

## **RAPORT DE EVALUARE**

**active**

**Beneficiar:**

**SC STAR FORUM SRL**

**Mai 2013**

## **CUPRINS**

- 1. Sinteza rezultatelor**
- 2. Date generale**
- 3. Evaluarea activelor**
- 4. Concluzii**

### **Anexe**

## 1. SINTEZA REZULTATELOR

### 1). Activele evaluate:

Am procedat la evaluarea urmatoarelor active:

| Nr. crt. | Denumire MF                    | Data fabricatiei | Nr inmatriculare |
|----------|--------------------------------|------------------|------------------|
| 1        | Mercedes Benz Vario 614        | 2001             | B 59 UEY         |
| 2        | Mercedes Benz Sprinter 208 CDI | 2001             | B 58 NXI         |
| 3        | Hyundai Accent                 | 2006             | B 59 AHO         |
| 4        | Hyundai Accent                 | 2006             | B 59 AHL         |
| 5        | Hyundai Accent                 | 2007             | B 68 LKF         |
| 6        | Hyundai Accent                 | 2006             | B 59 AHN         |

existente in patrimoniul **SC STAR FORUM SRL**

Nu detinem informatii referitoare la eventualele sarcini existente asupra activelor.

### 2). Standarde de evaluare:

Pentru evaluarea activelor s-au folosit **standardele internationale de evaluare IVS editia 2011** dintre care amintim:

- IVS 2011 – Cadrul General
- IVS 101 Sfera misiunii de evaluare
- IVS 103 Raportarea evaluarii
- IVS 220 Imobilizari corporale mobile

### 3). Scopul evaluarii:

Estimarea valorii de vinzare fortata a activelor.

### 4). Data la care s-a efectuat evaluarea: 27/05/2013;

### 5). Cursul de schimb utilizat: 4,3625 RON/EUR.

### 6). Valori estimate in urma evaluarii:

In opinia noastra valoarea de vinzare de vinzare fortata\* a autoturismelor evaluate poate fi estimata ca fiind **115.619 RON**, respectiv **26.503 EURO**.

Roberto Berca  
Membru ANEVAR

---

\* La estimarea valorii de lichidare s-a avut in vedere timpul mult mai scurt necesar vinzarii precum si costurile unei vinzari fortate

## 2. DATE GENERALE

### 2.1. Standardele de evaluare utilizate :

Pentru evaluarea activelor s-au folosit Standardele Internationale de Evaluare, editia 2011, precum si ghidurile de aplicatie in evaluare.

#### **Valoarea de piata**

*Valoarea de piata* este o reprezentare a valorii de schimb, sau suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o daca ar fi oferita spre vanzare pe o piata libera, la data evaluarii, conform cerintelor care corespund definitiei valorii de piata. Pentru a estima valoarea de piata evaluatorul trebuie sa determine cea mai buna utilizare sau cea mai probabila utilizare. Aceasta utilizare poate fi pentru continuarea utilizarii existente a proprietatii sau pentru utilizari alternative.

*Valoarea de piata* este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi tranzactionata cel mai probabil pe piata libera. Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piata includ abordarea prin cost, abordarea prin comparatia vanzarilor si abordarea prin capitalizarea veniturilor.

*Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

#### **Baze de evaluare diferite de valoarea de piata**

*Valoarea de lichidare sau valoarea de vânzare fortată.* Suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară, specificată în definiția *valorii de piață*. În unele țări, *valoarea de vânzare fortată*, în particular poate implica, de asemenea, un vânzător obligat să vândă și un cumpărător sau niste cumpărători care cumpără, fiind constienti de dezavantajul vânzătorului.

#### **Evaluarea instalatiilor, masinilor si echipamentelor**

Instalatiile, masinile si echipamentele pot fi evaluate pentru o multitudine de motive. Cind sint evaluate in scopul raportarii financiare, instalatiile, masinile si echipamentele sint evaluate in aceeasi maniera ca si alte active, aplicindu-se concepte de valoare de piata si costul de inlocuire net (CIN). Cind scopul evaluarii este altul decit raportarea financiara, instalatiile masinile si echipamentele sint evaluate prin aplicarea unei baze adecvate.

Instalatiile, masinile si echipamentele se combina pentru a constitui o mare varietate de situatii, solicitind astfel o evaluare profesionista a utilitatii proprietatii evaluate si o luare in considerare atente a caracteristicilor fizice, functionalesi economice ale unei astfel de proprietati. Privite ca proprietate corporala mobila, instalatiile, masinile si echipamentele pot fi vindute in conjunctie cu o varietate de alte active corporale si necorporale, grupate si vindute separat, sau divizate in componente separate si apoi vindute. Metodele de evaluare cuprind :

- Abordarea prin comparatia vinzarilor,
- Abordarea prin cost (costul de inlocuire net),
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

## **2.2. Scopul evaluarii :**

Estimarea valorii de vinzare fortata a activelor.

## **2.3. Beneficiarul raportului de evaluare**

**SC STAR FORUM SRL**, cu sediul în \_\_\_\_\_ înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_ cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_

## **2.4. Drepturile de proprietate evaluate :**

Evaluarea se va face in conditiile dreptului de proprietate exclusiva asupra activelor. **Proprietarul a prezentat doar copii ale cartii de identitate in care este trecut detinator SC STAR FORUM SRL**

## **2.5. Norme si reglementari**

Lucrarea are ca baza urmatoarele referinte care reglementeaza evaluarea in Romania:

- *Standardele Internationale de Evaluare, editia 2011 .*
- *Ghidurile de evaluare*

## **2.6. Abordarea evaluarii**

Pentru realizarea evaluarii activelor a fost determinata valoarea de vinzare fortata cu ajutorul costului de inlocuire net si a comparatiilor de piata.

## **2.7. Utilizarea raportului de evaluare:**

- în conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intr-un interval de timp limitat dupa aceasta data, in conditiile in care in intervalul respectiv conditiile specificate in raportul de evaluare nu sufera modificari semnificative, care sa afecteze opiniile estimate;
- valorile obtinute in raportul de evaluare reprezinta o opinie a evaluatorului si nu pretul la care se tranzactioneaza activele fixe;
- acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul beneficiarului;
- raportul este confidential, evaluatorul neacceptand nici o responsabilitate fata de terte persoane, in nici o circumstanta;
- raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara;
- evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru eventualele daune care ar putea fi generate de valorile calculate in raportul de evaluare sau pentru daunele provocate de folosirea raportului in alte scopuri decat cel precizat in acest raport.

## **2.8. Declaratie de conformitate:**

- prezentarea faptelor din prezentul raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului ;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport ;

- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate ;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului ;
- evaluarea a fost facuta in conformitate cu Codul Deontologic si cu Standardele de Evaluare ;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ;
- Evaluatorul are experiente in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata ;

### 3. EVALUAREA ACTIVELOR

Costul de înlocuire net

Instalațiile tehnologice, mașinile și echipamentele, stocurile de produse finite, autoturismele pot fi evaluate, pe baza costului de înlocuire net (CIN).

Deducerile din costul de înlocuire brut, necesare pentru calcularea costului de înlocuire net curent pot fi făcute pentru fiecare din elementele următoare și pentru oricare alte elemente importante pentru continuarea utilizării economice a activelor:

- deprecierea economică – vechimea, starea, respectiv uzura fizică, degenerarea sau atrofierea rezultată din trecerea timpului sau din utilizarea trecută, mărimea probabilă a costului viitor în utilizare, obligațiile de întreținere comparativ cu un activ modern substituit;
- depreciere funcțională – adecvarea pentru utilizarea curentă și pentru perspectiva continuării acesteia, sau pentru utilizarea în alte scopuri, de exemplu, un mijloc fix produs sau adaptat pentru utilizări specializate, incluzând procese industriale particulare, poate avea o durată de viață utilă mai lungă decât cea prevăzută pentru operațiile desfășurate în prezent;
- deprecie externă – o decizie strategică legată de afacere poate face ca o anumită activitate și mijloacele fixe utilizate pentru desfășurarea procesului de producție să devină depășită, această situație poate afecta parțial sau integral un proces integrat, chiar dacă instalațiile, mașinile și echipamentele ar putea avea valoare pentru o altă întreprindere sau chiar pentru proprietarul actual, dacă decizia respectivă nu ar fi fost luată; deprecierea legată de reglementările de mediu – utilizarea existentă și tehnologia folosită în prezent trebuie să fie reanalizate în contextul reglementărilor actuale sau celor anticipate la nivel local, național și supranațional, de statut, directive și/sau de controlul asupra poluării și de politicile de administrare a deșeurilor.

Pentru evaluarea activelor s-a ținut seama de costul de înlocuire net în funcție de valoarea de nou a acestora, de starea tehnico funcțională și de deprecierea funcțională și externă ale activelor estimate.

Valoarea estimată:

$$V = V_a \times (1 - U) \times (1 - D_f) \times (1 - D_e)$$

în care:

V – valoarea estimată

$V_a$  – valoarea de nou

U - este deprecierea fizică estimată la expertiză

$D_f$  - deprecierea funcțională

$D_e$  - deprecierea externă

Estimarea deprecierei fizice s-a făcut ținând cont de următoarele aspecte:

- starea fizică efectivă, constatată pe teren de echipa de experți evaluatori ;
- gradul de întreținere ;
- alți factori care influențează starea tehnico-funcțională a mijlocului fix:
  - mediu de funcționare;

- calitatea profesională a personalului de întreținere și a materialelor folosite pentru reparații;
- respectarea periodicității programului de întreținere;
- decalajul tehnologic;
- influența calamităților.

#### Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin compararea vânzătorilor este utilizată pentru a indica valoarea prin analizarea vânzătorilor recente (sau a prețurilor de ofertare) ale proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea de evaluat. Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile proprietăților evaluate. Procedura de bază este colectarea de date asupra vânzătorilor și ofertelor de proprietăți asemănătoare, determinarea comparabilității lor cu proprietatea în cauză, stabilirea elementelor adecvate de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analiza și ajustarea informațiilor precum și aplicarea rezultatelor subiectului. Asemenea abordărilor prin cost și venit, comparația vânzătorilor presupune ca un comparator informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți comparabile, cu aceeași utilitate.

Această abordare se concentrează pe acțiunile cumpărătorilor și vânzătorilor actuali. Teoretic, abordarea cuantifică pierderea în valoare datorată tuturor cauzelor deprecierii în evaluare care sunt intrinseci în activul individual, considerând că sunt făcute ajustări adecvate comparabilelor, pentru a reflecta diferențele dintre acestea și subiect.

Piața de echipamente folosite reprezintă un mijloc usual de cumpărare și vânzare pentru echipamente. Această piață se compune din comercianți de mașini folosite, licitații, vânzări publice și private și este adesea cea mai credibilă metodă de determinare a anumitor tipuri de valoare pentru anumite tipuri de proprietăți.

Abordarea prin comparația vânzătorilor este cea mai credibilă abordare atunci când există o piață activă, care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile, care pot fi verificate independent, prin intermediul unor surse credibile. O piață activă este aceea în care au loc tranzacții independente efective, conform condițiilor de piață liberă. Atunci când se realizează vânzări pe piață evaluatorul trebuie să verifice dacă acestea sunt nepartinitoare și nu sunt cele determinate de un anumit vânzător sau comparator.

Abordarea prin comparația vânzătorilor nu este aplicabilă când proprietatea în cauză este unică. Și în situația în care proprietatea nu este unică abordarea nu este aplicabilă dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate. O piață inactivă sau una unde există un număr limitat de vânzări comparabile cu proprietatea în cauză, adesea indică lipsa a cererii și existența deprecierii externe: acolo unde piața este limitată proprietatea ar putea fi analizată mai bine prin abordările prin venit sau cost.

Vânzările recente de active identice cu proprietatea în cauză adesea nu pot fi întâlnite. În acest caz este necesară căutarea vânzătorilor de active care pot furniza o utilitate echivalentă. În cazul în care proprietatea comparabilă nu este identică cu subiectul prețul de vânzare trebuie ajustat pentru a arăta care ar fi fost prețul de vânzare al comparabilei dacă acesta ar fi fost identică cu subiectul.

Cind se face evaluarea pe baza premise utilizarii in continuare sau ca instalat evaluatorul va corecta pretul comparabilelor pentru a include costurile directe si indirect de instalare. Vinzarile de proprietati comparabile nu sint singurii indicatori. Ofertele curente de vinzare sau cotationile pot reprezenta indicatori pertinenti de valoare.

Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale proprietăților ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus că acele părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să ne exprimăm o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii mijloacelor fixe.

Calcululele de evaluare sunt prezentate in anexa.

Valoarea de vinzare fortata a fost calculata prin aplicarea unui coeficient de vinzare fortata de 0,85 la valoarea estimata

#### 4.CONCLUZII

In opinia noastra valoarea de vinzare de vinzare fortata\* a autoturismelor evaluate poate fi estimata ca fiind **115.619 RON**, respectiv **26.503 EURO**.

| Nr. crt.     | Denumire MF                    | Data fabricatiei | Nr inmatriculare | Km      | Valoarea de piata RON | Valoarea de piata EURO | Coeeficient de vinzare fortata | Valoare de vinzare fortata RON | Valoare de vinzare fortata EURO |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|---------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 1            | Mercedes Benz Vario 614        | 2001             | B 59 UEY         | 111.055 | 31.628                | 7.250                  | 0,85                           | 26.884                         | 6.163                           |
| 2            | Mercedes Benz Sprinter 208 CDI | 2001             | B 58 NXI         | 125.435 | 21.507                | 4.930                  | 0,85                           | 18.281                         | 4.191                           |
| 3            | Hyundai Accent                 | 2006             | B 59 AHO         | 22.802  | 24.605                | 5.640                  | 0,85                           | 20.914                         | 4.794                           |
| 4            | Hyundai Accent                 | 2006             | B 59 AHL         | 55.108  | 19.675                | 4.510                  | 0,85                           | 16.724                         | 3.834                           |
| 5            | Hyundai Accent                 | 2007             | B 68 LKF         | 54.707  | 20.329                | 4.660                  | 0,85                           | 17.280                         | 3.961                           |
| 6            | Hyundai Accent                 | 2006             | B 59 AHN         | 67.806  | 18.279                | 4.190                  | 0,85                           | 15.537                         | 3.562                           |
| <b>Total</b> |                                |                  |                  |         | <b>136.023</b>        | <b>31.180</b>          |                                | <b>115.619</b>                 | <b>26.503</b>                   |

---

\* La estimarea valorii de lichidare s-a avut in vedere timpul mult mai scurt necesar vinzarii precum si costurile unei vinzari fortate

***Anexe***