

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE: 584218 QUOTE SOCIETARIE PROPRIETÀ DI ARKA INDUSTRY HOTEL SRL

SCOPO DELLA VALUTAZIONE: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE QUOTE APPARTENENTI A ARKA INDUSTRY HOTEL SRL IL 31.12.2018, AL FINE DI ADOTTARE LA DECISIONE MANAGERIALE DA PARTE DI FRAVEN SPA IN FALLIMENTO

$$V_{\text{SOCIETÀ ARKA INDUSTRY HOTEL SRL}} = 1.944.131 \text{ lei}$$

$$V_{\text{(quota) ARKA INDUSTRY HOTEL SRL}} = 3,33 \text{ lei}$$

BENEFICIARIO DELLA RELAZIONE:

INDICE

	CERTIFICAZIONE	.....
	SINTESI DELLA VALUTAZIONE	.....
CAP. 1	TERMINI DI RIFERIMENTO	.....
1.1	OGGETTO, SCOPO E CLIENTE DELLA VALUTAZIONE	.....
1.2	VALORE DI STIMA	.....
1.3	DATA DELLA VALUTAZIONE	.....
1.4	DATA DELL'ISPEZIONE	.....
1.5	PROCEDURA DI VALUTAZIONE	.....
1.6	FONTI DI INFORMAZIONE	.....
1.7	RESPONSABILITÀ NEI CONFRONTI DI TERZI	.....
1.8	IPOTESI ED IPOTESI PARTICOLARI	.....
CAP. 2	ANALISI DIAGNOSTICA	.....
2.1	PRESENTAZIONE GENERALE DELLA SOCIETÀ	.....
2.2	ANALISI DIAGNOSTICA	.....
2.3	ANALISI FINANZIARIA	.....
CAP. 3	APPROCCIO PATRIMONIALE	.....
3.1	METODO DELL'ATTIVO NETTO CONTABILE	.....
3.2	ATTIVO NETTO CONTABILE CORRETTO	.....
3.3	BASE DELLA VALUTAZIONE PATRIMONIALE	.....
CAP. 4	APPROCCIO MEDIANTE I REDDITI	.....
4.1	PREMESSE GENERALI	.....
4.2	TASSO DI AGGIORNAMENTO	.....
4.3	DURATA DI PREVISIONE	.....
4.4	VALORE RESIDUO	.....
4.5	FLUSSI FINANZIARI	.....

/firma illeggibile/

/firma illeggibile/

CERTIFICAZIONE

Con la presente, nei limiti delle conoscenze e delle informazioni detenute, certifichiamo che le affermazioni presentate e sostenute nella presente relazione sono vere e corrette. Certifichiamo inoltre che le analisi, le opinioni e le conclusioni presentate sono limitate solo alle ipotesi

considerate alle condizioni limitative specifiche e che sono le analisi, opinioni e conclusioni nostre personali, professionalmente imparziali. Certificiamo inoltre di non avere alcun interesse presente o di futuro nella società le cui quote societarie sono oggetto della presente relazione di valutazione e nessun interesse o influenza relative alle parti coinvolte.

Dichiariamo sotto la nostra responsabilità che i valutatori che hanno partecipato alla preparazione della presente relazione di valutazione soddisfano le condizioni di indipendenza specificate negli Standard Nazionali di Valutazione e nel Codice Etico.

il valutatore o una persona affiliata o coinvolta con esso non è l'azionista, il socio o la persona affiliata o coinvolta con l'interessato;

l'onorario del valutatore non dipende, in tutto o in parte, da un accordo, intesa o patto che conferisca al perito o ad una persona affiliata o coinvolta con esso, un incentivo finanziario per le conclusioni espresse nella valutazione o per il completamento della transazione;

il valutatore o la persona affiliata o coinvolta con esso non è un azionista con posizione significativa, amministratore o altra persona con potere decisionale in una società di servizi di investimento finanziario interessata alla transazione;

il valutatore non è il revisore indipendente dell'offerente, né la persona affiliata o coinvolta con il revisore;

il valutatore o la persona affiliata o coinvolta con esso non ha altri interessi finanziari relativi al completamento della transazione;

il valutatore o la persona affiliata o coinvolta con esso non deve avere in svolgimento o non deve aver svolto negli ultimi 24 mesi con l'emittente, l'offerente o le persone affiliate o coinvolte altre attività commerciali.

Le analisi, le opinioni e le conclusioni espresse sono state fatte in base ai requisiti delle norme, raccomandazioni e metodologie di lavoro raccomandate da ANEVAR (Associazione nazionale dei valutatori autorizzati della Romania).

Alla data di elaborazione della presente relazione, i valutatori hanno adempiuto ai requisiti del programma di formazione continua di ANEVAR, avendo stipulata l'assicurazione di responsabilità professionale presso

Con la presente siamo a certificare di essere competenti ed eseguire la presente relazione di valutazione.

Ec. Nicoleta Gradinaru



Società valutata: ARKA INDUSTRY HOTEL SRL

Capitale sociale: 5842180 lei

Numero quote: 584218

Valore nominale: 10 lei

Struttura del capitale sociale: Secondo l'atto costitutivo:

SOCIO	N. quote	% quote
(rappresentata da Venturi Giovanni)	584218	100,00%
TOTALE	584218	100,00%

Scopo della valutazione: La stima del valore di mercato della società ai sensi della Legge 31/1990 ripubblicata, con le successive modifiche ed integrazioni (valore delle quote)

Metodi di valutazione: Approccio patrimoniale (metodo dell'attivo netto contabile corretto)
Approccio tramite redditi (metodo dei cash-flow aggiornati)

Risultati della valutazione: Metodo dell'attivo netto contabile corretto
Metodo dei flussi finanziari aggiornati

Data della valutazione: 31.12.2019

Data della relazione: 30.08.2019

Elaborata da: PETREA FLORIAN PFA – DVS EUROPE
Il valore delle QUOTE SOCIETARIE DELLA ARKA INDUSTRY HOTEL SRL è:

$V_{584218 \text{ quote ARKA INDUSTRY HOTEL SRL}} = 1.944.131 \text{ lei, rispettivamente } 3,33 \text{ lei/quota}$

1. TERMINI DI RIFERIMENTO

1.1. Oggetto, scopo e cliente della valutazione

Lo scopo di questa relazione di valutazione è di stimare il valore di mercato delle quote sociali di ARKA INDUSTRY HOTEL S.R.L., come definito negli Standard di valutazione delle merci 2018 - ANEVAR (Associazione Nazionale dei valutatori autorizzati della Romania), al fine di prendere alcune decisioni gestionali da parte di FALLIMENTO.

L'oggetto della valutazione è il diritto di piena proprietà sull'intero patrimonio dell'azienda ARKA INDUSTRY HOTEL S.R.L.

Lo scopo della presente relazione di valutazione è "La stima del valore di mercato ai sensi delle disposizioni della Legge 31/1990 ripubblicata, con le successive modifiche ed integrazioni" relativa alla società ARKA INDUSTRY HOTEL SRL.

Il beneficiario della relazione di valutazione è

La relazione di valutazione è rivolta al beneficiario come cliente.

In considerazione dello statuto ANEVAR e del codice deontologico della professione di valutatore, il valutatore non si assume alcuna responsabilità se non nei confronti del cliente e del destinatario del lavoro.

1.2. Il valore di stima

La metodologia di valutazione e il valore di stima nel caso della valutazione aziendale è sviluppata dallo Standard nazionale di valutazione SEV 100 - Quadro generale (IVS), SEV 103 – Comunicazione della valutazione (IVS 103), SEV 200 - Imprese e partecipazioni in imprese (IVS 200), GME 600 - Valutazione dell'azienda

In particolare, sono state ritenute e applicate le seguenti definizioni:

VALORE DI MERCATO Il valore di mercato è l'importo di stima per il quale un'attività o passività potrebbe essere scambiata alla data di valutazione, tra un acquirente determinato e un venditore determinato, in una transazione imparziale, dopo un'adeguata attività di marketing e in cui le parti hanno agito consapevolmente, con cautela e senza vincoli

APPROCCIO MEDIANTE ATTIVITÀ. La stima del valore di un'azienda e/o di una partecipazione al capitale utilizzando metodi basati sul valore di mercato delle singole attività dell'azienda, al netto delle passività. Questo non è un approccio propriamente detto nella valutazione, perché il valore delle singole attività e passività risulta dall'applicazione di uno o più dei principali approcci descritti nel SEV Quadro generale.

APPROCCIO MEDIANTE REDDITI. Il modo di determinare il valore dell'azienda, delle partecipazioni dei proprietari o di una quota utilizzando uno o più metodi, in base ai quali il valore viene determinato convertendo gli utili (redditi) previsti.

CASH-FLOW NETTO DISPONIBILE AGLI AZIONISTI (SOC) è calcolato con la seguente formula:

Utile (risultato) netto corrente più ammortamenti e altre spese non in contanti, meno gli investimenti di capitale meno gli aumenti del capitale circolante di lavoro più l'aumento annuale dei debiti fruttiferi, previa detrazione dagli stessi dei rimborsi dei prestiti.

L'APPROCCIO MEDIANTE MERCATO. Il modo per determinare il valore di un'azienda, partecipazioni o quota societaria, utilizzando uno o più metodi che confrontano il soggetto valutato con altre attività simili, partecipazioni o quote che sono state vendute.

1.3. Data della valutazione

Alla base della valutazione sono state le informazioni relative al livello dei prezzi corrispondenti al mese di GIUGNO 2019, data in cui le ipotesi prese in considerazione e i valori di stima dal valutatore sono considerati validi.

La valutazione è stata effettuata tra il 01.07.2019 e il 30.08.2019. La data certa della valutazione è 31.12. 2018.

1.4. Data dell'ispezione

L'ispezione della proprietà è stata eseguita il 12.07.2019 – dall'ing. ...

1.5. Procedura di valutazione (Fasi raggiunte)

La base della valutazione effettuata nella presente relazione è il valore di mercato, come definito dalle Norme nazionali di valutazione.

Al fine di determinare questo valore, sono stati applicati due approcci di valutazione, la cui metodologia applicativa sarà presentata nel documento. Questi approcci sono:

- Approccio patrimoniale (metodo ANCC) • Approccio tramite reddito (metodo DCF)

Applicandoli, sono stati ottenuti una serie di valori che, in seguito alla riconciliazione dei risultati, hanno portato alla stima del valore delle quote societarie - rispettivamente al valore di una quota.

Le fasi adottate per determinare questo valore sono state:

- Documentazione, basata su un elenco di informazioni richieste al cliente, nonché informazioni pubbliche;
- Discussioni con persone competenti, rappresentanti del beneficiario;
- Stabilire i limiti e le ipotesi che sono state la base per l'elaborazione della relazione;
- Selezione del tipo di valore di stima nella presente relazione;
- Deduzione e stima delle condizioni limitative specifiche all'obiettivo da prendere in considerazione;
- Analisi di tutte le informazioni raccolte, interpretazione dei risultati dal punto di vista della valutazione;
- Applicazione dei metodi di valutazione ritenuti appropriati per la determinazione del valore in questione.
- Applicazione dei metodi di valutazione ritenuti appropriati per la determinazione del valore in questione. L'approccio tramite reddito (Metodo DCF) non verrà applicato visto lo stato di fatto (beni non funzionali) e le disposizioni degli Standard di valutazione (GEV630 punto 56: "L'approccio tramite reddito è applicabile a qualsiasi proprietà immobiliare che generi reddito alla data della valutazione o che abbia questo potenziale nel contesto del mercato (proprietà vacanti o occupate dai proprietari)").

La procedura di valutazione è conforme agli standard, alle raccomandazioni e alla metodologia di lavoro raccomandati da ANEVAR.

1.6. Fonti di informazione

Le fonti di informazioni alla base della preparazione di questa relazione di valutazione sono state:

- Le situazioni finanziarie della società per gli anni 2013-2018, documenti giustificativi, bilanci, visura camerale, ecc.
- I documenti relativi all'attività ed al patrimonio dell'azienda resi disponibili da ARKA INDUSTRY HOTEL SRL.
- Informazioni sullo storico dell'azienda, situazione legale, economica, dati di mercato, società comparabili, indicatori finanziari, ecc. trovati su siti Internet: I]
- Standard di valutazione delle merci
- Altre informazioni trovate nella bibliografia specializzata
- Informazioni sulla situazione legale del bene rese disponibili dall'amministratore dell'azienda

1.7. Responsabilità nei confronti di terzi

La presente relazione di valutazione è stata redatta sulla base delle informazioni fornite dalla direzione di ARKA INDUSTRY HOTEL SRL, attraverso persone competenti, l'accuratezza e la precisione dei dati forniti sono di loro responsabilità.

Secondo la pratica romana, i valori di stima dal valutatore sono validi alla data presentata nella relazione e un ulteriore periodo di tempo limitato dopo tale data, in cui le condizioni di mercato non causano cambiamenti significativi che incidono sui pareri di stima.

La presente relazione di valutazione è destinata allo scopo ed al destinatario di cui al punto 1.3.

1.8. Ipotesi ed ipotesi particolari

1.8.1. Ipotesi

1. Si presume che la società è conforme a tutte le normative legali in vigore, a meno che non sia stata identificata una non conformità, descritto e considerato in questa relazione.
2. Oltre gli aspetti presentati sopra, dalle informazioni pubbliche a disposizione del valutatore, assumiamo che la società non sia soggetta ad altre limitazioni relative al diritto di proprietà della sue attività e che non vi siano altre restrizioni contrattuali che potrebbero influenzare o limitare il diritto di utilizzare il patrimonio.
3. La valutazione è stata fatta sul presupposto della continuità dell'attività.

1.8.2. Ipotesi particolari

1. Gli aspetti legali si basano sulle informazioni e sui documenti forniti da ARKAINDUSTRY HOTEL SRL e sono stati presentati senza ulteriori controlli o indagini.
2. La squadra di valutatori aveva tutti i dati e le informazioni richiesti attraverso il questionario, in modo che l'analisi eseguita è limitata dal loro grado di copertura
3. La situazione al momento della valutazione della società e lo scopo della presente valutazione si basavano sulla selezione dei metodi di valutazione utilizzati e sulle modalità della loro applicazione, in modo che i valori risultanti portassero alla stima più probabile del valore della proprietà alle condizioni del tipo di valore selezionato, presentato nella sezione

1.5:

4. Il valutatore ha utilizzato nella stima del valore solo le informazioni di cui disponeva, sussistendo la possibilità dell'esistenza di altre informazioni di cui il valutatore non era a conoscenza.
5. Qualsiasi allocazione di valori per componenti è valida solo nel caso dell'uso presentato nella relazione. I valori separati allocati non devono essere utilizzati in connessione con un'altra valutazione e comunque non sono validi se utilizzati così;
6. L'ottenimento di una copia di questa relazione non implica il diritto di pubblicarla, né questa relazione, né le sue parti (in particolare le conclusioni relative ai valori, all'identità del gruppo di valutatori) devono essere pubblicati o pubblicizzati senza il loro previo consenso;
7. Il valutatore, per natura del suo lavoro, non è tenuto a continuare a fornire consulenza o a testimoniare in tribunale in merito alla proprietà in questione, a meno che tali accordi non siano stati conclusi prima;
8. Eventuali valori di stima nella relazione si applicano all'intera proprietà e qualsiasi divisione o distribuzione del valore per interessi frazionari invaliderà il valore di stima, a meno che tale distribuzione non sia stata fornita nella relazione.

CAP. 2 – TERMINI DI RIFERIMENTO

2.1. Presentazione generale della società 2.1.1.

Dati identificativi

Denominazione:

Indirizzo:

Telefono:

Fax:

Codice fiscale:

N. Reg. Imp.

Forma giuridica:

Società valutata:

Capitale sociale:

Numero quote:

Valore nominale:

Struttura del capitale sociale: Visura camerale ORC N. 118064/14.12.2018:

SOCIO	N. quote	% quote
	584218	100,00%
TOTALE	584218	100,00%

Oggetto di attività:

Attività principale:

- 4110 - Sviluppo di progetti immobiliari

2.1.2. Storico della società

La società è stata costituita nel 2004, secondo la HG 194/22.03.1991.

Persone autorizzate:

-

amministratore.

2.2. Analisi diagnostica

Statuto e capitale sociale

La società ARKA INDUSTRY HOTEL S.R.L. è organizzata come società a responsabilità limitata, registrata presso O.R.C. Timis il 01.09.2004 con il n. J35/2507/2004 avente capitale sociale versato di 5842180 lei, sede a Lugoj, Calea Buziasului N. 31, Provincia Timis ed i successivi punti di lavoro / sedi secondarie:

PUNTI DI LAVORO: non ci sono.

Assemblea generale dei soci

L'Assemblea Generale dei Soci è l'organo dirigenziale della società che decide su tutte le attività svolte per raggiungere l'oggetto di attività della società, in tal senso:

- approva il bilancio e stabilisce la distribuzione dell'utile netto;

Alla data di elaborazione della relazione di valutazione, la Società non è coinvolta in contenziosi relativi al recupero di crediti e non risulta come debitrice per altre società o con debiti verso il bilancio dello Stato.

Marchi, licenze, brevetti.

La società non detiene licenze, brevetti o marchi.

Assicurazione contro i rischi
 ARKA INDUSTRY HOTEL SRL non ha contratti assicurativi contro determinati rischi per tutti i beni patrimoniali.

Analisi dell'ambiente esterno

- Ambiente economico favorevole

Punti forti

- Terreno ben posizionato, con facile accesso alla strada di accesso asfaltata, con utenze.

Punti deboli

- Edifici demolibili esistenti
- Possibili spese successive per inverdimento Offerta competitiva di terreni simili.

2.3. Analisi finanziaria

Tutta l'attività dell'azienda dal punto di vista dell'uso del potenziale e dell'efficienza si riflette nella situazione finanziaria della stessa. Lo stato e la struttura finanziaria della società, nonché la modalità di allocazione e la modalità di uso delle risorse finanziarie sono parametri fondamentali per il valutatore nella diagnosi dell'evoluzione e delle possibilità di redditività futura.

L'analisi dell'attività finanziaria della società si è basata sulle situazioni finanziarie per il 2015, 2016, 2017, 2018. Estratti da

Denominazione indicatori Bilancio	Esercizio finanziario			
	2015	2016	2017	2018
Attività non correnti	66.797	65.081	63.365	0
Attività correnti	4.953.104	4.970.966	4.949.743	4.162.150
Spese registrate in anticipo	0	0		
TOTALE ATTIVITÀ	5.019.901	5.036.047	5.013.108	4.162.150
Debiti	397.226	422.048	395.172	413.948
Redditi in anticipo	0	0		
Accantonamenti				913.200
Capitali - totale	4.622.675	4.613.999	4.617.936	2.835.002
TOTAL PASSIVITÀ	5.019.901	5.036.047	5.013.108	4.162.150
Denominazione indicatori conto economico				
Fatturato netto	128.762	132.650	131.922	124.116
Redditi totali	128.762	132.652	131.922	117.677
Spese totali	127.412	137.348	127.985	1.460.698
Utile o Perdita lorda	1.350	-4.696	3.937	-1.343.021

Informazioni società

Verifica innovativo Fiscale ed IVA

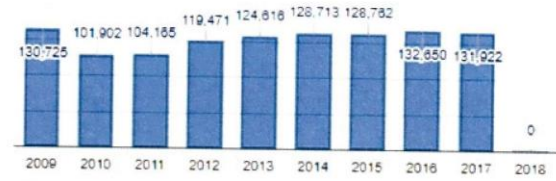
Innativo fiscale	Stato IVA
IVA all'incasso	Split IVA

Stato società Registrato dal 01 Settembre 2004
 Annotazioni sulla società commerciale:

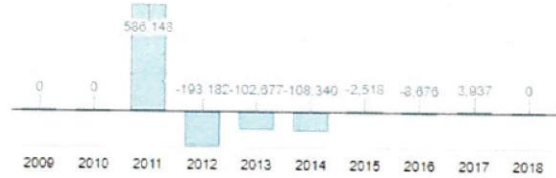
Data di registrazione dell'ultima dichiarazione	31 Gennaio 2018
Data dell'ultimo trattamento:	31 Gennaio 2018
Imposta sull'utile:	NO
Imposta sui redditi delle microimprese:	01-01-2018
Accise	NO
Imposta sul valore aggiunto:	06-09-2004
Contributo previdenza sociale:	NO
Contributo per il lavoro:	NO
Contributo assicurazione malattia:	NO
Tassa giochi d'azzardo	NO
Imposta sui redditi da stipendi:	NO
Imposta sugli edifici:	-
Imposta su petrolio greggio-gas nat da prod. interna	-
Royalty per la concessione mineraria/redditi affitti	-
Royalty per la concessione petrolifera	NO

Prestazioni finanziarie

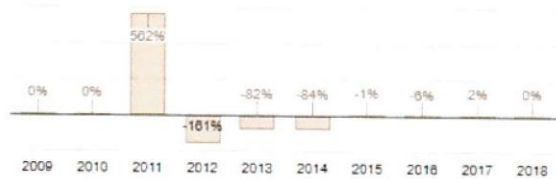
Fatturato



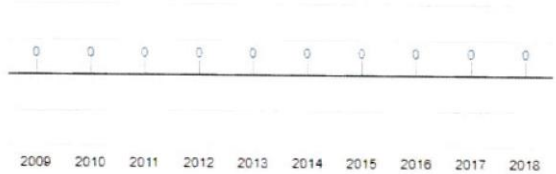
Utile Netto



Margine dell'utile netto



Numero dipendenti



Debiti residui verso lo Stato - CUI 16725692

Debiti residui - Totale

0 lei
 Totale debiti contestati : 0 lei
 il: 30 Giugno 2019
 aggiornato il 01 Agosto 2019

Totale i Debiti/Restante Restante rappresenta somma de plata restante (negativa) inregistrata la toate cele 4 bugete la data de: 30 Iunie 2019.

Percentuale Debiti Residui nel Fatturato Mensile



CAP. 3 APPROCCIO PATRIMONIALE I metodi basati sul valore patrimoniale utilizzano le informazioni fornite dall'ultimo bilancio contabile, ordinati secondo i requisiti di un bilancio economico:

<p>ATTIVITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immobilizzazioni materiali • Immobilizzazioni immateriali • Immobilizzazioni finanziarie • Scorte • Crediti • Altri mezzi correnti • Disponibilità di cassa 	<p>PASSIVITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capitale sociale • Riserve • Fondi • Fondi rischi • Utile netto non distribuito • Prestiti a medio termine • Prestiti a lungo termine • Prestiti a base di obbligazioni • Crediti a breve termine • Fornitori • Creditori
---	--

3.1. Metodo dell'attivo netto contabile

Il metodo si basa su dati contabili. Il metodo di calcolo dell'attivo netto contabile è:

$$\text{A.N.C.} = \text{TOTALE ATTIVITÀ} - \text{TOTALE PASSIVITÀ}$$

Le situazioni finanziarie al 31.12.2018 sono state elaborate secondo le norme metodologiche in vigore, tutte le nostre valutazioni partendo dalla premessa che i dati finanziari resi disponibili dalla società sono corretti.

3.2. Attivo netto contabile corretto (ANCC)

Un altro valore è quello dell'attivo netto contabile corretto (corretto) ANCC. La correzione viene effettuata nel senso dell'aumento del valore reale o nel senso della diminuzione del valore. La diminuzione o l'aumento è determinato in base all'utilità del rispettivo bene.

Il valore dell'attivo netto contabile corretto (A.N.C.C.) è dato dal valore delle immobilizzazioni sommato con il valore delle attività correnti corrette da cui vengono dedotte le passività totali.

$$\text{A.N.C.C.} = \text{A.N.C.} + (-)\text{Dr} - \text{DT}$$

Dove: A.N.C.C. = valore A.N.C.C.;

A.N.C. = valore dell'attivo netto contabile;

Dr = differenze dalla valutazione: DT

= debiti totali

I calcoli si basano su:

- I bilancio a 31.12.2018 presentati dalla direzione aziendale
- Inventario delle immobilizzazioni al 31.12.2018
- La situazione delle immobilizzazioni

- Situazione delle scorte (prodotti finiti, materie prime e materiali) al 31.12.2018
- Situazione dei pagamenti con clienti e fornitori al 31.12.2018
- Piano generale di posizione degli edifici
- Le discussioni avute con la direzione dell'azienda e le verifiche effettuate in loco durante la preparazione della relazione di valutazione
- Le conclusioni dell'analisi diagnostica

3.3. Base della valutazione patrimoniale

3.3.1. Valutazione delle attività immateriali

Nella dottrina della valutazione aziendale ci sono un numero di circa 120 attività immateriali, identificate da una denominazione, che possono essere descritte dal loro contenuto e possono quindi essere valutate separatamente. In questo caso, il valore contabile delle attività immateriali detenute dalla società è molto basso, anche insignificante e non ha richiesto correzioni.

3.3.2. Valutazione del terreno

Per la valutazione del terreno è stato utilizzato l'approccio tramite il mercato.

Gli elementi di confronto considerati sono i seguenti:

Diritti di proprietà trasferiti

Condizioni finanziarie

Condizioni di vendita

Spese immediatamente dopo l'acquisto

Condizioni di mercato

Posizione

Caratteristiche fisiche

Caratteristiche economiche

Utilizzo

Le componenti non immobiliari della vendita

Nell'allegato sono presentate le schede di valutazione dei terreni.

3.3.3. Valutazione degli edifici

Data la natura specializzata delle attività e che i dati di mercato delle transazioni dirette con tali proprietà sono estremamente limitati, verrà utilizzato l'approccio tramite costo.

Le schede di ispezione e valutazione per le proprietà oggetto della valutazione sono presentate nell'allegato.

3.3.4. Valutazione dell'apparecchiatura, attrezzature, macchine, impianti

Al momento dell'ispezione, i rappresentanti della società hanno comunicato all'effettuazione dell'ispezione in loco che la società non ha più apparecchiature, attrezzature, macchine, impianti.

3.3.5. Valutazione delle attività correnti e di altri elementi dell'attivo

La valutazione delle attività correnti e di altri elementi dell'attivo viene fatta secondo lo specifico di ogni elemento.

Le scorte di materie prime e materiali, semilavorati e prodotti finiti sono valutati come segue:

- le scorte di materie prime, materiali e componenti sono valutate con i metodi FIFO, LIFO, il costo medio ponderato del periodo o il costo di acquisizione del giorno di fine anno (se tale costo è inferiore ai costi di acquisizione precedenti). Nel caso di scorte ammortizzate e/o inutilizzabili per l'impresa, la valutazione viene effettuata al possibile prezzo di vendita delle scorte, diminuito delle spese di capitalizzazione;
- le scorte di prodotti finiti e semilavorati sono valutate al costo di produzione o al possibile prezzo di vendita, se la valorizzazione dei prodotti può essere effettuata solo abbassando i prezzi di vendita (o praticando sconti). Un'altra possibilità di valutazione è la riduzione del prezzo di vendita con una quota che esprime il margine del coefficiente di maggiorazione praticato;
- la produzione non finita viene valutata in modo simile alle scorte di prodotti finiti, rispettivamente al costo di produzione, ma tenendo conto dei metodi per constatare la fase o il grado di esecuzione delle operazioni;
- i beni degradati o parzialmente danneggiati sono valutati al prezzo di valorizzazione;
- gli articoli di inventario, le attrezzature di protezione e di lavoro sono valutati ai prezzi di approvvigionamento correnti.

All'interno dell'azienda si è verificato un cambiamento nell'uso delle immobilizzazioni materiali (edifici/terreno) nel senso che sarà migliorata nella prospettiva della vendita, nel senso che questi sono stati cambiati dalla categoria delle immobilizzazioni materiali a quella delle scorte.

Procedura di valutazione delle scorte (edifici e terreni)

La base della valutazione effettuata nella presente relazione è un valore di mercato come definito dalle Norme Nazionali di Valutazione dei Beni. Per determinare questo valore sono stati applicati:

l'approccio tramite il mercato (per terreno)

l'approccio tramite reddito per i due beni immobili non demolibili. Applicando questi metodi è stato ottenuto un valore di mercato.

Fase eseguite:

documentazione basata sulle informazioni fornite dal proprietario

ispezione del sito e dell'area, determinazione dello stato tecnico dell'edificio;

determinazione dei limiti e delle ipotesi che sono stati la base per la preparazione della relazione;

selezione del tipo del valore di stima nella presente relazione:

analisi di tutte le informazioni raccolte, interpretazione dei risultati dal punto di vista della valutazione;

applicazione dei metodi di valutazione considerati appropriati per la determinazione del valore della proprietà immobiliare.

Stima del costo di demolizione degli edifici e delle costruzioni degradati

Determinazione del valore di mercato degli immobili soggetti a rivalutazione

Comunicazione dei valori giusti rispettivamente delle differenze da rivalutazione.

La procedura di valutazione è conforme agli standard, alle raccomandazioni e alla metodologia di lavoro raccomandati da ANEVAR.

Approccio tramite mercato (per il terreno)

La tecnica di confronto delle vendite per la valutazione dei terreni prevede un confronto diretto dei terreni valutati con lotti simili di terreno, recentemente commercializzati o offerti in vendita sul mercato e per i quali sono disponibili informazioni.

Sebbene le vendite siano le più importanti, l'analisi delle offerte e dei prezzi per lotti simili, in concorrenza con la proprietà valutata, può dare un contributo per una migliore comprensione del mercato.

Gli elementi di confronto considerati sono i seguenti:

diritti di proprietà trasferiti

condizioni finanziarie

condizioni di vendita

spese immediatamente dopo l'acquisto

condizioni di mercato

posizione

caratteristiche fisiche

caratteristiche economiche

utilizzo

componenti non immobiliari della vendita

A seguito dell'analisi effettuata su 3 comparabili, con il metodo dei confronti, il perito stima il valore di mercato unitario per questo terreno come segue:

Valore unitario di mercato: 8,2 euro/mq

Tra gli elementi di confronto citati, un ruolo essenziale nella stima del valore unitario di mercato ha avuto la posizione, l'utilizzo e le condizioni di mercato.

Le rettifiche nella schema di confronto sono state prese in considerazione come segue:

Richiesta / Prezzo commercializzazione

È stato applicato un aggiustamento per l'offerta del -15% tenendo conto delle attuali condizioni di mercato: mercato dell'acquirente, mancanza di transazioni di compravendita per terreni edificabili, momento opportuno dell'offerta sul mercato;

Diritto di proprietà trasmesso: non sono stati necessari adeguamenti;

Condizioni di finanziamento: non sono stati necessari adeguamenti;

Condizioni di vendita: non sono stati necessari adeguamenti;

Spese necessarie immediatamente dopo l'acquisto: non sono stati necessari adeguamenti;

Condizioni di mercato: non sono stati necessari adeguamenti;

Posizione: i comparabili 1 e 2 sono stati modificati in modo negativo, del -10%, perché la loro posizione è superiore al soggetto comparabile;

Il comparabile 3 è stato corretto positivamente del 10%, perché la sua posizione è inferiore (area periferica) rispetto al soggetto comparabile;

Accesso: i comparabili 1 e 2 sono stati corretti negativamente, con -10%, poiché l'accesso è effettuato dalla strada asfaltata DN 6;

Posizione (via, vista, vicini): non sono stati necessari adeguamenti;

Traffico nell'area: non sono stati necessari adeguamenti

Inquinamento / inquinamento acustico nell'area: non sono stati necessari adeguamenti;

Dimensione (area terreno): tutti gli elementi comparabili sono stati corretti negativamente in base al rapporto tra le superfici, in quanto le loro superfici sono più piccole del soggetto comparabile e tale superficie è considerata più facile da commercializzare.

Forma / apertura: comparabile 2 è stato corretto positivamente con il 5%:

Inclinazione: non sono stati necessari adeguamenti;

Costruzioni non intavolati / demolibili: il comparabile 4 è stato modificato in modo negativo del -25% perché sul sito ci sono vecchi edifici che possono essere demoliti;

Utenze: il Comparabile 1 è stato corretto positivamente del 15% perché la sua posizione non è collegata al gas metano e alla rete fognaria;

Attrattività sul mercato: non sono stati necessari adeguamenti;

Caratteristiche economiche (reddito, gestione, inquilini, spese, durata dei contratti di affitto: non sono stati necessari adeguamenti;

Uso / Urbanismo: non sono stati necessari adeguamenti;

Componenti non immobiliari (strada commerciale): non sono stati necessari adeguamenti

Il valore assimilato per la proprietà da valutare è stato di stima come assimilabile al valore corretto della proprietà comparabile 2 perché alla stessa sono state apportate correzioni minime (la correzione lorda percentuale più bassa) considerando le caratteristiche analizzate.

Approccio tramite redditi – costruzioni

A seguito dell'ispezione in loco è emerso che la maggior parte degli edifici possono essere demolite, ad eccezione di due scorte:

1. Garage (n. inv. 101016)

Superficie costruita: 397 mq

Data PIF: 1953

Data di modernizzazione: 2010

Struttura: cemento armato con chiusure perimetrali di muratura in mattoni

Tetto: ossatura in cemento con rivestimenti in lamiera fine

Pavimentazione: in cemento

Finiture: intonaco, vernici

Utenze: elettricità

Condizioni tecniche: buone

2. Edificio per tessitura capannone nuovo (n. inv. 101035)

Superficie costruita: 4200 mq

Data PIF: 1971

Struttura: cemento armato con chiusure perimetrali di muratura in mattoni

Tetto: terrazza in cemento con idroisolamento

Pavimentazione: in cemento

Finiture: intonaco, vernici

Utenze: elettricità

Condizioni tecniche: soddisfacenti (richiede il ripristino dell'idroisolamento, impianti elettrici, riparazioni parziali dei pavimenti, ripristino delle connessioni della rete idrica).

La metodologia di calcolo ed i valori di stima si trovano nell'allegato alla presente relazione di valutazione.

Denominazione	Valore di mercato -euro-	Valore di mercato -lei-
Garage (const) 101016	21.900	102.100
Capannone (const) 101035	316.700	1.477.100
Terreno	551.900	2.574.000
Totale	890.500	4.153.200

I crediti vengono valutati a seconda del rischio di mancato incasso e della loro anzianità, come segue:

- quelli più vecchi di 1 anno e con alta probabilità di mancato incasso sono valutati al valore zero, quelli per cui è stato concesso credito al cliente e rientrano nel termine di accreditamento sono valutati al valore contabile;
- quelli di età superiore a 6 mesi, ma incassabili, sono valutati al valore contabile in base al rischio di mancato incasso ed al tasso di interesse applicato al credito commerciale (o ai depositi, ai prestiti bancari); in considerazione del campo di attività della società, i crediti non sono stati corretti.
- crediti per i quali si stima che l'incasso sarà ritardato di oltre 1 mese, saranno corretti nel senso di diminuire il valore contabile in base al costo di immobilizzazione dei fondi durante il differimento dell'incasso (interessi bancari a breve termine);
- quelli espressi in valuta estera, vengono valutati al tasso di riferimento della B.N.R. dal giorno della valutazione.

Le disponibilità in contanti in lei sono presi al loro valore nominale e quelli in valuta estera sono convertiti in lei al tasso di riferimento della B.N.R. dal giorno della valutazione.

Gli assegni, cambiali, pagherò e altri valori (lingotti e monete d'oro o d'argento) sono valutati al valore di quotazione di mercato alla data della valutazione.

Le marche postali ed i francobolli fiscali sono valutati al loro valore nominale (ad eccezione di quelli con valore filatelico).

Le spese registrate in anticipo, le differenze di conversione attivo, le spese da distribuire su vari periodi ed i premi di rimborso delle obbligazioni non sono inclusi nella valutazione.

Ai sensi del regolamento contabile conformemente alla Direttiva IV delle Comunità Economiche Europee e alla Direttiva VII delle Comunità Economiche Europee articolo 153:

- Quando si verifica un cambiamento nell'uso di un'immobilizzazione materiale, nel senso che la stessa sarà migliorata nella prospettiva della vendita, quando viene adottata la decisione di cambiare la destinazione, nella contabilità viene registrato il trasferimento delle attività dalla categoria di immobilizzazioni materiali, a quella di scorte. Il trasferimento è registrato al valore non ammortizzato delle immobilizzazioni. Se l'immobilizzazione materiale è stata rivalutata, contestualmente alla riclassificazione dell'attività, si procede alla chiusura del conto della riserva di rivalutazione ad essa correlata.
- Se un'attività che è stata inizialmente riconosciuta ai terreni viene successivamente utilizzata per la costruzione di unità abitative destinate alla vendita, a seconda del modo

di negoziazione dei contratti di vendita dei beni oggetto della costruzione e vendita, il valore del terreno è incluso in il valore del bene costruito o è chiaramente indicato sulle scorte della natura delle merci, al valore della registrazione nella contabilità.

Se il terreno è stato rivalutato, contemporaneamente al cambiamento della natura dell'attività, il conto della riserva di rivalutazione ad esso correlato verrà chiuso.

In considerazione di quanto sopra, si è proceduto all'eliminazione delle riserve di rivalutazione pari a 890.871 lei del valore del capitale proprio di 2.835.002, secondo lo stato patrimoniale 31.12.2018.

3.3.6 Valutazione degli elementi di passività

La correzione degli elementi di passività ha lo scopo di determinare il più accuratamente possibile i debiti della società quando vengono corrette le seguenti voci:

I debiti sono valutati al loro probabile importo di pagamento. In generale, gli obblighi sono assunti al loro valore contabile, e vi sono due situazioni in cui possono verificarsi correzioni:

- gli obblighi contratti in una valuta diversa da quella nazionale saranno aggiornate al tasso di cambio a partire della data di valutazione;
- i prestiti contratti a un livello di interesse diverso da quello attualmente praticato sul mercato, saranno riconsiderati in base alla differenza tra i due livelli.

Un aspetto importante nella valutazione dei debiti è quello degli obblighi identificati come non registrati nella contabilità. Si tratta di:

- potenziali controversie fiscali;
- potenziali spese relative a reclami nel campo della protezione ambientale o della protezione dei consumatori;
- possibili multe, sanzioni imminenti;
- alcune clausole contrattuali relative ad alcuni vantaggi concessi ai dipendenti e ad altre situazioni in questa categoria.

Altre voci incluse nei debiti, la cui stima è possibile riguardano:

- entrate registrate in anticipo;
- fondi per rischi e spese, se la loro veridicità è stata accertata; imposte latenti, che si materializzano in:
 - imposte dovute per il plusvalore che si otterrebbe dalla vendita di attività di gestione;
 - imposta latente contenuta da alcune componenti del capitale proprio, sussidi agli investimenti e fondi rischi regolamentati;
 - imposte su fondi per rischi e spese per le quali non è stata accertata la loro veridicità.

Valore dell'attivo netto contabile corretto

ATTIVO	n. riga	Bilancio il 31.12.2018	Correzioni valutazione	Valore corretto
I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1	0	0	0
1. Spese di gestione	2	0	0	0
2. Concessioni, brevetti, licenze, marchi, diritti e valorisimili ed altre immobilizzazioni immateriali	3	0	0	0
3. Fondo commerciale	4	0	0	0
4. Immobilizzazioni immateriali in corso	5	0	0	0
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6	0	0	0
1. Terreni	7	0	0	0

2. Costruzioni	8	0	0	0
3. Impianti tecnici e macchine	9	0	0	0
4. Altri impianti, attrezzature e mobili	10	0	0	0
5. Investimenti immobiliari	11	0	0	0
6. Immobilizzazioni materiali in corso	12	0	0	0
7. Investimenti immobiliari in fase di esecuzione	13	0	0	0
III. ATTIVITÀ BIOLOGICHE	14	0	0	0
IV. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	15	0	0	0
1. Azioni detenute nelle filiali	16	0	0	0
2. Prestiti concessi alle entità del gruppo	17			
3. Azioni detenute nelle entità associate e nelle entità controllate in comune	18	0	0	0
4. Prestiti concessi alle entità associate ed alle entità controllate in comune	19	0	0	0
5. Titoli detenuti come immobilizzazioni	20	0	0	0
6. Altri titoli immobilizzati	21	0	0	0
7. Altri prestiti	22	0	0	0
A. ATTIVITÀ IMMOBILIZZATE - TOTALE (riga 01+06+14+15)	23	0		0
I. SCORTE	24	4.153.200	-890.871	3.262.329
1. Materie prime e materiali di consumo	25	0	0	0
2. Acconti per l'acquisto di scorte (ct 4091)	26	0	0	0
3. Produzione in fase di esecuzione	27	0	0	0
4. Prodotti finiti e merci	28	4.153.200	-890.871	3.262.329
II. CREDITI	29	0	0	0
1. Crediti commerciali	30	0	0	0
2. Acconti pagati	31	0	0	0
3. Somme da incassare dalle entità del gruppo	32			
4. Somme da incassare dalle entità associate e dalle entità controllate in comune	33	0	0	0
5. Crediti risultati da operazioni con strumenti derivati	34	0	0	0
6. Altri crediti	35	0		0
7. Capitale sottoscritto e non versato	36	0	0	0
III. INVESTIMENTI FINANZIARI A BREVE TERMINE	37	0	0	0
IV. CASSA E CONTI A BANCHE	38			
B. ATTIVITÀ CORRENTI - TOTAL (riga 24+29+37+38)	39	4.162.150	-890.871	3.271.279
C. SPESE IN ANTICIPO	40	0		0
TOTALE ATTIVO (riga 23+39+40)	41	4.162.150	-890.871	3.271.279
PASSIVO	n. riga	Bilancio il 31.12.2018	Correzioni valutazione	Valore corretto

1). DEBITI DA PAGARE ENTRO UN ANNO	42	413.948	0	413.948
1. Prestiti da emissioni di obbligazioni	43	0	0	0
2. Somme dovute verso enti creditizi	44	0	0	0
3. Anticipi incassati in conto ordini	45	0	0	0
4. Debiti commerciali	46	0	0	0
5. Effetti commerciali da pagare	47	0	0	0
6. Debiti da operazioni di leasing finanziario	48	0	0	0
7. Somme dovute alle entità del gruppo	49	0	0	0
8. Somme dovute alle società collegate ed entità controllate in comune	50	0	0	0
9. Debiti risultati da operazioni con strumenti derivati	51	0	0	0
10. Altri debiti, inclusi debiti tributari e altri debiti previdenziali	52	413.948	0	413.948
E. DEBITI DA PAGARE ENTRO UN PERIODO SUPERIORE AD UN ANNO	53	0	0	0
1. Prestiti da emissioni di obbligazioni	54	0	0	0
2. Somme dovute verso enti creditizi	55	0	0	0
3. Anticipi incassati in conto ordini	56	0	0	0
4. Debiti commerciali	57	0	0	0
5. Effetti commerciali da pagare	58	0	0	0
6. Debiti da operazioni di leasing finanziario	59	0	0	0
7. Somme dovute alle entità del gruppo	60	0	0	0
8. Somme dovute alle società collegate ed entità controllate in comune	61	0	0	0
9. Debiti risultati da operazioni con strumenti derivati	62	0	0	0
10. Altri debiti, inclusi debiti tributari e altri debiti previdenziali	63	0	0	0
F. FONDI PER RISCHI E SPESE	64	913.200	0	913.200
1. Fondi per i benefici dei dipendenti	65	0	0	0
2. Altri fondi per rischi	66	913.200	0	913.200
G. REDDITI IN ANTICIPO	67	0	0	0
1. Sussidi agli investimenti	68	0	0	0
2. Redditi registrati in anticipo	69	0	0	0
3. Redditi registrati in anticipo relativi alle attività ricevute tramite trasferimento dai clienti	70	0	0	0
TOTALE DEBITI (riga 42+53+64+67)	71	1.327.148	0	1.327.148
ATTIVO NETTO CONTABILE (riga 41-71)	72	2.835.002		1.944.131
Numero quote	73	584.218		584.218
Valore nominale (lei)	74	10,00		10,00
Valore di una quota societaria (lei)	75	4,85		3,33

Pertanto, il valore della società di stima tramite il metodo dell'attivo netto contabile corretto, è:

-Ron-

3,33 RON – Valore di una quota

Negli allegati alla relazione di valutazione sono presentati in dettaglio i calcoli ed i risultati relativi al metodo dell'attivo netto contabile.

CAP. 4 VALORE DI STIMA PROPOSTO, OPINIONE E CONCLUSIONI
DEL VALUTATORE

A seguito dell'applicazione della metodologia di calcolo, sono stati ottenuti i seguenti valori delle quote valutate:

N.	Metodo di valutazione	Valore totale della società (lei)	Valore unitario di una quota (lei/ quota)
1	Metodo dell'attivo netto contabile corretto	1.944.131	3,33

Visto lo scopo della valutazione, si determina il valore di mercato di una quota come valore ottenuto tramite il metodo dell'attivo netto contabile corretto, risultando:

$$V_{\text{quota ARKA INDUSTRY HOTEL SRL}} = 3,33 \text{ lei}$$

Il valore della società, è:

$$V_{\text{SOCIETÀ ARKA INDUSTRY HOTEL SRL}} = 1.944.131 \text{ lei}$$

/firma illeggibile/

/firma illeggibile/

/firma illeggibile/

– Relazione di valutazione

ALLEGATO n. 1

ALLEGATO n. 1 – Attivo Netto Contabile Corretto della S.C. Arka Industry Hotel S.R.L.

ATTIVO	n. riga	Bilancio il 31.12.2018	Correzioni valutazione	Valore corretto
I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1	0	0	0
1. Spese di gestione	2	0	0	0
2. Concessioni, brevetti, licenze, marchi, diritti e valorisimili ed altre immobilizzazioni immateriali	3	0	0	0
3. Fondo commerciale	4	0	0	0
4. Immobilizzazioni immateriali in corso	5	0	0	0
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6	0	0	0
1. Terreni	7	0	0	0
2. Costruzioni	8	0	0	0
3. Impianti tecnici e macchine	9	0	0	0
4. Altri impianti, attrezzature e mobili	10	0	0	0
5. Investimenti immobiliari	11	0	0	0

6. Immobilizzazioni materiali in corso	12	0	0	0
7. Investimenti immobiliari in fase di esecuzione	13	0	0	0
III. ATTIVITÀ BIOLOGICHE	14	0	0	0
IV. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	15	0	0	0
1. Azioni detenute nelle filiali	16	0	0	0
2. Prestiti concessi alle entità del gruppo	17	0	0	0
3. Azioni detenute nelle entità associate e nelle entità controllate in comune	18	0	0	0
4. Prestiti concessi alle entità associate ed alle entità controllate in comune	19	0	0	0
5. Titoli detenuti come immobilizzazioni	20	0	0	0
6. Altri titoli immobilizzati	21	0	0	0
7. Altri prestiti	22	0	0	0
A. ATTIVITÀ IMMOBILIZZATE - TOTALE (riga 01+06+14+15)	23	0	0	0
I. SCORTE	24	4.153.200	-890.871	3.262.329
1. Materie prime e materiali di consumo	25	0	0	0
2. Acconti per l'acquisto di scorte (ct 4091)	26	0	0	0
3. Produzione in fase di esecuzione	27	0	0	0
4. Prodotti finiti e merci	28	4.153.200	-890.871	3.262.329
II. CREDITI	29	0	0	0
1. Crediti commerciali	30	0	0	0
2. Acconti pagati	31	0	0	0
3. Somme da incassare dalle entità del gruppo	32	0	0	0
4. Somme da incassare dalle entità associate e dalle entità controllate in comune	33	0	0	0
5. Crediti risultati da operazioni con strumenti derivati	34	0	0	0
6. Altri crediti	35	0	0	0
7. Capitale sottoscritto e non versato	36	0	0	0
III. INVESTIMENTI FINANZIARI A BREVE TERMINE	37	0	0	0
IV. CASSA E CONTI A BANCHE	38	8.950	0	8.950
B. ATTIVITÀ CORRENTI - TOTAL (riga 24+29+37+38)	39	4.162.150	-890.871	3.271.279
C. SPESE IN ANTICIPO	40	0	0	0
TOTALE ATTIVO (riga 23+39+40)	41	<u>4.162.150</u>	-890.871	<u>3.271.279</u>
PASSIVO	n. riga	Bilancio il 31.12.2018	Correzioni valutazione	Valore corretto

1). DEBITI DA PAGARE ENTRO UN ANNO	42	413.948	0	413.948
1. Prestiti da emissioni di obbligazioni	43	0	0	0
2. Somme dovute verso enti creditizi	44	0	0	0
3. Anticipi incassati in conto ordini	45	0	0	0
4. Debiti commerciali	46	0	0	0
5. Effetti commerciali da pagare	47	0	0	0
6. Debiti da operazioni di leasing finanziario	48	0	0	0
7. Somme dovute alle entità del gruppo	49	0	0	0
8. Somme dovute alle società collegate ed entità controllate in comune	50	0	0	0
9. Debiti risultati da operazioni con strumenti derivati	51	0	0	0
10. Altri debiti, inclusi debiti tributari e altri debiti previdenziali	52	413.948	0	413.948
E. DEBITI DA PAGARE ENTRO UN PERIODO SUPERIORE AD UN ANNO	53	0	0	0
1. Prestiti da emissioni di obbligazioni	54	0	0	0
2. Somme dovute verso enti creditizi	55	0	0	0
3. Anticipi incassati in conto ordini	56	0	0	0
4. Debiti commerciali	57	0	0	0
5. Effetti commerciali da pagare	58	0	0	0
6. Debiti da operazioni di leasing finanziario	59	0	0	0
7. Somme dovute alle entità del gruppo	60	0	0	0
8. Somme dovute alle società collegate ed entità controllate in comune	61	0	0	0
9. Debiti risultati da operazioni con strumenti derivati	62	0	0	0
10. Altri debiti, inclusi debiti tributari e altri debiti previdenziali	63	0	0	0
F. FONDI PER RISCHI E SPESE	64	913.200	0	913.200
1. Fondi per i benefici dei dipendenti	65	0	0	0
2. Altri fondi per rischi	66	913.200	0	913.200
G. REDDITI IN ANTICIPO	67	0	0	0
1. Sussidi agli investimenti	68	0	0	0
2. Redditi registrati in anticipo	69	0	0	0
3. Redditi registrati in anticipo relativi alle attività ricevute tramite trasferimento dai clienti	70	0	0	0
TOTALE DEBITI (riga 42+53+64+67)	71	1.327.148	0	1.327.148
ATTIVO NETTO CONTABILE (riga 41-71)	72	2.835.002		1.944.131
Numero quote	73	584.218		584.218
Valore nominale (lei)	74	10,00		10,00
Valore di una quota societaria (lei)	75	4,85		3,33

/firma illeggibile/

/apposto timbro Valutatore autorizzato Florian Petre/

/firma illeggibile/

/apposto timbro Valutatore autorizzato Nicoleta Gradinaru/

ANEXA ABOARDAREA PRIN PIATA TEREN					
Dimensioni ale proprietății		Subiect teren	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafața teren (mp)		67.302	25.197	100.000	13.000
Element de comparație Eur/mp		7	9,00	12,00	15,00
Pret cerut			226.773	1.200.000	195.000
Elemente de Comparație			Ajustari	Ajustari	Ajustari
Pret Cerut Eur/mp			9,00	12,00	15,00
tranzacție / oferta			oferta	oferta	oferta
Pret ajustat pentru negociere	Ajustare pentru negociere		-19%	-19%	-19%
			7,65	10,20	12,75
Drept de proprietate transmis			Corecții specifice tranzacției		
	sarcina : drept de servitute		Deplin	Deplin	Deplin
	Pret ajustat		7	9	11
Condiții de finanțare			De piață		
	Ajustare		0%	0%	0%
Condiții de vânzare			Indep.		
	Ajustare		0%	0%	0%
Căminare necesare imediat după comparare			Nu		
	Ajustare		0%	0%	0%
Condiții de piață			16-Jul-2018		
	Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat pentru negociere			7	9	11
			6,87	9,18	11,48
Localizare			Corecții specifice proprietății		
	Municipiul Lugoj, periferie vest, strada Buziacului		Municipiul Lugoj, periferie nord, lângă grupul școlar "Ștefan Odobleja"	Municipiul Lugoj, Centura, periferie nord-vest	Municipiul Lugoj, periferie vest, drumul Jabărului
	Ajustare		-10%	-10%	10%
			6,20	8,20	13
Acces			Strada înșurubată (U 99%), drum principal asfaltat		
	Ajustare		-10%	-10%	0%
			6	7	13
Poziție (la strada, vedere, vecini)			Bună		
	Ajustare		0%	0%	0%
Trafic în zona			trafic mediu		
	Ajustare		0%	0%	0%
Poluare / poluare fonică în zona			medie		
	Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat pentru negociere			6	7	13
			6	7	13
Dimensiune (arie teren)			Caracteristici fizice		
	Ajustare	67.302	-21,05%	16,35%	-27,19%
			4,35	8,54	9,20
Deschidere / Forma			Întins de 340 m la UJ 592		
	Ajustare		0%	5%	0%
	Pret ajustat		4	9	9
Încălzire			plini		
	Ajustare		0%	0%	0%
Construcții neîncluzate / demontabile			fara		
	Ajustare		0%	0%	0%
Utilități			apă, electricitate, gaz și canalizare		
	Ajustare		19%	0%	0%
			0,83	0,00	0
Atractivitate pe piață			medie		
	Ajustare		0%	-10%	-10%
Pret ajustat pentru negociere			5	8	8
			5	8	8
Caracteristici economice (vanzare, management, obiectiv, obiectivul)			Caracteristici economice		
	Ajustare		0%	0%	0%
			5	8	8
Componente non-imobiliare (vaz comercial)			fara		
	Ajustare		0%	0%	0%
			5,17	8,18	7,93
	Pret ajustat		5,17	8,18	7,93
	Ajustare totala neta absoluta (%)		-3,27%	-0,07%	-38%
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		45,80%	42,99%	47,41%
	Numar corecții		5	6	4
Comparabilă atecsa			2		
			42,99%	8,20	
Valoarea propusa			8,20 / mp		
			67302 mp	=	551.900
Curs BNR la data evaluării			4,6630		
Data evaluării			31 dec 18		

SCHEDA CALCOLO ANALISI CMBU

ANALISI CMBU	Usi alternativi	
	Terreno libero	Industriale
Specificazione		
Canone di affitto sul mercato	euro/mese o mpAu/mese	
Superficie da affittare	mpAu	4612
Reddito mensile da affitto (VBP)	euro	9.224
Reddito annuale da affitto (VBP)	euro	110.688
Grado di occupazione	%	1

Reddito lordo di gestione (VBE)	euro		99.619
Tasso di capitalizzazione relativo VBE			0,1050
Valore della proprietà in gestione	euro		948.754
Terreno in eccesso	mp	59202	0
Valore unitario terreno	euro/mp	8,2	8
Valore terreno in eccesso	euro	485.456	0
VALORE DELLA PROPRIETÀ PRIMA DEGLI INVESTIMENTI		485.456	948.754
Costi unitari demolizione / conversione / riparazioni / miglioramenti necessari	euro/mp	35	100
Costi conversione / riparazioni / miglioramenti necessari	euro	161420	461.200
Totale valore proprietà		324.036	487.554
MIGLIOR USO		NO	SÌ