

Raport de evaluare

Stocurile societatii

MEREDITH SRL – In insolventa



Iunie 2015

Vineri, 26 iunie 2015

In atentia: **MEREDITH SRL – In insolventa**
Bucuresti, Sector 6, str. Crangasi, nr. 15, bl.11A, sc.1, et. 8, ap.30,

CC: **LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L**
Dl. Razvan Dumitrescu - practician in insolventa

Stimate Doamne/Domni,

Ref: **Evaluarea stocurilor MEREDITH SRL – In insolventa**

In legatura cu cererea primita din partea Dvs. pentru evaluarea stocurilor, **MEREDITH SRL – In insolventa**, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie stocul de marfa al societatii **MEREDITH SRL – In insolventa** inregistrat din punct de vedere contabil in contul 371 „Marfuri”. Stocul este format dintr-un numar total de 97 de repere de stoc cu o valoare contabila de 96.302,89 lei.

***Nota** : In balanta din data de 30.11.2014 valoarea totala a stocului inregistrata in contul 371 „Marfuri” este de 98.046,39 lei. Diferenta de 1.743,50 lei a fost constatata lipsa de inventar.*

Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este estimarea valorilor de piata si a valorilor de lichidare in conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR 2014, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR in vederea informarii Clientului.

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportarea evaluarii; SEV - 200 Intreprinderi si participatii la intreprinderi.

Clientul si destinatarul lucrarii

Clientul raportului de evaluare este societatea **MEREDITH SRL – In insolventa**, cu sediul in loc. Bucuresti, Sector 6, str. Crangasi, nr. 15, bl.11A, sc.1, et. 8, ap.30, CUI: RO 11552736, Nr. Reg. Comertului J40/2385/1999, prin LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L.

Destinatarul raportului de evaluare este LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L. , prin D-nul. Razvan Dumitrescu - practician in insolventa.

Prezentarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este DAS EVALUARI GROUP S.R.L., cu sediul in loc. Bucuresti, Sector 3, Str. Turturelelor, nr. 11A, et.4, modul 18, telefon 0723194555, CUI: 32589592, Nr. Reg. Comertului J40/15453/2013 reprezentata de Dna. Stoica Elena Daniela- Evaluator autorizat membru titular ANEVAR nr. leg 16387, specializarea EI.

Data evaluarii

Data evaluarii este 03.12.2014.

Data inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 15.06.2015 catre Dna. Stoica Elena Daniela – reprezentant Das Evaluari Group S.R.L. impreuna cu reprezentantul MEREDITH SRL . - in insolventa, Dl. Chira Marian Constantin.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata :
13.600 lei echivalent a 3.100 euro

Valoarea de lichidare :
10.200 lei echivalent a 2.300 euro

Detaliile sunt prezentate in anexa 4.

Nota: Valorile sunt fara TVA (24%)



Argumentarea valorii

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 03.12.2014, respectiv 4,4282 LEI/EUR ;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatilor, a pietelor, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe orice piata valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu. Valoarea este subiectiva si evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. OBIECTUL EVALUARII	6
1.2. SCOPUL EVALUARII	6
1.3. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII	6
1.4. DATA EVALUARII	6
1.5. DATA INSPECTIEI	7
1.6. DATA REDACTARII RAPORTULUI	7
1.7. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	7
1.8. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII	7
1.9. BAZELE EVALUARII	7
1.10. VALOAREA DE LICHIDARE / VANZARE FORTATA	8
1.11. SURSELE DE INFORMATII	9
1.12. IPOTEZE EVALUARII	9
2. PREZENTAREA SI EVALUAREA STOCURILOR.....	11
2.1. PREZENTAREA STOCURILOR EVALUATE	11
2.2. INVENTARIEREA STOCURILOR	11
2.3. INSPECTIA STOCURILOR.....	12
2.4. CONTABILITATEA STOCURILOR.....	12
2.5. PROCEDURA DE EVALUARE	12
2.6. ABORDAREA PRIN COST	13
2.7. ABORDAREA PRIN PIATA	13
2.8. ABORDARE PRIN VENIT	13
3. VALORI FINALE	14
3.1. ANALIZA VALORILOR	14
3.2. FUNDAMENTAREA CONCLUZIEI	14
3.3. ESTIMAREA FINALA A VALORII	15
3.4. ARGUMENTAREA VALORII	15
4. PRECIZARI FINALE.....	16
4.1. SERVICIILE FURNIZATE	16
4.2. DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE.....	16
4.3. CERTIFICARE.....	17
4.4. CLAUZE SPECIALE: PUBLICITATE, CONFIDENTIALITATE SI RESPONSABILITATI	18
4.5. VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE	18
4.6. CONDITIILE LIMITATIVE	18
LISTA ANEXELOR	21

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie stocul de marfa al societății MEREDITH SRL – In insolventa înregistrat din punct de vedere contabil în contul 371 „Marfuri”. Stocul este format dintr-un număr total de 97 de repere de stoc cu o valoare contabilă de 96.302,89 lei.

Nota : In balanta din data de 30.11.2014 valoarea totala a stocului inscrisa in contul 371 „Marfuri” este de 98.046,39 lei. Diferenta de 1.743,50 lei a fost constatata lipsa de inventar.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluări este estimarea valorilor de piață și a valorilor de lichidare în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR în vederea informării Clientului.

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru General); SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportarea evaluării; SEV - 200 Întreprinderi și participatii la întreprinderi

1.3. Clientul și destinatarul lucrării

Clientul raportului de evaluare este societatea **MEREDITH SRL – In insolventa**, cu sediul în loc. București, Sector 6, str. Crangasi, nr. 15, bl.11A, sc.1, et. 8, ap.30, CUI: RO 11552736, Nr. Reg. Comerțului J40/2385/1999, prin LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L.

Destinatarul raportului de evaluare este LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L., prin D-nul. Razvan Dumitrescu - practician în insolventa.

Prezentarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrări este S.C DAS EVALUARI GROUP S.R.L., cu sediul în loc. București, Sector 3, Str. Turturelelor, nr. 11A, et.4, modul 18, telefon 0723194555, CUI: 32589592, Nr. Reg. Comerțului J40/15453/2013 reprezentată de Dna. Stoica Elena Daniela - Evaluator autorizat membru titular ANEVAR nr. leg 16387, specializarea EI.

1.4. Data evaluării

Data evaluării este 03.12.2014

1.5. Data inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 15.06.2015 de catre Dna Stoica Elena Daniela – reprezentant Das Evaluari Group impreuna cu reprezentantul MEREDITH S.R.L - in insolventa, Dl. Chira Marian Constantin.

1.6. Data redactarii raportului

Data redactarii raportului este 26.06.2015.

1.7. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei, continutului si a contextului in care ar urma sa apara.

1.8. Declararea conformitatii evaluarii

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare 2014 adoptate de A.N.E.V.A.R..

1.9. Bazele evaluarii

Valoarea de piata

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata definita in standardele de evaluare dupa cum urmeaza:

Definitia valorii de piata: suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Pentru determinarea acestor valori s-a folosit abordarea prin cost.

Modalitati si termene de plata

Valoarea de piata estimata presupune calcule bazate pe practicile curente de piata fara facilitati sau termene speciale de plata.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor furnizate de catre Client. Corectitudinea si precizia datelor furnizate este responsabilitatea Clientului.

Valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietelor specific mijloacelor fixe nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

1.10. Valoarea de lichidare / vanzare fortata

Definitie

Termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

De asemenea, acesta ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constringerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

Ipoteze

Avand in vedere situatia Proprietarului (in insolventa) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte limitat, Evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare /

vanzare fortata intr-un interval de 3-6 luni este redusa in comparatie cu valoarea de piata cu 25%.

1.11. Sursele de informatii

Sursele de informatii :

- i. Balanta de verificare emisa la data de 30.11.2014;
- ii. Inventarul stocurilor efectuat de catre lichidatorul judiciar;
- iii. Situatia stocurilor cu preturile de achizitie transmise de catre client;
- iv. Informatiile colectate la inspectie;

1.12. Ipoteze evaluarii

Ipotezele evaluarii sunt :

- i. Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In lipsa documentelor care nu au fost puse la dispozitie, Evaluatorul a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt. Orice concluzie eronata cauzata de lipsa documentelor este responsabilitatea Clientului.

Raportul de evaluarea este intocmit pe baza documentele puse la dispozitie de Client si a estimarilor si ipotezelor facute de Evaluator.

- ii. Evaluarea nu a tinut cont de situatia juridica a stocului respectiv de sarcinile, privilegiile, interdictiile etc inscise. Ipoteza evaluarii este : stoc liber de orice sarcini, litigii, interdictii, ipoteci, garantii mobiliare, etc.
- iii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului o serie de documente si informatii privind starea stocurilor.

Ipoteza evaluarii este ca toate aceste informatii si documente sunt corecte si conforme cu realitatea fara ca Evaluatorul sa verifice veridicitatea acestora.

- iv. Evaluatorului nu i-au fost puse la dispozitie facturile prin care s-a facut achizitia stocului precum si dovada platii.

Ipoteza evaluarii este ca intreg stocul se afla in proprietatea Clientului- Meredith SRL.

- v. Activele ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data inspectiei, nefiind cuprinse in cadrul lucrarii previziuni privind modul de pastrare/ conservare/ utilizare a acestora, care se poate schimba oricand. Inspectia acestora a fost numai asupra elementelor vizibile. La data evaluarii stocul subiect se afla la adresa Com. Magurele, Str Atomistilor, nr 122 A, jud Ilfov

Evaluarea tuturor activelor s-a facut pe amplasamentul constatat la inspectie si declarat de Client, respectiv locul de depozitare s-a considerat ca fiind locatia precizata si nu s-au considerat costuri suplimentare pentru stocare, transport, etc.

- vi. Din documentele puse la dispozitie de catre Administratorul Judiciar SMDA Insolvency SPRL respectiv Procesul Verbal de Inventariere reiese faptul ca 74 repere de stoc cu o valoare contabila de 82.036,35 lei erau expirate la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut inventarierea fiecarui reper de stoc in parte si s-a bazat, in prezentul raport de evaluare, pe informatiile inscrise in Procesul Verbal de Inventariere prezentat in anexa 5.

Ipoteza evaluarii este ca informatiile inscrise in Procesul Verbal de Inventariere incheiat la data de 16.03.2015 sunt corecte si conforme cu realitatea.

- vii. Avand in vedere faptul ca societatea se afla in insolventa si nu mai desfasoara activitate ipoteza vanzarii este de lichidare ordonata (conform procedurii Insolventei).
- viii. Valorile finale au fost estimate in ipoteza ca proprietarul este platitor de TVA 24% respectiv sunt valorile finale sunt nete inainte de TVA (24%).

2. PREZENTAREA SI EVALUAREA STOCURILOR

2.1. Prezentarea stocurilor evaluate

Obiectul evaluării îl constituie stocul de marfa al societății **MEREDITH SRL – In insolventa** înregistrat din punct de vedere contabil în contul 371 „Marfuri”. Stocul este format dintr-un număr total de 97 de unități de stoc cu o valoare contabilă de 96.302,89 lei.

Stocul este format din produse alimentare (zacusca, otet, zahar etc) și din produse nealimentare (solutii de curatat, folie de plastic saci menajeri etc).

Stocul este detaliat, la nivel de reper, în anexa 1.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații financiar-contabile cu privire la data achiziției.

Conform Procesului Verbal de Inventariere întocmit de către SMDA Insolvency SPRL xxx reies următoarele:

- i. 74 repere de stoc cu o valoare contabilă de 82.036,35 (aprox. 81% din total stoc) lei aveau termenul de valabilitate expirat – vezi anexa 2.
- ii. 14 bucăți de Butoaie glucoza, cod produs D0619, valoare contabilă de 714 lei sunt lipsa;
- iii. 250 L TRENOL F 100, cod produs D0619, reprezintă plusuri de inventar;

Stocurile expirate și stocurile lipsa au fost evaluate la valoarea zero având în vedere că nu există valoare de recuperare. Detaliile sunt prezentate în anexa 4.

Având în vedere cele de mai sus valoarea contabilă a stocului supus prezentei evaluării este de 18.451 lei.

2.2. Inventarierea stocurilor

Inventarierea stocurilor a fost realizată de către Comisia de inventariere formată din Dvornic Alexandrina și Dumitrescu Razvan – reprezentanți ai SMDA Insolvency SPRL și Alexe Ionelia – reprezentant al MEREDITH S.R.L.

În urma inventarierii au rezultat următoarele:

1. 14 bucăți de Butoaie glucoza, cod produs D0619, valoare contabilă de 714 lei erau lipsa.
2. 250 L TRENOL F 100, cod produs D0011, erau plusuri de inventar.

3. 74 repere de toc cu o valoare contabila de 82.036,35 lei (aprox 81% din total stoc) erau expirate. Stocul expirat este detaliat pe larg in anexa 2.

2.3. **Inspectia stocurilor**

Inspectia a fost efectuata in data de 15.06.2015 de catre Dna Stoica Elena Daniela – reprezentant Das Evaluari Group impreuna cu reprezentantul MEREDITH S.R.L - in insolventa, Dl. Chira Marian Constantin.

Exista doua proceduri majore de identificarea si inventarierea stocurilor:

Macroidentificarea Macroidentificarea are la baza procesul de identificare a categoriilor si claselor de stocuri

Microidentificarea Microidentificarea este procesul de evidentiere a caracteristicilor individuale ale stocurilor. Se evidentiaza pentru fiecare dintre aceste stocuri marca, modelul si numarul de bucati pentru fiecare tip.

In acest raport s-au folosit procedeul de macro-identificarea.

La inspectia stocurilor s-au constatat urmatoarele:

- Stocurile inspectate se afla in depozitul Proprietarului din Com. Magurele, str. Atomistilor, nr. 122A, Judetul Ilfov.
- Stocurile inspectate erau ambalate individual in cutii, si infoliate pe paleti
- Stocul nu se afla depozitat in conditii speciale (camera frigorifica, temperatura controlata, ambalare ordonata sau specifica per reper de stoc etc);
- Nu s-au identificat toate reperele de stoc;
- Din situatiile puse la dispozitie reiese ca 81% din valoarea de inventar a stocurilor o reprezinta marfuri cu termenul de valabilitate expirat la data inventarierii.

2.4. **Contabilitatea stocurilor**

Din punct de vedere contabil metoda de gestiune este cost mediu ponderat (CMP).

2.5. **Procedura de evaluare**

Avand in vedere faptul ca societatea se afla in starea de insolventa si nu mai desfasoara activitate pentru activele inregistrate in patrimoniu cat si pentru activele identificate ca si

plusuri de inventar s-a calculat valoarea realizabila neta pe baza abordarii prin cost iar pentru.

2.6. Abordarea prin cost

In cazul stocurilor subiect, Evaluatorul a estimat valoarea de piata astfel:

- i. Conform Procesului Verbal de Inventariere s-au stabilit stocul faptic existent la data evaluarii.
- ii. S-a preluat din datele financiar contabile puse la dispozitie costul de achizitie;
- iii. Din costul de achizitie s-au sczut cele 3 tipuri de depreciere dupa cum urmeaza:

Deprecierea fizica

Deprecierea fizica a fost estimata conform constatarilor facute la inspectie. Au fost estimate urmatoarele deprecieri fizice in functie de starea constatata dupa cum urmeaza:

- 0% pentru toate articolele considerate a fi neperisabile;
- 10% pentru toate articolele a caror depozitare a fost considerate a fi necorespunzatoare (ex: Otet, ghiveci in bullion, zacusca, etc) ;

Depreciere functionala

Nu s-a luat in calcul deprecierea functionala.

Deprecierea externa

Deprecierea externa a fost estimata la 25% pentru vanzarea in bloc a intregului stoc.

Conform celor de mai sus valoarea de piata a stocurilor a fost estimata la valoarea de 13.600 lei si nu contine T.V.A. Modul de calcul si valorile pentru fiecare reper in parte sunt prezentate in Anexa 3.

2.7. Abordarea prin piata

Dat fiind specificul activelor (nu sunt materii prime cu pret cotate) si lipsa unei piete active de vanzare-cumparare relevante aceasta abordare nu a fost aplicata.

2.8. Abordare prin venit

Avand in vedere ca societatea la data evaluarii nu mai desfasoara activitate, aceasta metoda nu s-a aplicat si nu s-a putut calcula valoarea realizabila neta a stocurilor (N.R.V.).

3. VALORI FINALE

3.1. Analiza valorilor

Avand in vedere abordarile aplicate s-au obtinut mai multe valori care au stat la baza stabilirii valorii finale. Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

3.2. Fundamentarea concluziei

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul activului.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

3.3. Estimarea finala a valorii

Opinia finala a Evaluatorului, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piata :
13.600 lei echivalent a 3.100 euro

Valoarea de lichidare :
10.200 lei echivalent a 2.300 euro

Detaliile sunt prezentate in anexa 4.

Nota: Valorile fara TVA (24%).



Stoica Elena Daniela
Evaluator Autorizat | Membru
titular ANEVAR



3.4. Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- cursul de schimb euro/leu din data de 03.12.2014 respectiv 4.4282 lei/eur.
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva si se bazeaza exclusiv pe planul de investiei furnizat de Client;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

4. PRECIZARI FINALE

4.1. Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de S.C DAS EVALUARI GROUP S.R.L. au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent.

Compensatia nu a depins de concluziile asupra valorii opinat.

Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport. Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Conditiiile actuale de piata in opinia noastra sunt diferite de conditiile unei pietee normale in special datorita scaderii economice generale. Principala influenta negativa este lipsa lichiditatii pietee care creste substantial timpul de promovare si marketabilitate a oricarei proprietati aflate spre vanzare. Evaluarile prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi considerabil mai mica decat valoarea de piata estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari, desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul evaluarii.

4.2. Declaratia privind conditiile limitative

- Evaluarea a fost efectuata de catre Stoica Elena Daniela in calitate de evaluator, autorizat avand la dispozitie informatiile furnizate de catre Client, pe care evaluatorul le considera corecte;
- La elaborarea raportului de evaluare au fost luati in luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii. Evaluatorul a utilizat in estimarea

valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care sa influenteze in vreun fel rezultatele evaluarii;
- Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) care ar putea influenta in vreun fel valoarea calculata.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in activele care constituie obiectul prezentului raport;
- Prezentul raport nu poate fi utilizat in justitie;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

4.3. Certificare

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- i. Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ii. Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;
- iii. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- iv. Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- v. Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;
- vi. Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) sau a Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al evaluatorului";
- vii. Utilizarea prezentului raport poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de verificare;

viii. In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

4.4. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati

- i. Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii Clientului si Destinatarului.
- ii. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al Clientului si al Evaluatorului.
- iii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

4.5. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

4.6. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;

2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța vis-a-vis de proprietățile subiect;
7. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
8. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
9. Orice entitate, fizică sau juridică, care face o judecată de valoare pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
10. Evaluatorul nu a făcut studii de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a întreprins nici o analiză sau investigație privitoare la contaminări sau impactul asupra mediului;
11. Valorile incluse în acest raport se referă strict la obiectul și scopul evaluării. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
12. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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;
13. Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice, dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nementionați în prezentul raport;

14. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Lista anexelor

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Prezentarea stocurilor |
| Anexa 2 | Prezentarea stocurilor expirate |
| Anexa 3 | Evaluarea stocurilor |
| Anexa 4 | Valori finale din evaluare |
| Anexa 5 | Documente contabile puse la dispozitia Evaluatorului |
| Anexa 6 | Poze inspectie CD |