

# 282/10.10.2016	<p style="text-align: center;"><u>P.F. SĂCEANU MARIUS - VALENTIN</u> SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN – EXPERT EVALUATOR DE BUNURI MOBILE evaluator autorizat ANEVAR municipiul Giurgiu, bulevardul București, bloc 45/4D, scara E, etajul 3 apartamentul 12, județul Giurgiu; C.I.F. 28699600 telefon mobil: 0726.740.112; e-mail: mysaceanu@gmail.com ; www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu</p>
---------------------	--

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI MOBILE

CLIENT și UTILIZATOR DESEMNAT

***S.C. MINIMAX DISCOUNT S.R.L. - în faliment prin
SMDA Insolvency SPRL - lichidator judiciar***

OCTOMBRIE - 2016

CUPRINS

	DECLARAȚIA DE CONFORMITATE	
	C REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
.1.	I Beneficiarul lucrării	3
.2.	I Tipul și adresa bunurilor	3
.3.	I Dreptul de proprietate evaluat	3
.4.	I Scopul evaluării	3
.5.	I Data inspecției	3
.6.	I Data evaluării	3
.7.	I Baza de evaluare – Tipul valorii	3
.8.	I Rezultatul evaluării	3
.9.	I Certificare	4
ap II.	C SFERA MISIUNII DE EVALUARE	
I.1.	I Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
I.2.	I Prezentarea evaluatorului – pregătirea, experiența, certificările	5
I.3.	I Scopul evaluării	5
I.4.	I Data inspecției	5
I.5.	I Data evaluării	5
I.6.	I Moneda raportului	6
I.7.	I Modalități de plată	6
I.8.	I Identificarea bunurilor evaluate, macroidentificarea și microidentificarea	6
I.9.	I Dreptul de proprietate evaluat	6
I.10.	I Bazele evaluării și definiția tipului de valoare estimat	6

Raport de evaluare obiecte de inventar - S.C. MINIMAX DISCOUNT S.R.L.

I	Premisele valorii	6
I.11.		
I	Ipoteze și condiții limitative	6
I.12.		
I	Surse de informații	7
I.13.		
I	Clauze de nepublicare	7
I.14.		
C	Capitolul III – PREZENTAREA DATELOR	8
ap III.		
I	Situația juridică	8
II.1.		
I	Date despre amplasare	8
II.2.		
I	Descrierea tehnică și funcțională	8
II.3.		
I	Aspecte privind utilizarea	8
II.4.		
I	Istoric	8
II.5.		
C	DESCRIEREA ȘI ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE	9
cap IV.		
C	METODOLOGIA DE EVALUARE UTILIZATĂ	10
acp V.		
V		
.1.	Abordarea prin piață – nu s-a utilizat	10
V		
.2.	Abordarea prin cost	11
V		
.3.		
V	Abordarea prin venit – nu s-a utilizat	12
.4.	Rezultatul evaluării. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului	13

CAPITOLUL I: REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

I.1. Beneficiarul lucrării

Raportul de evaluare se adresează S.C. MINIMAX DISCOUNT S.R.L. în faliment, cu sediul în loc. Voluntari, Blvd. Pipera nr. 1B, jud. Ilfov, J23/1912/2011, C.I.F. RO 11749488 prin SMDA Insolvency SPRL - lichidator judiciar, cu sediul în mun. București, str. Turturelelor nr. 11A, bl. C, et. 4, București, sector 3, prin Dumitrescu Răzvan, reprezentant permanent, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat. Pentru orice alt scop decât cel declarat, bunurile pot avea o valoare diferită.

I.2. OBIECTUL EVALUĂRII

✓ obiecte de inventar (conform centralizator).

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor mobile - obiecte de inventar, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

I.4. Scopul

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunurilor mobile - obiecte de inventar pentru vânzare prin licitație publică sau negociere.

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este RON și EUR. La data evaluării, cursul oficial B.N.R. de schimb este 1 EUR = 4,4484 RON.

I.5. Data inspecției

Inspecția bunurilor mobile supuse evaluării s-a efectuat în prezența lichidatorului judiciar, domnul Razavan Dumitrescu, la data de 03.10.2016.

I.6. Data evaluării

Data evaluării este 3.10.2016, dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator; data finalizării raportului este 10.10.2016.

I.7. Baza de evaluare. Tipul valorii

Pentru obiectele de inventar evaluate a fost estimată valoarea de piață, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016, , care includ Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2013 (IVS); patru Standarde Europene de Evaluare (EVS), editia 2012 și Ghidurile de Evaluare (GEV).

I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin piață este:

Raport de evaluare obiecte de inventar - S.C. MINIMAX DISCOUNT S.R.L.

Nr. crt.	Denumire activ fix	U.M.	Cantit	Valoare de piata (LEI)	Valoare de piata unitar (EUR)	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata unitar - vanzare fortata (LEI)	Valoare de piata - vanzarea fortata (LEI)	Valoare de piata unitar - vanzare fortata (EUR)	Valoare de piata - vanzare fortata (EUR)
1	VITRINĂ VERTICALA HAUSER	MODUL	6	12937	484.69	2908.15	1509.27	9055.6	339.28	2035.70
2	BANDĂ RULANTĂ	BUC.	4	505.6	28.41	113.66	88.48	353.92	19.89	79.56
3	ANSAMBLU RAFTURI	PALET	14	5663	90.93	1273.04	283.15	3964.1	63.65	891.13
4	MESE WANZL	BUC.	5	607	27.29	136.45	84.98	424.9	19.10	95.52
5	TARC MARFĂ	BUC.	2	354	39.79	79.58	123.9	247.8	27.85	55.71
6	DULAP BĂUTURI	BUC.	1	126.4	28.41	28.41	88.48	88.48	19.89	19.89
7	STAND OCHELARI	BUC.	1	101.2	22.75	22.75	70.84	70.84	15.92	15.92
8	STAND ȚIGĂRI	BUC.	2	202.4	22.75	45.50	70.84	141.68	15.92	31.85
9	SISTEM DIRECȚIONARE CLIENȚI	BUC.	1	2763.7	621.28	621.28	1934.59	1934.6	434.90	434.90
10	CĂRUCIOR CLIENT	BUC.	35	6401.5	41.12	1439.06	128.03	4481.1	28.78	1007.34
11	IMPRIMANTĂ FISCALĂ	BUC.	4	2578	144.88	579.53	451.15	1804.6	101.42	405.67
12	CASĂ DE MARCAT CU MONITOR: include	BUC.	4	3054	171.63	686.54	534.45	2137.8	120.14	480.58
	CÂNTAR BANDĂ									
13	DULAP COSMETICE	BUC.	1	126.4	28.41	28.41	88.48	88.48	19.89	19.89
14	PIESE MOBILIER	BUC.	5	758.5	34.10	170.51	106.19	530.95	23.87	119.36
15	ȘINĂ PREȚ	BUC.	68	1978.8	6.54	444.83	20.37	1385.2	4.58	311.38
16	CÂNTAR 150 KG	BUC.	1	384.5	86.44	86.44	269.15	269.15	60.50	60.50
17	LĂZI PÂINE	BUC.	28	635.6	5.10	142.88	15.89	444.92	3.57	100.02
18	MESE+BENZI	BUC.	4	505.6	28.41	113.66	88.48	353.92	19.89	79.56
19	SERTAR BANI	BUC.	2	582	65.42	130.83	203.7	407.4	45.79	91.58
20	PARTE SISTEM DIRECȚIONARE CLIENȚI compus din:	BUC.	1	2763.7	621.28	621.28	1934.59	1934.6	434.90	434.90
	POARTĂ ACCES STÂNGA	BUC.	1							
	POARTĂ ACCES DREAPTA	BUC.	1							
	STĂLP 1M	BUC.	2							
	STĂLP 2M	BUC.	5							
	ȚEAVĂ 2M	BUC.	2							
21	IMPRIMANTĂ FISCALĂ	BUC.	4	2578	144.88	579.53	451.15	1804.6	101.42	405.67
22	DULAP BĂUTURI SCUMPE	BUC.	1	101.2	22.75	22.75	70.84	70.84	15.92	15.92
23	MASĂ MAGAZIN WANZL	BUC.	27	3277.8	27.29	736.85	84.98	2294.5	19.10	515.79
	VALOARE TOTALĂ - OBIECTE DE INVENTAR			2156.1		11011.94		34290		7708.36

Curs Euro: 4.4484

Valoare fără TVA.

În cazul vânzării fortate, evaluatorul apreciază o depreciere a valorii de piață cu -30%.

Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative menționate în raport și este valabilă la data raportului de evaluare numai pentru scopul precizat în raport.

Valoarea de piață estimată în raport se aplică bunurilor mobile evaluate luate ca întregi, orice alocare a valorii între diferite părți ale acestuia va invalida valoarea estimată

I.9. CERTIFICARE

Prin prezenta, conform SEV 103 „Raportare”, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezente și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezente sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea bunurilor mobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul evaluatorului nu este condiționat de vreun aspect al raportului de evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Internaționale de Evaluare – IVSC, cu recomandările și metodologia de lucru ANEVAR 2016 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) prin Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2016 și cu prevederile „Codului deontologic al profesiei de evaluator”.

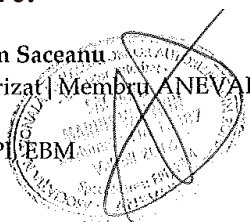
Certific faptul că inspecția bunurilor mobile ce fac obiectul prezentului raport a fost realizată personal, în prezența reprezentantului clientului, dl Razvan Dumitrescu.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR și îndeplinește cerințele adecvate de pregătire profesională și are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate evaluată în cadrul acestui raport.

Nicio persoană nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului de evaluare.

Marius Valentin Saceanu
Evaluator Autorizat | Membru ANEVAR

Specializarea EPI/EBM



CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

II.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare

Raportul de evaluare se adresează S.C. MINIMAX DISCOUNT S.R.L. în faliment, cu sediul în loc. Voluntari, Blvd. Pipera nr. 1B, jud. Ilfov, J23/1912/2011, C.I.F. RO 11749488 prin SMDA Insolvency SPRL – lichidator judiciar, cu sediul în mun. București, Str. Turturelelor nr. 11A, bl. C, et. 4, sector 3, reprezentant permanent Dumitrescu Răzavan al debitoarei în calitate de client și utilizator desemnat.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat. Pentru orice alt scop decât cel declarat, bunurile mobile pot avea o valoare diferită.

II.2. Prezentarea evaluatorului.

Pregătirea, experiența, calificările

Raportul de evaluare este întocmit de P.F. Săceanu Marius - Valentin, cu sediul în mun. Giurgiu, B-dul București, bl. 45/4D, sc. E, et. 3, ap. 12, jud. Giurgiu, tel. 0726.740.112, care activează din anul 2011, înregistrat la D.G.F.P. Giurgiu sub denumirea "Săceanu G. Marius-Valentin – Expert evaluator de proprietăți imobiliare", cu seria A, nr. 0782534, C.N.P. 1850523520017, C.I.F. 28699600, având ca obiect de activitate: consultanță pentru afaceri și management, alte activități prestate în principal întreprinderilor.

Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) din anul 2011 – legitimație nr. 15887, specializările EPI (evaluator de proprietăți imobiliare) și EBM (evaluator de bunuri mobile).

Evaluatorul autorizat lucrează cu metodele și standardele ANEVAR, metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare adoptate de ANEVAR ca standarde naționale începând cu anul 2004.

Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională.

E-mail: mysaceanu@gmail.com.

Pagină web: www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu

II.3. Scopul evaluării:

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață și valoarea de piață în condiții de vânzare forțată a bunurilor mobile - obiecte de inventar pentru vânzare.

II.4. Data inspecției

Inspecția bunurilor mobile a fost efectuată personal de către evaluator în prezența lichidatorului judiciar, domnul Razvan Dumitrescu, la data de 03.10.2016,

II.5. Data evaluării

Data evaluării este 3.10.2016, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Data finalizării raportului este 10.10.2016.

II.6. Moneda raportului

În cadrul raportului de evaluare, valorile vor fi exprimate în RON și EURO.

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este RON.

La data evaluării, cursul oficial B.N.R. de schimb este 1 EUR = 4,4484 RON.

II.7. Modalități de plată

Transferul bunurilor, în cadrul tranzacției se realizează prin plata în numerar/transfer bancar. Orice abatere de la această modalitate de plată influențează nivelul valorii de piață.

II.8. Identificarea bunurilor evaluate, macroidentificarea și microidentificarea

Conform tabelelelor centralizatoare.

II.9. Dreptul de proprietate evaluat

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor mobile - obiecte de inventar, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

II.10. Baza de evaluare.

Tipul valorii estimate. Premisele evaluării.

Pentru bunurile mobile evaluate va fi estimată valoarea de piață, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016.

Conform IVS- definiții- valoarea de piață este suma estimată, pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări prin piață.

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a realizat cu respectarea următoarelor Standarde:

- SEV100 – CADRU GENERAL (IVS – CADRUL GENERAL);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 210 – Active necorporale (IVS 210);
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220);
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor.

II.11. Premisele valorii

Bunurile mobile evaluate nu necesită montaj, premisa evaluării fiind evaluarea fără montaj, așa cum este, unde este.

II.12. Ipotezele speciale și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nicio garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale bunurilor evaluate și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora. Se presupune că au fost sau pot fi reînnoite autorizațiile, aprobările sau licențele de funcționare necesare funcționării bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru existența vreunui contaminant și nu este în măsură să efectueze o expertiză de mediu.

Se presupune o stăpânire responsabilă și o utilizare competentă a bunurilor.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte/tranzacțiile de bunuri similare (vânzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și a altor oferte/tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Condiții limitative:

Orice alocare a valorii totale exprimate în raport între diferitele părți ale bunurilor mobile se va realiza doar de către autorul raportului. Valorile separate obținute de evaluator nu trebuie folosite în combinație cu o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare, niciuna din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prelabil al evaluatorului.

Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

Valoarea de piață estimată nu conține taxe.

II.13. Surse de informații

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

*informații privind situația juridică și istoricul bunurilor mobile,
furnizate de către proprietar,
documente juridice puse la dispoziție de către proprietar,
informații preluate din publicații de specialitate,
informații de pe internet.*

II.14. Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

CAPITOLUL III: PREZENTAREA DATELOR

III.1. Situația juridică

Bunurile mobile au fost achiziționate de către proprietar conform situației scriptice atasate în copie.

III.2. Date despre amplasare

La data inspecției, bunurile mobile erau staționate în depozitul din comuna Stefanesti..

III.3. Descrierea tehnică și funcțională

Conform situației faptice.

III.4. Aspecte privind utilizarea

Sunt bunuri mobile folosite în domeniul magazinelor tip supermarket de comercializare produse alimentare și nealimentare.

III.5. Istoric

S.C. MINIMAX DISCOUNT S.R.L. este actualul proprietar al bunurilor mobile evaluate – obiecte de inventar.

CAPITOLUL IV: DESCRIEREA ȘI ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Bunurile supuse evaluării sunt folosite pentru activitate de comerț (magazine desfacere produse alimentare și nealimentare – tip supermarket).

Bunurile de acest tip sunt printre cele de referință de pe piața specifică și sunt caracterizate printr-o bună fiabilitate.

Oferta competitivă

Pe piața bunurilor mobile noi, folosite în activitatea magazinelor tip supermarket au intrat distribuitorii atât naționali cât și multinaționali, lărgindu-se foarte mult paleta mărcilor distribuite în țară. Astfel mărci importante din acest domeniu sunt astăzi ușor accesibile pe piața românească. Concurența în acest domeniu este mare, furnizorii încercând să cucerească piața cu oferte speciale în care o parte din accesorii sunt distribuite gratuit la achiziționarea bunurilor.

Cea mai mare parte a distribuitorilor de bunuri specifice noi au în oferta lor și bunuri second – hand. Pe lângă aceștia a crescut foarte mult numărul firmelor care intermediază achiziția de bunuri second – hand la comandă. Odată cu intrarea în Uniunea Europeană a apărut posibilitatea de a achiziționa bunuri direct de pe piețele Uniunii Europene, fără taxe vamale, ceea ce a avut ca urmare lărgirea pieței acestor bunuri, efectul fiind scăderea cererii pentru ofertele distribuitorilor de astfel de bunuri din țară.

Prețurile bunurilor cu aceeași funcționalitate variază în funcție de marcă, model și dotări.

Cererea solvabilă

Cererea pentru bunuri din categoria celor evaluate este susținută de persoane fizice și juridice diverse ca activitate și interese. Puterea de cumpărare este încă redusă, astfel că majoritatea acestora se îndreaptă spre achiziția de bunuri specifice second – hand de pe piețele Uniunii Europene sau din intern.

Echilibrul pieței

Piața bunurilor mobile este în general o piață eficientă adaptându-se repede la cerere și ofertă.

Prin aderarea la Uniunea Europeană și lărgirea pieței specifice, oferta s-a diversificat și a crescut, devenind mult mai facilă achiziționarea de bunuri. În conjunctura actuală de criză financiară internațională și datorită ofertei mai mari decât cererea, apreciez piața autoturismelor ca fiind în acest moment o piață a cumpărătorului, oferta fiind foarte mare și cererea redusă.

CAPITOLUL V: METODOLOGIA DE EVALUARE UTILIZATĂ

V.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat. Bunurilor mobile similare le sunt aplicate corecții ale prețurilor pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza elementelor de comparație.

Metodele de comparație aplicabile în cazul acestei abordări sunt:

- *metoda identificării*
- *metoda asimilării*
- *metoda procentajului din cost.*

Metoda identificării stabilește valoarea unui bun mobil prin comparație cu un bun mobil identic înlocuitor care are un preț de vânzare cunoscut.

Metoda asimilării stabilește valoarea bunului bázându-se pe analiza unor bunuri mobile care au parametri esențiali apropiați ca mărime, dar nu identici, folosind o măsură a utilității ca bază de comparație.

Metoda procentajului din cost stabilește raportul dintre prețul de vânzare și costul brut curent al unei proprietăți la data vânzării.

Ca și celelalte abordări, abordarea prin piață este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „niciun cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Pentru evaluare a fost aplicată metoda asimilării. Au fost identificate patru comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Ajustările procentuale au fost însumate, rezultatul obținut a fost aplicat prețului de ofertă al comparabilelor obținându-se prețul corectat. Ajustarea procentuală brută (dată de suma în modul a ajustărilor) cea mai mică arată comparabila cea mai apropiată de subiectul evaluat.

Nu s-a utilizat această metodă întrucât evaluatorul nu a dispus de suficiente informații de piață pentru a estima o valoare credibilă.

V.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Prin bun modern echivalent se înțelege un bun care are o funcțiune similară și capacitate productivă echivalentă cu bunul supus evaluării dar care are un proiect și o construcție curentă, cu materiale și tehnologii curente.

Cele mai importante metode de determinare a costului sunt:

- metoda devizului
- indexarea
- metoda cost – capacitate

Metoda devizului (însurării) constă în măsurarea costului tuturor componentelor individuale ale unui activ, fiind incluse atât costurile directe cât și cheltuielile indirecte. Această metodă este indicată pentru evaluarea liniilor de fabricație.

Indexarea este o metodă de estimare a costului de reproducție (de nou) al unui bun în care asupra costului istoric al bunului se aplică un indice cronologic de cost pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Dezavantajul acestei metode îl constituie faptul că de cele mai multe ori baza (costul istoric) nu este sigur, iar indicele este asimilat cu inflația (IPC) în locul indicelui pentru segmentul de activitate specific (care este greu de calculat din lipsa informațiilor pe sectoare de activitate).

Metoda cost – capacitate se bazează pe proporționalitatea dintre costul unui echipament și capacitatea lui de bază, costurile mijloacelor fixe mobile similare variază exponențial în funcție de capacitatea de bază a acestora.

Dacă bunul supus evaluării este vechi, costul curent trebuie să fie diminuat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării.

Deprecierea cumulată reprezintă pierderea de valoare din orice cauze, incluzând deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și cea economică.

Deteriorarea fizică este forma de depreciere în care pierderea de valoare sau utilitate a unui bun este atribuită cauzelor fizice, cum sunt deteriorarea fizică și expunerea la diverși factori agresivi.

Deprecierea funcțională este forma de depreciere în care pierderea de valoare este cauzată de influența unor factori inerenți proprietății.

Deprecierea economică este pierderea de valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori economici din exteriorul proprietății, cum ar fi modificarea condițiilor economice care influențează cererea pentru bunuri și servicii produse de activ sau cheltuieli de exploatare ale acestuia.

S-a utilizat această metodă întrucât evaluatorul a dispus de suficiente informații de piață pentru a estima o valoare credibilă.

V.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluată și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare.

Abordarea prin venit se poate realiza prin două metode:

- metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)
- metoda capitalizării venitului

Metoda DCF încearcă să estimeze venitul net din exploatare anual dintr-o perioadă de previziune viitoare, pe baza informațiilor curente.

Prin metoda capitalizării, veniturile viitoare previzionate sunt convertite în valoare fie prin împărțirea venitului anual cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului cu un coeficient multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Această metodă se aplică în cazul în care venitul este constant și perpetuu.

Metoda capitalizării venitului presupune două etape:

- estimarea venitului anual,
- determinarea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care se transformă venitul estimat într-o estimare a valorii proprietății. Această transformare se realizează într-un singur pas, fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Capitalizarea directă nu face o distincție precisă între recuperarea și randamentul capitalului, întrucât această metodă nu include ipoteze explicite ale investitorului privind perioada de deținere, modelul de evoluție anticipat pentru venituri și eventualele modificări ale valorii inițiale. Totuși o rată satisfăcătoare de randament a capitalului ca și recuperarea capitalului investit sunt elemente implicite, conținute în rata de capitalizare selectată sau în factorul de multiplicare utilizat, deoarece acestea provin din analiza unor investiții în bunuri comparabile.

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- Venitul brut potențial (VBP) anual
- Venitul brut efectiv (VBE) anual
- Venitul net efectiv (VNE) actual
- Rata de capitalizare a veniturilor nete
- Chiria pieței
- Cheltuieli de exploatare

Nu s-a utilizat această metodă întrucât evaluatorul nu a dispus de suficiente informații de piață pentru a estima o valoare credibilă.

V.4. Rezultatul evaluării.

Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Valoarea obținută folosind abordarea prin cost este:

Nr. crt.	Denumire activ fix	U.M.	Cantit	Valoare de piata (LEI)	Valoare de piata unitar (EUR)	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata unitar - vanzare fortata (LEI)	Valoare de piata - vanzare fortata (LEI)	Valoare de piata unitar - vanzare fortata (EUR)	Valoare de piata - vanzare fortata (EUR)
1	VITRINĂ VERTICALA HAUSER	MODUL	6	12937	484.69	2908.15	1509.27	9055.6	339.28	2035.70
2	BANDĂ RULANTĂ	BUC.	4	505.6	28.41	113.66	88.48	353.92	19.89	79.56
3	ANSAMBLU RAFTURI	PALET	14	5663	90.93	1273.04	283.15	3964.1	63.65	891.13
4	MESE WANZL	BUC.	5	607	27.29	136.45	84.98	424.9	19.10	95.52
5	TARC MARFĂ	BUC.	2	354	39.79	79.58	123.9	247.8	27.85	55.71
6	DULAP BĂUTURI	BUC.	1	126.4	28.41	28.41	88.48	88.48	19.89	19.89
7	STAND OCHELARI	BUC.	1	101.2	22.75	22.75	70.84	70.84	15.92	15.92
8	STAND ȚIGĂRI	BUC.	2	202.4	22.75	45.50	70.84	141.68	15.92	31.85
9	SISTEM DIRECȚIONARE CLIENȚI	BUC.	1	2763.7	621.28	621.28	1934.59	1934.6	434.90	434.90
10	CĂRUCIOR CLIENT	BUC.	35	6401.5	41.12	1439.06	128.03	4481.1	28.78	1007.34
11	IMPRIMANTĂ FISCALĂ	BUC.	4	2578	144.88	579.53	451.15	1804.6	101.42	405.67
12	CASĂ DE MARCAT CU MONITOR: include	BUC.	4	3054	171.63	686.54	534.45	2137.8	120.14	480.58
	CÂNTAR BANDĂ									
13	DULAP COSMETICE	BUC.	1	126.4	28.41	28.41	88.48	88.48	19.89	19.89
14	PIESE MOBILIER	BUC.	5	758.5	34.10	170.51	106.19	530.95	23.87	119.36
15	ȘINĂ PREȚ	BUC.	68	1978.8	6.54	444.83	20.37	1385.2	4.58	311.38
16	CÂNTAR 150 KG	BUC.	1	384.5	86.44	86.44	269.15	269.15	60.50	60.50
17	LĂZI PÂINE	BUC.	28	635.6	5.10	142.88	15.89	444.92	3.57	100.02
18	MESE+BENZI	BUC.	4	505.6	28.41	113.66	88.48	353.92	19.89	79.56
19	SERTAR BANI	BUC.	2	582	65.42	130.83	203.7	407.4	45.79	91.58
20	PARTE SISTEM DIRECȚIONARE CLIENȚI compus din:	BUC.	1	2763.7	621.28	621.28	1934.59	1934.6	434.90	434.90
	POARTĂ ACCES STÂNGA	BUC.	1							
	POARTĂ ACCES DREAPTA	BUC.	1							
	STĂLP 1M	BUC.	2							
	STĂLP 2M	BUC.	5							
	ȚEAVĂ 2M	BUC.	2							
21	IMPRIMANTĂ FISCALĂ	BUC.	4	2578	144.88	579.53	451.15	1804.6	101.42	405.67
22	DULAP BĂUTURI SCUMPE	BUC.	1	101.2	22.75	22.75	70.84	70.84	15.92	15.92
23	MASĂ MAGAZIN WANZL	BUC.	27	3277.8	27.29	736.85	84.98	2294.5	19.10	515.79
	VALOARE TOTALĂ - OBIECTE DE INVENTAR			2156.1		11011.94		34290		7708.36

Curs Euro: 4.4484

Valoare fără TVA.

În cazul vânzării fortate, evaluatorul apreciază o depreciere a valorii de piață cu -30%.

Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative menționate în raport și este valabilă la data raportului de evaluare numai pentru scopul precizat în raport.

Abordarea prin piață prelucrează date precise privind tranzacțiile cu bunuri mobile similare, identifică și cuantifică diferențele. Rezultatele metodei țin cont de calitatea și cantitatea comparabilelor alese.

Abordarea prin cost utilizează o serie de prețuri de înlocuire, o serie de aprecieri subiective ale evaluatorului privitoare la deprecierea cumulată a bunului evaluat.

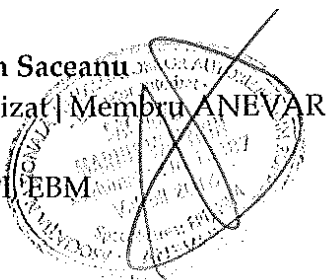
Abordarea prin venit calculează valoarea actuală a unui bun pe baza veniturilor generate de închirierea acestuia pe termen lung la condițiile actuale ale pieței.

Având în vedere aceste aspecte, evaluatorul consideră că rezultatul cel mai adecvat este cel dat de abordarea prin cost. Deoarece comparabilele din piață nu sunt de mare încredere și nu există suficiente date de piață nici în cazul bunurilor-subiect pentru a aprecia corect eventuale ajustări, opinia evaluatorului este că rezultatul obținut prin abordarea prin cost să fie relevant.

Opțiunea către valoarea estimată prin această metodă este justificată de faptul că aprecierile uzurilor în funcție de vârsta și de starea bunurilor oferă abordării prin cost o justificare pertinentă pentru a da un rezultat al evaluării cât mai corect.

Valoarea estimată nu conține T.V.A. .

Marius Valentin Saceanu
Evaluator Autorizat | Membru ANEVAR
Specializarea EPI/EBM



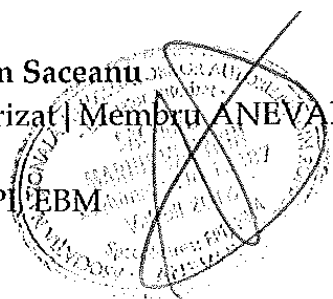
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul, elaborator al lucrării de față, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat prin respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare, a cerințelor etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC, aferent îndeplinirii misiunii.

Îmi atribui deplina obiectivitate și echidistanță pentru întreg procesul de evaluare; nu condiționez rezultatele evaluării de îndeplinirea unor eventuale interese personale.

Marius Valentin Saceanu
Evaluator Autorizat | Membru ANEVAR

Specializarea EPI/EBM



NR CRT	DENUMIRE	UM	CANTITATE
1	VITRINA VERTICALA HAUSER	MODUL	6
2	BANDA RULANTA	BUC	4
3	ANSAMBLU RAFTURI	PALET	14
4	MESE WANZL	BUC	5
5	TARCA MARFA	BUC	2
6	DULAP BAUTURI	BUC	1
7	STAND OCHELARI	BUC	1
8	STAND TIGARI	BUC	2
9	SISTEM DIRECTIONARE CLIENTI	BUC	1
10	CARUCIOR CLIENT	BUC	35
11	IMPRIMANTA FISCALA	BUC	4
12	CASA DE MARCAT CU MONITOR	BUC	4
13	DULAP COSMETICE	BUC	1
14	PIESE MOBILIER	BUC	5
15	SINA PRET	BUC	68
16	CANTAR BANDA	BUC	4
17	CANTAR 150 KG	BUC	1
18	LAZI PAINE	BUC	28
19	mese+benzi	BUC	2
20	sertar bani	BUC	2
21	PARTE SISTEM DIRECTIONARE CLIENTI	BUC	1
22	poarta acces stanga	BUC	1
23	poarta acces dreapta	BUC	1
24	stalp 1m	BUC	2
25	stalp 2 m	BUC	5
26	teava 2m	BUC	2
27	IMPRIMANTA FISCALA	BUC	4
28	DULAP BAUTURI SCUMPE	BUC	1
29	MASA MAGAZIN WANZL	BUC	27