

RAPORT DE EVALUARE

-MARTIE 2011 -

RAPORT DE EVALUARE

DEBITOR: SC FRANCISC COM SRL
BUZAU

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.

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 FRANCISC COM SRL de natura unui Spațiu comercial, laptop, sistem de supraveghere video, gard și stocul de marfa, astfel încât rezultatul să folosească procesului de lichidare al firmei

Evaluarea are ca obiectiv stabilirea **valorii juste** ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței

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

metoda de evaluare pe bază de costuri

În anexe se prezintă coeficienții de depreciere funcțională și economică estimați de evaluator corelația cu progresul tehnic, posibilitatea teoretică de a vinde acel bun, dacă există un potențial compărat, etc.

Opinia evaluatorului

Evaluatorul a respectat standardele de evaluare SEV adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor de România (ANEVAR) și 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 și 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 de mijloace fixe ale firmei și inventarul stocului de marfa la data de 25.03.2011.

Expertul-Evaluator recomandă următoarele valori pentru :

- **Mijloace fixe**

V spațiu comercial = 387.100 lei

V laptop = 1.387 lei

V sistem suprav.video = 1.512 lei

V gard = 2.955 lei

Val mijl. fixe = 392.954 lei, respectiv 95.842 euro

- **Stoc de marfa**

Val marfa = 190.756 lei

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, BI 19F, ap 3, Buzau

Proprietarul bunurilor evaluate: DEBITORUL: SC FRANCISC COM SRL

Sediul : B-ul UNIRII, BI 4B, Et 5, Ap 20, BUZAU ,jud.Buzău

Forma de organizare : SRL

CUI: 18853817

Nr. ORC : J10/784/2006

Administrator special: METELEUCA FRANCISC FLORIAN

CNP: 1850728297245, B-ul Unirii, BI 4B, et 5, ap 20, Buzau

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 FRANCISC COM SRL

În acest scop evaluatorul stabileste valoarea justă a bunurilor tinând seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Cat priveste valoarea stocului de marfa :alimentara, bauturi, tigari s-a tinut cont de faptul ca acestea sunt perisabile si au durata limitata de consum.

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 privind reevaluarea mijloacelor fixe.

1.3 Data inspectiei bunurilor si întocmirii raportului

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada, 24.03 – 30.03.2011 incluzând culegerea datelor,evaluarea si redactarea raportului.

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

1.4. Identificarea bunurilor

1.4.1. Mijloacele fixe supuse evaluarii :

- **Spatiu comercial, C1** in suprafata construita de 108 mp, alcatuit din 3 camere,hol si baie, constructie din caramida, acoperita cu tigla si corpul **C2-anexa**,reprezentand magazie,in suprafata construita de 63 mp,impreuna cu teren curti constructii de 342 mp aferent constructiei ;
- **Laptop**, achizitionat in luna mai 2009,avand valoarea contabila de 1848,66 lei
- **Sistem video de supraveghere**, achizitionat in luna iulie 2010 la valoarea de 2016,13 lei
- **Gardul**, care are valoarea contabila de 3940,31 la data de sept.2010

1.4.2. Stocul de marfa are valoarea de 317.927,47 lei la data de 25.03.2011 si se compune din : legume, fructe, bauturi racoritoare, apa si alcool, tigari,cafea si altele care au termen de garantie ,fiind o parte si perisabile.

Bunurile de mai sus sunt prinse in listele de inventar ale SC FRANCISC COM SRL Buzau.

1.5. Dreptul de proprietate

- **Contract de vanzare cumparare ,incheiere de autentificare nr.3379/25.08.2010 pentru imobil**
- **Liste de inventariere** ce se regasesc in evidenta contabila a societatii pentru celelalte bunuri

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 pentu care o proprietate ar fi

schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție independentă, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și 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 și 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)

-comparația vânzărilor

-capitalizarea veniturilor

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

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

1.7. Ipoteze și condiții limitative

Evaluarea a fost realizată pornind de la următoarele ipoteze:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul prezentat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil, a acordului scris al clientului și al evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și al celor care au obținut acordul scris și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport ;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali, politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării ;
- Metoda de evaluare prin comparație aplicabilă unor astfel de bunuri conduce la stabilirea unei valori estimate cât mai apropiate de cea la care se va face tranzacția;
- S-au luat în calcul informațiile existente referitoare la tranzacțiile efectuate, la ofertele cu bunuri similare ; aceste informații au fost analizate, comparate și corelate prin elemente de comparație ;
- S-au folosit toate informațiile pe care evaluatorul le-a avut puse la dispoziție de client și nu a fost omisă deliberat nici o informație ; surse pe care le va indica în raportul de evaluare ;
- Aspectele de natură juridică ale bunurilor, nu-i atrag evaluatorului responsabilitatea întrucât s-au folosit informații și documente furnizate de client și nu s-au făcut investigații suplimentare ;
- De asemenea evaluatorul nu va fi răspunzător pentru existența unor vicii ascunse sau invizibile sau asupra unor condiții adverse de mediu care ar influența valoarea ;
- Informațiile, estimările și opiniile folosite de la surse pe care evaluatorul le considera credibile și nu își asuma responsabilitate în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe persoane ;

- Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate în tranzacție ;
- Raportul de evaluare este confidențial pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat ,utilizarea în 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 și într-un interval de timp limitat;

Valorile nu conțin TVA

1.8 Sursele de informații

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate :

- Informații aflate în baza de date a evaluatorului privind nivelul general al tranzacțiilor cu bunuri similare;
- Informații privind starea actuală a bunurilor evaluate;
- Rata inflației conform ANUARULUI STATISTIC;
- Informații notariale municipiul Rm-Sarat ;
- Preturile utilizate sunt cele valabile la data de 30.03.2011

1.9 Identificarea și declarația evaluatorului

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

Expertul Evaluator este independent, neavând nici un interes direct sau indirect ,prezent sau viitor față de beneficiar și 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:

1	EXPERT-EVALUATOR	Ing. MARIAN GALBENU
	Legitimatie ANEVAR	Nr.877/1995
	Asigurare profesionala	50.000 Euro/ Polita nr. RC/084017/12.11.2010
2	CLIENT	SP BALESCU\$ASOCIATII SPRL
	Adresa client(sediu social)	B-ul Unirii, BI 19F, ap 3, Buzau , jud.Buzau
	Destinatarul raportului	SP BALESCU\$ASOCIATII SPRL
3	PROPRIETATE EVALUATA	<ul style="list-style-type: none"> • Mijloace fixe (cladire,laptop,sistem video,gard) • Stoc de marfa alim
	Adresa	Str.Transilvaniei ,nr.140, Buzau
	Proprietar	SC FRANCISC COM SRL Buzau
	Conditii limitative	Proprietatea are acces direct in Str.Transilvaniei
4	DECLARAREA VALORII	
		VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A MIJL.FIXE : = 392.954 lei (95842 euro) VALOAREA DE PIATA ESTIMATA MARFURI : = 190.756 lei (46525 euro)

5	TIP DE VALOARE	Valoare de piata
	Sopul evaluarii	lichidare firma
	Data inspectiei proprietatii	25.03.2011
	Data evaluarii	30.03.2011
	Curs de schimb BNR la data de referinta	1 Euro= 4,10 lei
6	DREPTUL DE PROPRIETATE	cladirile sunt proprietate privata a SC FRANCISC COM SRL

7	DOCUMENTATIA CADASTRALA	ANEXELE cuprind copia urmatoarelor documente : -Copii contr.vanzare-cumparare -Copie liste inventar -Imagini bunuri evaluate
----------	--------------------------------	---

8	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASAMENT	
	Zona de amplasament	Zona semicentrala a municipiului Buzau
	Artere importante de circulatie in zona	Str.Transilvaniei
	Caracterul edilitar al zonei	-Retea de transport in comun -Zona spatii comerciale
	Utilitati edilitare	-Retea urbana de energie electrica existenta -Retea urbana de apa, canalizare existenta -Retea urbana de gaze existenta -Retea urbana de telefonie existenta
	Gradul de poluare orientativ	Fara poluare
	Ambient	-Linistit

	Concluzii	Zona de amplasare este corespunzatoare raportat la dotarile edilitare ;
--	------------------	--

10	DESCRIERE CLADIRI : cu teren aferent 342 mp	
	Date generale	Amplasament: zona semicentrala a munic Buzau -Cu acces direct in strada
	Descriere	C1 : S c= 108 mp C2 : Anexa : magazie= 63 mp Caracteristici tehnice: Constr din caramida,ferometalica, structura beton armat, compartimentari zid Acoperita cu tigla Terasa la intrare acoperita policarbonat Finisaje interioare si exterioare obisnuite
11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	Definirea pietei si subpietei	Piata constructii –spatii comerciale,
	Natura zonei	Din punct de vedere edilitar : zona constanta
	Oferta de propr. similara	Oferta buna
	Cerere de proprietati similare	Constanta, in ultimul an
	Echilibrul pietei	Adecvat proprietatilor intravilane de zona
	Concluzii	Echilibru cerere/oferta Posibilitatea cresterii preturilor
12	EVALUARE	
	Cadrul legal: Standarde internationale –Editia a opta-2007	<ul style="list-style-type: none"> • IVS 1-Valoarea de piata • IVS 2-Tipuri de valoare • IVS 3-Raportarea evaluarii • GN1- Evaluarea propr.imobiliare

Capitolul 3.

EVALUAREA BUNURILOR

3.1 EVALUARE PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea economică are ca obiectiv stabilirea valorii de piață a mijloacelor fixe și materialelor consumabile de felul marfuri alimentare.

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

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

-METODA COSTURILOR

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

Acest lucru este adecvat în situația de față ,deoarece sunt întrunite următoarele condiții :

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

Această metodă porneste de la ipoteză de bază care presupune continuarea utilizării existente a bunului și folosește principiul de bază aplicabil : **substituația** 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 deprecieri fizice,funcționale sau economice.

Valoarea de piață va fi dată de relația :

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

Determinarea costului actual pentru construcție cu destinația de spațiu comercial :

Costul actual = cost de înlocuire

Costul de reproducere= costul de achiziție actualizat

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 datorata factorilor externi actuali, respectiv cei legati de scaderea pietei imobilitare reiesiti din calcule, conform Anexei =20%

Deprecierea ec-funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic al aparitiei de noi tehnologii.

Determinarea valorii de piață

În aceste conditii conform calculelor efectuate, **valoarea de piață** :

Vp spatiu = 387100 lei,

3.2 EVALUARE PRIN METODA COMPARATIEI

Metoda constă în analiza unor tranzactii recente de bunuri similare sau comparaile cu subiectul .

În cazul de față ,ca tehnică de comparare ,se va aplica identificarea directă ,deoarece pe piata se fac curent tranzactii cu astfel de bunuri.

Cat priveste stocul de marfa alimentar de 317927,47 lei la data de 25.03.2011, acesta cuprinzand produse cu termene de garantie , din valorificarea lui ar rezulta o scadere a valorii lui de 40%, astfel incat la data de 30.03.2010 acesta valoreaza 190756 lei.

Expertul evaluator recomanada urmatoarele valori de piata pentru bunurile evaluate :

- **Mijloace fixe :**

V spatiu comercial = 387.100 lei

V laptop = 1.387 lei

V sistem suprav.video= 1.512 lei

V gard = 2.955 lei

Val mijl.fixe = 392.954 lei, respectiv 95.842 euro

- **Stoc de marfa**

Val marfa = 190.756 lei

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

