

RAPORT DE EVALUARE

Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019

CLIENT:

EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar.

UTILIZATORUL RAPORTULUI:

EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar.

Dosar nr. 46134/3/2016 pe rolul Tribunalului Bucuresti sectia a VII-a Civila

AUTOR:

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
S.C MILLENIUM EXPERT SERVICE S.R.L.
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR: EPI, EBM, EI, VE – EPI
MATEI CORVIN - IOAN
Leg. nr. 13.997
Tel.: 0723.390.833
E-mail: mateicorvin@gmail.com;**

23 APRILIE 2019

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI, CLIENTULUI și al BENEFICIARULUI



Sinteza evaluării

Catre:

EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar.

Stimati Domni, stimata Doamne

Scopul evaluarii: exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de vanzare fortata in ipoteza vanzarii fortate a bunurilor mobile, proprietatea **EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de lichidare, Dosar nr. 46134/3/2016 pe rolul Tribunalului Bucuresti sectia a VII-a Civila.**

Bunurile supuse evaluarii sunt: Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019.

Raportul a fost intocmit la cererea clientului **EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar.**

Au fost supuse evaluarii un stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019. Acest stoc de carti din patrimoniul societatii a fost inspectat de catre evaluator impreuna cu reprezentantul societatii Dl. Alexie Mihai la adresa de depozitare a acestora, respectiv Bucuresti, strada Sirenelor, nr. 57.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor - 2018, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al **EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment**, toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislația actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.

Denumire	Abordarea prin cost		Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Valoarea de piata propusa		Valoarea de vanzare fortata	
	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR
Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019	76,931	16,167	-	-	-	-	76,931	16,167	53,851	11,317

Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- Termenul „vanzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.
- Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă.
- Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția *valorii de piață*.
- Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2018. O „vanzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotaie inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;



- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa; In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele mentionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza ca valoarea fortata reprezinta o decontare a valorii de piata pentru tipul de bunuri similare celor supuse evaluării cu o medie de aproximativ 30%.

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Valorile propuse a bunurilor sunt valabile in ipoteza in care toate bunurile sunt in tara, la sediul societatii, sau la locatiile unde evaluatorul a efectuat inspectia, nefiind necesare alte cheltuieli suplimentare de transport.
- ✓ Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- ✓ Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la reprezentanti ai proprietarului si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei.
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren.
- ✓ Valoarea estimata se refera la o posibila tranzactie integrala, in starea si configuratia existenta la data evaluarii, fara a se tine cont de costurile necesare demontarii, transportului si montarii la locatia cumparatorului.
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii.
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).
- ✓ Valoarea este o predictie.
- ✓ Valoarea este subiectiva.
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legale.
- ✓ Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ **La un curs de 1 EUR = 4,7584 RON**
- ✓ **Data evaluării: 23.04.2019**

AUTOR:
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
S.C MILLENIUM EXPERT SERVICE S.R.L.
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR: EPI, EBM, EI, VE – EPI
MATEI CORVIN - IOAN
Leg. nr. 13.997
Tel.: 0723.390.833
E-mail: mateicorvin@gmail.com;



Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de Matei Corvin - Ioan, evaluator autorizat membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2018;
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte in limita cunostintelor si informatiilor obtinute;
- Evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția bunului care face obiectul lucrării;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale, nepărtinitoare;
- În elaborarea raportului de evaluare nu s-a primit asistenta de specialitate din nici unei alte persoane, in afara celor care semneaza lucrarea ;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor cu activul evaluat și nici interes personal și nu este părtinitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea lucrării nu sunt actionari sau asociati cu beneficiarul, clientul sau alti utilizatori desemnati in prezentul raport de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de activ ce este evaluat, avand competenta sa efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2019 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

AUTOR:
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
S.C MILLENIUM EXPERT SERVICE S.R.L.
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR: EPI, EBM, EI, VE – EPI
MATEI CORVIN - IOAN
Leg. nr. 13.997
Tel.: 0723.390.833
E-mail: mateicorvin@gmail.com;



CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Declarație de conformitate și certificarea evaluatorului	4
Capitolul I – Prezentare Generală	6
1.1. Obiectul evaluării	6
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	6
1.3. Data evaluării și data inspecției	6
1.4. Moneda raportului	6
1.5. Clientul, Proprietarul și Beneficiarul/Utilizatorul raportului	6
1.6. Prezentarea evaluatorului	7
1.6.1. Date generale	7
1.6.2. Atestarea capacității	7
1.7. Tipul și definiția valorii	7
1.8. Baza de evaluare, surse de informații, amploarea investigațiilor	8
1.9. Ipoteze și condiții limitative	9
1.9.1. Ipoteze	9
1.9.2. Condiții limitative	10
1.10. Responsabilitatea față de terți	11
1.11. Clauze de nepublicare	11
1.12. Riscul de vânzare	12
Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat	12
2.1. Identificarea bunurilor	12
2.2. Situația juridică	12
2.3. Descrierea bunurilor	12
Capitolul III – Analiza pieței	14
3.1. Prezentare generală	14
3.2. Piața bunurilor evaluate	14
3.2.1. Cererea	15
3.2.2. Oferta	15
3.2.3. Echilibru	16
3.2.4. Surse de informații	16
Capitolul IV – Evaluarea bunurilor	16
4.1. Procedura de evaluare	16
4.3. Abordarea prin costuri	17
4.4. Abordarea prin piață - Metoda comparației	18
4.5. Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor	19
4.6. Prezentarea valorii finale	20
Anexe	21



Capitolul I – Prezentare Generala

1.1. Obiectul evaluării

Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019.

Proprietatea: EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării: exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de vanzare fortata in ipoteza vanzarii fortate a bunurilor mobile, proprietatea **EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de lichidare, Dosar nr. 46134/3/2016 pe rolul Tribunalului Bucuresti sectia a VII-a Civila.**

Bunurile supuse evaluării sunt: Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019.

Raportul a fost intocmit la cererea clientului **EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar.**

Au fost supuse evaluării acele active din patrimoniul societății care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt stoc de carti din patrimoniul societății si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantul societății DI.Alexie Mihai.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel precizat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează: **EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar**

1.3. Data evaluării si data inspectiei

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **23.04.2019 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data si locul inspectiei: 23.04.2019 in Bucuresti, sector 5, Str. Sirenelor, nr.57.

Data elaborării lucrării: 23.04.2019

Inspectia bunurilor a fost realizata de către evaluator in data de 23.04.2019 insotit de către DI. Alexie Mihai – reprezentantul proprietarului, care a furnizat si informațiile necesare evaluării.

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu a bunurilor mobile ce fac subiectul evaluării, nu au avut posibilitatea verificării stării integrale de functionare a acestora, nu au avut acces la documentele de certificare a originii si de calitate si ca urmare nu va putea fi făcut raspunzatori pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), a unor defecte de fabricatie sau a defectelor ascunse.

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **23.04.2019:**

1 EUR = 4,7584 LEI

1.5. Clientul, Proprietarul si Beneficiarul/Utilizatorul raportului

Clientul: EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar



Proprietarul: EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar

Beneficiarul/Utilizatorul: EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI in calitate de lichidator judiciar

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Membru corporativ: S.C. MILLENIUM EXPERT SERVICE S.R.L.

Numar autorizatie membru corporativ: 0288.

Evaluator autorizat ANEVAR (EPI, EBM, EI, VE – EPI): MATEI CORVIN - IOAN

Legitimatie ANEVAR: 13.997.

Adresa: Bucuresti, B-dul. Ion Mihalache, nr. 174, sect. 1;

Telefon: 0723.390.833

E-mail: mateicorvin@gmail.com;

1.6.2. Atestarea capacității

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra activului, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința activului care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2018.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Se pot realiza colaborări cu evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, consultanți de investiții atestați CNVM, experți contabili – membrii ai Corpului Experților Contabili din România, auditori - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- Se asigură confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Dispun de baza de date permanent actualizată;
- Dispun de spații corespunzătoare, echipament informatic și birotică necesară elaborării lucrărilor;
- Dispun de asigurare profesională: certificat emis de Allianz Țiriac Asigurări.

1.7. Tipul și definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor – 2018 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR. Valoarea de piață este definită în Standardele de evaluare ANEVAR SEV 100 – Cadru general:

„Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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”.



Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a activului fara a se include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face corectie pentru orice taxe platite de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei.

Totodata, in cadrul Raportului de evaluare se mai utilizeaza si notiunea de „Valoare de vanzare fortata”, precum si notiunea de „Valoare de recuperare”, dupa caz.

Astfel, conform Standardele de evaluare ANEVAR SEV 100 – Cadrul general, avem:

Termenul „vanzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vanzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Valoarea de recuperare = Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viata economica pentru scopul pentru care a fost facut. Totusi, activul poate avea valoare pentru alta utilizare sau reciclare.

1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor

Elaborarea raportului de evaluare se bazeaza pe urmatoarele:

1. STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2018 obligatorii pentru membri ANEVAR:
 - SEV 100 - Cadru general
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 220 – Masini, echipamente, instalatii
 - GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor

Valoarea de lichidare / vanzare fortata

- 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 constrangerilor 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.

- Avand in vedere situatia Clientului (lichidare) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp limitat, evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare/vanzare fortata, intr-un interval de 1-6 luni, este redusa in comparatie cu valoarea de piata si ca urmare estimarea acesteia s-a bazat pe o diminuare a valorii de piata cu 30 %, asa cum s-a constatat din analiza de piata pentru bunuri similare si din informarile obtinute in cadrul activitatilor de vanzare fortata/executare realizate de catre lichidatori si executori judecatoresti pentru bunuri similare, adica valorile obtenabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 70% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatilor publice efectuate fie de executori judecatoresti, fie de catre lichidatorii judiciari.

1. Acte de proprietate:

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral al EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIC SRL – in faliment asupra obiectivelor analizate:

- Lista de inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019.



- Balanta de verificare in perioada 01.03.2019 – 31.03.2019.
- Analiza stocurilor actualizata – Evolutia stocurilor.
- Contul 345 – Marfuri.

2. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Aspecte juridice;
- Informatii culese pe teren de către evaluator (privind starea fizica a bunurilor mobile, etc);
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

In investigarea si analiza necesara pentru scopul evaluarii sunt incluse datele necesare pentru verificarea dreptului asupra stocului de carti si a oricaror drepturi inrudite relevante ce sunt prezente in documentele ce atesta dreptul de proprietate, dar si informatiile oferite de proprietar sau reprezentantii acestuia, informatii ce sunt considerate reale, evaluatorul neefectuand verificari asupra autenticitatii acestora. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de către societate si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Drepturi de proprietate evaluate: bunurile evaluate în condițiile unui drept de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

Ipoteze si conditii limitative speciale:

- Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- Informatiile cu privire la identificarea bunurilor supuse evaluarii, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la reprezentantii proprietarului, respectiv Dl. Alexie Mihai si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei.

1.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/reprezentantii proprietarului/client/utilizator si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil si marketabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- Se presupune că documentele sunt corecte, iar informatiile înscrise în acestea sunt reale. Evaluatorul nu a testat in amanunt bunurile supuse evaluarii. Nu se asumă nici o responsabilitate privind eventualele diferențe între situația reală și cea din caracteristicile tehnice proiectate ale bunurilor evaluate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor sau ale structurii de rezistență, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. De asemenea nu s-au efectuat expertize cu privire la starea obiectelor supuse evaluarii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situație, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor.
- Se presupune că bunurile sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile in vigoare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport. Responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, revine beneficiarului lucrării.
- Se presupune ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatilor sau a materialelor periculoase.
- Situatia actuala a bunurile evaluate si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare ale acestora, pentru ca valorile



rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii bunului in conditiile tipului de valori selectate.

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu are cunostinta si care pot influenta valoarea estimata.
- Bunurile care 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 a bunurilor, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- In vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuti si care au influență asupra valorii bunurilor 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 evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- In timpul efectuării identificării bunurilor supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, 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);
- Nu s-a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenteze valoarea (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea). Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

1.9.2. Condiții limitative

- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fără acordul prealabil în scris al evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apare ulterior evaluării și care pot influența opiniile din aceasta lucrare;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor cu bunurile evaluate prin prezentul raport;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, luând în considerare informațiile de care s-a dispus la data evaluării;
- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului/utilizatorului si evaluarea este valabila numai pentru scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator (atunci cand este cazul). Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalidate daca sunt astfel utilizate.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu am primit de la proprietar actele de proprietate în original pentru aceste bunuri și nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu bunurile evaluate și acestea nu se considera sub gaj. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.



- Se presupune că bunurile în cauză respectă reglementările privind documentațiile în vigoare, legile care guvernează procesul de producție și protecția muncii, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea estimată va fi afectată.
- Bunurile nu au fost expertizate detaliat.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a bunurilor (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura acestuia, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.), sau asupra condițiilor adverse care pot majora sau micșora valoarea bunurilor. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării bunurilor, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află bunurile și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și utilizator și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când bunurile au intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la bunurile evaluate.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul/utilizatorul numit în raport, în scopul utilizării precizate în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a utilizatorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv unor creditori sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
- În elaborarea raportului de evaluare nu s-a primit asistența de specialitate din partea nici unei alte persoane.
- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EUR și RON, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora, 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 raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare.



stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Toate informațiile furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora vor fi considerate CONFIDENTIALE, cu excepția cazului în care sunt date considerate în mod curent publice.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul/beneficiarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

1.12. Riscul de vânzare

BUNURI MOBILE

Vandabilitate

Pe piața specifică, prețurile de tranzacționare „în RON” nu urmează direct evoluția valutară (utilizabilă la valorile de înlocuire), existând o întârziere a transmiterii acestor creșteri.

Bunurile evaluate sunt:

- fără incidente deosebite în utilizare
- fără elemente restrictive de piață suplimentare celor din această categorie.

Având în vedere cele de mai sus se constată că bunurile evaluate sunt:

- fără „restricții deosebite impuse de starea tehnico-funcțională existând cerere pe piață, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat

2.1. Identificarea bunurilor

Obiectul evaluării evaluarea dreptului de proprietate asupra următoarelor bunuri mobile:

Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019.

Proprietatea: EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment

2.2. Situația juridică

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment asupra obiectivelor analizate, în baza:

- Lista de inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019.
- Balanta de verificare în perioada 01.03.2019 – 31.03.2019.
- Analiza stocurilor actualizată – Evoluția stocurilor.
- Contul 345 – Marfuri.

Nu au fost prezentate evaluatorului în original actele de proprietate asupra bunurilor.

La data raportului, nu am fost înștiințați de existența acțiunilor de revendicare a dreptului de proprietate și nici asupra existenței sarcinilor juridice.

Ca urmare s-a evaluat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri negrevat de nici o sarcină.

2.3. Descrierea bunurilor

Bunurile mobile evaluate au intrat prin cumpărare în patrimoniul **EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIK SRL - in faliment** și fac parte din categoria imobilizărilor corporale mobile, acestea găsindu-se la data 23.04.2019 în București, sector 5, Str. Sirenelor nr. 57. Bunurile evaluate se regasesc în documentele contabile ale societății puse la dispoziție.

Denumire	Cantitate	Pret fara TVA	Valoare fara TVA
ANTROPOSOPIA SI FILOSOFIA LIBERTATII	1	35.94	



CANON CANONIC	1	44.76	44.76
CEI TREI ANI	220	36.19	7,961.80
CERCUL LUI HERMES	4	16.60	66.40
CHRIST SI ANTICHRIST	143	10.48	1,498.64
CHRISTOS IN PREZENT	344	20.95	7,206.80
COPII SI TINERETEA ISUS	200	20.00	4,000.00
CULTURA IN EPOCA POST-UMANISMELOR	232	37.14	8,616.48
DICT. DE TERMINOLOGIE LITERARA	7	23.03	161.21
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL III	11	79.05	869.55
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL IV	18	79.05	1,422.90
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL V	6	83.39	500.34
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL VI	2	87.56	175.12
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL VII	1	78.34	78.34
DICTIONAR ENCICLOPEDIC VOL I	39	72.38	2,822.82
DICTIONAR ENCICLOPEDIC VOL V	93	72.38	6,731.34
DICTIONAR FRAZEOLGIC SPANIOL-ROMAN	752	40.95	30,794.40
DICTIONAR ITAL - ROM ROM - ITAL	4	18.10	72.40
DICTIONAR SPANIOL-ROMAN	4	90.48	361.92
DIN SECRETELE PSIHANALIZEI SI ALE ISTORIEI SALE	135	12.38	1,671.30
ENCICLOPEDIA RAZBOIULUI RECE	2	21.90	43.80
ENNEADE VI	14	20.00	280.00
EVANGHELIA DUPA IOAN VOL.I-III	12	27.62	331.44
EVANGHELIA DUPA MARCU	158	15.24	2,407.92
FICTIUNEA JURNALULUI INTIM I-III	217	55.24	11,987.08
FRAGMENTE CRITICE III-MIT, MITIZARE, MISTIFICARE	3	26.73	80.19
INTELEPCIUNEA BASMELOR POPULARE	181	20.95	3,791.95
INTREITA TAINA A MARIEI	284	11.43	3,246.12
ISTORIA ARTEI	2	118.10	236.20
ISTORIA FILOZOFIEI III- TRIUMFUL NATIUNII	1	13.00	13.00
LAROUSSE-DICTIONAR DE ISTORIE SI CIV.AFRICA	860	17.14	14,740.40
LAROUSSE-DICTIONAR DE MEDIA	87	17.14	1,491.18
LAROUSSE-ENCICLOPEDIA POPOARELOR	1	24.76	24.76
MAGICIENII EGIPTENI SI VRAJITOARELE...	360	14.29	5,144.40
MEDITATIE SI TRAIREA FIINTEI LUI HRISTOS	36	6.67	240.12
MEISTER ECKHART SI MISTICA RENANA	4	16.60	66.40
MIRACOLE SI MINUNI	201	22.86	4,594.86
MIRCEA ELIADE-NODURILE SI SEMNELE PROZEI	2	18.98	37.96
MISIUNEA SUFLETELOR POPOARELOR	78	14.29	1,114.62
OPERE ANTON HOLBAN VOL I-II	7	61.90	433.30
OPERE BP HASDEU III-IV	1	121.90	121.90
OPERE COMPLETE DE SOCIOLOGIE VOL I	182	16.00	2,912.00
OPERE D.BOLINTINEANU VOL.I-II	96	119.05	11,428.80
OPERE IOAN SLAVICI VOL VI	4	52.38	209.52
OPERE MACEDONSKI III	1	53.33	53.33
OPERE MARIN SORESCU VII	58	60.00	3,480.00
OPERE PETRU DUMITRIU VOL I-III	1	198.10	198.10
OPERE SLAVICI IOAN VIII	38	60.00	2,280.00
OPERE SORIN TITEL - I,II	1	110.50	110.50
OPERE T. MAIORESCU III- IV	23	100.95	2,321.85
OPERE TUDOR ARGHEZI VOL VII- VIII	41	87.62	3,592.42
PAVEL	315	32.38	10,199.70
PSIHANALIZA RELATIEI	127	18.10	2,298.70
PSIHOLOGIA CRESTINA A ADANCURILOR	12	38.10	457.20
ROMANIA-POLONIA RELATII DIPLOMATICE I	1	28.02	28.02
RUDOLF STEINER SI CHRISTIAN ROSENKREUTZ	1	25.81	25.81
SERVICIILE DE INFORMATII SI DREPTURILE OMULUI	469	22.86	10,721.34
STUDII TOMISTE VOL III	466	2.00	932.00
TEZE ANTROPOSOFICE	220	16.19	3,561.80
TRADITII SI CREDINTE POPULARE IN TARA VRANCEI	133	21.33	2,836.89
TOTAL	6,917		183,168.04

La data inspectiei, pentru toate bunurile care a fost inspectat in data de 23.04.2019, situatia bunurilor supuse evaluarii se prezinta astfel:



- Volumele sunt in stare relativ buna, dar conditiile de depozitare sunt improprie, deoarece cladirea este veche, fara incalzire, tamplaria exterioara deteriorata, cu urme de umezeala, mucegai si praf, fapt ce impactioneaza in mod negativ starea fizica a cartilor. Astfel, atat praful cat si umezeala existenta in special in perioada ploioasa, afecteaza calitatea hartiei din care sunt confectionate cartile.

Capitolul III – Analiza pietei

3.1. Prezentare generala

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va actiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relevante a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul de cumparatori si vanzatori de pe piata particulara la data evaluarii.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada mai lunga de timp, pe mai multe pietele vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu piata este mai activa sau mai putin activata de cum a fost aceasta la o data anterioara.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opiusul este cazul cand cererea este mai mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia.

Participantii pe piata sunt toate persoanele, companiile sau alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ.

Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatori si vanzatori potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piata.

3.2. Piața bunurilor evaluate

Avand in vedere tipurile de bunuri evaluate, s-a analizat piata de carte.

Piața de carte este un termen generic, desemnând o mulțime de cumpărători care diferă între ei în privința dorințelor lor, a puterii de cumpărare, a comportamentului și a practicilor de cumpărare. Toate aceste variabile pot duce la segmentarea pieței.

Piața cărții este, în realitate, o nișă de piață, întrucât consumatorii de astfel de produse sunt în număr limitat, fiind interesați de produsele oferite de diversi producători, care sunt editura (și/sau tipografia aferentă) care, pe baza proiectelor oferite de diverși autori, pune la dispoziția pieței interesate informația respectivă sub formă de carte. Editura devine astfel un agent economic ca oricare altul, interesat în desfacerea produselor sale, cu recuperarea cheltuielilor și obținerea unui profit care să-i permită continuarea activității.

Se consideră că activitatea editorială face parte din categoria așa-numitei piețe a produselor nonsubstanțiale care include serviciile și informațiile de orice natură, transmise prin programe de calculator (softuri), documentații tehnice, consultanță de orice natură – materializate prin cărți, rapoarte tehnice și de cercetare, standarde, cursuri etc., iar alegerea tacticilor ce se vor materializa în diverse cărți este făcută printr-o cercetare a pieței de profil care să pună în evidență:

- (i) actualitatea temelor propuse;
- (ii) impactul acestora în alte domenii, decât în cel strict abordat;



- (iii) numărul mediu probabil de cititori;
- (iv) cumpărători interesați de subiectele respective;
- (v) timpul/perioada probabil(ă) de absorbție a lucrărilor editate – acest element depinzând atât de actualitatea și interesul subiectelor tratate, cât și de capacitatea financiară a potențialilor utilizatori de a achiziționa produsele respective. Din acest motiv simplu și anume – cartea este o marfă, editurile trebuie să aibă un preț de desfacere per unitatea de produs, capabil de a fi suportat de cititorii nișei de piață de adresabilitate directă.

Comerțul online de carte, atât tipărită cât și electronică, se dezvoltă puternic, în special ca urmare a politicii de discounturi semnificative, un element puternic de atractivitate pentru cumpărători. Spre deosebire de opțiunea cărților vândute la pachet cu marile cotidiene, de mare succes în achiziție prin anii 2000 pentru marea masă a populației care și-a populat astfel bibliotecile fără să aibă întotdeauna și un obiectiv de lectură efectivă, comerțul online vizează cumpărători mult mai informați, cărțile devenind astfel mai accesibile pentru aceștia și îndeplinindu-și până la urmă scopul final, fie educațional, fie de recreere.

Numărul foarte mare de vizitatori de la Bookfest, în 2018, în creștere față de 2017, a confirmat faptul că literatura - beletristică, de dezvoltare personală sau de business - își păstrează terenul.

Analizii financiari KeysFin estimează că piața de carte a atins în 2018 cel mai ridicat nivel din ultimii 7 ani. Potrivit estimărilor KeysFin, piața de carte din România a evoluat foarte mult în ultimii ani. Această evoluție vine pe fondul eforturilor semnificative făcute de edituri și librării în scopul dezvoltării unei oferte atractive: de la traduceri din ce în ce mai multe de literatură sau non-ficțiune străină contemporană, lansările de noi autori străini sau cărți simultan cu marile orașe ale lumii și mai ales dezvoltarea aproape de la zero a unui segment devenit deja foarte puternic în prezent: cartea pentru copii. Pe de altă parte, creșterea economică înregistrată de România în ultimii ani nu a reușit să stimuleze în mod semnificativ piața de carte, aceasta rămânând la un nivel relativ constant. Putem spune că procesul este mai degrabă inversat: nivelul de educație, cultura sau la baza unei creșteri economice sustenabile pe termen lung, semn că piața a atins un nivel de maturitate.

În condițiile ratei foarte mari de analfabetism funcțional din România sunt necesare măsuri la nivel național pentru stimularea consumului de carte și susținerea educației de calitate. În prezent, în foarte multe localități din România, atât din mediul rural, cât și din orașele mici, nu există nici o librărie.

Toate aceste particularități impactează în mod specific piața de carte, fapt ce conduce în general la o reducere foarte mare a:

- pretului de tranzacție comparativ cu pretul de nou al bunurilor respective,
- volumului cartilor vandute in librării/anticariat comparativ cu volumul cartilor vandute online.

3.2.1. Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei bunuri.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor active competitive. Orientarea pietei spre bunuri moderne din punct de vedere tehnologic, cu putere ridicată la un consum redus, mai puțin poluante, afectează direct cererea de astfel de bunuri mobile.

În domeniul cărții pe suport hartie second hand – în special, se distinge cererea potențială și cerea efectivă. Cerea potențială este generată de nevoia de informare/perfecționare și dorința achiziționării unor lucrări second hand, la care anul editării este vechi, cererea efectivă fiind legată de venituri, iar consumatorii de carte a căror an al editării este vechi, nu se numără printre categoriile sociale favorizate din punct de vedere al veniturilor, se plasează mult sub nivelul cererii potențiale.

Cererea pentru astfel de cărți provine de la amatorii de așa numitele „chilipiruri”, persoane fizice cu putere financiară scăzută, sau de la anticariate sau achizițorii de carte veche, care evaluează și cumpără cărțile vechi de la cei ce nu le mai vor, ca să le reînvie și să le dea altora care le caută și nu le mai găsesc nicăieri prin librării.

În prezent, deși cererea pentru astfel de cărți second-hand înregistrează o anumită creștere, totuși aceasta rămâne în urma ofertei, prețurile pentru bunuri second-hand sunt mai reduse cu valori cuprinse între 25% și 60% față de prețul de nou, ajungându-se uneori la achiziții reduse cu până la 70% - 90% față de prețul de nou al unor bunuri similare.

3.2.2. Oferta

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de bunuri care sunt disponibile pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta de astfel de bunuri se manifestă pe două segmente diferite ce trebuie analizate critic și cu informații suficiente:



* **Oferta de carti noi** prezentata de producătorul (autorul, editura + tipografia), sau online. Piata este marcata de existenta unor sisteme de reduceri, oferte la pretul de vanzare.

* **Oferta de carti vechi.** Cartile sunt in general mai mult sau mai putin depreciate, care au fost editate cu multi ani in urma. Piata este marcata de existenta unor oferte de astfel de carti, la un pret de multe ori derizoriu – mai ales in cazul lichidarilor.

In prezent, oferta de carti second-hand provine in general din cadrul proceselor de executare silita si de faliment/lichidare al editurilor, sau din partea persoanelor fizice.

Oferta de carti second-hand de tipul celor evaluate este mult mai mare decat cerea agregata, fapt ce pune presiune pe pretul final de tranzactionare al acestor bunuri.

3.2.3. Echilibru

Pornind de la particularitatile bunurilor second-hand: lipsa garantiei si a documentatiei tehnice specifice bunurilor noi, o uzura care nu intotdeauna este descoperita in integralitatea sa in momentul achizitiei si nu in ultimul rand posibilitatea destul de mare de existenta a unor defecte ascunse sau greu vizibile/sesizabile pentru o persoana mai putin experimentata, valoarea de tranzactionare a acestor bunuri este net inferioara fata de valoarea unor bunuri similare noi.

In prezent oferta de bunuri second hand, in general, precum si de bunuri second-hand similare celor supuse evaluarii, in particular, este mult mai mare decat cererea agregata fapt ce determina ca piata bunurilor second-hand pentru bunuri similare cu cele evaluate sa fie o „piata a cumparatorului”, rezultand de aici o presiune asupra pretului final de tranzactionare care sunt mai reduse cu valori cuprinse intre 25% si 60% fata de pretul de nou, ajungandu-se uneori la achizitii reduse cu pana la 70% - 90% fata de pretul de nou al unor bunuri similare.

3.2.4. Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Actele de proprietate – acolo unde au fost disponibile;
- Informații privind istoricul bunurilor;
- Publicații de specialitate;
- Cataloage actuale;
- Caracteristici tehnice ale subiectelor și comparabilelor;
- Informații aferente domeniului;
- Firme producătoare;
- Site-uri de specialitate de pe internet;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Executori judecătorești;
- Practicieni în insolvență;
- Informații preluate din baza de date proprie.

Capitolul IV – Evaluarea bunurilor

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, „SEV Cadru general”). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea proprietatilor, respectand Standardele Internationale de Evaluare, exista utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit.

Pentru evaluarea bunurilor supuse evaluarii, respectand STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2018 au fost utilizate abordarea prin piata pentru autovehicule si abordarea prin cost pentru celelalte bunuri.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client/beneficiar;
- Inspectia bunurilor;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;



- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

4.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost este recunoscută în multe țări și prin ea se stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru un bun echivalent.

S-au inspectat bunurile și s-au analizat caracteristicile tehnice și starea fizică, configurația și documentele de proveniență.

Această metodă pornește de la o ipoteză de bază care presupune continuarea utilizării existente a bunului și folosește ca principiu de bază aplicabil – substituția - având ca bază de evaluare standardele ANEVAR de practică în evaluare SEV 220 – Mașini, echipamente, instalații.

Abordarea prin cost utilizată estimează valoarea prin determinarea costului actual de înlocuire al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei deprecieri fizice, funcționale sau economice.

Relația de calcul este: Valoarea de piață = Cost de înlocuire de nou – Depreciere fizică – Deprecierea funcțională - Deprecierea economică.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui la factorii din mediul inconjurator.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori interni (progresul tehnologic, apariția de noi tehnologii, etc).

Deprecierea externă/economică = pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activelor (legislație, management, lipsa forței calificate de muncă, etc.).

Costul de înlocuire net (valoarea rămasă actualizată) a bunului mobil evaluat s-a estimat cu relația:

$$V_r = V_i (1 - G_{uz}/100)$$

în care, elementele folosite reprezintă:

V_i – costul de înlocuire brut (valoarea de înlocuire) al bunului evaluat și reprezintă toate cheltuielile care ar trebui făcute la data evaluării pentru cumpărarea unui autovehicul cu caracteristici similare.

G_{uz} – deprecierea (gradul de uzură fizică, funcțională și economică) bunului mobil evaluat, stabilită pe baza următoarelor elemente:

- starea tehnică actuală estimată în urma examinării vizuale;
- durata normală de utilizare conform prevederilor constructorului, utilizatorilor experimentați și uneori a HG 2139/30.11.2004 – în general cu titlu informativ și de verificare;
- durata rămasă de utilizare economică,
- vechimea utilajului;
- deprecierea funcțională, care ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale bunului existent și caracteristicile tehnice ale unui bun nou;
- deprecierea externă/economică, care se datorează interesului scăzut al pieței pentru astfel de produse; din practica generală se poate concluziona o pierdere datorată deprecierei economice.

Abordarea prin cost presupune:

- estimarea costului de înlocuire brut (CIB) care este extras din piață și poate fi definit ca fiind totalitatea cheltuielilor legate de achiziționarea unui mijloc fix nou, similar cu cel evaluat, inclusiv cele de legate de montare și punere în funcțiune;

- estimarea deprecierei mijlocului fix ce reprezintă pierderea în valoare a unui mijloc fix, rezultată din utilizare, din trecerea timpului sau neadecvarea datorată schimbărilor tehnologice sau modificărilor condițiilor pieței.

Mențiuni aferente calculului:

Deprecierea fizică:

- Pentru cărți bine depozitate și bine păstrate este în general scăzut, tinzând de multe ori către 0%. Totuși, în cazul stocului de carte evaluat, având în vedere condițiile improprie de depozitare (clădirea



de depozitare este veche, fara incalzire, tamplaria exterioara deteriorata, cu urme de umezeala, mucegai si praf, fapt ce impacteaza in mod negativ starea fizica a cartilor, astfel, atat praful cat si umezeala existenta in special in perioada ploioasa, afecteaza calitatea hartiei din care sunt confectionate cartile), evaluatorul considera ca desi cartile evaluate sunt din categoria "carti noi" – nu au fost citite niciodata, acestea prezinta totusi o depreciere fizica cuprinsa intre 20% si 30%, evaluatorul considerand o medie a deprecierei fizice a intregului stoc de carte de 25%.

Deprecierea functionala:

- o Avand in vedere ca stocul de carte este format intr-o pondere semnificativa din carti editate in mai multe volume, iar numarul de volume existente in stoc nu este egal, impacteaza in mod negativ posibilitatea de a vinde intergral volumele "desperecheate". Astfel, conform studiilor efectuate in diverse anticariate, pentru volumele "desperecheate, pretul de tranzactionare scade cu valori cuprinse intre 30% si 50%, uneori chiar mai mult, in functie de calitatea fizica a volumelor, gradul de raritate, autor, anul editarii, etc.
In consecinta, pentru stocul supus evaluarii si care contine si astfel de volume "desperecheate, evaluatorul considera ca deprecierea functionala globala pentru intreg stocul de carte supus evaluarii este de aproximativ 30%.

Deprecierea externa:

- o Avand in vedere ca in ultimii anii ponderea cititorilor de "carte electronica" – carti achizitionate sub forma de fisiere electronice si citite direct de pe dispozitive electronice (tablete, laptopuri, telefoane, etc.) este in crestere, specialistii din domeniul cartilor estimeaza ca acest lucru se manifesta printr-o reducere a vanzarilor de carte clasica, estimata in prezent la aproximativ 5% - 25% in functie de tipul de carte, varsta cititorului tinta, arie geografica, etc.
Totodata se remarca si reticenta cumparatorilor in achizitionarea bunurilor second-hand datorita aspectelor negative ale acestora (lipsa garantiei si a documentatiei tehnice specifice bunurilor noi, o uzura care nu intotdeauna este descoperita in integralitatea sa in momentul achizitiei si nu in ultimul rand posibilitatea destul de mare de existenta a unor defecte ascunse sau greu vizibile/sesizabile pentru o persoana mai putin experimentata, etc).
Toate acestea impacteaza in mod negativ vanzarea de carte fizica si reprezinta in fapt o expresie a deprecierei externe, estimata de catre evaluator la aproximativ 20% pentru stocul de carte supus evaluarii.

Deducând deprecierea totala din costul de înlocuire brut, rezulta valoarea rămasă actuala – cost de înlocuire net.

Astfel, conform Anexa nr. 1 – Abordarea prin cost, avem:

Denumire	Abordarea prin cost		Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Valoarea de piata propusa		Valoarea de vanzare fortata	
	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR
Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019	76,931	16,167	-	-	-	-	76,931	16,167	53,851	11,317

4.4. Abordarea prin piață - Metoda comparatiei

Metoda comparației își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare, comparând apoi aceste bunuri cu cel "de evaluat".

Pentru abordarea pe baza comparatiilor vom folosi ofertele de vanzare aflate in acest moment pe piata. In forma cea mai simpla, aceasta metoda se bazează pe formula:

$$\text{Pretul comparabilei +/- Corectii} = \text{Valoare}$$

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unui bun este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între bunuri și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu bunuri mobile similare sau asimilabile în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.



Pentru a stabili valoarea de piață a activului subiect, având în vedere că atât ofertanții cât și posibii cumpărători sunt la nivelul României, s-a procedat la un studiu de piață la nivelul României, fără a ține cont de eventualele costuri de transport și înmatriculare.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elemente de comparație:

- ✓ Tip tranzacție/oferta, Dreptul de proprietate transmis, Condițiile de finanțare, Condițiile de vânzare, Cheltuieli necesare imediat după achiziție, Condițiile pieței, An editare, Tipul editurii, Situația juridică, etc.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de bunuri mobile ce sunt similare cu bunul evaluat, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea; analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea comparabilelor adecvate.
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile/ofertele au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea bunurilor comparabile cu bunul de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărui bun comparabil;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de bunuri comparabile cu bunul/bunurile evaluate(e) din punct de vedere al dimensiunii, calității, caracteristicilor, etc. În urma colectării datelor, evaluatorul efectuează corecții pozitive sau negative între bunul evaluat și bunurile cu care se face comparația.

Având în vedere tipul bunurilor evaluate (stoc de carte), evaluatorul nu a găsit pe piața analizată comparabile pe care să le poată folosi pentru utilizarea abordării prin piață și, în consecință, nu a putut utiliza această abordare în prezentul raport de evaluare.

4.5. Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor

În metodele de randament, se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea bunului. Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează ofertele existente pe piață pentru bunuri similare. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Indicatorii comerciali și financiarți au fost astfel prognozați pentru exprimarea de facto a stării actuale a obiectivului și astfel încât determinarea financiară să fie în echivalență cu o determinare patrimonială care să nu aibă în vedere aprecieri și deprecieri economice de piață (aprecieri și deprecieri externe obiectivului).

Abordarea prin capitalizarea veniturilor consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Metoda constă în analiza veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate.

Abordarea implică studierea veniturilor și cheltuielilor istorice ale proprietății de evaluat, cât și pentru alte proprietăți concurente pentru care sunt disponibile informații. Scopul este acela de a estima venitul ce poate fi obținut de proprietate și care va fi capitalizat/actualizat pentru estimarea valorii.

Această metodă prezintă un grad ridicat de încredere deoarece la selectarea bunurilor comparabile s-au avut în vedere următoarele:

- veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criterii comune.
- așteptările pieței privind prețul de vânzare, perioada de deținere și impozitare sunt similare.
- condițiile de finanțare și de piață care afectează proprietățile comparabile sunt similare, nefiind necesare corecții;

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul potențial brut anual (VPB)
- venitul brut efectiv anual (VBE)
- venitul net efectiv (VNE)
- rata de capitalizare a veniturilor nete

Pentru determinarea valorii prin capitalizarea veniturilor se parcurg mai multe etape:



Estimarea veniturilor anuale brut si net – prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea proprietatii. Nivelul chiriei estimate tine cont de caracteristicile proprietatii si de preturile negociate in conditii relative asemanatoare.

Venitul brut potential (VBP) reprezinta venitul total generat de proprietate in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor operationale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei practicate la data evaluarii.

Venitul net efectiv (VNE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spatii neocupate, chirii neachitate, etc)

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladiri si teren, primele de asigurare, cheltuielile cu managementul si cu lucrarile necesare mentinerii capacitatii de exploatare – acestea revin de regula proprietarului, chiriasul achitand doar chiria si cheltuielile cu utilitatile.

Venitul net din exploatare (VNE) este venitul anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare.

Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala.

$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$

Avand in vedere lipsa datelor de intrare relevante (bunurile supuse evaluarii sunt de natura stocului de carte), aceasta abordare nu a fost utilizata in prezenta evaluare.

4.6. Prezentarea valorii finale

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

- **Adecvarea**
Prin acest criteriu evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si valabilitatea pietei.
- **Precizia**
Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse comparabilelor utilizate.
- **Cantitatea informațiilor**
Adecvarea si precizia influenteaza **calitatea** si relevanta unei metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu **cantitatea** informatiilor evidentiata de o tranzactie/oferta 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.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, pentru valoarea bunurilor se propune valoarea estimată prin abordarea prin piata pentru autovehicule si abordarea prin cost pentru restul imobiliarilor corporale, deoarece exprimă cel mai bine valoarea de piață a unor astfel de bunuri, toate cele trei criterii fiind îndeplinite.

Denumire	Abordarea prin cost		Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Valoarea de piata propusa		Valoarea de vanzare fortata	
	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON	EUR
Stoc de marfa de tip carti in numar de 6.917 bucati, conform Lista Inventar - Balanta stocurilor la data de 31.03.2019	76,931	16,167	-	-	-	-	76,931	16,167	53,851	11,317

Valorile detaliate ale bunurilor evaluate sunt prezentate in continuare:

Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.
- Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă.
- Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția **valorii de piață**.



[Handwritten signature]

- Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2018. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Astfel, în condițiile unei „vanzari fortate” pot apărea următoarele aspecte:

- recunoașterea bunurilor la o cotație inferioară (fără îmbunătățiri);
 - perceperea suplimentară a unor deprecieri funcționale
 - speculația cumpărătorului cunoscător a „situației limită” a vânzătorului;
 - este posibil ca transparența să fie mai mică;
 - mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil și piața specifică este posibil să fie limitativă;
- În estimarea valorilor de vânzare forțată s-a ținut cont de cadrul special în care ar avea loc vânzarea:

- societatea își încetează activitatea, de unde rezultă că nu mai generează venituri
- vânzarea se face într-o perioadă de timp limitată sever
- cumpărătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză
- vânzătorul este extrem de obligat să vândă

Astfel, ținând cont de cele menționate mai sus și de condițiile actuale ale pieței (prezentată în raport), se estimează că valoarea forțată reprezintă o decontare a valorii de piață pentru tipul de bunuri similare celor supuse evaluării cu o medie de aproximativ 30%.

Considerențele privind valoarea estimată sunt:

- ✓ Valorile propuse a bunurilor sunt valabile în ipoteza în care toate bunurile sunt în țară, la sediul societății, sau la locațiile unde evaluatorul a efectuat inspecția, nefiind necesare alte cheltuieli suplimentare de transport.
- ✓ Evaluatorul nu dispune de aparatură necesară în determinarea cu exactitate a stării tehnice a bunurilor și nu este avizat în acest sens. Totodată, evaluatorul nu se face răspunzător pentru demersurile necesare în vederea realizării unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- ✓ Informațiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnică și configurația acestora au fost primite de la reprezentanții ai proprietarului și verificate (în măsura în care a fost posibil) în teren cu ocazia inspecției.
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport
- ✓ Valoarea estimată se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația existentă la data inspecției pe teren.
- ✓ Valoarea estimată se referă la o posibilă tranzacție integrală, în starea și configurația existentă la data evaluării, fără să se țină cont de costurile necesare demontării, transportului și montării la locația cumpărătorului.
- ✓ Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- ✓ Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).
- ✓ Valoarea este o predicție.
- ✓ Valoarea este subiectivă.
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu și de costurile de conformare la cerințele legale.
- ✓ Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ **La un curs de 1 EUR = 4,7584 RON**
- ✓ **Data evaluării: 23.04.2019**

EVALUATOR AUTORIZAT:

Matei Corvin – Ioan

Anexe

- Anexe calcul
- Acte proprietate
- Poze imobil



S.C. EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDI S.R.L. - In faliment
 Str. Luigi Cazzavillan nr.17
 Sector 1 - Bucuresti

J40/21476/1994

UF 6502324

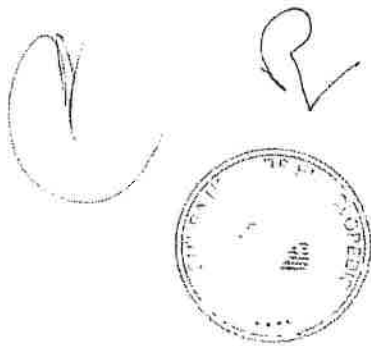


INVENTAR - Balanta stocurilor la data de
 31.03.2019

Denumire	Cantitate	Pret fara TVA	Valoare fara TVA
ANTROPOSOPIA SI FILOSOFIA LIBERTATII	1	35.94	36
CANON CANONIC	1	44.76	44.76
CEI TREI ANI	220	36.19	7,961.80
CERCUL LUI HERMES	4	16.60	66.40
CHRIST SI ANTICHRIST	143	10.48	1,498.64
CHRISTOS IN PREZENT	344	20.95	7,206.80
COPILARIA SI TINERETEA ISUS	200	20.00	4,000.00
CULTURA IN EPOCA POST-UMANISMELOR	232	37.14	8,616.48
DICT. DE TERMINOLOGIE LITERARA	7	23.03	161.21
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL III	11	79.05	869.55
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL IV	18	79.05	1,422.90
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL V	6	83.39	500.34
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL VI	2	87.56	175.12
DICT. GEN. AL LIT. ROM. VOL VII	1	78.34	78.34
DICTIONAR ENCICLOPEDI VOL I	39	72.38	2,822.82
DICTIONAR ENCICLOPEDI VOL V	93	72.38	6,731.34
DICTIONAR FRAZELOGIC SPANIOL-ROMAN	752	40.95	30,794.40
DICTIONAR ITAL - ROM ROM - ITAL	4	18.10	72.40
DICTIONAR SPANIOL-ROMAN	4	90.48	361.92
DIN SECRETELE PSIHANALIZEI SI ALE ISTORIEI SALE	135	12.38	1,671.30
ENCICLOPEDIA RAZBOIULUI RECE	2	21.90	43.80
ENNEADE VI	14	20.00	280.00
EVANGHELIA DUPA IOAN VOL.I-III	12	27.62	331.44
EVANGHELIA DUPA MARCU	158	15.24	2,407.92
FICTIUNEA JURNALULUI INTIM I-III	217	55.24	11,987.08
FRAGMENTE CRITICE III-MIT, MITIZARE, MISTIFICARE	3	26.73	80.19
INTELEPCIUNEA BASMELOR POPULARE	181	20.95	3,791.95
INTREITA TAINA A MARIEI	284	11.43	3,246.12
ISTORIA ARTEI	2	118.10	236.20
ISTORIA FILOZOFIEI III- TRIUMFUL NATIUNII	1	13.00	13.00
LAROUSSE-DICTIONAR DE ISTORIE SI CIV.AFRICA	860	17.14	14,740.40
LAROUSSE-DICTIONAR DE MEDIA	87	17.14	1,491.18
LAROUSSE-ENCICLOPEDIA POPOARELO	1	24.76	24.76
MAGICIENII EGIPTENI SI VRAJITOARELE...	360	14.29	5,144.40
MEDITATIE SI TRAIREA FIINTEI LUI HRISTOS	36	6.67	240.12
MEISTER ECKHART SI MISTICA RENANA	4	16.60	66.40
MIRACOLE SI MINUNI	201	22.86	4,594.86
MIRCEA ELIADE-NODURILE SI SEMNELE PROZEI	2	18.98	37.96
MISIUNEA SUFLETELO	78	14.29	1,114.62
OPERE ANTON HOLBAN VOL I-II	7	61.90	433.30
OPERE BP HASDEU III-IV	1	121.90	121.90
OPERE COMPLETE DE SOCIOLOGIE VOL I	182	16.00	2,912.00
OPERE D.BOLINTINEANU VOL.I-II	96	119.05	11,428.00
OPERE IOAN SLAVICI VOL VI	4	52.38	209.52
OPERE MACEDONSKI III	1	53.33	53.33
OPERE MARIN SORESCU VII	58	60.00	3,480.00
OPERE PETRU DUMITRIU VOL I-III	1	198.10	198.10
OPERE SLAVICI IOAN VIII	38	60.00	2,280.00
OPERE SORIN TITEL - LII	1	110.50	110.50

Denumire	Cantitate	Pret fara TVA	Valoare fara TVA
OPERE T. MAIORESCU III- IV	23	100.95	2,321.85
OPERE TUDOR ARGHEZI VOL VII- VIII	41	87.62	3,592.42
PAVEL	315	32.38	10,199.70
PSIHANALIZA RELATIEI	127	18.10	2,298.70
PSIHOLOGIA CRESTINA A ADANCURILOR	12	38.10	457.20
ROMANIA-POLONIA RELATII DIPLOMATICE I	1	28.02	28.02
RUDOLF STEINER SI CHRISTIAN ROSENKREUTZ	1	25.81	25.81
SERVICIILE DE INFORMATII SI DREPTURILE OMULUI	469	22.86	10,721.34
STUDII TOMISTE VOL III	466	2.00	932.00
TEZE ANTROPOSOFICE	220	16.19	3,561.80
TRADITII SI CREDINTE POPULARE IN TARA VRANCEI	133	21.33	2,836.89
TOTAL	6,917		183,168.04

Contabilitate



BALANTA DE VERIFICARE

in perioada : 01.03.2019 - 31.03.2019

Simbol	Denumire	Sold la 1 ianuarie		Rulaje		Sume totale		Sold final	
		Debitor	Creditor	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitor	Creditor
	Report :	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1012	CAP.SUBSCRIS VARSAT		2,000.00				2,000.00		2,000.00
106	REZERVA		2.00				2.00		2.00
1088	ALTE REZERVA		398.00				398.00		398.00
10881	REZERVA FOND DEZV		16,315.61				16,315.61		16,315.61
	Total 1068	0.00	16,713.61	0.00	0.00	0.00	16,713.61	0.00	16,713.61
	Total 106	0.00	16,715.61	0.00	0.00	0.00	16,715.61	0.00	16,715.61
117	REZULTATUL REPORTAT		967,037.09				967,037.09		967,037.09
117 10	REZ REP 2018		0.00				0.00		0.00
117 2	REZULTAT REPORTAT 2010	2,150,960.26				69,452.69		69,452.69	
117 3	REZULTAT REPORTAT 2011	992,361.22				2,150,960.26		2,150,960.26	
117 4	REZULTAT REPORTAT 2012	1,160,401.75				992,361.22		992,361.22	
117 6	REZULTAT REPORTAT 2014	242,098.10				1,160,401.75		1,160,401.75	
117 7	REZULTAT REPORTAT 2015	1,108,986.99				242,098.10		242,098.10	
117 8	REZULTAT REPORTAT 2016	491,610.15				1,108,986.99		1,108,986.99	
117 9	REZULTAT REPORTAT 2017	60,611.37				491,610.15		491,610.15	
	Total 117	6,207,029.84	0.00	0.00	0.00	6,276,482.53	0.00	6,276,482.53	0.00
	Total 117	6,207,029.84	967,037.09	0.00	0.00	6,276,482.53	967,037.09	6,276,482.53	967,037.09
121	PROFIT SI PIERDERE	69,452.69		5,757.00	4,152.95	86,822.89	71,022.71	15,800.18	
1621 2	CREDITE PIRB		1,827,608.00		0.00	0.00	1,827,608.00		1,827,608.00
1621 3	CREDITE PIREAUS 600000		1,414,514.23		0.00	0.00	1,414,514.23		1,414,514.23
	Total 1621	0.00	3,242,122.23	0.00	0.00	0.00	3,242,122.23	0.00	3,242,122.23
2111	TERENURI PREDEAL	4,679.70			0.00	4,679.70	0.00	4,679.70	
212 10	AMENAJARE CURTE	1,733.72			0.00	1,733.72	0.00	1,733.72	
212 9	CONSTRUCTII SKI PREDEAL	23,728.00			0.00	23,728.00	0.00	23,728.00	
	Total 212	25,461.72	0.00	0.00	0.00	25,461.72	0.00	25,461.72	0.00
2133	MIJLOACE DE TRANSPORT	242,082.19			0.00	242,082.19	0.00	242,082.19	
267	CREANTE IMOBILIZATE	73,671.32			0.00	73,671.32	0.00	73,671.32	
2813	AM.INSTAL.MIJL.TRANSP.ANIM		242,082.19		0.00	0.00	242,082.19		242,082.19
	De reportat :	6,622,377.46	4,469,957.12	5,757.00	4,152.95	6,709,200.35	4,540,979.83	6,638,177.64	4,469,957.12

EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIIC SRL

C.I.F. 6502324 J40/21476/2004

BUCURESTI, LUJIGI CAZZAVILLAN NR 17

BALANTA DE VERIFICARE

in perioada : 01.03.2019 - 31.03.2019

Pag.: 2

Cont	Sold la 1 ianuarie		Rulaje		Sume totale		Sold final		
	Debitor	Creditor	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitor	Creditor	
345	Report :	6,622,377.46	4,469,957.12	5,757.00	4,152.95	6,709,200.35	4,540,979.83	6,638,177.64	4,469,957.12
3451	PRODUSE FINITE	193,289.09	0.00	0.00	0.00	197,442.04	14,274.00	183,168.04	
	PRODUSE FINITE DETERIORATE	0.00	0.00	0.00	0.00	18,512.36	0.00	18,512.36	
	Total 345	193,289.09	0.00	0.00	0.00	215,954.40	14,274.00	201,680.40	0.00
371	MARFURI	4,238.36		0.00	0.00	4,238.36	4,238.36	0.00	
401	FURNIZORI		107,456.99	0.00	0.00	0.00	107,456.99	107,456.99	
411	CLIENTI	101,693.63		0.00	0.00	99,110.70	0.00	99,110.70	
419	CLIENTI - CREDITORI		1,000.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	1,000.00	
421	PERSONAL - SALARII DATORAT		153,775.00	2,273.00	5,630.00	6,819.00	170,665.00	163,846.00	
4311	CONTR.UNIT. LA ASIG.SOCIALE		390,897.11	0.00	127.00	0.00	391,278.11	391,278.11	
4312	CONTRIB.PERSONAL ASIG.SOCIALE		195,356.00	0.00	1,408.00	0.00	199,560.00	199,560.00	
4313	CONTRIB.ANGAJATOR CASS		117,660.00	0.00	0.00	0.00	117,660.00	117,660.00	
4314	CONTRIB.SALARIAT CASS		110,882.85	0.00	563.00	0.00	112,571.85	112,571.85	
	Total 431	0.00	814,795.96	0.00	2,098.00	0.00	821,089.96	0.00	821,089.96
4371	CONTRIB.UNIT. FOND SOMAJ		12,267.00	0.00	0.00	0.00	12,267.00	12,267.00	
4372	CONTR.PERSONAL FOND SOMAJ		2,130.00	0.00	0.00	0.00	2,130.00	2,130.00	
	Total 437	0.00	14,397.00	0.00	0.00	0.00	14,397.00	0.00	14,397.00
441	IMPOZIT PE PROFIT		22,096.00	0.00	0.00	0.00	22,096.00	22,096.00	
4418	IMPOZIT MICRO 1%		30.00	0.00	0.00	0.00	30.00	30.00	
	Total 441	0.00	22,126.00	0.00	0.00	0.00	22,126.00	0.00	22,126.00
4423	TVA DE PLATA		792,894.78	0.00	0.00	0.00	792,894.78	792,894.78	
442826.1	TVA NEEFIGIBILA 24%	1,048.26		0.00	0.00	1,048.26	0.00	1,048.26	
442826.2	TVA NEEFIGIBILA 9%	671.92		0.00	0.00	671.92	0.00	671.92	
442827.1	TVA NEEFIGIBILA 24%		3,660.49	0.00	0.00	0.00	3,660.49	3,660.49	
442827.2	TVA NEEFIGIBILA 9%		1,833.47	0.00	0.00	0.00	1,833.47	1,833.47	
	Total 4428	1,720.18	5,493.96	0.00	0.00	1,720.18	5,493.96	1,720.18	5,493.96
	Total 442	1,720.18	798,388.74	0.00	0.00	1,720.18	798,388.74	1,720.18	798,388.74
444	IMPOZIT PE VENIT NATURA SAL		115,343.38	0.00	302.00	0.00	116,249.38	116,249.38	
	De raportat :	6,923,318.72	6,497,240.19	8,030.00	12,182.95	7,037,042.99	6,610,865.26	6,940,688.92	6,514,511.19

EDITURA UNIVERS ENCICLOPEDIIC SRL

C.I.F. 6502324 J40/21476/2004

BUCURESTI, LUIGI CAZZAVILLAN NR 17

BALANTA DE VERIFICARE

in perioada : 01.03.2019 - 31.03.2019

Pag.: 3

Simbol	Denumire	Sold la 1 ianuarie		Rulaj		Sume totale		Sold final	
		Debitor	Creditor	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitor	Creditor
	Report :	6,923,318.72	6,497,240.19	8,030.00	12,182.95	7,037,042.99	6,610,865.26	6,940,688.92	6,514,511.19
444 1	IMPOZIT PE VENIT NATURA SAL		2,151.00	0.00	0.00	0.00	2,151.00		2,151.00
444 2	IMPOZIT PE VENIT NEREZIDENTI		673.00	0.00	0.00	0.00	673.00		673.00
	Total 444	0.00	2,824.00	0.00	0.00	0.00	2,824.00	0.00	2,824.00
	Total 444	0.00	118,167.38	0.00	302.00	0.00	119,073.38	0.00	119,073.38
446 1	IMPOZIT DIV		11,616.36	0.00	0.00	0.00	11,616.36		11,616.36
446 1	COMISION CAMERA MUNCA		6,247.00	0.00	0.00	0.00	6,247.00		6,247.00
	Total 446	0.00	17,863.36	0.00	0.00	0.00	17,863.36	0.00	17,863.36
447 1	FOND ACCIDENTE		2,573.00	0.00	0.00	0.00	2,573.00		2,573.00
447 2	FNUASS 0.75%		8,766.00	0.00	0.00	0.00	8,766.00		8,766.00
447 3	FD GARANTARE 0.25%		4,311.00	0.00	0.00	0.00	4,311.00		4,311.00
	Total 447	0.00	15,650.00	0.00	0.00	0.00	15,650.00	0.00	15,650.00
455	SUME DATORATE ASOCIATILOR		183,565.65	0.00	0.00	0.00	183,565.65		183,565.65
455 1	SUME DATORATE AS EUR		1,105.52	0.00	0.00	0.00	1,105.52		1,105.52
455 2	CREDITARE POPA IRINA EURO		124,568.87	0.00	0.00	0.00	124,568.87		124,568.87
455 3	CREDITARE POPA IRINA RON		2,418.00	0.00	0.00	0.00	2,418.00		2,418.00
	Total 455	0.00	128,092.39	0.00	0.00	0.00	128,092.39	0.00	128,092.39
	Total 455	0.00	311,658.04	0.00	0.00	0.00	311,658.04	0.00	311,658.04
456	DECONTARI/ACT/ASOC PR. CAPITAL	85,762.51		0.00	0.00	85,762.51	0.00	85,762.51	
457 1	DIVIDENDE DE PLATA POPA VLAD		15,780.00	0.00	0.00	0.00	15,780.00		15,780.00
457 2	DIVIDENDE DE PLATA POPA IRINA		140,520.16	0.00	0.00	0.00	140,520.16		140,520.16
	Total 457	0.00	156,300.16	0.00	0.00	0.00	156,300.16	0.00	156,300.16
462	CREDITORI DIVERSI		25,000.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00		25,000.00
472 2	VENIT AVANS IMOB STARDUST		22,177.42	0.00	0.00	0.00	22,177.42		22,177.42
473	DECONT.DIN OPER.CURS CLARIFIC.	11,188.57		0.00	0.00	11,188.57	0.00	11,188.57	
	De reportat :	7,020,269.80	7,048,713.17	8,030.00	12,182.95	7,133,994.07	7,162,338.24	7,037,640.00	7,065,984.17

BALANTA DE VERIFICARE
 in perioada : 01.03.2019 - 31.03.2019

Simbol	Denumire	Sold la 1 ianuarie		Rulaje		Sume totale		Sold final	
		Debitor	Creditor	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitor	Creditor
	Report :	7.020.269.80	7.048.713.17	8.030.00	12.182.95	7.133.994.07	7.162.338.24	7.037.640.00	7.065.984.17
5121	CONT BCR SECT 1	8,116.86		0.00	0.00	8,116.86	0.00	8,116.86	
5121 4	CONT LEI PIREAUS	-608.87		0.00	0.00	-608.87	0.00	-608.87	
5121 5	CONT EUROPE BANK	-91.20		0.00	0.00	-91.20	0.00	-91.20	
5121 51	CONT GARANTII	12,794.24		0.00	0.00	12,794.24	0.00	12,794.24	
5121 52	CREDIT EUROPE	0.97		0.00	0.00	0.97	0.00	0.97	
	RO72FNNB00880275								
5121 7	BANCA TRANSILVANIA	-124.93		0.00	0.00	-124.93	0.00	-124.93	
	Total 5121	20,087.07	0.00	0.00	0.00	20,087.07	0.00	20,087.07	0.00
5124 5	CONT EUR PIREAUS	-227.19		0.00	0.00	-227.19	0.00	-227.19	
	Total 512	19,859.88	0.00	0.00	0.00	19,859.88	0.00	19,859.88	0.00
5311	CASA IN LEI	8,583.49		0.00	0.00	8,583.49	99.20	8,484.29	
626	CHELT.POSTALE SI TAXE TELECOM.	0.00		0.00	0.00	99.20	99.20	0.00	
641	CHELT. CU SALARIILE PERSON	0.00		5,630.00	5,630.00	16,890.00	16,890.00	0.00	
6451	CHELT.CU CONTR.UNIT. LA ASIG.S	0.00		127.00	127.00	381.00	381.00	0.00	
701	VENITURI DIN VINZ.PRODUSE FINI		0.00	0.00	0.00	-2,446.92	-2,446.92		0.00
701 1	VENIT PROD CONSTR		0.00	0.00	0.00	-136.01	-136.01		0.00
	Total 701	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,582.93	-2,582.93	0.00	0.00
711	VARIATIA STOCURILOR	0.00		4,152.95	0.00	4,152.95	4,152.95	0.00	
	TOTAL :	7,048,713.17	7,048,713.17	17,939.95	17,939.95	7,181,377.66	7,181,377.66	7,065,984.17	7,065,984.17

Editat cu programul DANTE-C versiunea 4.8.0.4 la data 23.04.2019

SEMNATURA,

INTOCMIT,

