

# RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri și construcții**

**la 31.12.2015**

aparținând:

**S.C. STIROM S.A.**

**Director General:**

**Ec. Elena APOSTOLESCU, MRCS, REV.**

MMA.ACCA



**- FEBRUARIE 2016 -**

Către

**S.C. STIROM S.A.**

Stimați domni,

În conformitate cu contractul nr 15132 / 23.12.2015 **CMF CONSULTING S.A.** a procedat la estimarea valorii juste la 31.12.2015 a terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea **S.C. STIROM S.A.** și localizate în:

- B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3
- Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova

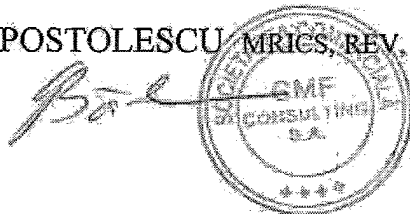
În mod specific noi am fost solicitați să întocmim o lucrare de determinare a valorii juste a terenurilor care să corespundă cu cerințele **OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile.**

Standardele de evaluare și Standardele internaționale de contabilitate pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- ✓ Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- ✓ Standardul de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ Standardul de Evaluare SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ✓ Standardul de Evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103)
- ✓ Standardul de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ✓ Ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Standardul de Evaluare SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară (IVS 300)

Cu stimă,

/Ec. Elena APOSTOLESCU MRICS, REV, MAA, ACCA



## SINTEZĂ

**Subiectul raportului:** terenuri și construcții localizate după cum urmează:

Amplasament	Adresă	Active
Amplasament 1	B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3	terenuri și construcții
Amplasament 2	Tarla 16, Parcela A.104/90/1, Blejoi, jud. Prahova	teren

**Client și utilizator desemnat:** S.C. STIROM S.A.

**Adresa clientului:** B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, sector 3, București

**Evaluator:** S.C. CMF CONSULTING S.A.

**Contract prestări servicii de evaluare:** 15132 / 23.12.2015

**Data evaluării:** 31 decembrie 2015

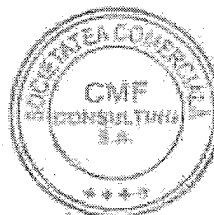
**Data realizării raportului de evaluare:** 06 februarie 2016

**Curs de schimb valutar:** 1 Euro = 4.5245 Lei

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea justă a terenurilor și construcțiilor aparținând S.C. STIROM S.A. este:

*sumă în lei la 31.12.2015*

Activ	Valoare de intrare PIF	Valoare rămasă la 31.12.2015	Valoare justă la 31.12.2015
Terenuri	62,361,996.00	62,361,996.00	69,168,972.00
Construcții	61,435,236.19	54,085,614.41	58,338,298.00
<b>Total terenuri și construcții</b>	<b>123,797,232.19</b>	<b>116,447,610.41</b>	<b>127,507,270.00</b>



## 5. EVALUAREA ACTIVELOR

### 5.1. METODOLOGIE

Estimarea valorii immobilizărilor corporale s-a făcut cu respectarea prevederilor Legii Contabilității la valoarea justă a acestora.

Metodologia de lucru în determinarea valorii juste este în conformitate cu Ordinul 1802 din 2014 al Ministerului Finanțelor Publice pentru aprobarea reglementărilor contabile și cu standardele de evaluare ANEVAR.

### 5.2. CERINȚELE OMFP 1802/2014

Reglementările contabile aprobate prin Ordinul Ministerului Finanțelor Publice 1802/2014 precizează în secțiunea 3.4 Evaluarea alternativă la valoarea justă, cap. 3.4.1 – Reevaluarea immobilizărilor corporale, art. 99 – art. 106 următoarele:

- 99.- (1) Prin derogare de la evaluarea pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, entitățile pot proceda la reevaluarea immobilizărilor corporale existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu.
- (2) Amortizarea calculată pentru immobilizările corporale astfel reevaluate se înregistrează în contabilitate începând cu exercițiul financiar următor celui pentru care s-a efectuat reevaluarea.
100. - Dacă o immobilizare corporală complet amortizată mai poate fi folosită, entitatea poate proceda la reevaluarea acesteia. Cu ocazia reevaluării immobilizării corporale, acesteia i se stabilesc o nouă valoare și o nouă durată de utilizare economică, corespunzătoare perioadei estimate a se folosi în continuare.
101. - Reevaluarea immobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.
103. - La reevaluarea unei immobilizări corporale, amortizarea cumulată la data reevaluării este tratată în unul din următoarele moduri:
- a) recalculată proporțional cu schimbarea valorii contabile brute a activului, astfel încât valoarea contabilă a activului, după reevaluare, să

fie egală cu valoarea sa reevaluată. Această metodă este folosită, deseori, în cazul în care activul este reevaluat prin aplicarea unui indice; sau

b) eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului. Această metodă este folosită, deseori, pentru clădirile care sunt reevaluate la valoarea lor de piață.

- 104.- În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ imobilizat este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție / costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere valoarea acestuia, determinată în urma reevaluării.
105. - (1) Elementele dintr-o categorie de imobilizări corporale se revaluează simultan pentru a se evita reevaluarea selectivă și raportarea în situațiile financiare anuale a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite.
- (2) Dacă un activ imobilizat este reevaluat, toate celelalte active din categoria din care face parte trebuie reevaluate.
- (3) O categorie de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări similare, aflate în exploatarea unei entități.
- (4) Exemple de categorii de imobilizări corporale sunt: terenuri; clădiri; mașini și echipamente; nave; aeronave etc.
- 106.- (1) Reevaluările trebuie făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului.
- (2) Valoarea justă a imobilizărilor corporale este determinată, în general, plecând de la valoarea lor de piață, pe baza informațiilor pe care le-ar utiliza participanții de pe piață atunci când stabilesc prețul activului, presupunând că participanții de pe piață acționează pentru a obține un beneficiu economic maxim.
- (3) Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare.
- (4) Dacă valoarea justă a unei imobilizări corporale nu mai poate fi determinată, valoarea activului prezentată în bilanț trebuie să fie valoarea

---

sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

### **5.3. STANDARDELE DE VALUARE**

Standardele de evaluare ANEVAR 2015 pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- Standardul de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- Standardul de Evaluare SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Standardul de Evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103)
- Standardul de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- Standardul de Evaluare SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară (IVS 300)
- Ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

#### 5.4.iii. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare este că așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea justă a terenurilor și construcțiilor înainte de testul de rentabilitate este:

*sume în lei la 31.12.2015*

Activ	Valoare de intrare PIF	Valoare rămasă la 31.12.2015	Valoare justă la 31.12.2015
Terenuri	62,361,996.00	62,361,996.00	69,168,972.00
Construcții	61,435,236.19	54,085,614.41	58,338,298.00
<b>Total terenuri și construcții</b>	<b>123,797,232.19</b>	<b>116,447,610.41</b>	<b>127,507,270.00</b>

## 8. CONCLUZII ASUPRA VALORII

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea justă a terenurilor și construcțiilor aparținând S.C. STIROM S.A. este:

*sume în lei la 31.12.2015*

Activ	Valoare de intrare PIF	Valoare rămasă la 31.12.2015	Valoare justă la 31.12.2015
Terenuri	62,361,996.00	62,361,996.00	69,168,972.00
Construcții	61,435,236.19	54,085,614.41	58,338,298.00
<b>Total terenuri și construcții</b>	<b>123,797,232.19</b>	<b>116,447,610.41</b>	<b>127,507,270.00</b>