

RAPORT DE EVALUARE

MIJLOACE FIXE (bunuri mobile și construcții speciale)
com. Sîntimbru, DN 1, nr. 13, jud. Alba

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

NOIEMBRIE 2013

1. 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

Bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt în proprietatea **S.C. AVIA ALBA IULIA S.R.L.**, fiind situate pe amplasamentul societății din Sântimbru, DN1, nr. 13, jud. Alba.

Prezentul studiu reprezintă evaluarea mijloacelor fixe (bunuri mobile și construcții speciale) identificate conform „*Listei de inventar a mijloacelor fixe – octombrie 2013*” și fotografiilor anexate, fiind situate pe amplasamentul societății din Sântimbru, DN1, nr. 13, jud. Alba.

Prezentarea mai detaliată a bunurilor cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și în anexele la aceasta.

REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.

Valoarea urmărită a bunurilor, adică estimarea costului de înlocuire depreciat așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este obținută prin rotunjirea valorii patrimoniale finale (obținută prin metoda costului de înlocuire net și prezentată succint în anexa „*Centralizator valori bunuri mobile*”).

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

V = 1.481.500 lei (unmilionpatrusuteoptzecișunamiiicincisutelei)

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 bunuri asemănătoare;
- datorită faptului că datele de piață relative la bunuri similare multor dintre cele de evaluat (date deținute de către evaluator și disponibile pe site-urile de profil) sunt puține și contradictorii ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe; totuși în stabilirea depreciilor au fost luate în considerare și ofertele de bunuri second-hand similare celor evaluate;
- abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că bunurile evaluate nu alcătuiesc independent o capacitate de producție completă și funcțională pentru a putea stabili un cash-flow bine argumentat pentru bunurile evaluate, pentru funcționare fiind necesare cheltuieli suplimentare cu imobilele, forța de muncă, etc.;
- starea tehnică a bunurilor evaluate este în general bună;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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 bunurilor la valori mult inferioare valorii de piață estimate pentru acestea (de multe ori sub jumătate).

În cazul mijloacelor fixe subiect aparținând S.C. AVIA ALBA IULIA S.R.L., având în vedere impactul psihologic al faptului că se vând active ale unei societăți în insolvență, considerăm că valoarea de lichidare posibil de obținut este de circa 50% din valoarea de piață a acestora. 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 lichidare), cât și datorită faptului că perioada de marketing medie rezonabilă în cazul unor astfel de active o estimăm la 12-24 luni, perioadă considerată ca prea extinsă în cadrul procedurilor de insolvență.

Așadar în cazul valorificării rapide în cadrul procedurii de lichidare valoarea de piață a bunurilor evaluate 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 acestora și gradul de lichiditate. Astfel ar rezulta o **valoare de lichidare** de circa:

$$V_{\text{lichidare}} = 742.300 \text{ lei (șaptesutepatruzecișidouămiitreisutelei)}$$