EVALUAR

SC EVALUAR SRL; CUI RO 2441887; J01/1173/1992;
Sediu social : Alba Iulia, Str. N. Titulescu, nr.1, bl. 280, ap. 2
Punct lucru : Arad, Str. Gladiator nr.32

Tel.0723-216131; 0723-348250; E-mail : gabi.candea@gmail.com; dana.candea@gmail.com

Raport de evaluare

pentru bunurile de natura activelor corporale şi necorporale

aflate în proprietatea SC LAZĂR & SOHNE SRL Arad

Solicitant : SC LAZĂR & SOHNE SRL

Destinatar : SC LAZĂR & SOHNE SRL prin administratorul judiciar desemnat

SCP EXPERT SPRL

- noiembrie 2017 -

Nr.AR 6954/17.11.2017

Către: SC LAZĂR & SOHNE SRL / SCP EXPERT SPRL

Vă înaintez evaluarea activelor corporale (bunuri mobile, imobile, stocuri, obiecte de inventar) şi a activelor necorporale (creanţe comerciale) aflate în patrimoniul societăţii LAZĂR & SOHNE SRL.

Raportul de evaluare nr. AR 6954/17.11.2017 a fost întocmit la cererea SC LAZĂR & SOHNE SRL prin lichidator judiciar desemnat SCP EXPERT SPRL, în vederea stabilirii valorii de piaţă şi a preţului obtenabil în caz de vânzare forţată a patrimoniului SC LAZĂR & SOHNE SRL, patrimoniu format din imobile amplasate în judeţul Arad, bunuri mobile, obiecte de inventar, stocuri şi creanţe comerciale aşa cum acestea au fost descrise în cererea de ofertă nr.1268/03.10.2016 şi Procesul verbal de inventariere a patrimoniului SC LAZĂR & SOHNE SRL încheiat la data de 31.07.2016.

Aşa cum s-a precizat anterior, obiectul evaluării îl constituie patrimoniul SC LAZĂR & SOHNE SRL care este compus din :

- imobil amplasat în judeţul Arad, municipiul Arad, Calea 6 Vânători nr.1 (teren intravilan ocupat cu construcţii nerezidenţiale ce compun incinta administrativă şi de producţie a SC LAZĂR & SOHNE SRL)
- bunuri mobile şi obiecte de inventar identificate pe raza judeţului Arad (mijloace de transport, mobilier, aparatură birotică)
- stoc de marfă identificat în municipiul Arad
- creanţe comerciale ale SC LAZĂR & SOHNE SRL faţă de clienţii săi.

Am evaluat drepturile de proprietate deţinute de SC LAZĂR & SOHNE SRL asupra bunurilor supuse evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacţionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu excepţia cazului în care s-a precizat altfel.

Baza evaluării o constituie valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului Internaţional de Evaluare SEV 100 – "Cadrul general", standardul fiind aplicabil valorii de piaţă a unei proprietăţi imobiliare şi elementelor conexe ale acesteia.

Tipul de valoare estimat : valoarea de piaţă.

La cererea SC EXPERT SPRL evaluatorul a realizat şi o indicaţie a preţului obtenabil în caz de vânzare forţată a patrimoniului evaluat (numită în continuare valoare de vânzare forţată în cadrul raportului de evaluare).

Data evaluării este data de 15.11.2017.

Cursul valutar utilizat în calcule a fost de 4,6482 lei/1 Euro.

În vederea evaluării activelor am inspectat bunurile mobile şi imobile, am efectuat o analiză a pieţei imobiliare locale şi naţionale, în funcţie de informaţiile disponibile, caracteristicile proprietăţii, am stabilit metodele de evaluare adecvate scopului evaluării. Aplicarea acestor metode a avut ca rezultat o serie de valori, care interpretate şi conciliate, au dus la estimarea valorii de piaţă a activelor.

Acest raport conţine un număr de 37 pagini inclusiv anexele (documente, fotografii, fişe de calcul, extrase din surse de publicitate imobiliară şi mobiliară).

În urma întocmirii raportului de evaluare am ajuns la opinia că valorile de piaţă şi de vânzare forţată a patrimoniului SC LAZĂR & SOHNE SRL ce face obiectul evaluării sunt :

VALOAREA DE PIAŢĂ : 13.641.451 LEI echivalent a 2.934.782 Euro

VALOAREA DE VANZARE FORŢATĂ : 6.693.341 LEI echivalent a 1.439.986 Euro

Cele două valori sunt defalcate pe fiecare categorie de bunuri în cadrul tabelului de mai jos :

CENTRALIZATORUL BUNURILOR SUPUSE EVALUARII
PROPRIETAR BUNURI : SC LAZAR & SOHNE SRL

Nr.crt	Categorie de bunuri	Valoare inregistrare (lei)	Valoare de piata		Valoarea de vanzare fortata	
			(lei)	(Euro)	(lei)	(Euro)
1	Bunuri imobile	6.318.842,00	7.083.857	1.524.000	3.896.121	838.200
	-teren	0,00	1.794.205	386.000	986.813	212.300
	-constructii	6.318.842,00	5.289.652	1.138.000	2.909.308	625.900
2	Bunuri mobile	11.337.556,81	3.327.239	715.812	1.112.302	239.297
	-bunuri identificate	9.688.359,06	3.327.239	715.812	1.112.302	239.297
	-bunuri neidentificate	1.649.197,75	0	0	0	0
3	Stocuri	1.814.749,51	1.814.750	390.420	907.375	195.210
4	Creante comerciale	2.063.965,05	1.270.972	273.433	705.226	151.720
5	Obiecte de inventar	349.007,15	144.635	31.116	72.317	15.558
TOTAL BUNURI EVALUATE		21.884.120,52	13.641.451	2.934.782	6.693.341	1.439.986

Valorile propuse nu includ TVA.

Estimarea celor două valori (valoarea de piaţă şi valoarea de piaţă forţată) este prezentată în cadrul anexelor prezentului raport de evaluare care cuprind documente juridice şi financiar

contabile despre bunurile evaluate, fotografii ale bunurilor, fişe de calcul, extrase din surse de publicitate imobiliară şi mobiliară utilizate la estimarea valorii bunurilor.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea estimata in ipoteza unei „vânzări forţate" este valabilă numai la data evaluării, aceasta putând fi nereală pentru o eventuală executare a patrimoniului, în cazul în care condiţiile de piaţă şi circumstanţele vânzării pot fi diferite.
Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piaţa specifica bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esenţiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluţiile pieţei financiare prezintă un salt important, sau pe piaţa specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) ce pot influenţa semnificativ valoarea activelor, se impune de asemenea, o reevaluare a bunurilor.

Considerentele evaluatorului privind valoarea estimată sunt:

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- activele ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea şi configuraţia existentă la data evaluării/inspecţiei
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conţine T.V.A.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Evaluator autorizat,
Cândea Mircea Gabriel

CUPRINS :

CERTIFICARE 5
1. SINTEZA RAPORTULUI 6
2. PREMISELE EVALUĂRII 8
2.1. Ipoteze şi ipoteze speciale 8
2.2.Obiectul evaluării 9
2.3.Scopul evaluării 9
2.4.Utilizarea evaluării (Instrucţiunile evaluării) 9
2.5.Drepturile de proprietate evaluate 10
2.6.Tipul de valoare estimat 10
2.7.Data evaluării 10
2.8.Moneda în care se exprimă valoarea estimată 10
2.9.Modalităţi de plată 11
2.10.Inspecţia proprietăţii 11
2.11.Sursele de informaţii utilizate 11
2.12. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare 11
3. PREZENTAREA DATELOR 12
3.1.Identificarea activelor evaluate 12
3.2.Situaţia juridică a activelor 12
3.3. Prezentarea bunurilor imobile evaluate 13
3.4. Prezentarea bunurilor mobile evaluate 16
3.5. Prezentarea stocurilor societăţii 17
3.6. Prezentarea obiectelor de inventar 17
3.7. Prezentarea creanţelor comerciale 18
3.8. Analiza pieţei activelor evaluate 18
4. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE 23
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber 23
4.2. Cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată construită 23
4.3. Procedura de evaluare 24
4.4.Evaluarea bunurilor imobile 24
4.5. Evaluarea bunurilor mobile 29
4.6. Evaluarea obiectelor de inventar 30
4.7. Evaluarea stocurilor 31
4.8. Evaluarea creanţelor comerciale 32
4.9. Analiza rezultatelor şi concluzie asupra valorii 32
5. ANEXE 35
5.1. Prezentarea evaluatorului 35
5.2. Documente anexe 36

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific faptul că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în privinţa activelor care fac subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Bunurile evaluate au fost inspectate personal de către evaluator în prezenţa reprezentanţilor SC LAZĂR & SOHNE SRL. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluator autorizat,

Ec.Cândea Mircea Gabriel

1. SINTEZA RAPORTULUI

- **Obiectul evaluării** : imobilizări corporale şi necorporale înregistrate în situaţiile financiare şi documentele juridice ale societăţii LAZĂR & SOHNE SRL.
- **Scopul evaluării :** stabilirea valorii de piaţă şi unei indicaţii asupra valorii de vânzare forţată a patrimoniului SC LAZĂR & SOHNE SRL. Valorile estimate în cadrul prezentului raport vor fi utilizate în cadrul procedurii de insolvenţă.
- **Utilizatorii raportului de evaluare :** SCP EXPERT SPRL şi SC LAZĂR & SOHNE SRL.
- **Drepturile de proprietate evaluate :** am evaluat drepturile de proprietate deţinute de către SC LAZĂR & SOHNE SRL asupra bunurilor înregistrate în situaţiile financiare şi documentelor juridice ale societăţii, pornind de la ipoteza că dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacţionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu excepţia cazului in care s-a precizat altfel.
- **Data evaluării :** 15.11.2017.
- **Data inspectării activelor evaluate :** bunurile au fost inspectate în mai multe etape, vizionarea efectuându-se în perioada martie - noiembrue 2017, ocazie cu care au fost efectuate fotografii şi au fost culese informaţii despre acestea.
- **Elementele de tip excepţional :** nu sunt.
- **Tipul de valoare estimat :** valoarea de piaţă. La cererea destinatarului raportului s-a realizat şi o indicaţie a valorii de vânzare forţată a bunurilor.
- **Moneda raportului de evaluare** este EUR, la cursul de 4,6482 lei/EUR din data de 15.11.2017.
- **Valoarea de piaţă şi de vânzare forţată propusă de evaluator** pentru bunurile supuse evaluării este de :

VALOAREA DE PIAŢĂ : 13.641.451 LEI echivalent a 2.934.782 Euro

VALOAREA DE VANZARE FORŢATĂ : 6.693.341 LEI echivalent a 1.439.986 Euro

Cele două valori sunt defalcate pe fiecare categorie de bunuri în cadrul tabelului de mai jos :

CENTRALIZATORUL BUNURILOR SUPUSE EVALUARII
PROPRIETAR BUNURI : SC LAZAR & SOHNE SRL

Nr.crt	Categorie de bunuri	Valoare inregistrare (lei)	Valoare de piata		Valoarea de vanzare fortata	
			(lei)	(Euro)	(lei)	(Euro)
1	Bunuri imobile	6.318.842,00	7.083.857	1.524.000	3.896.121	838.200
	-teren	0,00	1.794.205	386.000	986.813	212.300
	-constructii	6.318.842,00	5.289.652	1.138.000	2.909.308	625.900
2	Bunuri mobile	11.337.556,81	3.327.239	715.812	1.112.302	239.297
	-bunuri identificate	9.688.359,06	3.327.239	715.812	1.112.302	239.297
	-bunuri neidentificate	1.649.197,75	0	0	0	0
3	Stocuri	1.814.749,51	1.814.750	390.420	907.375	195.210
4	Creante comerciale	2.053.965,05	1.270.972	273.433	705.226	151.728
5	Obiecte de inventar	349.007,15	144.635	31.116	72.317	15.558
TOTAL BUNURI EVALUATE		21.884.120,52	13.641.451	2.934.782	6.693.341	1.439.986

Valoarea de piaţă şi cea de vânzare forţată propusă nu include TVA.

- **Întocmirea lucrării :** raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Cândea Mircea Gabriel, membru ANEVAR cu legitimaţia 11186.

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Ipoteze şi ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost redactat pe baza următoarelor ipoteze:

- bunurile au fost evaluate la solicitarea SC LAZĂR & SOHNE SRL prin SCP EXPERT SPRL în vederea stabilirii valorii de piaţă şi a unei indicaţii privind valoarea de vânzare forţată a activelor
- situaţia juridică a bunurilor a fost descrisă conform informaţiilor şi documentelor puse la dispoziţia evaluatorului de către proprietarul bunurilor. Se presupune că dreptul de proprietate asupra imobilelor evaluate este deplin;
- toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile şi fotografiile bunurilor sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la bunurile evaluate;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile a proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor; evaluatorul nu a inspectat părţile ascunse ale construcţiilor evaluate
- se presupune că proprietăţile imobiliare sunt în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător şi cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice;
- nu a fost observată de evaluator existenţa unor materiale considerate a fi periculoase, la nivelul proprietăţii, evaluatorul neavând calitatea şi calificarea să detecteze aceste substanţe
- evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă.
- raportul de evaluare a fost realizat pentru stabilirea valorii de piaţă şi a unei indicaţii privind valoarea de vânzare forţată a bunurilor în cadrul procedurii de insolvenţă a debitorului SC LAZĂR & SOHNE SRL;
- valoarea obţinută prin aplicarea metodelor de evaluare nu are voie să fie utilizate în alte evaluări şi dacă este utilizată, valoarea nu este valabilă

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil
- evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia, limitele şi dimensiunile bunurilor imobile aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale/releveele prezentate evaluatorului
- prezentul raport s-a întocmit pentru estimarea valorii de piaţă şi de vânzare forţată a bunurilor identificate şi descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Ipoteze speciale: nu sunt.

2.2.Obiectul evaluării

Aşa cum s-a precizat anterior, obiectul evaluării îl constituie patrimoniul SC LAZĂR & SOHNE SRL care este compus din :

- imobil amplasat în judeţul Arad, municipiul Arad, Calea 6 Vânători nr.1 (teren intravilan şi construcţii nerezidenţiale ce compun spaţiul de producţie şi administrativ al SC LAZĂR & SOHNE SRL)
- bunuri mobile şi obiecte de inventar identificate pe raza judeţului Arad (echipamente, mijloace de transport, mobilier, aparatură birotică)
- stoc de marfă identificat în judeţul Arad
- creanţe comerciale ale SC LAZĂR & SOHNE SRL faţă de clienţii săi.

2.3.Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piaţă şi a unei indicaţii privind valoarea de vânzare forţată a activelor proprietatea SC LAZĂR & SOHNE SRL.

2.4.Utilizarea evaluării (Instrucţiunile evaluării)

Raportul de evaluare este destinat spre utilizarea SCP EXPERT SPRL în cadrul procedurii de insolvenţă a debitorului SC LAZĂR & SOHNE SRL.

2.5.Drepturile de proprietate evaluate

Am evaluat drepturile de proprietate deţinute de către SC LAZĂR & SOHNE SRL. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzacţionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu excepţia cazului in care s-a precizat altfel.

2.6.Tipul de valoare estimat

Valoarea de piaţă. Conform Standardului de evaluare SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării, *„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor din România ediţia 2017 :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 210 - Active necorporale
- SEV 220 - Maşini, echipamente şi instalaţii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2.7.Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este data de 15.11.2017.

Data raportului de evaluare este data de 17.11.2017.

2.8.Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Moneda raportului de evaluare este EUR, la cursul de 4,6482 lei/EUR din data de 15.11.2017.

2.9.Modalităţi de plată

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea bunurilor evaluate care nu include T.V.A, şi este considerată a fi plătită integral (cash), fără condiţii de plată deosebite (rate, leasing etc).

2.10.Inspecţia proprietăţii

Inspecţia activelor evaluate s-a realizat de către evaluator în perioada martie – noiembrie 2017 în prezenţa reprezentanţilor SC LAZĂR & SOHNE SRL.

2.11.Sursele de informaţii utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

- informaţii privind situaţia juridică a activelor puse la dispoziţie de către destinatarul raportului de evaluare prin dna. Anghel Dana Simona respectiv procesul verbal de inventariere a patrimoniului incheiat la data de 31.07.2016
- informaţii privind situaţia juridică şi financiar-contabilă a activelor puse la dispoziţie de către dna. Mălaimare Aurica din partea SC LAZĂR & SOHNE SRL
- Standardele de Evaluare a Bunurilor din România ediţia 2017
- lucrarea "Evaluarea proprietăţii imobiliare" din Colecţia Biblioteca ANEVAR
- Catalogul "Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire pentru clădiri industrial, comerciale şi agricole, construcţii speciale", editura IROVAL Bucureşti 2010
- informaţii disponibile pe Internet şi în ziarele "Vând şi cumpăr", „Imobiliare", „Piaţa Aradului", informaţii verbale furnizate de către reprezentanţi ai unor agenţii imobiliare din judeţul Arad sau de către proprietari de proprietăţi similare tranzacţionate sau oferite spre vânzare.

2.12. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat numai de către destinatarii declaraţi ai raportului, respectiv SC LAZĂR & SOHNE SRL prin SCP EXPERT SPRL. Utilizarea raportului este limitată doar la destinatari şi numai în scopul utilizării valorii de piaţă şi eventual a preţului obtenabil în cazul vânzării forţate în cadrul procedurii de insolvenţă. Valoarea estimată pentru activele evaluate nu are voie să fie utilizată în alte evaluări şi dacă este utilizată, valoarea nu este valabilă.

Conţinutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzat în public prin publicitate, relaţii publice, ştiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă a evaluatorului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Identificarea activelor evaluate

Aşa cum s-a precizat anterior, obiectul evaluării îl constituie patrimoniul SC LAZĂR & SOHNE SRL care este compus din :

- imobilul situat în Arad, Calea 6 Vânători nr.1. Identificarea acestora s-a făcut în prezenţa reprezentanţilor SC LAZĂR & SOHNE SRL care au indicat evaluatorului imobilul supus evaluării
- bunuri mobile identificate pe raza localităţilor Arad (bunuri mobile, obiecte de inventar) şi Buteni (mijloace de transport), identificate de evaluator în prezenţa reprezentanţilor SC LAZĂR & SOHNE SRL care au indicat evaluatorului bunurile mobile supuse evaluării
- stoc de marfă identificat în municipiul Arad în cadrul incintei din strada Calea 6 Vânători
- creanţe comerciale ale SC LAZĂR & SOHNE SRL faţă de clienţii săi, datele despre aceste active i-au fost puse la dispoziţie evaluatorului de către dna. Mălaimare Aurica din partea compartimentului financiar-contabil al proprietarului activelor.

Evaluatorul a evaluat numai bunurile imobile şi mobile pe care le-a identificat în prezenţa reprezentanţilor SC LAZĂR & SOHNE SRL sau în baza documentelor ce i-au fost puse la dispoziţie. Bunurile înregistrate în evidenţele financiar-contabile ale SC LAZĂR & SOHNE SRL care nu au putut fi identificate de către evaluator au fost trecute pe o listă separată, existând situaţii când denumirea bunurilor din lista de inventar nu corespunde cu denumirea bunurilor/utilajelor existente, în unele cazuri corelarea scripticului cu fapticul fiind anevoioasă, este posibil ca bunurile să fie înregistrate în listele de inventariere cu denumiri greşite sau incomplete care au făcut imposibilă identificarea lor pe teren

3.2.Situaţia juridică a activelor

În perioada inspectării activelor şi până la data elaborării efective a raportului de evaluare reprezentanţii proprietarului activelor evaluate au pus la dispoziţia evaluatorului următoarele documente, în baza cărora s-a elaborat prezentul raport de evaluare :

- ❖ Procesul verbal de inventariere a patrimoniului SC LAZĂR & SOHNE SRL încheiat la data de 31.07.2016
- ❖ Acte juridice – contract de vânzare-cumpărare, extrase CF, planuri, relevee

- ❖ Cărţile de Identitate a Vehiculelor pentru bunurile mobile de tipul mijloacelor de transport
- ❖ Situaţia mijloacelor fixe ale societăţii la data de 31.07.2016
- ❖ Situaţia obiectelor de inventar ale societăţii la data de 31.07.2016
- ❖ Situaţia clienţilor societăţii la data de 31.07.2016
- ❖ Situaţia stocurilor societăţii la data de 31.07.2016.

3.3. Prezentarea bunurilor imobile evaluate

Bunul imobil evaluat este amplasat în judeţul Arad, municipiul Arad, Calea 6 Vânători nr.1 (teren intravilan ocupat cu construcţii nerezidenţiale ce compun incinta administrativă şi de producţie a SC LAZĂR & SOHNE SRL.

Incinta din Calea 6 Vânători nr.1 are o suprafaţă de 8.220 mp categoria curţi construcţii. Pe teren se află clădiri administrative şi de producţie, cabină poartă ce însumează o suprafaţă desfăşurată totală de 11.328 mp. Cea mai mare parte a terenului neconstruit este ocupat cu platforme betonate. În această incintă se desfăşoară activitatea financiar-contabilă şi cea de exploatare (de producţie) a SC LAZĂR & SOHNE SRL.

Proprietatea evaluată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, pe Calea 6 Vânători care este o zonă mixtă, aici întâlnindu-se atât proprietăţi rezidenţiale (blocuri de locuinţe şi case/vilă cu terenul aferent) cât şi nerezidenţiale (incintele industriale Feroneria, Frigorifer, ICIM Arad, Penitenciarul Arad, căi ferate industriale private şi de transport marfă şi călători aparţinând CFR).

Calea 6 Vânători are ca limite Calea Aurel Vlaicu şi şoseaua de centură, având o lungime de cca. 4 km, proprietatea aflându-se la o distanţă de cca. 0,5 km de Calea Aurel Vlaicu.

Accesul este facil, auto, pe stradă asfaltată şi terestru. Proprietatea beneficiază de un iluminat stradal bun. Gradul de construire în zonă este de cca. 70%.

În zona unde este amplasată proprietatea a fost prevăzută înainte de sfârşitul anului 2008 începerea construirii unui spaţiu comercial de tip mall şi de blocuri de locuinţe, în acest sens a fost achiziţionat terenul de la intersecţia Calea Aurel Vlaicu cu Calea 6 Vânători de la fosta fabrică de mobilă IMAR şi au fost demolate clădirile dar până în momentul de faţă construcţiile nu au început, fosta incintă IMAR fiind în momentul de faţă teren viran.

Amplasamentul proprietăţii este apropiat de:

- ✓ Mijloace de transport în comun – Staţii de tramvai şi autobuz (cca. 500m) pe Calea Aurel Vlaicu
- ✓ Supermarketuri şi magazine (Atrium Mall la distanţă de 600 m)
- ✓ Gara Arad la distanţă de 1 km

Proprietatea evaluată se află în zona industrială a Căii 6 Vânători, la mijlocul distanţei între Calea Aurel Vlaicu şi calea ferată Arad-Curtici, unde se mai află şi incintele industriale ale Frigorifer şi ICIM Arad şi fosta incintă a fabricii de mobilă IMAR Arad ale cărei construcţii au fost demolate aproape în întregime. În zonă sunt disponibile toate reţelele de utilităţi publice, proprietatea evaluată fiind racordată la reţelele de energie electrică, apă, canalizare, gaz metan şi telefonie.

Accesul la proprietate este facil şi se face direct din Calea 6 Vânători, accesul sa face pietonal şi auto. În urma inspectării în teren a imobilului evaluatorul a constatat că există delimitări fizice de tipul împrejmuirilor ale proprietăţii evaluate în raport cu proprietăţile învecinate numai pe laturile de vest, est şi sud. În vecinătatea proprietăţii se află terenuri libere de construcţii din fosta incintă IMAR şi Calea 6 Vânători.

Proprietatea este compusă din teren în suprafaţă de 8.220 mp pe care sunt amplasate mai multe construcţii descrise cum urmează : depozit castel, fabrica produse de carne, corp administrativ, clădire post trafo, cabină portar.

Sunt realizate branşamentele construcţiilor de pe proprietate la reţelele municipale de energie electrică, canalizare, apă, gaz metan şi telefonie.

Depozit castel

- ✓ Clădire cu regim de înălţime P+7E din care numai parterul şi etajele 1-5 sunt realizate complet
- ✓ Suprafaţă construită parter : 2.290,79 mp; suprafaţa etajele 1-5 : 1.383,20 mp (dimensiunile fiecărui etaj sunt de 66,50 x 20,80 m); suprafaţa desfăşurată a clădirii : 9.207 mp (dimensiunile construcţiei sunt conforme cu planurile puse la dispoziţia evaluatorului de către personalul SC LAZĂR & SOHNE SRL)
- ✓ Clădire cu fundaţii de cărămidă şi beton, stâlpi de beton, închideri cu zidărie de cărămidă, acoperiş cu şarpantă si învelitoare tablă, cu finisaje medii la parter şi parţial la etajul 1 (gresie, faianţă, tencuieli şi zugrăveli exterioare şi interioare, tavane false la birourile de la etajul 1, tâmplărie PVC cu sticlă termopan la uşi şi ferestre), cu instalaţii electrice, sanitare, de încălzire, telefonie, supraveghere video, alarmă antiefracţie numai la parter si parţial la etajul 1; la restul etajului 1 şi integral la etajele 2-5 finisajele sunt inferioare şi nu sunt realizate instalaţii. Există 2 lifturi de marfă ce pot deservi etajele 1-5
- ✓ compartimentare : la parter – spaţiu de procesare carne şi spaţii de depozitare, spaţiu centrală termică, atelier electrice, magazie scule, culoare de acces; la etajul 1 – spaţii administrative, culoare, vestiare, grupuri sanitare, sală mese angajaţi. Parţial spaţiul de

la acest nivel este necompartimentat şi neamenajat – pardoseli de beton, fără tencuieli interioare, fără instalaţii; la etajele 2-5 : spaţii necompartimentate neamenajate fără folosinţă actuală

Fabrica produse carne

- ✓ Clădire cu regim de înălţime parter
- ✓ Suprafaţă construită desfăşurată : 1.780 mp (suprafaţa construcţiei a fost estimată de evaluator în baza planurilor ce i-au fost puse la dispoziţie de către personalul SC LAZĂR & SOHNE SRL)
- ✓ Clădire cu fundaţii de beton, stâlpi de beton, închideri din panouri prefabricate de tip sandwich, cu instalaţii electrice, sanitare şi de încălzire, cu finisaje medii (gresie, faianţă, tencuieli şi zugrăveli exterioare şi interioare, tâmplărie PVC cu sticlă termopan la ferestre, uşi glisante industriale), cu instalaţii electrice, sanitare, de încălzire, supraveghere video, alarmă antiefracţie
- ✓ compartimentare : spaţiu de procesare carne şi spaţii de depozitare, spaţii de ambalare, pregătire comenzi şi expediere mărfuri şi birou gestionari.

Corp administrativ

- ✓ Clădire cu regim de înălţime P+1E
- ✓ Suprafaţă construită parter : 158 mp; suprafaţa etaj 1 : 158 mp (dimensiunile fiecărui nivel sunt de 8,24 x 19,20 m); suprafaţa desfăşurată a clădirii : 316 mp (dimensiunile construcţiei sunt conforme cu planurile puse la dispoziţia evaluatorului de către SC LAZĂR & SOHNE SRL)
- ✓ Clădire cu fundaţii de beton, pereţi exteriori si de compartimentare din zidărie de cărămidă, acoperiş cu şarpantă metalică cu învelitoare de tablă, finisaje medii (gresie, faianţă, tencuieli şi zugrăveli exterioare şi interioare, tavane false, tâmplărie PVC cu sticlă termopan la uşi şi ferestre), cu instalaţii electrice, sanitare, de încălzire, telefonie, supraveghere video, alarmă antiefracţie
- ✓ compartimentare : la parter - spaţii administrative, sală mese, magazin desfacere produse proprii; la etaj – spaţii administrative.

Cladire post trafo

- ✓ Clădire cu regim de înălţime parter
- ✓ Suprafaţă construită desfăşurată a clădirii : 10 mp

- ✓ Clădire cu fundaţii de beton, pereţi exteriori si de compartimentare din zidărie de cărămidă, acoperiş tip terasă cu învelitoare de tablă, finisaje medii, instalaţii electrice

Cabină portar

- ✓ Clădire cu regim de înălţime parter
- ✓ Suprafaţă construită desfăşurată a clădirii : 15 mp
- ✓ Clădire cu fundaţii de beton, pereţi exteriori si de compartimentare din zidărie de cărămidă, acoperiş tip terasă cu învelitoare de tablă, finisaje medii, instalaţii electrice, sanitare şi de încălzire

În curtea proprietăţii mai există o casă pompe şi o staţie de epurare proprie. Terenul neconstruit aferent incintei este în cea mai mare parte ocupat cu platformă betonată.

3.4. Prezentarea bunurilor mobile evaluate

Bunurile mobile evaluate sunt amplasate în judeţul Arad (municipiul Arad, comuna Buteni). Sunt active corporale ce se înscriu în categoria mijloacelor fixe.

- Bunuri evidenţiate în cadrul grupei 205 şi 208 – sunt programe informatice si licenţe ale programelor informatice (Windows, Microsoft Office, antiviruşi, programe de contabilitate, softuri centrală telefonică), majoritatea sunt uzate moral şi nu se mai găsesc spre vânzare pe piaţa de profil din România sau străinătate. Sunt foarte greu vandabile întrucât cererea pentru astfel de programe este extrem de redusă
- Bunuri evidenţiate în cadrul grupei 2131 – echipamente tehnologice – agregate frig ce asigură funcţionarea depozitelor frigorifice pentru păstrarea materiei prime şi produselor finite, echipamente specifice pentru prelucrat carne şi fabricat produse din carne – maşini de tăiat carne, celule de afumare şi fierbere, mese de lucru, cărucioare pentru transport şi manipulare produse, vitrine frigorifice pentru păstrat sau comercializat produse alimentare, sunt bunuri în stare de funcţionare, excepţie fac câteva agregate frigorifice defecte
- Bunuri evidenţiate în cadrul grupei 2132 - mobilier, aparatură birotică, echipament de protecţie – cântare electronice, case de marcat, imprimante, computer tip laptop, majoritatea funcţionale dar supuse uzurii fizice şi mai ales morale
- Bunuri evidenţiate în cadrul grupei 2133 – mijloace de transport – cuprinde câteva autoturisme pentru transport persoane (Skoda, Mercedes, Toyota) şi mijloace de transport utilizate de proprietarul lor la activitatea sa curentă de transport (comercializare a produselor perisabile de carne (autoutilitare frigorifice Mercede, autotractor, semiremorcă frigorifică). O parte din bunuri sunt în stare de funcţionare, cele care nu circulau la data

inspecţiei/evaluării având defecte ce impun semnificative (1.500-3.000 Euro pentru punerea în stare de circulaţie) iar un număr restrâns sunt bunuri pretabile pentru dezmembrare (valorificare la fier vechi)

- Bunuri evidenţiate în cadrul grupei 214 – mobilier, aparatură birotică, echipament de protecţie - aici sunt cuprinse în principal mobilier de birou; calculatoare
- O parte din bunuri mobile identificate de evaluator nu au fost evaluate, ele fiind bunuri mobile incluse în clădire sau incintă şi care asigură funcţionalitatea optimă a incintei (agregatele frig – majoritatea montate in clădire în perioada 2002-2004, burdufuri de etanşare la uşile de acces TIR, centrale termice, staţie de epurare a apei, motoare pentru porţi acces, uşi ale clădirii etc).

3.5. Prezentarea stocurilor societăţii

În principal stocurile societăţii LAZĂR & SOHNE SRL sunt constituite din materii prime – carcase carne de porc, produse finite, condimente, alte bunuri necesare activităţii de exploatare – etichete, folie ambalat, clipsuri, caserole plastic. Stocurile sunt înregistrate în evidenţele contabile la valoare de producţie sau de achiziţie. La valoarea de înregistrare a stocurilor se adaugă adaos comercial nu şi TVA, astfel încât prin vânzarea stocurilor se pot obţine venituri mai mari decât valoarea de înregistrare în contabilitate a stocurilor. În general stocurile sunt perisabile (materii prime, produse finite) cu durata de valabilitate de la câteva zile până la câteva luni. Sunt produse cu rulaj ridicat, ce trec prin circuitul bani – materii prime – producţie – comercializare – bani de regulă într-un interval de până la 60 zile.

3.6. Prezentarea obiectelor de inventar

Obiectele de inventar evaluate se împart în general în câteva gestiuni respectiv :

- Bunuri evidenţiate în cadrul gestiunii „Echipament de lucru" – sunt bunuri folosite de către personalul direct productiv – halate, şorţuri alimentare, încălţăminte (cizme alimentare, bocanci, mocasini, pantofi protecţie)
- Bunuri evidenţiate în cadrul gestiunii „întreţinere" : aerotermă, polizor, roabă zincată
- Bunuri evidenţiate în cadrul gestiunii „Obiecte de inventar în folosinţă" : mobilier de birou, aparatură birotică (calculatoare, imprimante), telefoane mobile
- Bunuri evidenţiate în cadrul gestiunii „Producţie" : bunuri folosite în activitatea de prelucrare a cărnii – termometre, forme de presat, cărucioare produse, navete

3.7. Prezentarea creanţelor comerciale

Creanţele comerciale ale SC LAZĂR & SOHNE SRL sunt reflectate in balanţa clienţilor anexată procesului verbal de inventariere din 31.07.2016. La data de 14.09.2017 a fost pusă la dispoziţia evaluatorului situaţia actuală a soldurilor contului de clienţi, informaţii despre starea actuală a fiecărui client ce înregistra solduri, stadiul recuperării creanţelor sau al demersurilor întreprinse pentru încasarea sumelor datorate de către clienţi. Funcţie de datele puse la dispoziţie şi de discuţiile evaluatorului cu compartimentul financiar-contabil s-a estimat valoarea de piaţă şi de vânzare forţată a creanţelor comerciale.

3.8. Analiza pieţei activelor evaluate

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată. De obicei procesul de vânzare al proprietăţilor imobiliare este lung.

De multe ori părţile implicate în tranzacţionarea proprietăţilor imobiliare sunt suficient de bine informate iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent şi de cele mai multe ori piaţa imobiliară nu este transparentă, informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sunt disponibile într-un număr restrâns de cazuri.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând aproape întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă care poate să fie favorabil la un moment cererii şi defavorabil ofertei sau invers.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, de[illegible]

restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei si dezagregare a proprietăţii.

Piaţa imobiliară nerezidenţială din Arad

Sectorul comercial : este inactiv, numărul de oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăţi este mediu iar numărul tranzacţiilor este scăzut, mai activă fiind piaţa închirierilor de spaţii comerciale.

Sectorul industrial : această piaţă nu este o piaţă activă, la nivelul municipiului Arad înregistrându-se un număr mediu de oferte de vânzare şi închiriere pentru proprietăţi industriale dar cererea este redusă, de aici rezultă extrem de puţine tranzacţii şi închirieri.

Sectorul spaţiilor de birouri : această piaţă nu este o piaţă activă, la nivelul municipiului Arad înregistrându-se un număr mediu de oferte de vânzare şi închiriere pentru proprietăţi de birouri dar numărul tranzacţiilor este redus în timp ce pe piaţa închirierilor este o activitatea mai bună decât pe piaţa vânzărilor.

Sectorul terenurilor : tranzacţiile cu terenuri intravilane cu destinaţie civilă şi industrială sunt reduse numeric, deşi oferta este medie. Sectorul terenurilor extravilane este un sector activ, unde cererea pentru terenuri agricole arabile este destul de ridicată şi unde se înregistrează un număr mediu de tranzacţii.

Piaţa specifică proprietăţii imobiliare din Arad, Calea 6 Vânători nr.1:

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, în cazul proprietăţii evaluate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul construcţiilor, folosinţa şi utilitatea acestora. Aceasta este o proprietate industrială, situată în municipiul Arad, zona industrială str.Calea 6 Vânători din cartierul Vlaicu al municipiului Arad.

Piaţa imobiliară specifică se defineşte ca fiind piaţa proprietăţilor imobiliare de tip industrial/depozitare, piaţă a cărei arie geografică se poate defini ca fiind întâlnită în majoritatea zonelor mediane şi periferice din municipiul Arad.

Analiza ofertei competitive

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietăţi similare din municipiu este medie, ofertanţii de spaţii industriale/ depozitare sunt în general persoane juridice care doresc să valorifice prin vânzare sau închiriere

spaţiile excedentare sau care au ca obiect de activitate închirierea astfel de spaţii. De asemenea se mai vând proprietăţi similare ca urmare a execuţiei unor garanţii bancare.

Din punct de vedere al investiţiilor în proprietăţi imobiliare, dobânzile ridicate influenţează piaţa imobiliară, făcând-o mai puţin atractivă pentru investiţii.

Calitatea clădirilor similare cu cele evaluate este inferioară raportată la cele care se construiesc de nou, ceea ce face ca preţul care se poate obţine din vânzare sau chiriile să fie mai reduse raportat la cele noi construite.

În zona delimitată există un stoc mediu de proprietăţi de acest tip, iar gradul de ocupare a construcţiilor este ridicat.

În municipiul Arad sunt următoarele principale platforme industriale: Platforma Industrială Imotrust (cartier Vlaicu – Calea Aurel Vlaicu 28-32) - spatii din panouri prefabricate, Platforma Industrială Imotrust (cartier Aradul Nou - str.Bicaz 1-5) – hale cu structura de beton si zidarie, Platforma Industrială Azoma (cartier Sânicolaul Mic - str.Flacăra 1) - hale cu structura de beton si zidarie, Platforma Industrială Câmpul Liniştii (cartier Vlaicu - str.Câmpul Liniştii) - hale cu structura de beton si zidărie, Platforma Industrială Pădurii (cartier Pârneava – Alfa - str.Pădurii) - spaţii din panouri prefabricate şi hale cu structura de beton si zidarie, Zona Industrială Vest (la ieşire spre Nădlac şi graniţa cu Ungaria, unde este amplasată proprietatea evaluată), Parcul Micalaca Est (la ieşirea spre Deva şi Bucureşti), Parcul Industrial UTA (cartier Vlaicu, în spatele stadionului UTA), incinta Frigorifer (cartier Vlaicu – Calea 6 Vânători) - hale cu structura de beton si zidărie. Spaţiile industriale/logistice noi, realizate cu tehnologii şi materiale de construcţie moderne sunt oferite spre vânzare la preţuri cuprinse în intervalul de 280 – 480 Euro/mp suprafaţă desfăşurată inclusiv terenul aferent, iar ofertele de închiriere sunt cuprinse în intervalul de 2,50-3,50 Euro/mp suprafaţă utilă. S-a studiat şi piaţa terenurilor destinate dezvoltării de proprietăţi industriale/logistice, observându-se existenţa unei pieţe inactive, pe care se înregistrează puţine tranzacţii şi oferte de tranzacţionare. Majoritatea ofertelor pentru terenuri industriale/logistice din municipiul Arad se încadrează în intervalul de 35-50 Euro/mp. În momentul de faţă sunt disponibile spre vânzare terenuri amplasate mai ales în zonele periferice ale municipiului, respectiv : Micalaca Est (ieşire spre Deva), Zona Industrială Sud (Arad-Zădăreni), Calea Aurel Vlaicu (ieşire spre Nădlac şi graniţa cu Ungaria), DN Arad-Timişoara, DN Arad-Oradea, DJ Arad-Curtici şi zona Centurii de Nord. Oferta este destul de ridicată şi depăşeşte cererea care în momentul de faţă este redusă. Preţurile de ofertă au scăzut cu cca.40-50% faţă de luna septembrie a anului 2008.

Preţurile de ofertă pentru terenuri din zone / incinte industriale similare cu zona industrială unde este proprietate evaluată sunt : 45-70 Euro/mp în zona Micalaca Est, 40-90 Euro/mp pe

Calea Zimandului, de 20-30 Euro/mp în zona adiacentă Căii Zimandului, 8-25 Euro/mp în zona Centurii de Nord a Aradului.

Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăţii analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru construcţii industrial/prestări servicii din municipiul Arad.

În principal, cei interesaţi de achiziţia sau închirierea unor proprietăţi similare cu cea analizată sunt persoanele juridice care desfăşoară activitate industrială/depozitare, comercială sau de prestări servicii (firme cu activitate de producţie, depozitare şi manipulare mărfuri, activitate de transport intern şi internaţional).

Cererea se manifestă mai ales pentru proprietăţi care să dispună de principalele utilităţi (electricitate, apa, canalizare, gaz metan). Sunt căutate spatii la care accesul să fie facil şi care să fie într-o stare tehnică bună. Cererea de proprietăţi imobiliare de tip industrial/depozitare similare este medie spre redusă, fiind foarte sensibilă la creşterea preturilor şi modalităţile de finanţare.

Echilibrul pieţei

În prezent cererea de construcţii industriale/depozitare este redusă în comparaţie cu oferta existentă pe piaţă.

Valoarea unei proprietăţi industrial/prestări servicii depinde, pe lângă poziţionare, de utilităţile pe care le oferă, de posibilităţile de acces (auto, feroviar), adecvarea funcţională, calitatea tehnică a construcţiilor etc.

În zona proprietăţii imobiliare subiect oferta este destul de scăzută, iar calitatea spaţiilor este una superioară raportată la majoritatea celor existente la nivelul întregului judeţ Arad (construcţii industrial/depozitare de tip vechi sau mai noi dar ridicate într-un orizont de timp mai îndepărtat).

Ţinând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piaţa proprietăţii imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită **o piaţa a cumpărătorilor şi chiriaşilor.**

Piaţa bunurilor mobile:

- Piaţa bunurilor evidenţiate în cadrul grupei 2131 – Echipamente tehnologice – sunt în principal bunuri utilizate de proprietarul lor la activitatea sa curentă de exploatare a cărnii.

Aceste bunuri au o piaţă limitată, inactivă întrucât cererea o reprezintă numai persoanele fizice sau juridice ce acţionează în domeniul industriei alimentare

- Piaţa bunurilor evidenţiate în cadrul grupei 2134 – mobilier, birotică – nu este o piaţă activă. Majoritatea calculatoarelor au o vechime ce se încadrează între 5 - 12 ani şi sunt uzate moral, fiind integral amortizate, majoritatea nu se mai găsesc spre vânzare pe piaţa de profil din România sau străinătate. Sunt foarte greu vandabile întrucât cererea pentru astfel de calculatoare este extrem de redusă
- Piaţa bunurilor evidenţiate în cadrul grupei 2132 - mobilier, aparatură birotică, echipament de protecţie – cântare electronice, case de marcat, imprimante, computer tip laptop, majoritatea funcţionale dar supuse uzurii fizice şi mai ales morale, este o piaţă cu nivel de activitate mediu
- Piaţa bunuri evidenţiate în cadrul grupei 2133 – mijloace de transport – este o piaţă inactivă în momentul de faţă, oferta este foarte mare iar cererea este redusă, fiind un raport de dezechilibru major între cerere şi ofertă, raport care este favorabil cererii. Este o piaţă a cumpărătorului. Tendinţa este de scădere a preţurilor de ofertă şi tranzacţionare. În general cererea pentru mijloace de transport marfă este reprezentată de societăţi comerciale care acţionează în domeniul transportului intern şi internaţional de bunuri, care folosesc autotractoare, semiremorci sau ansamble de autotractoare cu semiremorci la desfăşurarea activităţii lor, în timp ce cererea manifestată de persoanele fizice pentru vehiculele de marfă este extrem de redusă.

4. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolul următor al lucrării.

Cea mai bună utilizare *- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicaţii din piaţă sau alţi factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării. (Paragraful 33 GEV 630, Standardele de Evaluare a bunurilor 2017)

Astfel, pentru terenul amplasat în Arad, Calea 6 Vânători nr.1 în opinia evaluatorului cea mai bună utilizare este cea curentă respectiv proprietate industrială.

4.2. Cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată construită

Pentru fiecare imobil în parte s-a analizat de către evaluator care este cea mai bună utilizare. Astfel, pentru terenurile construite în opinia evaluatorului cea mai bună utilizare a imobilelor respective este :

- industrială pentru incinta din municipiul Arad, str.Calea 6 Vânători nr.1.

4.3. Procedura de evaluare

Estimarea valorii s-a făcut în scopul stabilirii valorii de piaţă a activelor, în condiţiile unei libere posesii şi considerând cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Conform Standardului de evaluare SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării, *„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Metodologiile recomandate în estimarea valorilor de piaţă includ metoda patrimonială, metoda comparaţiei directe şi metode de randament.

Pentru elaborarea raportului de evaluare care are ca finalitate estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare au fost parcurse mai multe etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia amplasamentului/bunurilor, inspecţia bunurilor, fotografierea si verificarea practica a concordantei situaţiei din teren cu informaţiile din documentele furnizate;
- discuţii purtate cu reprezentanţi ai proprietarului imobilului;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului;
- stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii (activului).

4.4.Evaluarea bunurilor imobile

Evaluatorul a folosit la estimarea valorii de piaţă a bunului imobil, în funcţie de informaţiile furnizate de către client, proprietarul bunurilor şi informaţiile publice disponibile pe piaţa bunurilor imobile, metodele cele mai adecvate scopului evaluării.

Pentru determinarea valorii de piaţă a proprietăţii, ţinând cont de informaţiile disponibile, cantitatea şi calitatea lor, evaluatorul a aplicat următoarele metode:

- abordarea prin costuri
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare.

Evaluarea terenului.

Metoda comparaţiei directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată şi preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă preţurile şi informaţiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări şi diferenţieri. Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţiile legale, condiţiile pieţei (la data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare. Elementele de comparare care diferă, de la caz la caz, sunt : caracteristicile fizice, adică suprafaţa şi forma, lungimea şi faţada, topografia, localizarea şi vederea.

Zonarea este deseori criteriul de bază pentru selecţie, deoarece amplasamentele din aceeaşi zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată şi cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare şi preţuri de ofertă (nenegociate), deşi acestea sunt mai puţin credibile (preţurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât preţurile negociate).

În general, pentru fiecare criteriu de comparare sunt necesare corecţii ale preţurilor din tranzacţiile comparabile. Mărimea corecţiilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Corecţiile pentru drepturile de proprietate, finanţare, condiţiile pieţei şi condiţiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare şi caracteristicile fizice. Toate corecţiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică şi uşor de înţeles.

Tehnicile de identificare şi cuantificare a condiţiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluţiei, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- Calitative: analiza comparaţiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ţinând cont de tipul proprietăţii imobiliare evaluate (teren), la aplicarea metodei comparaţiilor directe asupra proprietăţii subiect, am utilizat analiza comparaţiilor pe perechi de date.

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Elementele de comparaţie de bază sunt :

- Drepturile de proprietate transmise – corecţia se face pentru a reflecta diferenţele între proprietăţile închiriate cu chiria pieţei şi cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieţei.
- Condiţiile de finanţare – corecţiile sunt făcute pentru situaţii în care cumpărătorul obţine din partea vânzătorului o finanţare şi trebuiesc folosite calcule de echivalenţă cash;
- Condiţii de vânzare – corecţiile pentru condiţiile speciale reflectă motivaţia cumpărătorului şi a vânzătorului;
- Condiţiile pieţei – corecţiile se referă la modificările pieţei ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacţiile;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate;
- Caracteristicile fizice – corecţiile se referă la diferenţe în dimensiunile clădirii, calitatea construcţiilor, stilul arhitectural, materialele de construcţie, vârsta, condiţia, utilitatea funcţională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condiţiile de mediu;
- Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietăţii imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriaşilor, nivelul chiriilor, condiţiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opţiunile de reînnoire şi clauzele de închiriere;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidenţieze orice diferenţă între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare comparabile şi utilizarea proprietăţii evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalităţii clădirii, afacerea ce are loc în clădire şi alte elemente care nu constituie părţi ale proprietăţii imobiliare, dar fac parte din preţ.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietăţii imobiliare analizate, s-au avut in vedere următoarele considerente:

- suprafaţa de teren este de **8.220 mp** ;
- la baza evaluării a stat **analiza celei mai bune utilizări (C.M.B.U.)** care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă şi legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare;

- având în vedere utilizarea actuală a terenului şi contribuţia clădirilor la valoarea amplasamentului, **cea mai bună utilizare** a fost considerată în ipoteza terenului liber.
- valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire valoarea de piaţă a terenului liber în zona respectivă;
- valoarea de piaţă a fost preluată din informaţiile existente privind tranzacţii/oferte/cereri cu terenuri libere, furnizate de publicaţii locale, agenţii imobiliare, oferte/cereri internet.

Abordarea prin cost, cunoscută şi sub denumirea de metoda antreprenorului, este recunoscută în multe ţări. În orice aplicaţie, **abordarea prin cost estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziţionare a terenului şi de construire a unei noi proprietăţi, cu aceeaşi utilitate, sau de adaptare a unei proprietăţi vechi pentru aceeaşi utilizare, fără costuri legate de timpul de construcţie/adaptare.** Costul terenului se adaugă la costul total al construcţiei. (Dacă este cazul, în mod uzual se adaugă la costurile de construcţie şi stimulentul/profitul promotorului). Abordarea prin cost stabileşte limita superioară până la care piaţa ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. **Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui preţ care reflectă aproximativ *valoarea de piaţă*, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcţională sau tehnologică; şi depreciere economică sau externă).** În funcţie de cantitatea de informaţii de piaţă disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce la o indicaţie directă a *valorii de piaţă. Abordarea prin cost* este foarte utilă pentru estimarea valorii de piaţă a unei construcţii intenţionate a fi construită, a proprietăţilor cu scopuri speciale şi a altor proprietăţi care nu se tranzacţionează în mod frecvent pe piaţă.

Evaluarea construcţiilor

Metoda costurilor a fost utilizată pentru determinarea valorii actuale a clădirilor.

Această metodă de evaluare constă în determinarea, prin metoda expusă mai jos, a valorii de înlocuire ("de nou") a clădirii, din care se scade deprecierea acumulată.

Valoarea de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri moderne, existente la data evaluării.

Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o clădire sunt: deprecierea fizică, neadecvarea funcţională şi deprecierea economică (din cauze externe).

Evaluarea s-a realizat utilizând catalogul " Costuri de reconstrucţie - costuri de înlocuire pt. Clădiri industriale, comerciale si agricole, construcţii speciale", editat de Editura Iroval în 2010 şi coeficienţii de actualizare valabili pentru perioada 1 august 2017 – 31 iulie 2018.

Diminuarea valorii de înlocuire, pentru obţinerea valorii rămase, s-a făcut pe baza deprecierii cumulate, constatate pe teren, respectiv deprecierea fizică, neadecvarea funcţională şi deprecierea economică (din cauze externe).

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică şi apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează această metodă sunt:

- deprecierea fizică - este evidenţiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc
- neadecvarea funcţională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalaţiilor şi echipamentelor ataşate.
- depreciere economică - se datorează unor factori externi proprietăţii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăţii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanţarea, etc.

Gradul de depreciere fizică a fost stabilit ţinând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viaţă consumată pentru structura de rezistenţă;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora şi durata lor normală de viaţă;
- starea instalaţiilor, durata de viaţă, nivelul de reparaţii sau înlocuire, datele executării acestor lucrări;
- utilitatea imobilului pentru determinarea valorii de piaţă.

Calculul construcţiilor prin metoda costului de înlocuire net se prezintă în cadrul anexelor prezentului raport de evaluare.

Abordarea prin venit

Prin aplicarea metodelor de randament se estimează valoarea unei afaceri, a unei participaţii sau a unei acţiuni prin calcularea valorii prezente a beneficiilor viitoare. Valoarea unei întreprinderi sau a unei proprietăţi imobiliare este valoarea rezultată din utilizarea tuturor factorilor componenţi ai proprietăţii.

Valoarea de randament reprezintă suma tuturor fluxurilor nete pe care le poate genera o întreprindere sau o proprietate pentru deţinătorii săi, luând în considerare factorul timp şi factorul risc. Deci o proprietate imobiliară are o valoare de randament exclusiv în cazul în care este închiriată pentru un orizont de timp rezonabil şi este profitabilă.

Capitalizarea reprezintă tehnica de transformare a unui venit anual constant sau care creşte cu o rată anuală constantă în capital.

Capitalizarea se exprimă astfel:

$$V_{cap} = \frac{F}{c}$$

unde F-fluxul anual luat în considerare

c-rata de capitalizare

Ţinând cont de condiţiile generale ale zonei pentru fluxul anual s-a estimat venitul net ce ar rezulta din închirierea construcţiilor în decursul unui an, luându-se în considerare următoarele elemente :

- veniturile ce se pot obţine din închirierea clădirilor şi terenului sunt obţinute de pe piaţa imobiliară
- un grad anual de ocupare mediu a construcţiilor şi platformei betonate
- cheltuielile anuale cu impozitul pe clădire, asigurarea construcţiei şi alte cheltuieli administrative sunt calculate procentual funcţie de costul de înlocuire net al construcţiilor
- rata de capitalizare luată în calcul a fost cea de la imobile similare de pe piaţa judeţului Arad (corelată cu rata de capitalizare (yeld-ul) pentru proprietăţi industriale conform revistei publicate de ANEVAR „Valoarea oriunde este ea").

4.5. Evaluarea bunurilor mobile

Metodologiile utilizate în mod curent pentru estimarea valorii de piaţă a bunurilor mobile includ abordarea prin comparaţia vânzărilor, abordarea pe bază de venit şi abordarea pe bază de cost.

Abordarea prin comparaţia vânzărilor implică comparaţia dintre vânzările recente (sau oferte) de active identice sau similare cu proprietatea în cauză, pentru a ajunge la o indicaţie a valorii acesteia.

Abordarea pe bază de venit ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii unei proprietăţi.

Abordarea prin cost se bazează pe afirmaţia că un cumpărător prudent şi informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producţie al unui înlocuitor cu aceeaşi utilitate.

Abordarea pe bază de venit : nu s-a aplicat deoarece nu s-au avut la dispoziţie informaţiile necesare aplicării in mod adecvat/relevant

Abordarea prin cost: nu s-a aplicat dat fiind faptul că cele mai multe dintre bunuri sunt vechi şi nu există bunuri identice / similare noi care să permită aplicarea metodei.

Metoda comparației vânzărilor este o tehnică de comparare cantitativă, care studiază relațiile indicate de datele pieței recurgând la cuantificarea diferențelor între proprietatea subiect și proprietăți comparabile. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată și stabilește corecții absolute ale comparabilelor față de proprietatea subiect evaluată.

Metoda constă în analiza unor tranzacții recente de bunuri similare sau comparabile cu subiectul.

Datorita volumului mare de date spre analizat si faptului ca informatiile privind caracteristicile tehnice ale bunurilor comparabile nu sunt cunoscute cu o suficienta acuratete, s-a realizat o evaluare globala a bunurilor mai ales acolo unde existau bunuri identice/similare. Evaluarea s-a realizat prin compararea bunurilor oferite spre tranzacționare cu bunurile subiect, încadrarea bunului evaluat într-un interval de valori minime și maxime și estimarea valorii de piață ținând seama de faptul că ofertele de vânzare sunt negociabile, de starea tehnică a bunului evaluat și de cererea redusă în general pentru bunuri mobile, mai ales pentru cele aproape specializate care se vând rar sau chiar deloc.

4.6. Evaluarea obiectelor de inventar

Metodologiile utilizate în mod curent pentru estimarea valorii de piață a obiectelor de inventar includ abordarea prin comparația vânzărilor, abordarea pe bază de venit și abordarea pe bază de cost.

Abordarea prin comparația vânzărilor implică comparația dintre vânzările recente (sau oferte) de active identice sau similare cu proprietatea în cauză, pentru a ajunge la o indicație a valorii acesteia.

Abordarea pe bază de venit ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii unei proprietăți.

Abordarea prin cost se bazează pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Abordarea pe bază de venit : nu s-a aplicat deoarece nu s-au avut la dispoziție informațiile necesare aplicării in mod adecvat/relevant

Abordarea prin cost: nu s-a aplicat dat fiind faptul că cele mai multe dintre bunuri sunt vechi și nu există bunuri identice / similare noi care să permită aplicarea metodei.

Metoda comparației vânzărilor este o tehnică de comparare cantitativă, care studiază relațiile indicate de datele pieței recurgând la cuantificarea diferențelor între proprietatea subiect și proprietăți comparabile. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată și stabilește corecții absolute ale comparabilelor față de proprietatea subiect evaluată.

Metoda constă în analiza unor tranzacții recente de bunuri similare sau comparabile cu subiectul.

Datorita volumului mare de date spre analizat si faptului ca informatiile privind caracteristicile tehnice ale bunurilor comparabile nu sunt cunoscute cu o suficienta acuratete, s-a realizat o evaluare globala a bunurilor mai ales acolo unde existau bunuri identice/similare. Evaluarea s-a realizat prin compararea bunurilor oferite spre tranzacționare cu bunurile subiect, încadrarea bunului evaluat într-un interval de valori minime și maxime și estimarea valorii de piață ținând seama de faptul că ofertele de vânzare sunt negociabile, de starea tehnică a bunului evaluat și de cererea redusă în general pentru bunuri mobile, mai ales pentru cele aproape specializate care se vând rar sau chiar deloc.

4.7. Evaluarea stocurilor

Evaluarea stocurilor s-a făcut utilizând metoda comparației vânzărilor, .

Evaluarea bunurilor din prezentul raport s-a efectuat în vederea determinării valorii de piață a acestora, ținându-se seama de inflație, utilizarea și starea lor, precum și de prețul pieței.

Prin operațiunea de evaluare, s-a realizat actualizarea valorii rămase a bunurilor mobile care au fost vizionate de către evaluator pentru a putea aprecia starea acestora, respectiv gradul de uzură fizică și morală a bunurilor inventariate, utilitatea și valoarea de piață.

Evaluatorul a estimat valoarea utilității bunurilor, luând în calcul caracteristicile fizice, funcționale și economice. Considerând mărfurile supuse evaluării ca o proprietate corporală mobilă, bunurile pot fi vândute la cel mai bun preț grupate, având în vedere scopul final economic.

Având în vedere cele prezentate, valoarea de piață a bunurilor mobile este dată practic de valoarea de utilizare. Valoarea de vânzare forțată, este 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. Valoarea de piață a bunurilor mobile supuse evaluării se bazează pe ideea că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru acestea decât costul pentru achiziționarea de pe piață a unui substitut,

la fel de util. Luând în considerare toate aspectele prezentate, ca bază de evaluare a bunurilor mobile, s-a aplicat metoda comparaţiei vânzărilor.

Stocul de bunuri este reflectat în balanţa sintetică a stocurilor cantitativ şi valoric la preţul de achiziţie sau de cost (producţie), care nu include TVA şi nici adaosul comercial practicat de către societate. Ca urmare evaluatorul consideră că valoarea de piaţă a stocului de marfă este dat de preţul de achiziţie care este neafectat de TVA şi de adaosul comercial specific.

4.8. Evaluarea creanţelor comerciale

Creanţele comerciale ale SC LAZĂR & SOHNE SRL sunt reflectate in balanţa clienţilor anexată procesului verbal de inventariere din 31.07.2016. La data de 14.09.2017 a fost pusă la dispoziţia evaluatorului situaţia actuală a soldurilor contului de clienţi, informaţii despre starea actuală a fiecărui client ce înregistra solduri, stadiul recuperării creanţelor sau al demersurilor întreprinse pentru încasarea sumelor datorate de către clienţi. Funcţie de datele puse la dispoziţie şi de discuţiile evaluatorului cu conducerea societăţii s-a estimat valoarea de piaţă şi de vânzare forţată a creanţelor comerciale. Au fost ajustate soldurile conturilor în care erau înregistrate creanţele comerciale, ajustările au avut la bază concluziile unei analize prealabile a clienţilor şi a probabilităţii de încasare a sumelor datorate de aceştia societăţii LAZĂR & SOHNE SRL.

4.9. Analiza rezultatelor şi concluzie asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare considerate a fi cele mai relevante pentru scopul evaluării şi de cantitatea şi calitatea informaţiilor existente pe piaţa bunurilor evaluate evaluatorul estimează că valoarea de piaţă globală a activelor supuse evaluării, aflate în patrimoniul SC LAZĂR & SOHNE SRL este

13.641.451 LEI echivalent a 2.934.782 Euro

La cererea SC EXPERT SPRL evaluatorul a realizat şi o indicaţie a preţului obtenabil în caz de vânzare forţată a patrimoniului evaluat (numit valoare de vânzare forţată în cadrul raportului de evaluare).

Valoarea de vânzare forţată a patrimoniului SC LAZĂR & SOHNE SRL este

6.693.341 LEI echivalent a 1.439.986 Euro

Cele două valori sunt defalcate pe fiecare categorie de bunuri în cadrul tabelului de mai jos :

CENTRALIZATORUL BUNURILOR SUPUSE EVALUARII
PROPRIETAR BUNURI : SC LAZAR & SOHNE SRL

Nr.crt	Categorie de bunuri	Valoare inregistrare (lei)	Valoare de piata		Valoarea de vanzare fortata	
			(lei)	(Euro)	(lei)	(Euro)
1	Bunuri imobile	6.318.842,00	7.083.857	1.524.000	3.895.121	838.200
	-teren	0,00	1.794.205	386.000	986.813	212.300
	-constructii	6.318.842,00	5.289.652	1.138.000	2.909.308	625.900
2	Bunuri mobile	11.337.556,81	3.327.239	715.812	1.112.302	239.297
	-bunuri identificate	9.688.359,06	3.327.239	715.812	1.112.302	239.297
	-bunuri neidentificate	1.649.197,75	0	0	0	0
3	Stocuri	1.814.749,51	1.814.750	390.420	907.375	195.210
4	Creante comerciale	2.063.965,05	1.270.972	273.433	705.226	151.720
5	Obiecte de inventar	349.007,15	144.635	31.116	72.317	15.558
TOTAL BUNURI EVALUATE		21.884.120,52	13.641.451	2.934.782	6.693.341	1.439.986

Valorile propuse nu includ TVA.

Estimarea celor două valori (valoarea de piaţă şi valoarea de piaţă forţată) este prezentată în cadrul anexelor prezentului raport de evaluare care cuprind documente juridice şi financiar contabile despre bunurile evaluate, fotografii ale bunurilor, fişe de calcul, extrase din surse de publicitate imobiliară şi mobiliară utilizate la estimarea valorii bunurilor.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea estimata in ipoteza unei „vânzări forţate" este valabilă numai la data evaluării, aceasta putând fi nereală pentru o eventuală executare a patrimoniului, în cazul în care condiţiile de piaţă şi circumstanţele vânzării pot fi diferite.
Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piaţa specifica bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esenţiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluţiile pieţei financiare prezintă un salt important, sau pe piaţa specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) ce pot influenţa semnificativ valoarea activelor, se impune de asemenea, o reevaluare a bunurilor.

Considerentele evaluatorului privind valoarea estimată sunt:

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;

- activele ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea şi configuraţia existentă la data evaluării/inspecţiei
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conţine T.V.A.

Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

Evaluator autorizat,

Cândea Mircea Gabriel

