descrise după cum urmează:

Autoutilitara marca Ford, tipul Tranzit, având nr. de înmatriculare **BH 06 MXG**. Număr de identificare/serie sasiu WFOHXXGBVTHY24754 (conform adresa Primăria Oradea), an fabricatie 2000 (pe baza declarațiilor Clientului), culoare caroserie albă. Sursă de putere benzină, cilindree 2496 cmc. Numărul de km parcurși nu este cunoscut, neputându-se deschide caroseria.

Autoutilitara are nivel de dotare medie, caracteristic anului fabricației, având aer condiționat, geamuri, oglinzi și faruri reglabile manual, închidere centralizată, 2 airbaguri, tapițerie textil, cutie de viteză manuală, etc.

Starea tehnică generală estimată pe baza inspecției vizuale este degradată. Este în afara funcțiunii de cca 3 ani, având defecțiuni la motor. Având în vedere starea tehnică degradată, poate prezenta interes doar ca valorificare al materialelor recuperabile rezultate din dezmembrare.

Autoutilitara marca Mitsubishi, tipul Canter, caroserie 6 locuri și platformă, având nr. de înmatriculare **BH 09 HZY**. Număr de identificare/serie sasiu TY1FE444F0DA66053, an fabricatie 1996, culoare caroserie albă. Sursă de putere motorină, putere max. 85 kW la 3.500 rpm, cilindree 3299 cmc. Numărul de km parcurși conform kilometraj este de 68.400 km, dar kilometrajul este defect.

Autoutilitara are nivel de dotare medie, caracteristic anului fabricației, având aer condiționat, geamuri, oglinzi și faruri reglabile manual, închidere manuală, fără airbaguri, tapițerie textil, cutie de viteză manuală, etc.

Starea tehnică generală estimată pe baza inspecției vizuale este degradată. Motorul este în funcțiune, dar caroseria este în stare degradată, prezentând pete de rugină pe zone întinse, în unele zone fiind chiar găurită. Tapițeria este degradată, ruptă, electromotorul și pompa de apă fiind demontate Având în vedere starea tehnică degradată, precum și vechimea mare, de aproape 20 de ani, în opinia evaluatorului poate prezenta interes

tranzacțional doar ca valorificare al materialelor recuperabile rezultate din dezmembrare, starea mijlocului auto nefiind conformă cu pretențiile de reînmatriculare al RAR. Verificarea tehnică este expirată de 3 ani.

II.3. Descrierea și analiza pieței bunurilor evaluate

Definirea pieței

Piața se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Este spațiul imaginar unde se manifestă și se întâlnește cererea cu oferta, și se încheie tranzacții asupra diferitelor bunuri sau drepturi. Piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile actorilor tipici, etc.

Piața bunurilor evaluate este piața autoutilitarelor sub 12 tone, subpiața mărcilor de proveniență străină.

Analiza cererii

Cererea este definită ca fiind cantitatea dintr-un tip de produs care se dorește a fi achiziționat, 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 bunuri similare celui supus evaluării.

Pentru bunul evaluat, cel mai probabil Client potențial este o persoană fizică, care va utiliza bunul în scop propriu sau pentru a-l închiria firmelor cu activități în domeniul transportului. Acest Client a făcut analiza pieței, cunoaște ofertele concurențiale, condițiile specifice tranzacției și are o sumă de bani alocat tranzacției. Se menționează, că datorită tipului mijloacelor de transport, Clientul potențial provine din categoria persoanelor cu venituri reduse.

Cererea față de bunuri similare prezintă o scădere bruscă începând cu ultimul trimestru al anului 2008. Astfel, pe tot parcursul anul 2009 scăderea pieței auto a fost de cca 50% (considerat în ansamblu) față de anul 2008, în timp ce în anul 2010, 2011, 2012, 2013 scăderea vânzărilor de autoturisme noi a fost de cca 25%, 10%, 10%, 10% raportat la anii anteriori respectivi. Anul 2014 a marcat o creștere ușoară a pieței de cca 10%, estimările pe anul 2015 fiind de o creștere cuprinsă între 5%-10% (în scenariul cel mai optimist).

Cu toate acestea, vânzarea de mașini second-hand se menține la cote apropiate de cel înregistrat în anii 2007-2008, datorită modalității de calcul al taxei de primă înmatriculare. Aceasta însă defavorizează net autoturismele achiziționate și înscrise în circulație în România anterior anului 2007 (între anii 2002-2006 sau chiar 2007, după caz), în cazul cărora nivelul acestei taxe reprezintă o cheltuială care în unele cazuri este comparabilă cu valoarea mijlocului auto. Pentru cele cu o vechime de peste 14 ani, nivelul taxei scade considerabil.

Scăderea cererii, manifestată ca și aspect cantitativ în scăderea numărului de unități vândute sau tranzacționate, din punct de vedere calitativ își găsește expresia în scăderea generală a prețurilor. Astfel, dealeri de autovehicule noi se întrec în oferte și promoții de vânzare, oferind numeroase discounturi sau facilități de ordin financiar sau tehnic la achiziția de bunuri similare noi.

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 este făcută publică atât prin cale electronică, cât și prin publicații (ziare de mică publicitate, ziare de specialitate). Aceasta ofertă provine atât din partea unor importatori de bunuri similare, care sunt în general reprezentanțe locale ale producătorilor, cât și de pe piața mijloacelor auto second-hand, al cărei marketing se desfășoară aproape exclusiv on-line. Această formă de comerț în acest domeniu a eliminat aproape complet celelalte forme de comerț tradiționale. În felul acesta, piața autohtonă a devenit parte a pieței europene, o barieră importantă în perioada recentă fiind reprezentată de taxa de primă înmatriculare. Cu toate acestea, piața externă rămâne în continuare atractivă, datorită pe de o parte a calității superioare al autovehiculelor rulate, cât și percepției subiective a populației asupra acestui fapt (tot ce e străin e mai ieftin și mai bun).

Nivelul ofertei pentru bunurile similare celor evaluate este extrem de divers, datorită diversității parametrilor tehnici ale bunurilor evaluate, fiind cuprins între 750-2.000 Euro pt autoutilitara Ford TRansit și respectiv 2.900-3.500 Euro pt Mitsubishi Canter, în funcție de stare tehnică, dotări, tipul autovehiculului, etc. Acestea sunt accesibile oricărei persoane interesate pe platforme electronice, evaluatorul utilizând aceste informații în cadrul elaborării raportului. Se menționează însă, că aceste oferte se referă la autovehicule în stare de funcționare, cu o stare tehnică incomparabil superioară celor evaluate.

Echilibrul pieței

În cazul bunului evaluat se poate vorbi de existența unei piețe funcționale, pe care să se efectueze tranzacții regulate, și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare, cu toate că se poate aprecia că este vorba totuși de o piață puțin activă. Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piața autoturismelor este o piață care parcurge faza de așezare, de maturizare, după perioada de dezvoltare explozivă din perioada anilor 2006-2008. Piața bunurilor similare este o piață europeană, prețurile din țară fiind determinate de prețurile practicate pe piața europeană. Aceasta datorită faptului, că atât producătorii de bunuri similare, cât și cei mai importanți clienți ai acestor producători precum și dealeri de bunuri second-hand similare sunt localizate în aria europeană. Cu toate acestea, taxa de primă înmatriculare începe să reprezintă o barieră de intrare din ce în ce mai serioasă.

O dificultate oarecare reprezintă estimarea valorii bunurilor obținabile în cadrul unei vânzări forțate, sub aspectul estimării deprecierei externe datorate condițiilor de piață. De asemenea, estimarea nivelului taxei auto și cuantumului acesteia sunt în unele cazuri – după cum s-a menționat în capitolul referitor la analiza ofertei – o barieră importantă în tranzacționarea autoturismelor.

Tendențele pieței sunt nefavorabile. Recesiunea economică a avut ca efect o reducere a activității economice, ceea ce a cauzat falimentul a unui număr ridicat de societăți comerciale, pe piață existând o adevărată inflație de bunuri similare.

PARTEA III. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

Metodologia de evaluare a bunurilor de natura celui evaluat, care se încadrează în categoria de mijloace fixe, este prevăzută în IVS 220 Imobilizări corporale mobile, reglementările de aici fiind puse în concordanță cu cele conținute în alte standarde de evaluare, fiind aleasă varianta potrivită în funcție de circumstanțele și scopul evaluării.

1.1. Abordare prin piață

Abordarea prin comparații se bazează pe analiza prețurilor de vânzare (recente, cunoscute și certe) ale unor bunuri mobile cu caracteristici mai mult sau mai puțin identice sau similare cu parametrii și caracteristicii bunului evaluat. Aplicare și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu grad de credibilitate ridicat.

În cadrul acestei abordări se înscriu trei metode:

- a) **metoda identificării**, constă în stabilirea identității mijlocului de transport pentru care se determină valoarea de înlocuire, cu bunuri mobile care au valori de tranzacție curente și se vând la același nivel comercial și în aceeași cantitate cu obiectul de evaluat.
- b) **metoda asimilării**, constă în compararea bunului care se evaluează cu bunuri mobile cu parametrii esențial foarte apropiați ca mărime, care au valori de tranzacție curente și se vând la același nivel comercial și sensibil în aceeași cantitate cu obiectul de evaluat.
- c) **metoda procentajului din cost** se bazează pe pe observația confirmată statistic conform căreia există un anumit raport între prețul de vânzare și costul brut curent al unei proprietăți la data vânzării

Având în vedere starea tehnică și vechimea bunurilor evaluate, această cale de abordare nu a fost utilizat în cadrul prezentului raport.

1.2. Abordare prin venit

Abordarea prin venit consideră bunul evaluat ca o investiție generatoare de venituri. Având în vedere specificul bunurilor, respectiv o Semiremorcile, estimarea valorii sub aspectul viitoarelor câștiguri posibile a fi generate de exploatarea acestuia este considerat o cale de abordare pertinentă și rezonabilă. Nivelul pretins al acestor câștiguri este determinat de posibilitățile de investiții alternative oferite de piața mobilă, piața de capital, instrumente financiare, dar și investiții în capacități productive.

Capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Între capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți există o relație de proporționalitate.

Investitorul care cumpără un bun, un activ care generează venituri, schimbă de fapt o sumă prezentă de bani, pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor. Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Valoarea estimată prin abordări bazate pe venit are la bază așteptările legate de câștigurile viitoare, este de fapt suma prezentă pentru care deținătorul actual ar fi dispus să renunțe la dreptul de a obține câștiguri în viitor din exploatarea bunului. De asemenea, oferă informații cumpărătorului asupra nivelului beneficiilor anuale obținibile în cazul exploatarea bunului în condiții similare.

Având în vedere natura și tipul bunurilor evaluate, această cale de abordare nu a fost utilizat în cadrul prezentului raport.

1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe principiul substituției, conform căreia un cumpărător prudent și informat nu va plăti pentru un bun mai mult decât costul de achiziție sau producție al unui bun cu aceeași utilitate sau utilitate similară.

Formula generică de aplicată în cadrul abordării prin cost este următorul:

Cost reproducție (înlocuire) NET = Cost reproducție (înlocuire) BRUT – Depreciere totală

Aplicarea acestei metode implică deci următorii pași:

- ✓ Determinarea costului de reproducție/înlocuire brut
- ✓ Estimarea deprecierei acumulate din orice motiv
- ✓ Determinarea costului de reproducție/înlocuire net prin scăderea deprecierei acumulate din costul brut

Valoarea rezultată este costul de înlocuire/reproducție net (CIN). CIN poate fi descris atât ca o metodologie de evaluare, cât și ca bază de evaluare/tip de valoare. Rezultatul este un surogat al valorii de piață.

După cum s-a menționat, metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire al mijlocului de transport din care se scade cota aferentă deteriorării/uzurii fizice și tuturor celorlalte forme de depreciere. Deci evaluatorul are sarcina estimării costului de înlocuire brut la care să aplice reduceri corespunzătoare ținând cont de vechime și stare, de deprecierea economică, funcțională și în raport cu protecția mediului.

I.4.1. Estimarea costului de înlocuire/reproducție brut

Costul de înlocuire brut (valoarea de înlocuire) reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea bunului evaluat cu un altul în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui cu care se înlocuiește.

Costul de reproducție brut este costul producerii unui bun **identic** cu cel evaluat.

Costul de înlocuire brut (CIB) este estimat pe baza rezultatelor obținute în urma efectuării identificării și inventarierii și prin care s-au stabilit: componența, domeniul de

utilizare, generația constructivă, caracteristicile tehnico-funcționale principale, nivelul de comercializare în stare de nou și/sau second-hand.

Trebuie menționat că, așa cum prevăd standardele ANEVAR, în valoarea de înlocuire a mijloacelor auto nu este inclusă taxa pe valoare adăugată (TVA).

Costul de înlocuire se determină, atunci când este posibil, în funcție de prețurile de producție sau de livrare în vigoare la data evaluării.

În situația în care pentru unele bunuri mobile nu există valori de tranzacție (de ex. pentru 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

Constă în estimarea costurilor tuturor componentelor individuale ale unui activ (instalație, echipament, utilaj) prin însumarea acestora rezultând valoarea activului ca întreg. Include atât costurile directe (costul echipamentului, costul cu forța de muncă, costuri de transport și manipulare, bransamente la utilități), cât și costuri indirecte (onorarii, asigurări, licențe, permise, taxe, costuri de punere în funcțiune, etc.).

Este o metodă laborioasă și care în cazul unui activ de o mare complexitate presupune un efort însemnat. În schimb, oferă o precizie deosebită.

Metoda indexării

Este o metodă de estimare a costului de reproducție al unui bun. În esență, metoda se bazează pe aplicarea (prin înmulțire) a unui indice la o bază de pornire, respectiv costul istoric al proprietății. În felul acesta, costul istoric se transformă într-un cost curent.

În procedura aplicării acestei metode, o atenție deosebită trebuie acordată bazei de plecare, cât și indicelui de preț aplicat. Astfel, baza la care se aplică trebuie să fie cât mai apropiată de costul istoric (de achiziție), fără a include (pe cât posibil) efectele reevaluărilor ulterioare. De asemenea, indicele de preț trebuie să fie una adecvată pentru domeniul de activitate al bunului evaluat.

Este o metodă larg folosită, în special în cazul evaluărilor pentru raportări financiare, și are ca rezultat costul de reproducție.

Metoda cost-capacitate

Fundamentul teoretic al acestei metode este corelația între costul diferitelor echipamente, utilaje sau piese și dimensiunile, capacitățile sau alți parametri fizico-productivi ai acestora. Această corelație poate fi exprimată matematic prin următoarea formulă:

$$(C_1/C_2) = (Q_1/Q_2)^x$$

$$\text{iar } x = \log(C_1/C_2) / \log(Q_1/Q_2)$$

După cum se poate observa și în relația de mai sus, această corelație nu este lineară. Media factorului exponent cost-capacitate este de 0,6 - 0,7, dar trebuie menționat, că acest

factor exponent poate diferi considerabil în funcție de natura și caracteristicile proprietății în cauză.

I.4.2. Estimarea deprecierei (gradului de depreciere cumulat)

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

Deprecierea poate fi **recuperabilă** și **nerecuperabilă**.

Deprecierea recuperabilă este orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic, respectiv sumele angajate în înlăturarea deprecierei nu depășesc sporul de valoare obținut.

Deprecierea nerecuperabilă este orice formă de depreciere care nu se poate remedia convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în valoare și utilitate rezultate sunt mai mici decât cheltuielile angajate pentru remediere.

Formele de depreciere care pot afecta utilitatea unui bun sunt **deprecierea fizică**, **deprecierea funcțională** și **deprecierea economică (externă)**.

Estimarea gradului de depreciere cumulat (cu care se fac deduceri din costul de înlocuire brut) este sarcina evaluatorului care va lua în considerare următoarele elemente:

- **deprecierea fizică:** reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate cauzată de utilizare, deteriorări, trecerea timpului (oboseala materialului), expunerea la diverși agenția atmosferici, etc.;
- **deprecierea funcțională:** reprezintă pierderea în valoare sau utilitate, cauzată de ineficiența sau neadecvarea în însăși calitatea proprietății. Pierderea în valoare este cauzată de condiții și motive intrinsece, din interiorul proprietății;
- **deprecierea economică:** reprezintă pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății, scăderea cererii pentru produs, reglementări legale restrictive, etc.;

Starea tehnică a bunurilor evaluate este dată de gradul de depreciere cumulată, constatată de evaluator în urma analizei factorilor ce au influențat această pierdere de valoare.

Având în vedere starea tehnică și vechimea bunurilor evaluate, această cale de abordare nu a fost utilizat în cadrul prezentului raport.

CAPITOLUL II. SINTEZA REZULTATELOR EVALUĂRII, RECONCILIAREA VALORILOR ȘI OPINIA EVALUATORULUI

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

- piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact printr-un mecanism denumit negocierea prețului
- valoarea estimată în cadrul prezentului raport este o estimare a valorii de piață în condiții de vânzare forțată, care reprezintă valoare pe care o anumită proprietate o are în condițiile unei tranzacții încheiate în condițiile specificate în condiții de vânzare forțată.
- valorile estimate nu cuprind TVA

Opinia evaluatorului referitor la **valoarea de piață în condiții de vânzare forțată** al bunurilor mobile **MIJLOACE AUTO** în natură 2 autoutilitare pana la 12 to, marca Ford Transit, nr. înmatriculare BH 06 HXG și Mitsubishi Canter nr. înmatriculare BH 09 HZY din patrimoniul societății **BANESCON SRL**, supuse evaluării în cadrul prezentul raport sunt redată în tabelul de mai jos:

4.700 lei
(patrumii șaptesute lei)

Nr. crt	Nr. de inmatriculare	Denumire mijloc de transport	Anul fabricatiei	Valoare vanzare fortata lei	Valoare vanzare fortata Euro
1	BH 06 HXG	Autoutilitara Ford Transit	2000 *	2.200	500 **
2	BH 09 HZY	Mitsubishi Canter	1996	2.500	570 **
TOTAL				4.700	1.070

* estimat, pe baza declarațiilor Clientului

** valoarea bunului este valoarea materialelor rezultate in urma dezmembrării

Această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute. Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului referitor la prețul de vânzare obținabil în cadrul unei tranzacții încheiate în condițiile specificate în raport.

ANEXE

ANEXA NR. 1

PREZENTAREA EVALUATORULUI

JAKABFFY CSONGOR

STUDII

Universitatea “Transilvania” Brașov, Facultatea de Silvicultură și
Exploatarea Forestiere, calificare inginer, 1995

Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de
CECCAR ORADEA, sesiunea 1998

Absolvent al cursului de Evaluarea întreprinderilor, organizat de
ANEVAR, sesiunea 2001

Absolvent al cursului de Evaluarea proprietăților imobiliare,
organizat de ANEVAR, sesiunea 2002

Absolvent al cursului de formare lector ANEVAR, organizat de
ANEVAR in colaborare cu CODECS, sesiunea 2003

Absolvent al cursului de Evaluarea bunurilor mobile, organizat
de ANEVAR, sesiunea 2004

EXPERIENȚĂ

Administrator al societății de evaluări și consultanță în afaceri SC
EVIMPAR SRL ORADEA, din anul 2003. Anterior evaluator al
societății SC EVALFOR SRL ORADEA; anterior director tehnic
la SC EUROSTYLE SRL ORADEA și responsabil aprovizionare-
producție la SC EXPOLEMN SRL ALEȘD

AFILIERI

Membru ANEVAR

Membru CET

Membru UNPIR

ANEXA NR. 3

FOTOGRAFII ALE MIJLOCELOR AUTO EVALUATE

AUTOUTILITARA FORD TRANSIT nr. înmatriculare BH 06 HXG



AUTOUTILITARA MITSUBISHI CANTER nr. înmatriculare BH 09 HZY



JAKABFFY CSONGOR-BENCZE
EVALUATOR AUT. ANEVAR

Evaluarea
MIJLOACELOR AUTO
din patrimoniul societății
SC BANESCON SRL