

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

BUNURILE MOBILE

DIN PATRIMONIUL SOCIETĂȚII

PIERINO SRL

OCTOMBRIE 2015

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

BUNURILE MOBILE

DIN PATRIMONIUL SOCIETĂȚII

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



OCTOMBRIE 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.

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 **BUNURILOR MOBILE** de natura mașini de cusut, mijloace fixe și obiecte de inventar din patrimoniul societății **PIERINO SRL**.

În conformitate cu prevederile contractului de prestărilor de servicii încheiat între **PIERINO SRL**, societate în faliment, reprezentată de lichidator judiciar **EUREXPERT IPURL**, în calitate de **CLIENT**, și **JAKABFFY CSONGOR-BENCZE EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** și **SC TOP PROFI SRL ORADEA**, în calitate de **PRESTATOR**, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul de a estima valoarea de piață în condiții de vânzare forțată 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 bunurilor și (5) Anexe – care conțin centralizatoare, diverse documente în fotocopie, fotografii ale bunurilor, etc.

Bunurile evaluate fac parte din categoria mașini și utilaje folosite în domeniul confecțiilor și birotică, din patrimoniul societății **PIERINO SRL**, conform listei anexate la raport.

Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață în condițiile unei vânzări forțate a **BUNURILOR MOBILE** din patrimoniul **PIERINO SRL** supus evaluării în cadrul prezentului raport, la data de 05.10.2015, care la un curs de schimb valutar considerat de 4,41 lei/EUR se cifrează la (fără TVA):

41.800 lei
(patruzecișunamii 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 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 din patrimoniul societății **PIERINO SRL**, reprezentând mașini și utilaje folosite în domeniul confecțiilor.

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 **PIERINO SRL**, în calitate de Client și Destinatar.

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Utilizarea raportului

Rezultatele prezentului raport de evaluare vor fi utilizate în cadrul procedurilor de negociere sau licitație pentru valorificarea bunurilor din patrimoniul **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 bunurilor 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;
- bunurile evaluate a fost inspectat personal de evaluator. Se precizează în acest sens, că nu s-au putut face încercări de funcționare a bunurilor, furnizarea de utilități către platformă fiind suspendat. Se consideră, că utilajele sunt complete și în stare bună de funcționare, cu excepția cazului în care este altfel menționat în raport
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea referitor la existența unor vicii ascunse privind obiectul evaluării care ar putea influența în vreun sens bunului 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
- bunurile au fost evaluate în starea existentă la data evaluării/inspecției;
- se presupune o stăpânire responsabilă și un mode de 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.
- bunurile au fost evaluate la locul de depozitate, nefiind luate în considerare eventualele costuri privind transportul acestuia către alte locatii.

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.

1.6. Tipul de valoare estimată

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimare 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.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 220 – Masini, echipamente si instalatii
- ✓ GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor

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.

1.8. 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 05.10.2015, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitoare la valoarea bunurilor.

1.9. 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.

1.10. 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 (octombrie 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.

I.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 bunului evaluat, lucrările de întreținere-reparații efectuate;
- * - situația juridică a bunului evaluat;

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate 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 PIERINO SRL pentru stabilirea valorilor de înlocuire (cost de înlocuire brut);
- banca de date a Evaluatorului

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 anexata 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 bunului evaluat

Bunurile supuse evaluării în cadrul prezentului raport fac parte din categoria mașini și utilajelor din domeniul confecțiilor (conform inventar anexat).

Acestea sunt mașini și utilaje din dotarea uzuală al unei societăți cu domeniu de activitate similar, grupate de evaluator în funcție de tipul acestora după cum urmează:

- **utilaje de confecții.** Această categorie este reprezentată de un număr de mașini de cusut de diferite mărci, Durkopp, Omnitex, Necchi, Rimoldi, Brother, Comel, cu un număr variabil de ace, și care execută diferite operațiuni: de surfilat, de cusut, de brodat, de cusut butonieră, de cusut ascunsă, etc. De asemenea, din această categorie fac parte și utilaje accesorii producției de confecții de natura compresor, mașină de călcat, generator vapori, etc. și câteva elemente de mobilier
- **mijloace fixe.** Din această categorie fac parte un număr de 6 poziții de natura mobilier și birotică: cuptor microunde, dulap, mobilier, televizor, etc
- **obiecte de inventar.** Din această categorie fac parte un număr de 4 bunuri de natura elementelor de birotică: calculator (achiziționat ca subansamble), cameră video, sistem home cinema și un videointerfon

Bunurile evaluate sunt bunuri uzuale din patrimoniul unei societăți cu profil de activitate identic sau similar. Starea fizică a acestora este considerat a fi bună, fiind în funcțiune, 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 piața utilajelor și echipamentelor utilizate în domeniul confecțiilor și birotică.

Analiza cererii

Cererea este definită ca fiind cantitatea dintr-un tip de produs sau bun 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 bunurile evaluate cererea față de bunuri similare este redusă.

Astfel, pentru categoria de bunuri utilaje și echipamente utilizate în domeniul confecțiilor, Clientul potențial este o persoană juridică care are activități în domeniul identic, similar sau complementar. De asemenea, poate fi și un comerciant de utilaje second-hand. Potențialul cumpărător a făcut analiza pieței, și cunoaște oferte potențiale și are o anumită sumă alocată achiziției, care în cazul comerciantului de utilaje second-hand cuprinde și o primă percepută pentru riscul operațiunii (alocarea sumelor pentru achiziție, lucrări de revizii și reparații, cheltuieli legate de depozitarea și valorificarea bunurilor).

Referitor la celelalte categorii de bunuri (mijloace fixe și obiecte de inventar), acestea fiind în natură elemente de mobilier și birotică, Clientul potențial poate fi o societate cu orice domeniu de activitate. Se precizează însă, că datorită naturii acestor bunuri și al valorii unitare reduse, deprecierea externă accelerată înregistrată în domeniu reduce valoarea unitară al acestora în unele cazuri chiar și la 10% din valoarea de achiziție.

Tendențele pieței sunt nefavorabile. Tendențele incerte de revenire al economiei naționale au ca și consecință directă stagnarea revenirii cererii, față de consumul de produse finite al bunurilor evaluate, și implicit față de achiziționarea de bunuri (utilaje) folosite în producerea produsului final.

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 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 de astfel de bunuri și echipamente se manifestă pe două segmente diferite ce trebuie analizate critic și cu informații suficiente:

- Oferta de bunuri noi lansată de producători, în general la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor produse standard (echipamente și dispozitive) sau adaptate cerințelor clientului.
 - Piață marcată de existența unor sisteme de finanțate non-piață (rate, leasing, credite subvenționate, șamd.)
 - Ofertele nu cuprind (uzual) cheltuielile de transport, engineering, de montaj, punere în funcțiune, specializare operatori, dar aceste servicii se furnizează

- (integral sau parțial), bineînțeles contra-cost;
- Ordinul de mărime de preț este uneori semnificativ, știut fiind de către producători faptul ca se apelează la surse atrase, sau finanțări în cazul unei noi afaceri.
 - Oferta de bunuri second-hand efectuată de deținătorii de echipamente cu reorientare, restrângere sau închidere a producției în general cu probleme financiare:
 - Bunurile sunt în general puternic depreciate,
 - În general sunt sisteme învechite și care nu au fost supuse unor revizii sau reparații capitale, recondiționări sau alte astfel de operațiuni ce cresc durata rămasă de viața a lor;
 - Uneori se încearcă valorificări pe componente, sau de subansamble;
 - Piața este marcată de existența unor oferte foarte avantajoase cu expuneri fără un marketing adecvat
 - Nu se oferă garanție, piese de schimb, șamd., expunerea fiind efectuată de multe ori chiar fără a se demonstra „funcționalitatea”, ci doar cu expunerea istoricului utilizării;
 - Cheltuielile de dezafectare/mutare sunt, în general în sarcina cumpărătorului;
 - Ordinul de mărime de preț nu este semnificativ, de multe ori putându-se obține chiar prețuri derizorii (mai ale în tranzații de tipul vânzărilor forțate).

Referitor la bunuri evaluate se menționează, că pentru aceste categorii de bunuri se poate vorbi de existența unei piețe de ofertare. Această ofertă se referă la bunuri singulare, sau la un parc de utilaje cu componență diferită față de cea a societății evaluate. Această ofertă este lansată atât de deținători, cât și de executori (individuali sau colectivi-lichidatori), precum și de comercianți de utilaje second-hand (care, în acest caz se situează în poziția de vânzători).

Echilibrul pieței

După izbucnirea crizei financiare, în cazul bunurilor evaluate nu 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. Piața bunurilor similare tinde să devină piață cu o arie europeană, prețurile practicate pentru bunuri similare din țară fiind determinate direct 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. La aceasta se adaugă și apariția publicității on-line, care a făcut accesibile informațiile de pe piață la nivel european. O diferență poate exista datorită costurilor de relocare și transport, precum și al diferențelor legate de reglementările în domeniul protecției muncii și al mediului

O dificultate reprezintă estimarea valorii bunurilor obținabile în cadrul unei vânzări forțate, sub aspectul estimării deprecierei externe datorate condițiilor de vânzare prin faliment (vânzare forțată). De asemenea, datorită diversității utilajelor din punct de vedere al dotărilor, parametrilor, tipurilor și capacităților, aplicarea riguroasă a metodelor din cadrul

abordărilor prin comparații este foarte dificilă. Din acest motiv, în procedura de estimare a valorii evaluatorul, din cadrul abordărilor prin comparații, a utilizat metoda asimilării.

Tendențele pieței sunt nefavorabile. Recensiunea economică a avut ca efect o reducere puternică al activității economice, astfel că piața utilajelor (de orice tip), în general, precum și cea a construcțiilor, în special, este caracterizată în momentul de față de o supraofertă asociată cu o cerere redusă.

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 2-6 este prevăzută în GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor și instalațiilor, aceasta fiind pusă în concordanță cu cele conținute în alte standarde de evaluare, fiind aleasă varianta potrivită în funcție de circumstanțele și scopul evaluării.

1.2. Abordare prin comparații

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 caracteristicile 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 observația confirmată statistic conform căreia există un anumit raport între prețul de vânzare și costul brut curent al unei proprietăți la data vânzării

Datorită diversității utilajelor din punct de vedere al dotărilor, parametrilor, tipurilor și capacităților, vechimea și starea tehnică a acestora, în procedura de estimare a valorii evaluatorul a utilizat metoda asimilării.

Lista utilajelor, instalațiilor și echipamentelor tehnologice cuprinzând valoarea estimată a fiecărei poziții în parte constituie Anexa nr. 2 iar valoarea estimată se cifrează la :

$$V_{\text{comparații}} = 41.800 \text{ lei}$$

1.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit consideră bunul evaluat ca o investiție generatoare de venituri. Având în vedere specificul proprietății, respectiv mijloace de transport, 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.

Având în vedere natura și tipul bunurilor evaluate, precum și lipsa datelor referitoare la închirierea acestora, această cale de abordare nu a fost utilizată în cadrul prezentului raport.

1.4. 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 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 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 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, că 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 agenți 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.

Datorită lipsei de informații necesare utilizării acestei metode, 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 condițiile unei vânzări forțate, care reprezintă valoare pe care o anumită proprietate o are în condițiile unei vânzări încheiate în condiții de vânzare forțată.
- valorile estimate nu cuprind TVA

Opinia evaluatorului referitor la **valoarea de piață în condițiile unei vânzări forțate** a BUNURILOR MOBILE din patrimoniul PIERINO SRL supus evaluării în cadrul prezentului raport, la data de 05.10.2015, se cifrează la (rotunjit, valoarea estimată nu include TVA):

41.800 lei
(patruzecișunamii optsute lei)

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 Exploatare 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 în 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 TOP PROFI SRL ORADEA, din anul 2003. Anterior evaluator al societății SC EVALFOR SRL ORADEA; anterior director tehnic la SC EUROSTYLE SRL ORADEA și responsabil aprovizionare-produție la SC EXPOLEMN SRL ALEȘD

AFILIERI

Membru ANEVAR

Membru CET

Membru UNPIR

ANEXA NR. 2
TABEL CUPRINZÂND VALOAREA BUNURILOR EVALUATE

LISTA DE INVENTAR SC PIERINO SRL						
Nr. Crt.	Denumirea bunurilor	U.M.	Cantitate	Valoarea totala	Valoarea de vanzare fortata unitara	Valoarea de vanzare fortata totala
Stoc la data de 31.12.2012 la active imobilizate						
1	Masina de cusut	buc	1	2.876,14	750	750
2	Masina de cusut	buc	1	2.876,15	750	750
3	Masina de surfilat	buc	1	2.701,00	750	750
4	Mas. cusut ind. Durkopp	buc	1	1.565,20	550	550
5	Mas. cusut ind. Durkopp	buc	1	1.565,20	550	550
6	Mas. cusut ind. Tricon	buc	1	1.882,50	600	600
7	Mas. cusut Kansai	buc	1	2.438,73	750	750
8	Mas. sectionat Mainim	buc	1	3.350,00	750	750
9	Mas. sectionat Rasor	buc	1	1.370,00	600	600
10	Mas. cusut Husvarn	buc	1	2.503,00	800	800
11	Cazan apa calda	buc	1	2.476,53	800	800
12	Lada frigorifica Zanusi	buc	1	1.580,00	450	450
13	Masina de spalat	buc	1	1.360,00	300	300
14	Aparat brodat	buc	1	1.120,00	400	400
15	Graifer mas. surfil Rimoldi	buc	1	1.860,00	0	0 *
16	Frigider Zanussi	buc	1	1.250,00	300	300
17	Graifer mas. butoniera Durkop	buc	1	1.250,00	0	0 *
18	Compresor	buc	1	1.596,64	600	600
19	Masina de nasturi	buc	1	2.870,00	750	750
20	Mas. cusut acoperire	buc	1	2.190,00	450	450
21	Mas. butoniera Durkopp	buc	1	2.500,00	500	500
22	Mas. surfilat 5 fire Brother	buc	1	2.000,00	400	400
23	Mas. cusatura ascunsa	buc	1	2.500,00	500	500
24	Mas cusut Durkopp	buc	1	1.470,00	450	450
25	Mese calcat comel Bra	buc	1	1.350,00	450	450
26	Mas cusut Durkopp	buc	1	1.470,00	450	450
27	Mese calcat Comel	buc	1	1.350,00	450	450
28	Masina de cusut Unicorn	buc	1	2.350,00	500	500
29	Generator de vapori Comel	buc	1	2.000,00	500	500
30	Masina de croit cu disc	buc	1	1.379,00	450	450
31	Masina de cusut	buc	1	2.540,00	500	500
32	Masina cus Rimoldi	buc	1	6.101,70	1.800	1.800
33	Masina de cusut Necchi	buc	1	3.093,55	1.200	1.200
34	Masina cusut Necchi	buc	1	3.093,55	1.200	1.200
35	Masina de cusut Rimoldi	buc	1	3.615,90	1.200	1.200
36	Masina de cusut Rimoldi	buc	1	3.615,90	1.200	1.200
37	Masina cusut Omnitex	buc	1	6.103,72	1.800	1.800
38	Masina de cusut Rimoldi	buc	1	6.231,76	1.800	1.800
39	Masina cusut Juki	buc	1	3.877,45	1.200	1.200
40	Masina cusut Omnitex	buc	1	3.090,18	1.200	1.200

41	Masina de cusut Necchi	buc	1	4.758,00	1.500	1.500
42	Masina de cusut Necchi	buc	1	3.756,00	1.200	1.200
43	Masina de taiat bordura	buc	1	2.080,00	500	500
44	Motor trifazic VD552	buc	1	2.500,00	0	0*
45	Tablou electric trifazic	buc	1	2.436,00	500	500
46	Corp biblioteca Dana	buc	1	1.560,00	450	450
47	Canapea Printesa	buc	1	1.092,44	300	300
48	Mobilier Raft	buc	1	1.574,29	500	500
49	Masina de cusut butoniere Brother	buc	1	0,00	450	450
50	Masa de calcat cu generator Theo	buc	1	0,00	600	600
51	Compresor 100 L	buc	1	2.338,71	500	500
	TOTAL UTILAJE DE CONFEȚII				35.150	35.150

* piesă de schimb. Valoarea acestei poziții este inclus în valoarea utilajului în care a fost montat

Nr. Crt.	Denumirea bunurilor	U.M.	Cantitate	Valoarea de vanzare fortata unitara	Valoarea de vanzare fortata totala
Mijloace Fixe					
1	Ansamblu dus	buc	1	500	500
2	Cuptor Micro Ariston	buc	1	600	600
3	Dulap hol	buc	1	2.400	2.400
4	Expresor automat	buc	1	800	800
5	Mobilier lemn	buc	1	800	800
6	TV LCD Sony	buc	1	500	500
	TOTAL:			5.600	5.600

Obiecte de inventar					
1	Amd Athlon TT x4 3.OGHZ 2MB	buc	1	400	400
2	Camera video Hdr	buc	1	500	500
3	HDD 500 GB Seagate S-ATA	buc	1	0	0*
4	Home Cinema	buc	1	150	150
5	Kit Videointerfon	buc	1	0	0
6	Memorie 4 GB DDR3 1333 MHZ	buc	1	0	0*
7	Placa baza Asrock N68C-S GF 7025	buc	1	0	0*
8	Sursa 500W PWPS 500WTG AMD INT	buc	1	0	0*
	TOTAL:			1.050	1.050

* inclus in valoarea pozitiei 1

** este montat într-o construcție. Prin demontare valoarea acestuia se reduce la 0

