

RAPORT DE EVALUARE

-DECEMBRIE 2011 -

RAPORT DE EVALUARE

DEBITOR: SC BMB MET CONSTRUCT SRL
LICHIDATOR JUDICIAR:
SP BALESCU&ASOCIATII SPRL
BUZAU

EVALUATOR:

ING. GALBENU MARIAN
AUTORIZATIE ANEVAR
NR.877/1995

Acest document este proprietatea intelectuală a expertului evaluator ing. Galbenu Marian.
Este interzisă copierea sau înstrăinarea acestui document fără acceptul evaluatorului.
În caz contrar se vor aplica prevederile Legii 8/1996.

-DECEMBRIE 2011 -

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

1.DESCRIEREA MISIUNII

2. DESCRIEREA SI ANALIZA BUNURILOR

3. EVALUAREA BUNURILOR

Declaratia de certificare

ANEXE

SINTEZA EVALUĂRII

Raportul de evaluare are ca scop evaluarea unor bunuri aparținând SC BMB MET CONSTRUCT SRL de natura unor mijloace fixe : constructii, instalatii si a unor obiecte de inventar, astfel încât rezultatul evaluării să folosească procesului de lichidare al firmei

Evaluarea are ca obiectiv stabilirea **valorii juste** ținându-se seama de inflație ,utilitatea bunurilor ,starea acestora si de pretul pieței

Evaluatorul a optat pentru utilizarea unor metode de evaluare,aceste abordări fiind conforme cu recomandările Standardelor europene si internationale de evaluare .

metoda de evaluare pe bază de costuri

În anexe se prezintă coeficienții de depreciere funcțională si economică estimați de evaluator corelația cu progresul tehnic,posibilitatea teoretică de a vinde acel bun, existând potențiali compărători,etc.

Opinia evaluatorului

Evaluatorul a respectat standardele de evaluare SEV adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor de România (ANEVAR) si anume:

-SEV-3.02 –Evaluatorul –competente,calificare

-IVS-1(SEV4.03)- Valoarea de piață

-IVS-2(SEV 4.04)-Categoriile de valori în afara valorii de piață

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate a lucrării si are asigurarea profesională nr. 084017/12.11.2010 eliberată de SC UNIQA ASIG SA

Documentația prezintă în detaliu evaluarea bunurilor aflate în listele de inventar ale firmei la data de 15.12.2011,

Expertul-Evaluator recomandă valorile bunurilor potrivit anexelor.

Capitolul 1

DEFINIREA MISIUNII

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului bunurilor evaluate

Beneficiarul lucrării: LICHIDATOR JUDICIAR: SP BADESCU&ASOCIATII SPRL

CUI: RO20570065

Nr.de ordine in tabloul practicienilor in insolventa: RFO II 0218, reprezentant administrator judiciar persoana juridica Balescu Dumitru

Sediul social: Str.Unirii Nord ,Bl 19F,ap 3, Buzau

Proprietarul bunurilor evaluate: DEBITORUL: SC BMB MET CONSTRUCT SRL

Sediul : ULMENI,nr 450,judet BUZAU

Forma de organizare : SRL

CUI: 1151583

Nr.ORC : J10/92/1991

1.2 Scopul evaluării

Evaluarea a fost solicitată de catre LICHIDATOR JUDICIAR: SP BADESCU&ASOCIATII SPRL Buzau în vederea evaluării bunurilor din listele inventariere anexate si stabilirea valorilor de piata ,astfel încât rezultatul evaluării să fie folosit procesului de lichidare al firmei SC BMB MET CONSTRUCT SRL .

În acest scop evaluatorul stabileste valoarea justă a bunurilor,atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

S-au utilizat metode adecvate de evaluare si in limita documentelor puse la dispozitia expertului evaluator pentru identificarea bunurilor apartinand firmei

Evaluarea se efectuează în conformitate cu Normele interne si internationale privind reevaluarea mijloacelor fixe.

1.3 Data inspectiei bunurilor si întocmirii raportului

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada, 12.12.2011 – 15.12.2011 incluzând culegerea datelor,evaluarea si redactarea raportului.

Curs mediu valutar de referință : curs BNR: **1 EURO= 4,35 RON**

1.4. Identificarea bunurilor

Bunurile se regasesc pe teren si in registrele contabile ale firmei.
Vexzi Anexa

1.5. Dreptul de proprietate :

Toate bunurile sunt proprietatea SC BMB MET CONSTRUCT SRL ;

1.6. Definitia valorilor estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă în fapt o calitate a bunului.

Valoarea este un concept economic care se referă la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii si cumpărătorii unui bun pus în vânzare.

Valoarea este un o estimare pe baza unui pret ipotetic

Valoare de piață ,în conformitate cu *Standardele Internationale de Evaluare – IV S-1*, reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere si un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzactie independentă ,după un marketing adecvat ,în care fiecare parte a actionat în cunostintă de cauză ,prudent si fără constrângeri.

Pentru a estima valoarea de piață evaluatorul trebuie să determine mai întâi cea mai bună utilizare (CMBU) sau cea mai probabilă utilizare.

Cea mai bună utilizare-cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar si din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață :

- abordarea prin cost de înlocuire net (CIN)
- capitalizarea veniturilor

Valoarea de utilizare-Valoarea pe care proprietatea o are pentru utilizarea specifică si pentru un anumit utilizator si nu este în relatie cu piața.

În prezentul raport de evaluare si urmare a scopului pentru care acesta a fost întocmit ,va fi stabilită o valoare de piață .

1.7. Ipoteze si conditii limitative

Evaluarea a fost realizată pornind de la urmatoarele ipoteze:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului si in scopul prezentat . Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si al celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de

persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport ;

- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali, politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii ;
- Metoda de evaluare prin comparatie aplicabila unor astfel de bunuri conduc la stabilirea unei valori estimate cat mai apropiata de cea la care se va face tranzactia;
- S-au luat in calcul informatiile existente referitoare la tranzactiile efectuate, la ofertele cu bunuri similare ; aceste informatii au fost analizate, comparate si corelate prin elemente de comparatie ;
- S-au folosit toate informatiile pe care evaluatorul le-a avut puse la dispozitie de client si nu a fost omisa deliberat nici o informatie ; surse pe care le va indica in raportul de evaluare ;
- Aspectele de natura juridica ale bunurilor, nu-i atrag evaluatorului responsabilitatea intrucat s-au folosit informatii si documente furnizate de client si nu s-au facut investigatii suplimentare ;
- De asemeni evaluatorul nu va fi raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse sau invizibile sau asupra unor conditii adverse de mediu care ar influenta valoarea ;
- Informatiile, estimarile si opiniile folosite de la surse pe care evaluatorul le considera credibile si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte persoane ;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactie ;
- Raportul de evaluare este confidential pentru clientul declarat si este valabil numai pentru scopul mentionat ,utilizarea in alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsabilitate;
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport si într-un interval de timp limitat;

Valorile nu contin TVA

1.8 Sursele de informatii

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate :

- Informatii aflate în baza de date a evaluatorului privind nivelul general al tranzactiilor cu bunuri similare;
- Informatii privind starea actuală a bunurilor evaluate;
- Rata inflatiei conform ANUARULUI STATISTIC;
- Informatii notariale
- Preturile utilizate sunt cele valabile la data de 15.12.2011

1.9 Identificarea si declaratia evaluatorului

Lucrarea de față a fost întocmită de ing. Galbenu Marian, membru titular ANEVAR, autorizatia 877/1995.

Expertul Evaluator este independent, neavând nici un interes direct sau indirect ,present sau viitor față de beneficiar si își asumă întreaga responsabilitate a lucrării în sensul respectării Standardelor de Evaluare.

Capitolul 2. DESCRIEREA SI ANALIZA BUNURILOR

Bunurile evaluate au fost categorisite conform **HG 2139/2004** ,prin care s-a stabilit si durata normată de functionare:

In anexa se face evaluarea bunurilor.

Capitolul 3. EVALUAREA BUNURILOR

3.1 EVALUARE PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea economică are ca obiectiv stabilirea valorii de piață a mijloacelor fixe si obiectelor de inventar.

Metodele de evaluare folosite au fost alese în functie de modul de abordare al bunului

O metodă de evaluare posibil de aplicat pentru aceste bunuri este:

-METODA COSTURILOR

Valoarea determinate prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit .

Acest lucru este adecvat în situatia de față ,deoarece sunt întrunite următoarele conditii :

- Bunul satisface o cerere economică prin utilitatea pe care o oferă;
- Bunul are durata de utilizare rămasă rezonabilă;
- Continuarea utilizării prezente este practică;
- Utilizarea alternativa nu este fezabila.

Această metodă porneste de la la ipoteză de bază care presupune continuarea utilizării existente a bunului si foloseste principiul de bază aplicabil : **substitutia** având ca bază de evaluare **STANDARD SEV 4.08**.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea **costului actual (de înlocuire)** al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei depreciere fizice,functionale sau economice.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea **costului actual** al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei deprecieri fizice, functionale sau economice.

Costul actual = cost de înlocuire sau cost de reproducere

Costul de înlocuire = costul de achiziție actualizat

Costul de reproducere = costul actualizat de la data PIF

Costul de înlocuire:

Pentru stabilirea valorii de înlocuire se poate utiliza metoda :

2) metoda indicială –actualizarea valorilor de înregistrare contabilă pe baza indicelui de evoluție a prețurilor

Valoarea de piață va fi dată de relația :

$V_p = \text{Cost actual} - \text{Depreciere (fizică + funcțională + economică)}$

Determinarea deprecierii :

Deprecierea poate fi estimată pornind de la parametri tehnico-economici ai mijloacelor fixe existente comparativ cu parametri tehnico-economici ai mijloacelor fixe noi.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea la factorii din mediul înconjurător .

Deprecierea fizică = Costul actual x Deprecierea fizică procentuală

Deprecierea fizică procentuală = Utilizare / Total utilizare

Deprecierea economico-funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic al apariției de noi tehnologii.

Deprecierea datorată factorilor externi actuali, respectiv cei legați de criza economică mondială, conform anexelor

Certificare

Prin prezenta ,în limita cunostintelor si informatiilor detinute ,certific că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte .

Deasemenea certific că analizele,opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt opiniile si concluziile mele personale,fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator .

La data elaborării acestui raport ,evaluatorul este membru ANEVAR si are competenta necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Galbenu Marian

Expert- Evaluator.membru titular ANEVAR

ANEXE

