

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

BUNURILE MOBILE

AUTOUTILITARA RENAULT TRAFIC – BH20PCD

AUTOUTILITARA OPEL VIVARO – BH22PCD

PROPRIETAR

SC PUSTERO GROUP SRL – societate in insolventa

COM. TULCA, JUDEȚUL BIHOR



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (FARA TVA)
5.400 LEI ECHIVALENT 1.210 EURO

Septembrie 2015

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea bunurilor mobile de natura autoutilitarelor – autoutilitara furgon marca Renault Traffic, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-20-PCD si autoutilitara furgon marca Opel Vivaro, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-22-PCD, din proprietatea SC PUSTERO GROUP SRL – societate in insolventa, reprezentata de PROMPT INSOLV IPURL, cu sediul in loc. Tulca, com. Tulca, nr. 739-740, judetul Bihor.

In conformitate cu, Contractul de prestari de servicii, incheiat intre Cabinet de Expertiza, Evaluare, Consultanta Fiscala si Contabilitate Popa Liviu George, in calitate de prestator si SC PUSTERO GROUP SRL - societate in insolventa, reprezentat de PROMPT INSOLV IPURL in calitate de client si beneficiar, s-a elaborat prezentul raport de evaluare pentru estimarea valorii de piata a bunurilor mai sus denumite în scopul utilizarii in cadrul procedurii de insolventa.

Ca urmare a acestui scop, la solicitarea beneficiarului, evaluatorul a estimat valoarea de piata la data de 02.10.2015, utilizand abordarea prin comparatii si abordarea prin cost, pe care a estimat-o ca fiind conform tabelului urmator:

Nr. crt.	Denumire bun mobil	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
1	Renault Traffic - BH-20-PCD	500	110
2	Opel Vivaro - BH-22-PCD	4.900	1.100
TOTAL		5.400	1.210

Valoarea de piata cu vanzare fortata (1 – 3 luni) pentru bunurile supuse evaluarii a fost estimata ca fiind situata la nivelul de 75% din valoarea de piata opinata, astfel valoarea bunurilor evaluate fiind de:

Nr. crt.	Denumire bun mobil	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
1	Renault Traffic - BH-20-PCD	375	83
2	Opel Vivaro - BH-22-PCD	3.675	825
TOTAL		4.050	908

Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt in limita ipotezelor considerate, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor. Ele sunt corecte si adecvate in limita informatiilor existente in documente si constatate cu ocazia inspectarii acestui bun mobil.

Cu respect,
Expert Evaluator Popa Liviu George



CUPRINS

CAPITOLUL I INTRODUCERE
PAGINA DE TITLU
SCRISOARE DE TRANSMITERE
CUPRINS
DECLARTIE DE CONFORMITATE
CAP. II PREMIZELE EVALUARII
2.1 . IDENTIFICAREA PROPRIETATII, DESTINATARUL RAPORTULUI
2.2. OBIECTUL EVALUARII
2.3. SCOPUL EVALUARII
2.4. DATA EVALUARII
2.5. DATA INSPECTIEI
2.6. IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUAT
2.7. ASPECTE JURIDICE
2.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI FORMA DE EXPRIMARE
2.9 PREZENTAREA BENEFICIARULUI
2.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
2.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE
2.12. SURSELE DE INFORMATII
2.13 CLAUZA DE NEPUBLICARE
CAP III PREZENTAREA DATELOR
3.1. DESCRIEREA GENERALA
3.2. LOCALIZAREA BUNURILOR
CAP IV DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNURILOR
4.1. ANALIZA PIETEI : CEREREA- OFERTA- ECHILIBRUL PIETEI
CAP V ABORDAREA EVALUARII
5.1.ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR
5.2. ABORDAREA EVALUARII PRIN COSTURI
CAP VI CONCLUZII
6.1. RECONCILIAREA VALORILOR OPINIA EVALUATORULUI
CAP. VII ANEXE
7.1 PREZENTAREA EVALUATORULUI
7.1 FISE DE CALCUL
7.2 DOCUMENTE SOCIETATE
7.3. FOTOGRAFII

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Popa Liviu George, membru titular ANEVAR, atestat in evaluari de proprietati imobiliare, bunuri mobile si intreprinderi declar urmatoarele:

Am elaborat RAPORTUL DE EVALUARE pentru bunurile mobile de natura autoutilitarelor – autoutilitara furgon marca Renault Traffic, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-20-PCD si autoutilitara furgon marca Opel Vivaro, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-22-PCD, din proprietatea SC PUSTERO GROUP SRL – societate in insolventa, reprezentata de PROMPT INSOLV IPURL, cu sediul in loc. Tulca, com. Tulca, nr. 739-740, judetul Bihor, pentru estimarea valorii de piata a bunurilor mai sus denumite în scopul utilizarii in cadrul procedurii de insolventa.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si a informatiilor obtinute, certific ca faptele prezentate in raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile, si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor.

Certific ca nu am nici un interes in prezent sau in perspectiva in proprietatile mobile ce fac obiectul prezentului raport si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce m-i se cuvine drept plata pentru realizarea prezentului raport, nu are nici o legatura cu declararea in raport a valorii propuse, care sa favorizeze beneficiarul lucrarii, sau proprietarul.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de evaluare ANEVAR, cu cele din Standardele Internationale, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si cu cerintele "Codului deontologic aferent profesiei de evaluator".

In elaborarea lucrarii nu s-a acordat asistenta din partea nici unei alte persoane, in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

EXPERT EVALUATOR,

Popa Liviu George



CAPITOLUL II PREMIZELE EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE, DESTINATARUL RAPORTULUI

Bunurile mobile care fac obiectul evaluarii constau din: autoutilitara furgon marca Renault Traffic, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-20-PCD si autoutilitara furgon marca Opel Vivaro, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-22-PCD, din proprietatea SC PUSTERO GROUP SRL – societate in insolventa, reprezentata de PROMPT INSOLV IPURL, cu sediul in loc. Tulca, com. Tulca, nr. 739-740, judetul Bihor.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut asupra bunurilor mobile in cauza. Destinatarul raportului de evaluare este SC PUSTERO GROUP SRL – societate in insolventa, reprezentat de PROMPT INSOLV IPURL, care in calitate de beneficiar, a intreprins actiunea de evaluare a bunurilor mobile.

2.2. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie bunurile mobile de natura autoutilitarelor – autoutilitara furgon marca Renault Traffic, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-20-PCD si autoutilitara furgon marca Opel Vivaro, an fabricatie 2002, nr. de inmatriculare BH-22-PCD, din proprietatea SC PUSTERO GROUP SRL – societate in insolventa, reprezentata de PROMPT INSOLV IPURL, cu sediul in loc. Tulca, com. Tulca, nr. 739-740, judetul Bihor.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Utilizarea in cadrul procedurii de insolventa.

2.4. DATA EVALUARII :

Lucrarea a fost efectuata la data de: 02.10.2015-05.10.2015

Data evaluarii: 02.10.2015.

La data evaluarii cursul de referinta al BNR era: 1 EURO = 4,4155 lei

2.5 DATA INSPECTIEI

Bunurile au fost inspectate in vederea realizarii fotografiilor si a analizei actelor de proprietate, in data de 02.10.2015, in loc. Tulca.

2.6. IDENTIFICAREA BUNURILOR

Bunurile in cauza au fost identificate in loc. Tulca, judetul Bihor.

La data inspectarii bunurilor acesta era in stare nesatisfacatoare – Renault Trafic era dezmembrat si radiat, iar Opel Vivaro nu pornea.

Aceste bunuri mobile, conform clasificatiei din HG nr. 2139/2004 face parte din grupa 2 cu codul de clasificatie 2.3.2.2.1 - Autocamioane si autocamionete cu platforma fixa, autofurgonete, autofurgoane si autodube de capacitate pana la 4,5 tone, cu o durata normala de functionare de 4-6 ani.

2.7. ASPECTE JURIDICE

SC PUSTERO GROUP SRL – societate în insolventă, detine drepturile de proprietate asupra bunurilor supuse evaluării, conform Cartilor de identitate a vehiculelor: E919068 si E815053, dar evaluatorul nu poate garanta în nici un fel acest drept. Din acest motiv, raportul de evaluare nu poate face obiectul unei interpretari juridice sau de nici o alta natura.

Nu se cunosc detalii privitoare la sarcini.

2.8. TIPUL VALORII ESTIMATE SI FORMA DE EXPRIMARE

„**Valoarea de piața** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”. - Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2015, SEV 100 Cadrul general, paragraful 29, pagina 11.

Estimarea valorii de piața s-a făcut în ipoteza plății cash sau cash echivalent, la data evaluării. Opinia finală a evaluatorului este prezentată în moneda națională - lei RON și EURO – moneda utilizată în majoritatea tranzacțiilor de bunuri.

Valoarea de piața cu vânzare forțată este, prin definiție, valoarea ce se poate obține într-un termen limitat în urma vânzării bunului și este inferioară valorii de piața.

Estimarea valorii de piața s-a făcut în ipoteza plății cash sau cash echivalent, la data evaluării. Opinia finală a evaluatorului este prezentată în moneda națională - lei RON și EURO – moneda utilizată în majoritatea tranzacțiilor de bunuri.

Termenul “vânzare forțată” se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Pretul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piața.

Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vânzătorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvată nu poate fi făcută. El poate să reflecte și consecințele pentru vânzător a nereușitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi prezis în mod credibil, cu excepția situației în care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializării neadecvate.

Pretul pe care un vânzător îl va accepta, într-o vânzare forțată, va reflecta mai degrabă situațiile particulare decât cele ale vânzătorului decis din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare forțată va avea numai o legătură întâmplătoare cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri de valoare, definite în acest standard. Deoarece vânzarea forțată este o descriere a situației în care tranzacția are loc, acest termen nu reprezintă un tip de valoare. Informațiile referitoare la tranzacțiile în condiții normale de piață și tranzacțiile în condiții de lichidare din perioada 2008 – 2013 indică un nivel al prețurilor la lichidare între 0,5 și 0,75 din valoarea de piață estimată conform Standardului de Evaluare SEV 100 – Cadru General, valorile se orientează spre maximul intervalului pentru proprietăți cu un amplasament atractiv și finisaje superioare, deoarece vânzarea acestor proprietăți atrage mai mulți potențiali clienți, de unde și prețurile mai ridicate.

Valoarea de piață cu vânzare forțată (1 – 3 luni) pentru bunurile supuse evaluării a fost estimată ca fiind situată la nivelul de 75% din valoarea de piață opinată.

2.9 PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul lucrării este SC PUSTERO GROUP SRL – societate în insolventă, cu sediul în Tulcea, com. Tulcea, nr. 739-740, județul Bihor, CUI 9682696.

NOTA: Raportul de evaluare nu este valabil decât pentru clientul și beneficiarul nominalizați în raportul de evaluare. Numai evaluatorul poate da acordul de utilizare a raportului pentru alt beneficiar.

2.10. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții SC PUSTERO GROUP SRL, 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. 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, 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.

2.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost intocmit pornind de la urmatoarele *ipoteze*:

- nu se asuma nici o responsabilitate cu privire la prezentarea situatiei juridice a bunurilor . S-a presupus ca titlul de proprietate este valabil;
- se presupune ca bunurile evaluate sunt libere de orice sarcini si ca va avea loc o stapanire responsabila si o administrare competenta a acestora
- se considera ca informatiile sunt autentice si nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de incredere dar nu li se Accorda garantia pentru acuratete;
- evaluatorul presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor . Nu se asuma in prezentul raport nici o responsabilitate pentru astfel de situatii sau pentru obtinerea unor studii tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele *conditii limitative*:

- orice proportie din valoarea totala estimata in acest raport, intre bunurile evaluate, este aplicabila numai pentru utilizarea luata in discutie, nu are voie sa fie utilizata in alte evaluari si daca sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;
- posesia acestui raport sau a unei copii dupa el nu da dreptul de a-l face public, este confidential pentru beneficiar si pentru consultantii sai si este numai pentru scopul precizat in raport;
- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa Accorde consultanta ulterioara, sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand acestea au fost in scris;
- continutul acestui raport atat in totalitate cat si partial (in special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzata in public fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului;
- orice estimare a valorii din acest raport se aplica bunurilor considerate in intregime si orice diviziune in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile si estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii si ai ofertei pe termen scurt.

Previziunile sau estimarile continute in prezentul raport sunt bazate pe informatiile culese de la fata locului, a documentelor puse la dispozitie si pe unii factori anticipati. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

2.12. SURSELE DE INFORMATII

Pentru întocmirea lucrării s-au utilizat următoarele surse de informații și materiale bibliografice:

- Informații puse la dispoziție de beneficiarul raportului
- Informații de pe piața locală și internet
- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Implementare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 220** - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- **GEV 620** - Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor

2.13. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare nu va putea fi publicat integral sau parțial, sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului. El poate fi utilizat numai de beneficiar și numai în scopul pentru care a fost comandat .

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

3.1 DESCRIEREA GENERALA

Bunurile mobile evaluate fac parte din categoria Mijloacelor de transport – Autoutilitare de tip Furgon. Aceste bunuri mobile, conform clasificatiei din HG nr. 2139/2004 face parte din grupa 2 cu codul de clasificatie 2.3.2.2.1 Autocamioane si autocamionete cu platforma fixa, autofurgonete, autofurgoane si autodube de capacitate pana la 4,5 tone, cu o durata normala de functionare de 4-6 ani.

Autoutilitara marca Renault, model Trafic DCI 80 - numar de inmatriculare BH-20-PCD, numar de identificare VF1FLABA53V165588, fabricatie 2002, masa maxima autorizata 2.700 kg, masa proprie 1.677 Kg, capacitate cilindrica 1.870 cmc, putere 60 kw, motor tipul F9Q-U7-62, serie – fara serie, combustibil motorina, culoare alb, numar de locuri 3, seria Cartii de Identitate a Vehiculului E815053, viteza maxima constructiva 138 km/h, capacitatea rezervorului 60 l, tractiune fata, dimensiune anvelope : 195/65R16C.

Starea tehnica estimata pe baza inspectiei vizuale se prezinta a fi nesatisfacatoare – partial dezmembrat, motorul este dezmembrat de pe autoutilitara. Se constata lovituri ale caroseriei si piese dezmembrate din caroserie. Pe caroserie se observeaza zgarieturi si lovituri. Tapiteria se afla in stare nesatisfacatoare. Anvelopele sunt in stare nesatisfacatoare, iar la puntea din spate lipsesc.

Autoutilitara marca Opel, model VIVARO 1.9 DTI - numar de inmatriculare BH-22-PCD, numar de identificare W0LF7BCB62V611338, fabricatie 2002, masa maxima autorizata 2.940 kg, masa proprie 1.803 Kg, capacitate cilindrica 1.870 cmc, putere 74 kw, motor tipul F9Q-U7-60, serie – fara serie, combustibil motorina, culoare alb, numar de locuri 3, seria Cartii de Identitate a Vehiculului E919068, viteza maxima constructiva 155 km/h, capacitatea rezervorului 65 l, tractiune fata, dimensiune anvelope : 205/65R16C.

Starea tehnica estimata pe baza inspectiei vizuale se prezinta a fi nesatisfacatoare – nu porneste. Se constata lovituri ale caroseriei. Pe caroserie se observeaza zgarieturi ale vopselei. Tapiteria este in stare nesatisfacatoare. Anvelopele sunt in stare nesatisfacatoare.

3.2 LOCALIZAREA BUNURILOR

Bunurile evaluate au fost identificate in loc. Tulca, nr. 739-740, judetul Bihor.

CAPITOLUL IV DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNURILOR

4.1. ANALIZA PIETEI CERERE-OFERTA

4.1.1 Definirea si caracteristicile pietei mobiliare

Piata poate fi definita ca interactiunea dintre persoane - fizice sau juridice - care transfera drepturi de proprietate, iar in unele cazuri doar dezmembraminte ale acestuia in schimbul altor bunuri, cum ar fi banii. Este locul unde se manifesta cererea si oferta, si se incheie tranzactii asupra diferitelor bunuri sau drepturi. Toate pietele sunt influentate de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor care, la randul lor, se afla sub actiunea unor influente sociale, economice, guvernamentale si fizice.

Piata bunurilor mobile este influentata de urmasorii factori:

- Instabilitatea politica
- Volumul si rata dobanzii la credite;
- Fiscalitatea aferenta investitiilor ;
- Raportul de schimb valutar al monedei nationale
- Instabilitatea legislatiei in domeniul investitiilor
- Politica guvernului in anumite ramuri economice

Piata bunurilor supuse evaluarii in prezentul raport este piata bunurilor mobile second hand de natura autoutilitarelor, iar localizarea lor este zona mun. Oradea, Jud. Bihor.

4.1.2. ANALIZA CERERII

Pe pietele bunurilor mobile, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, si pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor.

Analiza cererii se bazeaza pe identificarea potentialilor utilizatori pentru un anumit tip de proprietate.

Cererea față de bunuri similare – autoutilitare – a fost susținută și în continuă creștere în anii 2004-2007. Începând cu anul 2009 datorită blocajului financiar de pe piață, datorită înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor de către unitățile bancare pentru achiziția de autoutilitare și datorită introducerii taxei de poluare, cererea de autoutilitare a început să scadă.

4.1.3 ANALIZA OFERTEI

Pe piața bunurilor mobile, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește vânzarea unor asemenea autoutilitare pe piața regională și națională s-au identificat o serie de oferte de vânzare. Oferta concurențială pentru autoutilitare, provine din partea producătorilor respectiv distribuitorilor de bunuri similare. Acestea sunt de obicei reprezentante, filiale ale unor societăți cu capital străin, care comercializează atât bunuri noi, cât și second-hand. În această perioadă majoritatea acestor societăți se confruntă cu foarte mari greutăți financiare: taxa de poluare foarte mare, variația cursului de schimb valutar, înăsprirea condițiilor de creditare la achizițiile de autoutilitare, politica fiscală dezavantajoasă a Guvernului.

Oferta concurențială este făcută publică prin toate căile de publicitate, inclusiv cea electronică.

În ceea ce privește ofertele cu bunuri asemănătoare de natură second-hand, de precizat este, faptul că există foarte multe persoane fizice și juridice care nu le mai utilizează și care le scot la vânzare.

Având în vedere această perioadă putem afirma că oferta de autoutilitare de pe piață este mare și este în creștere.

Analizând cererea și oferta de bunuri mobile de natură autoutilitarelor din mun. Oradea putem concluziona că în acest moment raportul cerere-ofertă este în dezechilibru în favoarea ofertei. Putem spune că în acest moment avem o piață a autoutilitarelor, a cumpărătorilor pentru că aceștia pot cumpăra la prețuri mai mici bunurile disponibile pe piață.

4.1.4 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul "cea mai buna utilizare". Analiza identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pus bunurilor in cauza. Cand potentialii cumparatori doresc sa achizitioneze bunuri, motivatia lor personala o reprezinta beneficiile obtinute prin exploatarea acestuia. Prin urmare, exista o relatie intre analiza pietei, studiu de fezabilitate si alegerea celei mai bune utilizari, toate aceste activitati operand cu tehnici similare.

- Trebuie tinut cont de cererea pe piata si de concurența existentă la momentul evaluarii.
- Din informatiile detinute de evaluator, cererea este sustinuta, deoarece bunurile evaluate sunt bunuri mobile de larg consum - autoutilitare.

Avand in vedere stare tehnica a bunurilor, evaluatorul considera ca exista o singura utilizare si anume cea actuala – Autoutilitare.

CAPITOLUL V ABORDAREA EVALUARII

5.1. ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Abordarea prin comparatia vanzarilor consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de bunuri mobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia. Deoarece, de obicei, este dificil de gasit bunuri mobile comparabile identice cu cel in cauza, trebuie aplicate corectii ale preturilor bunurilor mobile similare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea, pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale, numite elemente de comparatie.

Elementele pe baza carora se fac comparatiile si ajustarile (corectiile) sunt luate de pe piata si reflecta caracteristicile pe care cumparatorii le considera a fi cauze ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca. Daca bunurile mobile comparabile sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestor bunuri mobile este corectat in jos. Invers, daca preturile acestor bunuri sunt inferioare subiectului, se va face o corectie pozitiva. In abordarea prin comparatia vanzarilor, evaluatorul i-si bazeaza concluziile pe vanzari de active identice sau similare, care au fost tranzactionate pe piata.

Elementele de comparatie urmarite de evaluator sunt urmatoarele:

Originea si varsta efectiva: Evaluatorul calculeaza varsta efectiva a comparabilei.

Starea (conditia): Diferentele din starea (conditia) activului afecteaza pretul de vanzare al activelor similare.

Capacitatea: comparabila trebuie sa aiba aceeasi capacitate de productie (sau una apropiata) cu cea a subiectului in cauza. In caz contrar, se impune corectarea pretului de vanzare al comparabilei pentru reflectarea diferentelor de capacitate.

Caracteristici (accesorii): Evaluatorul trebuie sa compare subiectul in cauza cu comparabile care au aceleasi caracteristici si accesorii.

Locatia: Locatia geografica a vanzarii comparabilei poate afecta pretul de vanzare.

Producatorul: Evaluatorul trebuie (cand e posibil), sa compare subiectul in cauza cu vanzarile de active similare, realizate de acelasi producator.

Motivatia partilor: Evaluatorii trebuie sa analizeze si sa inteleaga motivatia cumparatorului si a vanzatorului si modul in care aceasta motivatie afecteaza valoarea subiectului in cauza.

Finantare: Pretul tranzactiei trebuie investigat si exprimat in termeni monetari, plata in numerar sau in echivalent de numerar.

Calitatea: Calitatea comparabilei trebuie sa fie echivalenta cu cea a subiectului.

Metode de comparatie

- a. Metoda identificarii. Aceasta tehnica stabileste valoarea unui bun mobil prin comparatie cu un bun mobil identic inlocuitor care are un pret de vanzare cunoscut.
- b. Metoda asimilarii. Aceasta tehnica stabileste valoarea bazandu-se pe analiza unor bunuri mobile care au parametrii esentiali apropiati ca marime, dar nu identici (deci bunuri mobile similare), folosind o masura a utilitatii (marimea, capacitatea etc.) ca baza de comparatie.
- c. Metoda procentajului din cost. Prin aceasta tehnica se stabileste raportul dintre pretul de vanzare si costul brut curent al unei proprietati la data vanzarii.

Avand in vedere specificul bunurilor mobile evaluate si piata autoutilitarelor din zona judetului Bihor in cadrul acestei abordari am utilizat pentru estimarea valorii de piata metoda comparatiilor.

Prin abordarea prin comparatie am estimat valoarea de piata a bunurilor evaluate, conform grilelor urmatoare :

Opel Vivaro - BH22PCD

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	BUNURI COMPARABILE		
Preț de oferta (EURO)		1.900	1.998	2.100
Preț de oferta cu TVA/fara TVA		cu TVA	cu TVA	cu TVA
Corectie aferenta - 24%		-456	-480	-504
Preț de oferta fara TVA (EURO)		1.444	1.518	1.596
Preț de oferta (EURO)		1.444	1.518	1.596
Tipul tranzactiei (oferta)		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie - 15%		-217	-228	-239
Preț corectat (EURO)		1.227	1.291	1.357
Drepturi de proprietate transmise	absolut	similar	similar	similar
Corectie pentru dreptul de proprietate				
Preț corectat (EURO)		1.227	1.291	1.357
Condiții de vanzare	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera
Corectie pentru finantare		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		1.227	1.291	1.357
Conditii de piata	oct.15	similar	similar	similar
Corectie pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		1.227	1.291	1.357
Stare tehnica	Nu porneste	superior	superior	superior
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Preț corectat (EURO)		1.105	1.162	1.221
Nivel de dotare, tip vehicul	mediu	similar	inferior	inferior
Corectie (%)		0%	15%	15%
Preț corectat (EURO)		1.105	1.336	1.404
Vechime (ani)	2002	2002	2005	2005
Corectie pentru vechime (%)		0%	-5%	-5%
Corectie pentru vechime (EURO)		0	-67	-70
Preț corectat (EURO)		1.105	1.269	1.334
Nr km parcursi	307.603	380.000	212.100	199.000
Corectie (EURO)		0%	-10%	-10%
Preț corectat (EURO)		1.105	1.090	1.188

Corecție totală netă (EURO)		-217	-247	-260
Corecție totală netă (%)		-18%	-19%	-19%
Corecție totală brută (EURO)		217	596	626
Corecție totală brută (%)		18%	46%	46%
VALOARE PROPUȘĂ	1.100 €	4.900 lei		
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta absoluta si in procentuala				

Explicarea corecțiilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**
S-au aplicat corecții negative de -15% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -15% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.
- **Dreptul de proprietate**
Nu s-a aplicat nici o corectie, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.
- **Conditii de vanzare**
Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o corectie.
- **Conditii de piata**
Nu s-a aplicat nici o corectie, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;
- **Stare tehnica:**
S-a aplicat corectie de -10% pentru toate comparabilele, datorita necesarului de reparatii – bunul evaluat nu porneste.
- **Nivel de dotare:**
S-a aplicat corectie de 15% pentru comparabilele 2 si 3, datorita nivelului de dotare inferior al comparabilelor fata de subiect.
- **Vechime:**
Nu au fost aplicate corectii.
- **Km parcursi:**
S-a aplicat corectie de -10% pentru comparabila 2; corectie rezultata din numarul mai mic de km parcursi ai comparabilei (212.100 km) in comparatie cu bunul evaluat (307.603 km). S-a aplicat corectie de -10% pentru comparabila 2; corectie rezultata din numarul mai mic de km parcursi ai comparabilei (199.000 km) in comparatie cu bunul evaluat (307.603 km).

S-a ales valoarea corectata a comparabilei 1, deoarece aceasta are corectia bruta cea mai mica.

Renault Trafic - BH20PCD

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	BUNURI COMPARABILE		
Preț de oferta (EURO)		1.450	1.480	1.999
Preț de oferta cu TVA/fara TVA		cu TVA	cu TVA	cu TVA
Corectie aferenta - 24%		-348	-355	-480
Preț de oferta fara TVA (EURO)		1.102	1.125	1.519
Preț de oferta (EURO)		1.102	1.125	1.519
Tipul tranzactiei (oferta)		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie - 15%		-165	-169	-228
Preț corectat (EURO)		937	956	1.291
Drepturi de proprietate transmise	Radiat din circulatie	superior	superior	superior
Corectie pentru dreptul de proprietate		-50%	-50%	-50%
Preț corectat (EURO)		468	478	646
Condiții de vanzare	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera	vanzare libera
Corectie pentru finantare		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		468	478	646
Conditii de piata	oct.15	similar	similar	similar
Corectie pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		468	478	646
Stare tehnica	Dezmembrat	superior	superior	superior
Corectie (%)		-75%	-75%	-75%
Preț corectat (EURO)		117	120	161
Nivel de dotare, tip vehicul	mediu	similar	similar	superior
Corectie (%)		0%	0%	-25%
Preț corectat (EURO)		117	120	121
Vechime (ani)	2002	2003	2002	2002
Corectie pentru vechime (%)		-5%	0%	0%
Corectie pentru vechime (EURO)		-6	0	0
Preț corectat (EURO)		111	120	121
Nr km parcursi	250.000	240.000	145.656	270.000
Corectie (EURO)		0%	-5%	0%
Preț corectat (EURO)		111	117	111
Corectie totală netă (EURO)		-172	-158	-269
Corectie totală netă (%)		-18%	-17%	-21%
Corectie totală brută (EURO)		172	182	269
Corectie totală brută (%)		18%	19%	21%
VALOARE PROPUȘĂ	110 €	500 lei		

* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta absoluta si in procentuala

Explicarea corectiilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**
S-au aplicat corectii negative de -15% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -15% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.
- **Dreptul de proprietate**
S-a aplicat corectie de -50% pentru toate comparabilele, deoarece bunul evaluat nu este inregistrat in circulatie, este radiat.
- **Conditii de vanzare**
Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o corectie.
- **Conditii de piata**
Nu s-a aplicat nici o corectie, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;
- **Stare tehnica:**
S-a aplicat corectie de -75% pentru toate comparabilele, deoarece bunul evaluat este dezmembrat.
- **Nivel de dotare:**
S-a aplicat corectie de -25% pentru comparabila 3, datorita nivelului de dotare superior al comparabilei fata de subiect.
- **Vechime:**
Nu au fost aplicate corectii.
- **Km parcursi:**
S-a aplicat corectie de 10% pentru comparabila 2; corectie rezultata din numarul mai mare de km parcursi ai comparabilei (250.000 km) in comparatie cu bunul evaluat (145.656 km).

S-a ales valoarea corectata a comparabilei 1, deoarece aceasta are corectia bruta cea mai mica.

5.2. ABORDAREA EVALUARII PRIN METODA COSTURILOR

Abordare prin cost este bazata pe afirmatia ca un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate . Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Metoda costului poate fi reprezentata astfel :

Costul de inlocuire brut - deprecierea cumulata = valoarea

Aplicarea acestei metode implica urmatoarea metodologie:

- Determinarea costului de productie /inlocuire brut
- Estimarea deprecierei cumulate
- Determinarea costului de productie/ inlocuire net prin scaderea deprecierei cumulate din costul brut

Valoarea rezultata este costul de inlocuire/reproductie net (CIN). CIN poate fi descris atat ca o metodologie de evaluare, cat si ca baza de evaluare/tip de evaluare. Rezultatul este un surogat al valorii de piata. Abordarea prin costuri este folosita in special la evaluarea bunurilor relativ noi , sau a bunurilor specializate .Metoda CIN se bazeaza pe estimarea costului brut curent de inlocuire/reproductie al bunului evaluat din care se scade deprecierea constatata, depreciere fizica, economica si functionala.

Costul de inlocuire brut reprezinta totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluarii pentru inlocuirea bunului evaluat cu un altul in stare noua, cu proprietati asemanatoare

Costul de reproductie brut este costul curent de reproducere al unui bun identic cu cel evaluat.

Costul de inlocuire se determina, atunci cand este posibil, in functie de preturile de productie sau de livrare in vigoare la data evaluarii.

In situatia in care pentru unele bunuri mobile nu exista valori de tranzactie (pt. ca acestea nu se mai fabrica in prezent, sau variantele actuale prezinta diferente semnificative fata de obiectul analizat), costul de inlocuire brut se determina avand in vedere data fabricatiei si parametrii tehnico-functionali principali ai obiectului supus evaluarii, utilizand urmatoarele metode:

- Metoda devizului,
- Metoda indexarii
- Metoda cost-capacitate

Estimarea deprecierei

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare a unui bun, luand in considerare toate cauzele acestei pierderi de valoare. *Deprecierea cumulata* include efectele deprecierei fizice, functionale si economice.

Deprecierea poate fi *recuperabila* (se poate remedia convenabil din punct de vedere economic) si *nerecuperabila* (nu se poate remedia convenabil din punct de vedere economic).

Formele de depreciere care pot afecta utilitatea unui bun sunt:

- deprecierea fizica
- deprecierea functionala
- deprecierea economica (externa)

Pentru evaluarea bunurilor ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, principiul aplicat de evaluatori consta in:

- 1) Stabilirea costului de inlocuire brut sau de reconstructie aplicand metoda identificarii : identificarea pretului de livrare a bunului la producator si estimarea costurilor cu transportul, montajul si punerea in functiune
- 2) Estimarea depreciilor cumulate, ca procent de pierdere din valoarea bunului de nou, sau reconditionat din categoria scund - hand.
- 3) Stabilirea costului de inlocuire net (CIN) ca diferenta intre costul de inlocuire brut si deprecierea cumulata.

Prin abordarea prin costuri am estimat valoarea de piata (rotunjit fara TVA) a bunurilor evaluate conform tabelului urmator:

Nr crt	Denumire bun mobil	An fabricatie	Valoare de inlocuire	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Valoare de piata estimata Euro	Valoare de piata Euro rotunjit	Valoare de piata Lei
1	Renault Trafic BH-20-CPD	2002	13840	97%	30%	30%	123	120	500
2	Opel Vivaro BH-22-CPD	2002	17470	85%	30%	30%	1204	1200	5300
TOTAL								1320	5800

Datorita conditiilor pieteti actuale (criza economica, instabilitate financiara, lichiditati reduse pe piata si limitarea creditarii bancare), in prezentul raport de evaluare am estimat deprecierea economica la 30%.

Datorita anului de fabricatie - 2002, in prezentul raport de evaluare am estimat deprecierea functionala la 30%.

Datorita starii tehnice a bunului evaluat, in prezentul raport de evaluare am estimat deprecierea fizica la 85%-97%.

CAPITOLUL VI RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

In conformitate cu metodologia prezentata mai sus, a investigatiilor efectuate, a analizei pietei, valorile estimate in prezentul raport de evaluare, ca opinie a evaluatorului, sunt costul net de inlocuire la zi al bunurilor mobile, limitele valorii de piata previzionata in conditiile date. Pe baza acestor valori s-a estimat o posibila valoare de piata a bunurilor in cauza.

Estimez ca valoare de piata la data de 02.10.2015 (Valoarea estimata nu include TVA) a bunurilor evaluate ca fiind conform tabelului urmatoare:

Nr. crt.	Denumire bun mobil	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
1	Renault Traffic - BH-20-PCD	500	110
2	Opel Vivaro - BH-22-PCD	4.900	1.100
TOTAL		5.400	1.210

Valoarea de piata cu vanzare fortata (1 - 3 luni) pentru bunurile supuse evaluarii a fost estimata ca fiind situata la nivelul de 75% din valoarea de piata opinata, astfel valoarea bunurilor evaluate fiind de:

Nr. crt.	Denumire bun mobil	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
1	Renault Traffic - BH-20-PCD	375	83
2	Opel Vivaro - BH-22-PCD	3.675	825
TOTAL		4.050	908

Am ales valoarea estimata prin abordarea prin comparatii deoarece am gasit pe piata bunurilor mobile suficiente date pe care le-am utilizat ca si baza de comparatie. Datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt in limita ipotezelor considerate, a conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un factor. Ele sunt corecte si adevarate in limita informatiilor existente in documente si constatate cu ocazia inspectarii bunurilor evaluate si a analizei diagnostic a activitatii prezentate.

EXPERT EVALUATOR,

Popa Liviu George

