

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**ELEMENTE DE STOC
(CONFORM INV. LA DATA DE 12.2012)**

DIN PATRIMONIUL SOCIETĂȚII

SC PIERINO SRL

SEPTEMBRIE 2015

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

ELEMENTE DE STOC

(CONFORM INV. LA DATA DE 12.2012)

DIN PATRIMONIUL SOCIETĂȚII
SC PIERINO 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.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării nu au fost inspectate personal de către evaluator, raportul având caracterul unui raport desk-top. 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, cu excepția prevederii referitoare la inspectarea personală a bunurilor. Clientul a fost de acord cu întocmirea raportului în aceste condiții. 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 încheiat 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 bunurilor evaluate	9
PARTEA III. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	12
Capitol I . Prezentarea metodelor de evaluare	12
III.1. Generalități	12
III.2. Abordare prin comparații	12
III.2. Abordare prin venit	13
III.4. Abordare prin costuri	13
Capitol II . Sinteza rezultatelor evaluării, reconcilierea valorilor și opinia evaluatorului	17
ANEXE	
Anexa nr. 1 Prezentarea evaluatorului	
Anexa nr. 2. Grila de calcul al valorii bunului	
Anexa nr. 3. Fotografii ale bunurilor evaluate	

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea **ELEMENTELOR DE STOC** (conform inventar la data de 12.2012) din patrimoniul societății **SC PIERINO SRL**, societate în faliment.

În conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii încheiat între **SC PIERINO SRL**, societate în faliment, reprezentat de lichidator judiciar **EUREXPERT IPURL**, în calitate de **CLIENT**, respectiv **JAKABFFY CSONGOR-BENCZE – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** și **SC TOP PROFI SRL ORADEA** în calitate de **PRESTATOR**, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii de piață în cadrul unei vânzări forțate al stocurilor din patrimoniul societății în vederea valorificării acestor bunuri în cadrul procedurii reglementate de Legea 85/2006.

Raportul de evaluare este format din 17 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 bunului și (5) Anexe – care conțin centralizatoare, diverse documente în fotocopie, fotografiile ale bunurilor supuse evaluării, etc.

Bunurile evaluate fac parte din categoria elementelor de stoc, respectiv sunt stocuri de mărfuri și obiecte de inventar, conform listei pusă la dispoziția evaluatorului de către administratorul judiciar.

Valorile estimate în cadrul prezentului raport se referă la situația elementelor patrimoniale evaluate consemnate în inventarul din data de 12.2012.

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață în condiții de vânzare forțată al **ELEMENTELOR DE STOC (conform inventar la data de 12.2012)**, din patrimoniul **SC PIERINO SRL**, supuse evaluării în cadrul prezentului raport, la data de 30.09.2015, este prezentat în tabelul de mai jos:

25.800 lei
(douăzecișicincimii optsute lei)

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 pentru finalizarea acestora
- stocurile se vând așa cum sunt și unde sunt, fără lua în considerare cheltuielile de ambalare, de pregătire pentru încărcare și transport, etc

- 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 evaluat

Obiectul evaluării constituie ELEMENTE DE STOC (conform inventar anexat), din patrimoniul societății **SC PIERINO SRL**,

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra bunurilor denumite mai sus, în ipoteza stării de a fi liber de sarcini.

1.2. Clientul și destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează **EUREXPERT IPURL**, lichidator judiciar al **SC PIERINO SRL**, în calitate de Client și Destinatar.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în condițiile unei vânzări forțate a proprietății, în vederea valorificării bunurilor în cadrul procedurii reglementate de Legea 85/2006.

1.4. Utilizarea raportului

Rezultatele prezentului raport de evaluare vor fi utilizate în cadrul procedurilor de negociere sau licitație pentru valorificarea bunurilor din patrimoniul **SC PIERINO SRL**, servind ca bază de pornire în cadrul negocierilor din cadrul acestei proceduri.

1.5. 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 bunurilor evaluate este considerat valabil și marketabil.
- au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supuse evaluării și care după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile 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, fără însă a se efectua încercări mecanice. Raportul de evaluare nu are caracterul unei inspecții tehnice de specialitate referitor la starea tehnică și starea de funcționare a bunurilor evaluate;
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea referitor la existența unor vicii ascunse privind obiectul evaluării care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor evaluate;
- bunul a fost evaluat în starea existentă la data evaluării/inspecției;

- se presupune o stăpânire responsabilă și depozitare a bunurilor 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
- stocurile au fost evaluate la locul de depozitare, nefiind luate în considerare eventualele costuri privind transportul acestuia către alte locații sau cheltuieli de stocare sau manipulare. Cumpărătorul suportă toate cheltuielile și riscurile conexe tranzacției
- stocurile se vinde așa cum sunt și unde sunt, fără lua în considerare cheltuielile de finalizare (în cazul elementelor de stoc care nu sunt finalizate), de ambalare, de pregătire pentru încărcare și de transport

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 fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.6. Tipul de valoare estimată și standardele aplicate

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață în condiții de vânzare forțată, definit în Standardele Anevar 2015, SEV 100 – Cadru 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.5.3. Standardele aplicate

Standardele aplicate în cadrul prezentului raport sunt:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi

Se precizează că s-a făcut abatere de la standardele de mai sus, în sensul că bunurile nu au fost inspectate personal de evaluator. Clientul a fost de acord cu întocmirea raportului în aceste condiții, aprecierile referitoare la stare tehnică a bunurilor evaluate având la bază declarațiile reprezentantului lichidatorului judiciar.

1.7. Data inspecției și data evaluării

Bunurile nu au fost inspectate de evaluator, raportul având caracterul unui raport desk-top, luând în considerare declarațiile reprezentantului lichidatorului referitor la stare bunurilor evaluate.

Data evaluării este 30.09.2015, 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 fără a include 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 Destinatului, 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.

1.11. 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:
 - * - situația contabilă actuală la data evaluării;
 - * - starea fizică a bunurilor evaluate, lucrările de întreținere-reparații efectuate;
 - * - situația juridică a bunurilor evaluate;
- Documentele și informațiile referitoare la bunul evaluat în cadrul prezentului raport au fost puse 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 fixe comparabile cu cele aflate în patrimoniul SC PIERINO SRL pentru stabilirea valorilor de înlocuire (cost de înlocuire brut);
 - banca de date a Centrului Teritorial ANEVAR Bihor și ale Evaluatorului
 - alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Descrierea juridică

Societatea **SC PIERINO SRL** este o societate comerciala cu raspundere limitata, înființată și înmatriculată în anul 2002 la Registrul Comerțului Bihor sub nr. J05/1198/2002, având CUI 15048538. Bunurile evaluate fac parte din patrimoniul societății, conform actelor anexate raportului. Se consideră ca 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 bunurilor evaluate

Bunurile evaluate în cadrul prezentului raport reprezintă elemente de stoc din patrimoniul societății **PIERINO SRL**, societate cu domeniu de activitate producție și comerț cu haine și îmbrăcăminte. după cum urmează (grupare realizată de evaluator):

- **mărfuri**: o gamă variată de articole de îmbrăcăminte, masculine și feminine, de natura pulovere, bluze, maieuri, pantalon, hanorac, etc.
- **materiale auxiliare**. Un număr de 4 poziții de inventar, constând din etichetă, nasturi și dantelă. Cantitatea acestui element de stoc este redusă.
- **materii prime**. Un număr de 5 poziții de inventar, constând din tricouri de diferite tipuri. Cantitatea acestui element de stoc este redusă.
- **produse finite**. Un număr de 4 poziții de inventar, reprezentat de pantaloni, rochițe, fular și un articol pentru fete (pinky vel)

Bunurile evaluate sunt elemente de stoc curente din patrimoniul uzual al unei societăți cu profil de activitate identic sau similar. Starea fizică a acestora este bună, fiind depozitate într-un spațiu situat în Oradea, str. Avram Iancu nr. 4.

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 cea a stocurilor de mărfuri nealimentare (haine și încălțăminte).

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 de bunuri similare celui supus evaluării.

Pentru haine și încălțăminte, Clientul potențial este o societate care comercializează articole similare, aceasta fiind o vânzare pe orizontală. Pentru elementele de stoc de natura obiectelor de inventar (mobilier comercial și echipamente de calcul și birotică), în cazul mobilierului comercial Clientul potențial poate fi chiar utilizatorul final.

Cererea față de bunuri similare este la un nivel redus. Se menționează însă, că această cerere se manifestă mai degrabă față de articole în parte din cadrul stocului sau al grupelor de bunuri, și mai puțin (sau chiar de loc) față de stocul integral. Cu toate acestea, se poate vorbi de existența unei piețe secundare al stocurilor de haine și încălțăminte, dar această piață este puțin transparentă.

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 concurențială de bunuri similare – stocuri - este cea lansată de societăți cu domeniul de activitate comerț cu bunuri similare sau oferta lansată de societățile cu domeniu de activitate achiziționare de stocuri în scopul revalorificării (care, în acest caz se situează în poziția de vânzător). Ofertanții de bunuri similare sunt societăți din domeniu, în general societăți de talie națională, bine poziționate pe piață, cu rulaje, cotă de piață constante și consistente. Piața de ofertare al bunurilor este o piață matură, concurențială, având caracteristicile unei piețe eficiente, formarea prețurilor fiind transparentă și concurențială.

Se menționează însă, că această afirmație este valabilă mai puțin pentru stocurile evaluate luate ca ansamblu, și mai degrabă pentru componente în parte. Astfel, în baza ofertelor de la actorii pieței, practic orice cumpărător poate să obțină un stoc de bunuri similare celor evaluate, în cantitatea, compoziția și configurația dorită (și care, în general, diferă de caracteristicile (cantitatea, compoziția și configurația) stocului evaluat.

Echilibrul pieței

În cazul bunurilor evaluate nu se poate vorbi de existența unei piețe funcționale pe care să se efectueze tranzacții regulate și frecvente cu stocuri cu caracteristici (cantitatea, compoziția și configurați, vechime) similare. Afirmația este însă valabilă, după cum a mai fost arătat anterior, doar pentru stocurile considerate în bloc, cantități similare de bunuri, dar în compoziție și componență diferită fiind tranzacționate curent pe piață.

Pentru bunuri din domeniul nealimentar (cazul bunurilor evaluate), prețurile sunt pe o traiectorie descendentă, iar deprecierea externe, legate de neadecvarea ofertei la cererile pieței (calitative sau cantitative) sunt puternic evidențiate de actorii pieței. De asemenea, în cazul unor bunuri similare – haine și îmbrăcăminte – o sursă de depreciere importantă este ceea cauzată de demodare.

Tendențele pieței sunt neutre (de stagnare sau de scădere ușoară). Recesiunea economică a avut ca efect o puternică reducerea activității economice în general, care a

determinat implicit reducerea achizițiilor de bunuri de orice natură. Acest fenomen este oglindit și de numeroasele discounturi și oferte promoționale practicate de comercianți, care ajung chiar la 20%, în cazul plății cash. Vârful recesiunii fiind depășit (sau cel puțin aparent depășit), tendințele economice sunt incerte, dar semnalele pozitive sunt din ce în ce mai numeroase, ceea ce indică că perioada de scădere a prețurilor se apropie de final.

PARTEA III. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

Definiția stocurilor este după cum urmează:

Stocurile sunt active ale unei societăți deținute fie pentru a fi vandute pe parcursul desfășurării normale a activității, fie sunt elemente în curs de producție în vederea unei vânzări în aceleași condiții ca mai sus, sau sunt constituite din materii prime, materiale și alte consumabile ce urmează a fi folosite în procesul de producție sau prestare de servicii.

Ca și active ale unei întreprinderi, stocurile se pot clasifica după cum urmează astfel:

a) din punct de vedere al înregistrării în contabilitate:

1. stocuri de materii prime și materiale, incluzând:

- **materialele consumabile**, care contribuie la procesul de fabricație, fără a se regăsi în general în produsul finit

- **materiale de natura obiectelor de inventar**, bunuri de valoare mică sau durată de viață scurtă care sunt utilizate de întreprindere pe parcursul mai multor cicluri de producție

2. producția în curs de execuție

- **lucrări și servicii în curs de execuție;**

3. produse

- **semifabricatele**, respectiv produsele pentru care a fost finalizată o anumită fază de fabricație, urmând să fie continuat procesul tehnologic în cadrul întreprinderii sau să fie livrate terților;

- **produse finite**, produsele pentru care procesul de fabricație a fost finalizat, urmând a fi livrate către clienți sau depozitate pentru o vânzare ulterioară;

- **produse reziduale;**

4. stocuri aflate la terți, respectiv materii și materiale aflate la terți, produse aflate la terți, animale aflate la terți, marfuri aflate la terți, ambalaje aflate la terți;

5. animale și pasări, respectiv animale crescute și folosite pentru reproducție, îngrășat, sau pentru producție;

6. marfuri, respectiv bunurile achiziționate în vederea revanzării precum și produsele finite transferate către propriile magazine;

7. ambalaje

b.) din punct de vedere al activității de producție:

1. stocul curent ;
2. stocul în curs de transport ;
3. stocul de siguranță ;
4. stocul de pregătire sau condiționare ;
5. stocul de iarnă ;
6. stocul strategic

Din punct de vedere al clasificărilor de mai sus, stocurile evaluate sunt stocuri de mărfuri, materii prime, materiale auxiliare și produse finite, iar din punct de vedere al activității societății, stocurile fac parte din categoria stocului curent.

1.2. Abordare prin piață

Este cea mai recomandată metodă de evaluare pentru estimarea valorii stocurilor.

În cadrul acestei metode, se cunosc mai multe tehnici de evaluare după cum urmează:

a) pentru vânzarea “pe orizontală” (stocuri de materii prime deținute de un producător, cu cel mai probabil cumpărător alți producători, stocuri de mărfuri deținute de un comerciant en-gross, cu cel mai probabil cumpărător alți comercianți en-gross etc.), costul curent unitar poate fi:

- prețul unitar practicat de furnizorii “din amonte” ai stocului respectiv, potrivit principiului substitutiei (tehnici comparative – identificarea sau asimilarea), sau dacă acesta nu poate fi identificat,
- costul istoric relevant, respectiv prețul de achiziție minim (sau alt criteriu pe care evaluatorul îl consideră mai corect) identificat la actualul proprietar, dacă se apreciază că tranzacțiile sunt “la piață”, nu sunt aranjamente financiare deosebite și nu s-au modificat condițiile de piață, în baza următoarelor documente (după caz): contractele în vigoare, documentele de livrare sau de gestiune pentru achiziții recente de bunuri similare etc.

b) pentru vânzarea “in aval” (stocuri de produse finite deținute de un producător, pentru care desfacerea este posibilă, cu cel mai probabil cumpărător comerciantii en-gross), costul curent unitar poate fi:

- pentru contractele cu clauze ferme de vânzare în vigoare, prețul minim sau alt criteriu pe care evaluatorul îl consideră mai relevant;
- pentru produsele pentru care nu există de contracte de livrare costul curent unitar poate fi:
 - prețul unitar practicat de alți producători ai produsului respective (tehnici comparative - identificarea sau asimilarea), sau dacă acesta nu poate fi identificat,
 - prețul de livrare minim (sau alt criteriu pe care evaluatorul îl consideră mai relevant) identificat la actualul proprietar, dacă se apreciază că tranzacțiile sunt “la piață”, nu sunt aranjamente

financiare deosebite și nu s-au modificat condițiile de piață, în baza următoarelor documente (după caz): documentele de livrare sau de gestiune pentru vânzări recente de bunuri similare etc.

Având în vedere natura stocului evaluat, această cale de abordare nu a fost utilizat în cadrul prezentului raport. Metoda identificării s-a utilizat doar ca metodă de feed-back, pentru verificarea rezultatelor obținute prin celelalte metode și abordări de evaluare.

S-a utilizat în schimb metoda actualizării valorii contabile, corelat cu posibilitățile de valorificare în cadrul unei vânzări forțate al unor bunuri similare.

1.2. Abordare 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 surrogat 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 bunurilor evaluate 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 fixe 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 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 atât 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 bunurilor evaluate.

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

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.

Această cale de abordare a fost utilizat în cadrul prezentului raport, luând în considerare o depreciere externă în două trepte : 25% pentru vânzarea în bloc și 40% pentru demodare (stocurile fiind datate de la sfârșitul anului 2012).

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 valoarea de piață în condițiile unei vânzări forțate.
- valoarea estimată nu cuprinde TVA

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață în condiții de vânzare forțată al **ELEMENTELOR DE STOC (conform inventar la data de 12.2012)**, din patrimoniul **SC PIERINO SRL**, supuse evaluării în cadrul prezentului raport, la data de 30.09.2015, este redat mai jos:

25.800 lei
(douăzecișicincimii optsute lei)

Tabelul conținând valoarea defalcată pe articole constituie Anexa 2.

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 de tranzacție specificate mai sus.

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 ELEMENTE DE STOC
(conform inventar), organizat de ANEVAR, sesiunea 2004

EXPERIENȚĂ

Lichidator al societății de evaluări și consultanță în afaceri SC
TOP PROFI SRL ORADEA, din anul 2007. Anterior evaluator al
societății SC TOP PROFI SRL ORADEA; anterior director tehnic
la SC EUROSTYLE SRL ORADEA și responsabil aprovizionare-
producție la SC EXPOLEMN SRL ORADEA

AFILIERI

Membru ANEVAR
Membru CET
Membru UNPIR

ANEXA NR. 2

TABEL CENTRALIZATOR

Element de stoc	Valoare evaluată (fără TVA)
Mărfuri	22.841
Materiale auxiliare	604
Materii prime	1.019
Produse finite	1.302
TOTAL	25.800

LISTA DE INVENTAR					
SC PIERINO SRL					
Nr. Crt.	Denumirea bunurilor	U.M.	Cantitate	Valoarea de vanzare fortata unitara	Valoarea de vanzare fortata totala
Stoc la data de 31.08.2012 la marfuri					
1	Trening barbati Cristian	buc	102	23,4	2.387
2	Trening Navy dama	buc	200	17,1	3.420
3	Pulovere Amalia	buc	50	8,1	405
4	Pulover Ariel	buc	13	8,8	114
5	Vesta Zara	buc	15	8,6	128
6	Pulover dungii	buc	21	8,1	170
7	Hanorac Nick	buc	53	10,8	572
8	Tricou Vlad	buc	14	8,1	113
9	Hanorac Petre	buc	50	11,0	551
10	Camasa barbati	buc	22	8,1	178
11	Camasa barbati MS	buc	80	8,6	684
12	Tricou barbati	buc	24	7,7	184
13	Tricou Riana	buc	77	7,2	554
14	Tricou Tetra dungii	buc	28	7,2	202
15	Tricou Micky	buc	53	7,9	417
16	Maieu Eva	buc	47	6,3	296
17	Maieu Nora	buc	63	6,5	411
18	Maieu Coca	buc	96	6,3	605
19	Maieu Petra	buc	43	7,0	300
20	Maieu Carla	buc	14	7,7	107
21	Maieu tetra	buc	67	6,8	452
22	Maieu dungii	buc	15	7,2	108
23	Maieu lila	buc	27	7,2	194
24	Maieu Anca	buc	19	5,6	107
25	Maieu tetra catel	buc	21	6,8	142
26	Maieu Shine	buc	19	6,8	128
27	Maieu tetra	buc	40	5,9	234
28	Melama Dalia	buc	39	7,9	307
29	Maieu Micky	buc	52	6,8	351
30	Pantalon Pif	buc	15	9,0	135
31	Helanca	buc	32	8,6	274
32	Pantalon Sara	buc	29	9,0	261
33	Pantalon Sara/B	buc	50	9,7	484
34	Pantalon Zina	buc	10	9,0	90
35	Pantalon Aqua	buc	8	7,7	61
36	Trening frit	buc	5	21,6	108
37	Pantalon tr. frit.	buc	13	8,1	105
38	Fusta Paula	buc	15	9,0	135
39	Compleu Ali	buc	33	16,2	535
40	Rochia Baby	buc	8	7,7	61
41	Fusta vel	buc	17	7,0	119
42	Rochia Ilona	buc	7	11,7	82
43	Rochia Pitze	buc	10	8,8	88
44	le Innes	buc	54	8,6	462
45	Camasa Maria	buc	12	8,1	97
46	Camase dama	buc	28	8,6	239
47	Hanorac Darling	buc	22	9,0	198
48	Hanorac Zara	buc	60	10,4	621
49	Hanorac Nick	buc	98	9,9	970
50	Hanorac Marina	buc	12	8,3	100

51	Hanorac Crina	buc	12	12,2	146
52	Hanorac Snow	buc	18	12,6	227
53	Hanorac Mara	buc	13	10,1	132
54	Hanorac Gaby	buc	13	9,0	117
55	Hanorac Maria	buc	12	13,5	162
56	Bluza Miha	buc	12	8,1	97
57	Bluza Mirela	buc	7	8,1	57
58	Bluza Monica	buc	79	8,1	640
59	Bluza Ina	buc	59	8,3	491
60	Bluza Ana	buc	12	8,3	100
61	Bluza Liliac	buc	9	7,4	67
62	Bluza Crina	buc	9	7,2	65
63	Bluza Lara	buc	11	8,3	92
64	Bluza Sugar	buc	53	7,7	405
65	Bluza Tania	buc	24	7,7	184
66	Bluza Nena	buc	9	7,9	71
67	Bluza Pinky	buc	37	8,3	308
68	Bluza Dana	buc	6	8,1	49
69	Bluza Cora	buc	13	9,5	123
70	Bluza Tina	buc	20	8,1	162
71	Bluza dama man buf	buc	15	6,8	101
	TOTAL MARFURI				22.841
Stoc la data de 31.08.2012 la materii auxiliare					
72	Etichete sigla	buc	580	0,0	0
73	Nasturi import	buc	2000	0,2	360
74	Dantela Dafne	buc	12	8,6	103
75	Dantela	buc	175	0,8	142
	TOTAL MATERIALE AUXILIARE				604
Stoc la data de 31.08.2012 la materii prime					
76	Tricot 30/1 92-8 vascoza dublu color		22,98	12,5	286
77	Tricot 30/1 pigue OE tub alb		23,34	10,7	250
78	Tricot 30/1 gulere pay tub dungii		10	18,8	188
79	Tricot 30/1 gulere OE dungii color		8,6	13,9	120
80	Tricot 30/1 banda tub pny dungii		8,5	20,6	175
	TOTAL MATERII PRIME				1.019
Stoc la data de 31.08.2012 la produse finite					
81	Set Pinky vel	buc	72	6,0	432
82	Pantalon scurt	buc	50	7,0	350
83	Rochita fetite	buc	20	11,0	220
84	Fular polar SM	buc	50	6,0	300
	TOTAL PRODUSE FINITE				1.302
	TOTAL GENERAL				25.800