

TO:
CASA DE INSOLVENTA TRANSILVANIA SPRL

REG.NUMBER/DATE:
2Ad130680/23.05.2013

ATTN:
Vasile POP

FROM:
CS Invest Consulting

E-MAIL:
vasile.pop@citr.ro
mihail.bia@citr.ro

E-MAIL:
vulea.tiberiu@csinvest.ro

RE:
**Opinie asupra valorii de piata si a valorii de piata in
conditii de vanzare fortata –echipamente si instalatii
utilaje si mijloace de transport + sorturi aflate in
patrimoniul SC ROMSTRADE SRL**

PAGES:
6 + Anexe

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra privind estimarea valorii de piata si de vanzare fortata a bunurilor aflate in patrimoniul societatii ROMSTRADE SRL, conform listelor primite de la dumneavoastra, in corespondenta electronica, in continuare va precizam ca am procedat la evaluarea acestora, rezultand urmatoarele:

Categorie	Valoare contabila (lei)	Valoare contabila (euro)	Valoare de piata (lei)	Valoare de piata (euro)	VP vanzare fortata (lei)	VP vanzare fortata (euro)	Observatii
Terasiere	9,779,609	2,237,999	15,561,641	3,561,180	11,003,139	2,517,996	anexa nr. 1
Esaloane	20,399,690	4,668,335	35,249,594	8,066,640	24,674,076	5,646,500	anexa nr. 2
Autoturisme	1,386,438	317,277	2,741,118	627,380	1,922,502	439,952	anexa nr. 3
TOTAL	31,565,736	7,223,611	53,552,353	12,255,200	37,599,717	8,604,448	

Mentionam ca valorile prezentate mai sus, impreuna cu metodologia de lucru detaliata fac parte integranta din *Raportul de evaluare active aflate in patrimoniul SC ROMSTRADE SRL*.

Ipozezele de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

1.Ipozeze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții SC ROMSTRADE SRL și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- s-au luat în considerare observațiile efectuate în cursul inspecției pe teren, documentele suplimentare puse la dispoziție de reprezentanții destinatarului, în forma în care acestea au fost preluate de la proprietar și discuțiile purtate cu tehnicienii acestuia. În urma acestor discuții purtate la fața locului, s-au stabilit: istoricul exploataării, tipul și volumul intervențiilor făcute pe parcursul duratei de viață consumate s.a.;
- în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii echipamentelor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința noastră sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- ne considerăm degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care nu putem da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- echipamentele ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- în timpul efectuării inspecției, nu am putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale bunurilor evaluate, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea);
- presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- considerăm că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare considerate adecvate au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- am utilizat în estimarea valorii raportate numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.

2. Ipoteze speciale:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- prin natura muncii noastre, nu suntem obligați să oferim în continuare consultanță sau să depunem mărturie în instanță relativ la echipamentele analizate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul scris, acordat în prealabil de către CS INVEST CONSULTING;
- orice valori estimate în raport se aplică echipamentelor în stare integrală și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documente care să ateste proveniența (contract de vânzare cumpărare, factura de achiziție) sau alte documente de înregistrare, doar listele cu bunurile evidențiate în cadrul prezentei opinii.

Valoarea estimată

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardelor generale de evaluare:

- IVA 101 – Sfera misiunii de evaluare,
- IVS 102 – Implementare,
- IVS 103 – Raportarea evaluării,

respectiv standardul referitor la active:

- IVS 220 – Imobilizări corporale mobile.

Acest tip de echipamente se tranzacționează atât „de nou”, cât și pe piața “second-hand”, putându-se astfel proceda la estimarea unei valori de piață așa cum este ea definită în IVS – Cadrul general: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

O condiție esențială pentru a putea fi estimată o valoare de piață este existența unei piețe libere și competitive.

În cazul de față această condiție este îndeplinită cu mențiunea că astfel de echipamente, probabil trebuie expuse un termen mediu pe piața ținând cont de utilizare și de domeniu (piața construcțiilor este contractată).

Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii aprilie 2013, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în cursul lunii mai 2013.

Modalități și termene de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc).

Data inspecției

Inspekția bunurilor a fost realizată de către Tiberiu Vulea – expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, la data de 25.04.2013, însoțit de reprezentanții Romstrade și Casa de Insolvență Transilvania .

Responsabilitatea față de terți

Această opinie este confidențială, destinată numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. anterioare. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă opinia este transmisă unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nici o circumstanță.

Valabilitatea opiniei

Prezenta opinie a fost realizată pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții ROMSTRADA SRL, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în opinie.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentei opinii au fost:

- ✓ Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții ROMSTRADA SRL, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Nu ne asumăm niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
- ✓ Site-uri de specialitate:
 - <http://ro.minutemachine.com/statii-concasare-reciclare>
 - <http://www.utilaje-secondhand.ro/>
 - <http://autoline-eu.ro>
 - <http://www.mascus.ro/utilaje-constructii-second-hand>
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.
- ✓ Culegerea de standarde internaționale de evaluare - IVS.
- ✓ Ghidurile de evaluare emise de ANEVAR.
- ✓ Informații obținute de la producători de echipamente similare sau dealeri specializați în tranzacționarea echipamentelor noi și second-hand, referitoare la cotații de tranzacționare, caracteristici tehnice cu rol de diferențiere, clasamentul mărcilor întâlnite pe piață etc.
SC ROMSTRADA SRL – dl. Dan Palagean- 0722455171 .
În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din baza de date proprie.

Etapele parcurse

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații preluate de la reprezentanții ROMSTRADE SRL;
- ✓ inspecția bunurilor – au fost inspectate marea majoritate a bunurilor fiind realizate fotografii reprezentative;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale ROMSTRADE pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a bunurilor evaluate;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice echipamentului analizat;
- ✓ obținerea de informații referitoare la prețuri actuale (noi sau second-hand) ale unor echipamente similare;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse.

Pentru determinarea valorii de piață a bunurilor aflate în patrimoniul societății a fost utilizată abordarea prin cost.

Aplicarea acestei metode implică parcurgerea următorilor pași:

- Determinarea costului de înlocuire brut: s-a aplicat metoda indicilor de actualizare. Valoarea indicilor utilizați s-a obținut prin raportarea cursului euro de la data de referință la cursul mediu aferent anului punerii în funcțiune a bunurilor evaluate.
- Estimarea deprecierei cumulate:
 - deteriorare fizică: factorii utilizați pentru determinarea acesteia au fost vârsta exprimată în ani (în cazul autoturismelor și al esaloanelor) și vârsta exprimată în ore de funcționare (în cazul terasierelor)
 - depreciere economică: pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului a fost estimată la 20%. Această valoare reflectă starea contextului economic general precum și impactul trecerii bunurilor de pe piața de nou pe piața second-hand.
- Determinarea costului de înlocuire net: presupune deducerea din costul de înlocuire brut a deprecierei rezultate pentru fiecare grup de bunuri evaluate.

Pentru produsele de balastieră, valorile au fost estimate pe baza pretului unitar aferent fiecărui tip de sort.

Prin compararea valorilor obținute cu prețurile de pe piața specifică, concluzionăm că atât costul de înlocuire brut cât și costul de înlocuire net se încadrează în intervalele acceptate de piață.

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

- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ cursul valutar luat în considerare în calcule a fost de 4.3698 RON/EUR aferent datei de 28.02.2013 - data listelor de inventar.

S.C. CS INVEST CONSULTING S.R.L.

Cluj-Napoca – 24.05.2013



Cluj-Napoca 400072
str. Brasov nr. 37
tel./fax: 0264-440.931
tel.: 0264-440.939

office@csinvest.ro
www.csinvest.ro

J 12 / 482 / 2003
R 15241031
RO148RDE1305V42335371300
S.R.L. sucursala Cluj
Capital Social 10,000 RON