

RAPORT DE EVALUARE
FERMĂ PENTRU CREȘTEREA PĂSĂRILOR –
CONSTRUCȚII ȘI TEREN AFERENT

com. Sîntimbru, DN 1, nr. 13, jud. Alba

Proprietar: **S.C. AVIA ALBA IULIA S.R.L. – în reorganizare**

NOIEMBRIE 2013

GENERALITĂȚI

Prezentarea evaluatorului

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia, str. Lucian Blaga, nr. 7, ap. 4, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, C.U.I. RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2013, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: axaconsult@clicknet.ro.

Identificarea proprietății

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare aparține societății AVIA ALBA IULIA SRL, este situată pe amplasamentul societății din localitatea Sântimbru, DN1, jud. Alba și se compune din:

- Clădiri Ferma 1:
 - o Atelier mecanic cu suprafața construită de 674 mp;
 - o CT cu suprafața construită de 250 mp;
 - o Birouri cu suprafața construită de 184 mp;
 - o Post trafo cu suprafața construită de 178 mp;
 - o 10 Hale pui carne 1-10 cu suprafața construită de 1.172 mp;
- Clădiri Ferma 2:
 - o Cabină cântar cu suprafața construită de 26 mp;
 - o Birouri cu suprafața construită de 261 mp;
 - o Post trafo cu suprafața construită de 150 mp;
 - o Șopron cu suprafața construită de 1 mp;
 - o Șopron cu suprafața construită de 1 mp;
 - o 12 Hală creștere pui 1-12 cu suprafața construită de 1.188 mp;
- Teren aferent cu suprafața totală de 80.428 mp.

Prezentarea mai detaliată a imobilelor cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele acesteia.

REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.

1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior și în fișa de evaluare a terenului au fost obținute următoarele valori:

Metoda costului de înlocuire net

$V_{\text{costuri}} = 10.831.702$ lei

Metoda de rentabilitate

$V_{\text{cb}} = 10.690.578$ lei

2. Opinia evaluatorului.

Valoarea urmărită a activului, adică estimarea valorii de piață așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea patrimonială (obținută prin metoda costului de înlocuire net), care se va corecta cu valoarea de rentabilitate (care indică nivelul profitabilității medii a activului), care ține seama de aspectele intangibile ale afacerii și de deprecierea din cauze externe.

În aceste ipoteze, opinia evaluatorului este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea de piață a proprietății evaluate este de:

V = 10.691.000 lei (zecemilioaneșasesutenouăzecișunamilei)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării lor;
- starea tehnică a clădirilor este în general bună;
- terenul aferent construcțiilor este cuprins în prezenta evaluare;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- la stabilirea valorii prin metoda capitalizării directe s-a ținut cont de chiriile practicate în zonă sau în zone similare pentru imobile de acest tip.

3. Valoarea de lichidare

În cadrul procedurii de insolvență, datorită situațiilor atipice de valorificare, situații specifice acestui tip de procedură (perioadă de marketing foarte restrânsă, presiuni diverse din partea creditorilor, dorința de reducere a perioadei de valorificare prin prisma reducerii cheltuielilor aferente procedurii de insolvență, necesitatea obținerii rapide de lichidități, etc.), se ajunge la valorificarea proprietăților la valori mult inferioare valorii de piață estimate pentru acestea (de multe ori sub jumătate).

În cazul proprietății subiect aparținând S.C. AVIA ALBA IULIA S.R.L., având în vedere impactul psihologic al faptului că se vinde o proprietate de dimensiuni mari a unei societăți în insolvență, considerăm că valoarea de lichidare posibil de obținut este de circa 50% din valoarea de piață a proprietății. Deprecierea de 50% este dată de practica procedurilor de lichidare și se datorează atât factorilor psihologici (S.C. AVIA ALBA IULIA S.R.L. se află în insolvență) cât și datorită faptului că perioada de marketing medie rezonabilă în cazul unei astfel de proprietăți o estimăm la 18-36 luni sau chiar mai mult, perioadă considerată ca mult prea extinsă în cadrul procedurilor de insolvență.

Așadar în cazul valorificării rapide în cadrul procedurii de lichidare valoarea de piață a proprietății s-a depreciat cu 50% în vederea obținerii valorii de vânzare rapidă la lichidare, procent considerat rezonabil de către evaluator luând în considerare natura obiectului evaluării, caracteristicile tehnice ale acestuia și gradul de lichiditate al proprietății. Astfel ar rezulta o **valoare de lichidare** de:

V_{lichidare} = 5.345.500 lei (cincimiulioanetreisutepatruzecișicincimiicincisutelei)