

RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea valorii de piață a
proprietatii

ACTIVE NECORPORALE

situata in : strada Nerva Traian nr. 3, Bucuresti

Proprietar : S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Bucuresti

Beneficiar : S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Bucuresti

(prin administrator judiciar SCP **MB Management** IPURL Timisoara)

Evaluator ANEVAR : ing. *Manea Daniel*

Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Bucuresti (prin administrator judiciar SCP **MB Management** IPURL Timisoara)

-august 2016-

C.T. ANEVAR Galati

Evaluator: ing. Manea Daniel

Catre,
S.C. **FOTBAL CLUB OTELUL** S.A. Bucuresti
(prin administrator judiciar SCP **MB Management** IPURL Timisoara)

Referitor : evaluarea bunurilor „ACTIVE CORPORALE” situat in : strada Alexandru Davilla nr. 1, Galati :

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea „ACTIVE CORPORALE” situata in: strada Alexandru Davilla nr. 1, Galati.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului care astazi 02 august 2016, indica valoarea de piata de :

22.250 LEI (douazeci si doua mii doua suta cincizeci lei)

sau :

4.987 EURO respectiv **5.499 USD**

(valoarea nu include TVA)

pentru proprietatea pusa in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile pietei actuale a proprietatilor de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2016, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103) si Standarde pentru active necorporale SEV 210, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR editia 2016, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea determinata va fi folosita pentru vanzarea in cadrul procedurii de lichidare judiciara S.C. **Fotbal Club Otelul** S.A. Bucuresti;
- Valorile defalcate pe obiective/repere se regasesc in **ANEXA** de la pagina 3;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii :

Curs LEI / USD: 3,9782

Curs LEI / EURO: 4,4546



Evaluat de : ing. Manea Daniel

ANEXAREZULTATELE GENERALE PENTRU EVALUAREACTIVE NECORPORALES.C. FOTBAL CLUB OTELUL S.A. Bucuresti(prin administrator judiciar SCP MB Management IPURL Timisoara)- 02 august 2016 -

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>An PIF</i>	<i>Valoare evaluata (lei)</i>
<i>Active necorporale</i>			
1.	Domeniu bilete Otelul.ro	27.08.2013.	0
2.	Domeniu F.C.Otelul.ro	27.08.2013.	0
3.	Domeniu F.C.Otelul.ro	27.08.2013.	0
4.	Domeniu Otelul Galati.ro	01.12.2014.	0
5.	Windows 2008	02.11.2013.	180
6.	WinMentor	01.12.2013.	900
7.	Sistem cod bare tiparire bilete	01.04.2013.	21.170
<i>Total active necorporale</i>			<i>22.250</i>

evaluador ANEVAR : ing. Manea Daniel

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE :

1. Evaluator.
2. Certificare.
3. Generalitati.
4. Scopul evaluării.
5. Data evaluării și cursurile BNR.
6. Premise și ipoteze privind evaluarea activelor necorporale.
 - 6.1 Definiții.
 - 6.2 Abordari in evaluare.
7. Amploarea investigatiei.
8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare.
9. Analiza pietei specifice.
 - 9.1 Analiza cererii.
 - 9.2 Analiza ofertei.
 - 9.3 Echilibrul pietei.
 - 9.4 Instabilitatea pietei.
10. Situația juridică și surse de informații.
11. Constatări pe teren- caracteristici tehnice, dimensiuni, dotari.
 - 11.1 Amplasament general.
 - 11.2 Caracteristici tehnice, dimensiuni, dotari.
12. Cea mai buna utilizare.
13. Concluzii – opinia evaluatorului.
14. Abordarea prin piata.
15. Abordarea prin venit.
16. Abordarea prin cost.
17. Descrierea raportului.

Anexa 1: Certificate de atestare a dreptului de proprietate.

ANEXE

Anexa 2: Caracteristici tehnice generale.

Anexa 3 : Comparabile ; Fotografii ; Fise de calcul.

1. Evaluator : ing. **MANEA DANIEL** (telefon – 0722.727379)

- Evaluator de proprietati imobiliare si de intreprinderi (afaceri).
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 13.814/2006.
- Persoana fizica autorizata CIF : 21264595/2007.

2. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un alt factor. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in cazul activelor necorporale care fac subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane/expert.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Evaluator ANEVAR : Manea Daniel

3. Generalitati

Beneficiarul lucrarii :

S.C. FOTBAL CLUB OTELUL S.A. Bucuresti

(prin administrator judiciar SCP MB Management IPURL Timisoara)

(J 40/8321/2013 ; CUI =17422808)

Adresa : strada Nerva Traian nr. 3, Bucuresti (strada Alexandru Davilla nr. 1, Galati) .

Denumire proprietate/obiectiv : ACTIVE NECORPORALE .

Destinatie proprietate : active necorporale utilizate in desfasurarea activitatilor specifice.

4. Scopul evaluarii : vanzare in cadrul procedurii de lichidare judiciara.

5. Curs valutar la data 02.08.2016. :

Curs LEI / USD: 3,9782

Curs LEI / EURO: 4,4546



6. Premize si ipoteze privind evaluarea activelor necorporale

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2016, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103) si Standarde pentru active necorporale SEV 210, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR ediția 2016, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil). Se presupune că proprietatea în cauză respectă toate reglementările legale, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Termenii de referinta ai evaluarii : Pentru activele necorporale WinMentor si Windows 2008 se mentioneaza ca active contribuitoare calculatoarele pe care sunt instalate. Acestea nu sunt incluse in prezentul raport de evaluare. Activele contribuitoare sunt disponibile pentru un potential comparator, dar activele sus mentionate se evalueaza pe o baza se sine statatoare.

Ipotezele si conditiile limitative sunt prezentate la sfarsitul prezentului raport de evaluare.

6.1 Definitii

Tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportata. In functie de scopul evaluarii tipul adecvat al valorii va fi diferit.

Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta o valoare de piata, stabilita la momentul efectuarii lucrarii si in conditiile de piata specifice acestei etape.

➤ Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ fara a se include costurile vanzatorului sau costurile cumparatorului si fara a se face o corectie pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect direct al tranzactiei.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care părțile au acționat fiecare in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Activ necorporal este un activ nemonetar care se manifesta prin proprietatile lui economice. El nu are substanta fizica, dar acorda drepturi si beneficii economice proprietarului acestuia.

Evaluările de active necorporale sunt solicitate pentru diverse scopuri, incluzând achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi, cumpărări și vânzări de active necorporale, raportări către autoritățile fiscale, litigii și proceduri de insolvență și pentru raportarea financiară.

Un activ necorporal poate fi identificabil sau neidentificabil. Orice activ necorporal neidentificabil, asociat cu o întreprindere sau cu un grup de active, este numit fond comercial.

Principalele clase de active necorporale sunt următoarele:

- legate de marketing;
- legate de client sau de furnizor;
- de natură tehnologică;
- de natură artistică.

Activele necorporale de natură tehnologică provin din drepturile contractuale sau necontractuale de a utiliza tehnologia brevetată, tehnologia nebrevetată, bazele de date, formulele, proiectele, programele pentru calculator, procesele sau rețelele.

6.2 Abordari in evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat. Cele trei abordari descrise si definite sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceiasi utilitate, fie prin cumparare fie prin construire.

7. Amploarea investigatiei

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspectia in teren a obiectivului, inspectie realizata in data de 22.07.2016., si pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informatiile despre starea actuala a activelor necorporale cade in sarcina beneficiarului raportului. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si dotarilor este a beneficiarului raportului de evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea activelor necorporale. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata specifica din zona orasului Galati.

8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

9. Analiza pietei specifice

Tranzactiile cu active necorporale in orasul Galati sunt bazate in primul rand pe masini, accesorii si echipamente pentru desfasurarea de activitati productive/economice. Activele necorporale

vandute/cumparate pe piata specifica intra in categoria echipamentelor si accesoriilor tehnice necesare pentru desfasurarea activitatilor curente economice.

9.1. Analiza cererii

Cererea de echipamente si accesorii tehnice se caracterizeaza prin cumparatori informati (persoane fizice sau juridice) care doresc sa achizitioneze activele, atat noi cat si second hand. Cererea este mai mare in cazul echipamentelor noi avand in vedere aparitia unor versiuni imbunatatite si ritmului foarte alert de inovatie in domeniu.

9.2. Analiza ofertei

Ofertele competitive sunt ale societatilor care isi inceteaza activitatea (intra in lichidare judiciara) si care trebuie sa-si vanda in regim de urgenta toate bunurile. Pe piata specifica un numar mare de oferte se regasesc si de la societatile de leasing si de la banci care scot la vanzare bunuri provenite de la imprumuturi neachitate. Domeniul IT, fiind unul deosebit de activ si inovativ, oferta de sisteme de calcul, echipamente, accesorii precum si de programe/software este deosebit de larga, cuprinzand practic toate domeniile de activitate.

9.3. Echilibrul pietei

In ce priveste activele necorporale de evaluat se poate considera ca piata este a cumparatorilor, cererea fiind limitata datorita micșorării și scumpirii posibilităților de finanțare/credite.

9.4 Instabilitatea pietei

In acesta perioada reprezentantele, locale sau regionale, constituie o sursa de informatii superioara anunturilor din presa sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea producatorilor (telefonic) in special pentru identificarea pretului minim pe care acestia sunt dispusi sa il accepte. Scaderea si scumpirea finantarii au scazut solvabilitatea cererii. Ingreunarea accesului la finantare si cresterea puternica a dobanzilor la credite au condus la o limitare accentuata a cererii de cumparare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lamuritor cu beneficiarul raportului de evaluare in care a subliniat elementele care pot genera incertitudini in procesul de evaluare, prezentand ipotezele si conditiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar in situatii de piata activa sau stabila. (vezi *Buletinul Informativ ANEVAR nr.1(64)/2009*).

10. Situatia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate puse la dispozitie de proprietar sunt :

- Acte de atestare a dreptului de proprietate asupra activelor necorporale : Contracte de vanzare-cumparare si facturi fiscale;
- Lista mijloace fixe/balanta verificare S.C. **Fotbal Club Otelul S.A.** Bucuresti – luna mai 2016;
- Certificat de inmatriculare O.R.C. Galati pentru S.C. **Fotbal Club Otelul S.A.** Bucuresti.

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietati similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

11. Constatări pe teren- caracteristici tehnice,dimensiuni, dotari

11.1 Amplasament general

Proprietatea „ACTIVE NECORPORALE” se gaseste in orasul Galati, strada Alexandru Davilla nr. 1, si este in proprietatea S.C. **Fotbal Club Otelul S.A.** Bucuresti.

11.2 Caracteristici tehnice, dimensiuni, dotari

La deplasarea in teren pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii au rezultat urmatoarele aspecte:

➤ Concluzii inspectie active necorporale

Domeniile “.ro” : sunt in numar de patru si sunt deschise in perioada august 2013-decembrie 2014. Nu sunt active datorita procedurii de faliment in care se gaseste societatea.

Licenta Windows 2008 : este achizitionata in luna noiembrie 2013 pentru functionarea in conditii legale a calculatoarelor societatii. Avand in vedere procedura de faliment, aceasta este valabila/functionabila numai pana la finalizarea lichidarii judiciare.

Sistemul cod bare tiparire bilete : este functional din luna aprilie 2013. Obiectivul sistemului este rezolvarea eliberării de bilete, controlul accesului, stocarea și interogarea datelor de acces în interiorul stadionului. Biletele pot fi confecționate din hârtie, se vor utiliza doar o singură dată și vor avea pentru identificare un cod de bare. Abonamentele și cardurile pentru angajați pot fi imprimate pe carduri PVC (tip card bancar) vor fi valabile pe perioade mai lungi (un sezon, jumătate de an, etc.) și vor avea pentru identificare un cod de bare. Cu ajutorul biletelor și abonamentelor cu coduri de bare se va ține o evidență foarte clară a persoanelor care au intrat. Totodată sistemul de turnicheți va controla accesul persoanelor în incinta stadionului, accesul realizându-se mai rapid și în mod mai civilizată. Sistemul instalat va ține evidența tuturor tranzacțiilor și evenimentelor: când s-au cumpărat biletele și în ce număr, când au intrat persoanele cu bilete și în ce număr, evidența încasărilor pe diferite perioade de timp și pe fiecare angajat.

Echipamente necesare : 1. Server : puternic, protecție date (RAID, UPS), porturi RS232, sistem de operare Windows Server; 2. stații de lucru pentru punctele de emisie de bilete și abonamente: PC obișnuit, sistem de operare Windows XP, cititor de coduri de bare (pentru funcții de control); 3. imprimante de bilete și imprimantă de abonamente; 4. turnicheți pentru controlul accesului.

Sistemul informatic central va fi responsabil de comunicarea între echipamentele instalate în vederea desfășurării activităților zilnice în mod normal. Sistemul central va permite interogarea bazelor de date privind volumul biletelor vândute pentru intervalul de timp selectat și date statistice pentru perioadele trecute. Opțional aceste interogări pot fi efectuate și de pe alte calculatoare conectate în această rețea. La acest sistem informatic central se conectează și sistemele de control acces și vânzare bilete și abonamente.

Calculatoarele din casele de bilete se conectează la rețeaua internă. Biletele se vor imprima pe imprimante industriale de coduri de bare ceea ce conferă sistemului rapiditate și calitate foarte bună cu costuri minime de întreținere.

La data inspectiei sistemul cod bare tiparire bilete este in conservare.

Program de gestiune WinMentor : este functional din luna decembrie 2013. Pachetul de programe de gestiune este conceput pentru a respecta cerintele pietei actuale, oferind un acces prompt si simplu la toate resursele disponibile. WinMENTOR cuprinde instrumente integrate pentru stocarea, analiza si raportarea rapida a informatiilor permitând astfel posturilor manageriale accesul rapid la informatiile contabile si de gestiune. Pachetul integrat de aplicatii de gestiune WinMENTOR este realizat în mediul de programare vizuala Delphi. El a fost creat special pentru lucrul în retea si la distanta si poate fi instalat pe calculatoare cu sistem de operare Windows 2000, ME, XP, NT, Windows 7 sau Windows 8.

Interconectivitatea modulelor WinMENTOR si conectivitatea aplicatiei cu periferice de gestiune (case de marcat, cititoare de coduri de bare, terminale de culegere de date, etc.) aduce in prim plan simplitatea culegerii datelor initiale si usurinta in transmiterea informatiilor si in manevrarea datelor contabile si de gestiune.

Modulul principal MENTOR ofera urmatoarele facilitati de gestionare :

1. Evidenta contabila
2. Stocuri
3. Furnizori si clienti
4. Încasari si plati
5. Liste si rapoarte

Pachetul de programe este astfel conceput încât poate fi folosit si de catre persoane neinitiate în contabilitate, odata ce configurarea initiala a fost definitivata sub indrumarea coordonatorului compartimentului economic. In momentul introducerii datelor din documentele primare in machete, programul genereaza automat inregistrările contabile aferente, acestea putand fi vizualizate imediat.

Program de gestiune WinMentor este, la momentul inspectiei, functional. Se face mentiunea ca el este implementat pentru S.C. **Fotbal Club Otetul S.A.** Bucuresti, nu poate fi instrainat si are durata de utilizare limitata la perioada de pana la finalizarea lichidarii judiciare.

12. Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilitatea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între activele necorporale și activele contribuotoare atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare si cea mai bună utilizare a proprietății in ansamblu. Evaluatorul va avea in vedere atât cea mai bună utilizare a activelor necorporale considerate de sine statatoare, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca ansamblu.

- *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

Analizând piața specifică in baza criteriilor enumerate mai sus rezultă faptul că pentru

proprietatea de evaluat cea mai buna utilizare este cea actuala (utilizare in desfasurarea activitatilor economice specifice), schimbarea acesteia ducand la costuri suplimentare cu investitiile sau modernizarile.

13. Concluzii – opinia evaluatorului

Abordarile in evaluare au condus la urmatoarele rezultate:

Abordarea prin cost active :

1.080 LEI

Abordarea prin cost sistem cod bare tiparire bilete :

21.170 LEI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii: - valoarea este o predictie; - valoarea este subiectiva; - valoarea este o comparare; - orientarea spre piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata estimata a proprietatii descrise in acest raport "ACTIVE NECORPORALE", situata in : Galati, strada Alexandru Davilla nr. 1, este:

Valoare totala : 22.250 LEI

14. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prin abordarea prin piata, valoarea unui activ necorporal se determina prin referinta la activitatea de pe piata, de exemplu, la cererile sau la ofertele care implica active identice sau similare.

Natura eterogena a activelor necorporale semnifica faptul ca rareori este posibil sa se gaseasca dovezi de piata despre tranzactii cu active identice. Daca exista dovezi de piata, singurele dovezi disponibile se refera, de obicei, la active similare si nu la unele identice. Ca o alternativa sau ca un instrument suplimentar, comparatia cu preturile tranzactiilor relevante cu active identice sau similare, obtinute in urma analizei vanzarilor, poate furniza dovezi despre ratele de evaluare, de exemplu, ar fi posibil sa se determine o rata tipica pret / profit net sau o rata a rentabilitatii pentru o clasa de active necorporale similare.

In cazul in care exista dovezi fie despre preturi, fie despre ratele de evaluare, deseori va fi necesar sa se faca ajustari ale acestora pentru a se reflecta diferentele dintre activul subiect si activele implicate in tranzactii. Aceste ajustari sunt necesare pentru a reflecta diferentierea caracteristicilor activului necorporal subiect de cele ale activelor implicate in tranzactii. Astfel de ajustari pot fi determinate mai degraba la nivel calitativ decat la nivel cantitativ.

Observatie : Pentru proprietatea pusa in discutie nu s-au gasit date si informatii acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.

15. Abordarea prin venit

Proprietatea, obiectiv al acestei lucrari, consta in active necorporale utilizate in desfasurarea activitatilor economice specifice.

În abordarea prin venit, valoarea unui activ necorporal se determină prin referință la valoarea actualizată a venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de cheltuieli generate de activul necorporal. Principalele metode de evaluare, incluse în abordarea prin venit, utilizate în evaluarea activelor necorporale, sunt:

- metoda evitării plății redevenței, menționată uneori ca metoda economisirii redevenței;
- metoda profiturilor suplimentare, menționată uneori ca metoda venitului suplimentar;
- metoda beneficiilor economice excedentare.

Fiecare dintre aceste metode implică convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o indicație asupra valorii, utilizând fie tehnicile actualizării fluxului de numerar, fie, în cazuri simple, aplicarea unui factor de capitalizare asupra unui flux de numerar reprezentativ dintr-o singură perioadă.

În multe legislații fiscale, amortizarea unui activ necorporal poate fi tratată ca o cheltuială deductibilă pentru calcularea profitului impozabil. Acest „beneficiu fiscal din amortizare” poate avea un impact pozitiv asupra valorii activului. Când se utilizează abordarea prin venit va fi necesar să se ia în considerare impactul oricărui beneficiu fiscal disponibil pentru cumpărători și să se aplice o ajustare adecvată fluxurilor de numerar.

Observatie : Pentru proprietatea pusa in discutie nu s-au gasit date si informatii acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.

16. Abordarea prin cost

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui echivalent modern, cu exceptia cazului in care sunt implicati factori precum durata de timp nejustificata, dificultate, risc etc. Deseori activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat alternativa care ar putea fi cumparata sau construita, din cauza varstei sau deprecierei. In acest caz, trebuie facute corectii asupra costului activului alternativ, in functie de tipul valorii cerut.

Abordarea prin cost este utilizată în special în cazul activelor necorporale generate intern, care nu au fluxuri identificabile de venit. În abordarea prin cost se estimează costul de înlocuire fie al unui activ similar, fie al unui activ cu potențial de servicii similar sau cu utilitate similară.

Exemple de active necorporale, pentru care se poate utiliza abordarea prin cost, sunt următoarele:

- ❖ un program pentru calculator generat intern, deoarece prețul unui program cu aceeași capacitate de servicii sau similară poate fi obținut uneori de pe piață;

- ❖ paginile de internet, în măsura în care este posibil să se estimeze costul de construire a paginii de internet;
- ❖ forța de muncă instruită, prin determinarea costului de formare și instruire a forței de muncă.

Datele de intrare pentru evaluare, care sunt necesare pentru aplicarea abordării prin cost, sunt următoarele:

- costul necesar generării sau cumpărării unui activ identic;
- costul necesar generării sau cumpărării unui activ cu aceeași utilitate sau capacitate de servicii;
- orice ajustări aplicate asupra costului necesar generării sau cumpărării, pentru a reflecta caracteristicile specifice ale activului subiect, cum ar fi deprecierea economică sau cea funcțională;
- orice cost de oportunitate suportat de dezvoltatorul activului.

Deprecierile luate în calcul în cazul activelor necorporale de evaluat sunt următoarele :

a.) Deprecierea fizică generată de durata de viață a activelor necorporale :

$$D_{fiz} = \frac{\text{Perioada scursa de la punerea in functiune}}{\text{Durata estimata de viata}} \times 100$$

b) Deprecierea funcțională și dimensională, generată de factori interni proprietății de evaluat, cum ar fi aspecte de modă, finisaje, tipuri de materiale folosite, accesorii, etc.

c.) Deprecierea externă este influențată de factori externi de societatea comercială. Pentru cazul analizat, principala cauză care se manifestă este faptul că activele necorporale odată vândute/cumparate devin “la mână a doua” și faptul că activele necorporale : domeniul .ro, licența Windows 2008 și programul de gestiune WinMentor nu pot fi comercializate ca active necorporale de sine statatoare.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează :

$$\text{Cost brut} - \text{Depreciere} = \text{Valoare (numită costul de înlocuire net)}$$

Pentru activele necorporale evaluarea se efectuează global prin actualizarea prețurilor cu ajutorul datelor și informațiilor oferite de Institutul Național de Statistică (www.ins.ro) și de Banca Națională a României (www.bnr.ro).

Uzura este estimată pe baza datei punerii în funcțiune și cu recomandările Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

Calcul abordarea prin cost active necorporale

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire</i>	<i>An intrare</i>	<i>Valoare intrare (lei)</i>	<i>Indice de actualizare</i>	<i>Uzura (%)</i>	<i>Depr. ext. (%)</i>	<i>Valoare evaluare (lei)</i>
1.	Domeniu bilete Otelul.ro	08.2013.	148,03	0,9893	0	100	0
2.	Domeniu F.C.Otelul.ro	08.2013.	148,61	0,9893	0	100	0
3.	Domeniu F.C.Otelul.ro	08.2013.	149,22	0,9893	0	100	0
4.	Domeniu Otelul Galati.ro	12.2014.	183,95	0,9809	0	100	0
5.	Windows 2008	11.2013.	2.499,00	0,9922	42,86	50	(177,04) 180
6.	WinMentor	12.2013.	12.755,56	0,9890	42,86	50	(900,73) 900
7.	Sistem cod bare tiparire bilete	04.2013.	40.875,00	0,9863	37,50	10	(21.165,38) 21.170
-	Total	-	56.759,37	-	-	-	22.250

Observatii :

- *In cazul pozitiilor 1-4 deprecierea externa este considerata 100% deoarece aceste active necorporale nu pot fi vandute conform restrictiilor legii si durata lor de functionare este limitata pana la incheierea procesului de lichidare judiciara;*
- *In cazul pozitiilor 5-7 uzura fizica a fost estimata pe baza datei punerii in functiune si cu recomandările Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe. Deprecierea externa a luat in considerare faptul ca un posibil cumparator se va gasi de pe o piata specifica si limitata la societati comerciale de un anumit profil.*

17. Descrierea raportului

Raportul de evaluare contine 16 pagini (inclusiv anexele si fotografiile) la care se adauga copii dupa actele si inscrisurile puse la dispozitie de beneficiar.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

Nota : IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
4. Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind documentațiile de funcționare legale ale autoritatilor competente în domeniu.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea interioară, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (poluare, etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
6. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a înscris în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.
7. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

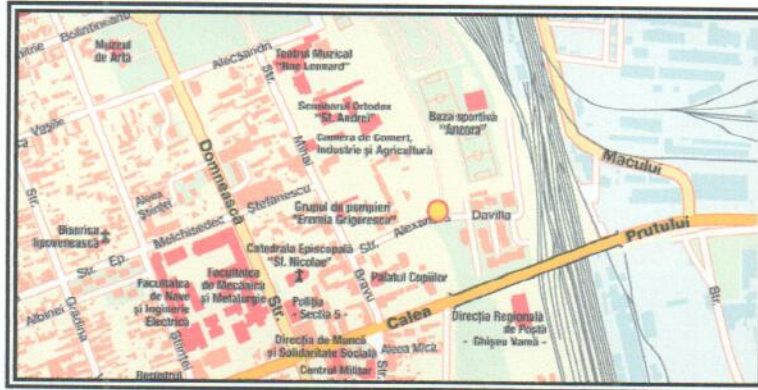
Concluzii finale :

- Valoarea evaluată în cuantum de : **21.170 lei** (fara TVA) este valoarea de piață pentru vânzarea în cadrul procedurii de lichidare judiciară S.C. Fotbal Club Otelul S.A.;
- Prezenta valoarea de piață va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

Evaluator ANEVAR : ing. Manea Daniel



Localizare strada Alexandru Davilla, Galati



Balanta de verificare
BILANT

Perioada 01.05.2016 - 31.05.2016
Punctul de lucru: BAZA
Conturile: 20,290

Nr. Crt.	Simbol cont	Tip cont	Titlul contului	Total sume precedente		Rulaje in perioada		Total sume		Solduri finale		Simbol cont.
				Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	
1.	208.DOM1	A	DOMENIU BILETE OTSULUI 27.09.2013	148,03	0,00	0,00	0,00	148,03	0,00	148,03	0,00	208.DOM
2.	208.DOM2	A	DOMENIU ROTBALCUIB OTSULUI 27.09.2013	148,81	0,00	0,00	0,00	148,81	0,00	148,81	0,00	208.DOM2
3.	208.DOM3	A	DOMENIU RCX OTSULUI 27.09.2013	149,22	0,00	0,00	0,00	149,22	0,00	149,22	0,00	208.DOM3
4.	208.DOM4	A	DOMENIU OTSULUI GALATI.RO 12.2014	183,95	0,00	0,00	0,00	183,95	0,00	183,95	0,00	208.DOM4
5.	208.P	A	ALTE IMOBILIZARI NECORPORALE	10,10	10,00	0,00	0,00	10,10	10,00	0,10	0,00	208.P
6.	208.SISTEM	A	SISTEM COD DE BARE TIPARIRE BILETE 1.04.2013	40.875,00	0,00	0,00	0,00	40.875,00	0,00	40.875,00	0,00	208.SISTEM
7.	208.W	A	WINDOWS 2008 SERVER 2.11.2013	2.499,00	0,00	0,00	0,00	2.499,00	0,00	2.499,00	0,00	208.W
8.	208.WIN	A	WINMINTOR 1.12.2013	12.755,99	0,00	0,00	0,00	12.755,99	0,00	12.755,99	0,00	208.WIN
9.	288	T	Alte imobilitari ne corporale	56.789,47	60,00	0,00	0,00	56.789,47	60,00	56.789,47	0,00	288
10.	20	T	IMOBILIZARI NECORPORALE	56.789,47	60,00	0,00	0,00	56.789,47	60,00	56.789,47	0,00	288
11.	2808.DOM1	P	DOMENIU BILETE OTSULUI.RO	0,00	148,03	0,00	0,00	0,00	148,03	0,00	148,03	2808.DOM1
12.	2808.DOM2	P	DOMENIU ROTBALCUIB OTSULUI.RO	0,00	148,81	0,00	0,00	0,00	148,81	0,00	148,81	2808.DOM2
13.	2808.DOM3	P	DOMENIU RCX OTSULUI.RO	0,00	149,22	0,00	0,00	0,00	149,22	0,00	149,22	2808.DOM3
14.	2808.DOM4	P	DOMENIU OTSULUI -GALATI.RO 12.2016	0,00	122,56	0,00	0,00	0,00	122,56	0,00	122,56	2808.DOM4
15.	2808.SISTEM	P	Im SISTEM COD DE BARE	0,00	40.875,00	0,00	0,00	0,00	40.875,00	0,00	40.875,00	2808.SISTEM
16.	2808.W	P	WINDOWS 2008 SERVER 11.2016	0,00	2.013,15	0,00	0,00	0,00	2.013,15	0,00	2.013,15	2808.W
17.	2808.WIN	P	WINMINTOR 05.2016	0,00	12.378,15	0,00	0,00	0,00	12.378,15	0,00	12.378,15	2808.WIN
18.	2808	T	Amortizarea altor imobilitari ne corporale	0,00	55.834,72	0,00	0,00	0,00	55.834,72	0,00	55.834,72	2808
19.	288	T	Amortizari privind imobilitari ne corporale	0,00	55.834,72	0,00	0,00	0,00	55.834,72	0,00	55.834,72	288
			TOTAL RULAJE(28-288):	56.789,47	55.844,72	0,00	0,00	56.789,47	55.844,72	56.789,47	55.844,72	

07.05.2016 - 10:51:47

ADMINISTRATOR BILANT
