

RAPORT DE EVALUARE

Bunuri mobile conform Contract de prestari servicii nr. 28/11.05.2024 si a Listei de inventariere din 30.09.2023 si anume:

1. Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE.
2. Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC.

CLIENT:

EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar.

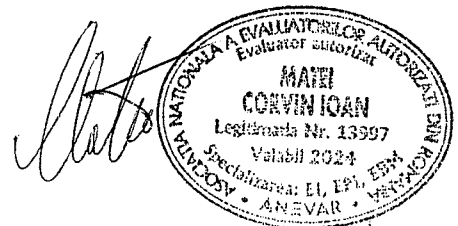
UTILIZATORUL RAPORTULUI:

EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar.

Dosar nr. 32290/3/2023 pe rolul Tribunalului Bucuresti sectia a VII-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;



11 MAI 2024

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

Catre:

EDITURA ENCICLOPEDIA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar.

Referitor la:

Bunuri mobile conform Contract de prestari servicii nr. 28/11.05.2024 si a Listei de inventariere din 30.09.2023 si anume:

- 1. Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE.**
- 2. Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC.**

In urma solicitarii clientului **EDITURA ENCICLOPEDIA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar**, am procedat la evaluarea bunurilor mobile indicate mai sus.

Am efectuat inspectia doar pentru bunul mobil Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE, am analizat piata specifica si am estimat valoarea de piata in conditii normale si valoarea de vanzare fortata in ipoteza vanzarii fortate a bunurilor mobile, proprietatea **EDITURA ENCICLOPEDIA SRL - in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de lichidare, Dosar nr. 32290/3/2023 pe rolul Tribunalului Bucuresti sectia a VII-a.**

De mentionat ca dintre cele doua bunuri mobile supuse evaluarii, doar unul a putut fi identificat, respectiv Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE, acesta fiind inspectat de catre evaluator in data de 11.05.2024 in incinta societatii RADOX SRL situata in Bucuresti, B-dul. Timisoara, nr. 80 in prezenta D-lui. Dobre Laurentiu – persoana care avea acest bun in custodie.

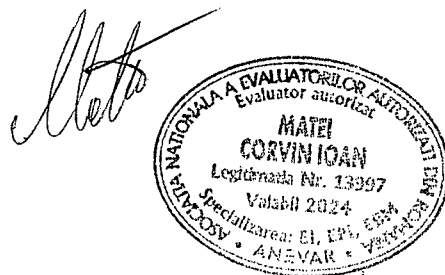
Referitor la bunul mobil Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC, acesta nu a putut fi identificat, el nefiind identificat nici la procesul de inventariere efectuat de catre MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar. In consecinta, pentru acest bun imobil, la solicitarea lichidatorului judiciar MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa s-a stabilit valoarea de piata in conditii normale si valoarea de vanzare fortata in ipoteza vanzarii fortate, ambele valori fiind stabilite in ipoteza in care acest bun ar exista si ar prezenta caracteristici tehnico-functionale medii specifice marcii si tipului de autoturism din clasa respectiva, urmand ca aceasta valoare sa fie imputata administratorului societatii EDITURA ENCICLOPEDIA SRL - in faliment.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardele de evaluare a bunurilor – 2022, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al **EDITURA ENCICLOPEDIA SRL - in faliment**, toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislatia actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.

Millenium Expert Service SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0288, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM, EI, VE – EPI, Matei Corvin – Ioan, membru titular ANEVAR – cu legitimitatia nr. 13.997, a evaluat bunurile imobile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor – 2022.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a bunului mobil descris in acest raport, la data de 11.05.2024, este de:

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
RANAULT TRAFIC B-14-EUE	Nu se aplica	Nu se aplica	18,678	3,754	Nu se aplica	Nu se aplica	18,678	3,754	14,009	2,816
DACIA 1310 B-17-ENC	Nu se aplica	Nu se aplica	2,200	442	Nu se aplica	Nu se aplica	2,200	442	1,650	332
TOTAL			20,878	4,196			20,878	4,196	15,659	3,148



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 acest standard. 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 cotație 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 decotare a valorii de piata cu o medie de aproximativ 25%.

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/persoana care le detine in custodie 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
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,9756 RON
- ✓ Data evaluării: 11.05.2024



- ✓ Raportul a fost pregătit pe baza Standardele de evaluare a bunurilor – 2022, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

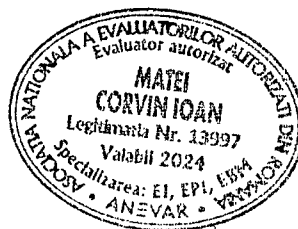
Cu stima,

MATEI CORVIN – IOAN

membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI, VE – EPI

nr. leg. 13997



CUPRINS

Scrisoare de transmitere	2
Sinteza evaluării	6
Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului	8
Capitolul I – Prezentare Generală	9
1.1. Obiectul evaluării	9
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	9
1.3. Data evaluării si data inspectiei	9
1.4. Moneda raportului	10
1.5. Clientul, Proprietarul si Beneficiarul/Utilizatorul raportului	10
1.6. Prezentarea evaluatorului	10
1.6.1. Date generale	10
1.6.2. Atestarea capacității	10
1.7. Tipul si definiția valorii	11
1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor	11
1.9. Ipoteze si conditii limitative	13
1.9.1. Ipoteze	13
1.9.2. Condiții limitative	14
1.10. Responsabilitatea față de terți	16
1.11. Clauze de nepublicare	16
1.12. Riscul de vanzare	16
Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat	16
2.1. Identificarea bunurilor	16
2.2. Situația juridică	16
2.3. Descrierea bunurilor	17
Capitolul III – Analiza pieței	18
3.1. Prezentare generala	18
3.2. Piața bunurilor de tip autovehicule	18
3.2.1. Cererea	19
3.2.2. Oferta	19
3.2.3. Echilibru	20
3.2.4. Surse de informații	20
Capitolul IV – Evaluarea bunurilor	20
4.1. Procedura de evaluare	20
4.2. Abordarea prin costuri	21
4.3. Abordarea prin piață	22
4.4. Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor	25
4.6. Prezentarea valorii finale	26
Anexe	27

Sinteza evaluării

Obiectul raportului: Bunuri mobile conform Contract de prestari servicii nr. 28/11.05.2024 si a Listei de inventariere din 30.09.2023 si anume:

1. Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE.
2. Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC

Proprietari: EDITURA ENCICLOPEDIA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar.

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 ENCICLOPEDIA SRL - in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de lichidare, Dosar nr. 32290/3/2023 pe rolul Tribunalului Bucuresti sectia a VII-a.

Raportul de evaluare stabileste valoarea de piată în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022.

Pentru estimarea valorilor s-a aplicat abordarea prin comparatii prin piata.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele de evaluare a bunurilor – 2022, evaluatorul a estimat valoarea bunului mobil la:

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
RENAULT TRAFIC B-14-EUE	Nu se aplica	Nu se aplica	18,678	3,754	Nu se aplica	Nu se aplica	18,678	3,754	14,009	2,816
DACIA 1310 B-17-ENC	Nu se aplica	Nu se aplica	2,200	442	Nu se aplica	Nu se aplica	2,200	442	1,650	332
TOTAL			20,878	4,196			20,878	4,196	15,659	3,148

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 acest standard. 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:

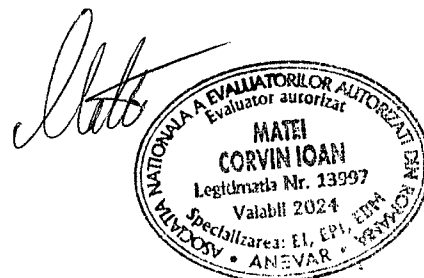
- recunoasterea bunurilor la o cotație inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai 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

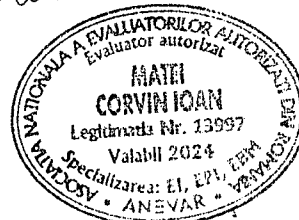
Astfel, tinand cont de cele mentionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza ca valoarea fortata reprezinta o decotare a valorii de piata cu o medie de aproximativ 25%.

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/persoana care le detine in custodie 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
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,9756 RON
- ✓ Data evaluării: 11.05.2024
- ✓ Raportul a fost pregătit pe baza Standardele de evaluare a bunurilor – 2022, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
S.C MILLENIUM EXPERT SERVICE S.R.L.
Nr. autorizatie 0288
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, expert evaluator membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – 2022;
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectiva si imparțiala.
- 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 proprietății 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;
- In elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistenta din partea nici unei alte persoane, in afara celor care semneaza lucrarea;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată 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 in 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 proprietate ce este evaluată, avand competenta sa efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

AUTOR:

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

S.C MILLENIUM EXPERT SERVICE S.R.L.

Nr. autorizatie 0288

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR: EPI, EBM, EI, VE – EPI

MATEI CORVIN - IOAN

Leg. nr. 13.997

Tel.: 0723.390.833

E-mail: mateicorvin@gmail.com



Capitolul I – Prezentare Generală

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul raportului:

Bunuri mobile conform Contract de prestari servicii nr. 28/11.05.2024 si a Listei de inventariere din 30.09.2023 si anume:

1. Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE.
2. Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC.

Proprietatea: EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

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 ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, in vederea utilizarii acestora in cadrul procedurii de lichidare, Dosar nr. 32290/3/2023 pe rolul Tribunalului Bucuresti sectia a VII-a.**

Bunurile supuse evaluarii sunt: Bunuri mobile conform Contract de prestari servicii nr. 28/11.05.2024 si a Listei de inventariere din 30.09.2023 si anume:

1. Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE.
2. Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC.

Raportul a fost intocmit la cererea clientului **EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar.**

De mentionat ca dintre cele doua bunuri mobile supuse evaluarii, doar unul a putut fi identificat, respectiv Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE, acesta fiind inspectat de catre evaluator in data de 11.05.2024 in incinta societatii RADOX SRL situata in Bucuresti, B-dul. Timisoara, nr. 80 in prezenta D-lui. Dobre Laurentiu – persoana care avea acest bun in custodie.

Referitor la bunul mobil Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC, acesta nu a putut fi identificat, el nefiind identificat nici la procesul de inventariere efectuat de catre MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar. In consecinta, pentru acest bun imobil, la solicitarea lichidatorului judiciar MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa s-a stabilit valoarea de piata in conditii normale si valoarea de vanzare fortata in ipoteza vanzarii fortate, ambele valori fiind stabilite in ipoteza in care acest bun ar exista si ar prezenta caracteristici tehnico-functionale medii specifice marcii si tipului de autoturism din clasa respectiva, urmand ca aceasta valoare sa fie imputata administratorului societatii EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment.

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 ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar**

1.3. Data evaluării si data inspectiei

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **11.04.2024 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data si locul inspectiei:

- Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE: 11.05.2024 in incinta societatii RADOX SRL situata in Bucuresti, B-dul. Timisoara, nr. 80 in

prezenta D-lui. Dobre Laurentiu – persoana care avea acest bun in custodie si care au furnizat si informatiile necesare evaluării.

- Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC – nu s-a efectuat inspectia, acesta neputand fi identificat.

Data elaborării lucrării: 11.05.2024

Evaluatorul nu au realizat o expertiza de detaliu a bunurilor mobile ce fac subiectul evaluarii, nu au avut posibilitatea verificarii starii integrale de functionare a acestora la parametri proiectati de catre constructor, nu au avut acces la documentele de certificare a originii si de calitate si ca urmare nu va putea fi facut raspunzatori pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), a unor defecte de fabricatie sau a defecte 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 **11.05.2024**:

1 EUR = 4,9714 LEI

1.5. Clientul, Proprietarul si Beneficiarul/Utilizatorul raportului

Clientul: EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar

Proprietarul: EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidator judiciar

Beneficiarul/Utilizatorul: EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment, prin MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, DOINA STOIAN - Practician in insolventa, 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 – 2022.
- 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 – 2022 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu 1 Ianuarie 2022. Valoarea de piață este definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104):

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 piață este pretul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face corecție pentru orice taxe plătite de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Totodată, în cadrul Raportului de evaluare se mai utilizează și notiunea de „**Valoare de vânzare forțată**”, precum și notiunea de „**Valoare de recuperare**”, după caz.

Astfel, conform Standarde de evaluare a bunurilor – 2022 în SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), avem:

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 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 „**vânzare 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 viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru altă utilizare sau reciclare.

1.8. Baza de evaluare, surse de informații, amploarea investigațiilor

Elaborarea raportului de evaluare se bazează pe următoarele:

1. **Standardele de evaluare a bunurilor – 2022 obligatorii pentru membri ANEVAR:**
 - SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
 - GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natură masinilor, echipamentelor și instalațiilor

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 constringerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

- Avand in vedere situatia Clientului (lichidare) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte 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 **25 %**, asa cum s-a constatat din analiza de piata si din informatiile in cadrul activitatilor de vanzare fortata/executare realizate de catre lichidatori si executori judecatoresti, adica valorile obtinabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatoresti fie de catre lichidatorii judiciari.

2. Documente de proprietate si alte acte utilizate in procesul de evaluare:

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral detinut de catre **EDITURA ENCICLOPEDICA SRL – in lichidare** asupra bunurilor supuse evaluarii, in baza urmatoarelor documente:

- Balanta de verificare la data de 01.03.2024.
- Adresa nr. 227.982/20.12.2023 de la Ministerul Afacerilor Interne Institutia Prefectului Municipiului Bucuresti – Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere si Inmatriculare a Vehiculelor Bucuresti.
- Carte de identitate nr. F103339 a vehiculului RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE.
- Certificat de Inmatriculare nr. B02683146.
- Lista de inventariere din data de 30.09.2023.
- Lista mijloace fixe di luna Martie 2024

Obs.: Conform informatiilor furnizate de catre reprezentant lichidatorului judiciar MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, respectiv D-na. DOINA STOIAN - Practician in insolventa, pentru vehiculul DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC nu s-a putut face nici identificarea fizica a acestuia si nici nu au fost gasite documente de proprietate in arhiva societatii, respectiv Carte de identitate si Certificat de Inmatriculare, acesta figurand doar in evidentele contabile ale societatii EDITURA ENCICLOPEDICA SRL – in lichidare.

3. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Interviu realizate cu ocazia inspectiei.
- Aspecte juridice;
- Informatii culese pe teren de către evaluator (privind starea fizica a bunurilor mobile, etc);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului de la vânzatori si cumpărători de bunuri mobile similare cu cele evaluate, informatii privind cererea si oferta preluate din publicatii si site-uri de profil, www.autovit.ro, www.bestauto.ro, www.olx.ro 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 proprietatii imobiliare 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 și condiții 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 și condiții limitative speciale:

- Evaluatorul nu dispune de aparatura 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 autovehiculului RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. înmatriculare B-14-EUE supus evaluării, la starea tehnică și configurația acestuia au fost primite de la reprezentanții proprietarului, respectiv DI. Dobre Iulian (persoana care avea în custodie acest autovehicul) și verificate (în măsura în care a fost posibil) în teren cu ocazia inspecției.
- Referitor la bunul mobil Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. înmatriculare B-17-ENC, acesta nu a putut fi identificat, el nefiind identificat nici la procesul de inventariere efectuat de către MAESTRO SPRL – Filiala București reprezentată prin DOINA STOIAN - Practician în insolvență, în calitate de lichidator judiciar

1.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/reprezentanții proprietarului/client/utilizator și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil și marketabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- Se presupune că documentele sunt corecte, iar informațiile înscrise în acestea sunt reale. Evaluatorul nu a testat în amănunt bunurile supuse evaluării, iar în cazul autoturismului RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. înmatriculare B-14-EUE acesta nici nu a putut fi pornit din motive tehnice (lipsa baterie). 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 obiectului evaluării. 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 în vigoare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, revine beneficiarului lucrării.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminatilor sau a materialelor periculoase.
- Situația actuală a bunurilor evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunului în condițiile tipului de valori selectate.
- Evaluatorul considera 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, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu are cunoștința și care pot influența valoarea estimată.
- 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;

- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți și 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;
- În 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 investigație pentru stabilirea existenței unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu există defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care să influențeze valoarea (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea). Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea 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 apărea ulterior evaluării și care pot influența opiniile din această 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 și evaluarea este valabilă 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 când 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 neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalidate dacă 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 consideră 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.
 - **De menționat ca dintre cele două bunuri mobile supuse evaluării, doar unul a putut fi identificat, respectiv Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE, acesta fiind inspectat de către evaluator în data de 11.05.2024 în incinta societății RADOX SRL situată în București, B-dul. Timisoara, nr. 80 în prezența D-lui. Dobre Laurentiu – persoana care avea acest bun în custodie. Astfel, în urma inspecției autovehiculului RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE s-a încercat pornirea acestuia, dar nu s-a reușit, bateria fiind complet descărcată (conform informațiilor primite de la Dl. Dobre Laurentiu acest autovehicul nu a mai fost pornit de aproximativ 2 ani), evaluarea făcându-se pe baza informațiilor primite cu ocazia inspecției de la Dl. Dobre Laurentiu (starea tehnică, posibilitatea de funcționare, nr. km la bord, etc.). Pentru acest autovehicul s-a stabilit valoarea de piață în condiții normale și valoarea de vânzare forțată în ipoteza vânzării forțate, ambele valori fiind stabilite în ipoteza în care acest bun ar funcționa în cazul înlocuirii bateriei. Având în vedere că la data inspecției, respectiv 11.05.2024, acest autovehicul nu a putut fi pornit (lipsa baterie funcțională), s-a realizat evaluarea în ipoteza ca acest autovehicul este funcțional și are un număr de aproximativ 250.000 km la bord, conform declarațiilor D-lui. Dobre Laurentiu (persoana care avea acest bun în custodie), valorile acestui autovehicul fiind valabile doar în cazul acestei ipoteze.**
- Referitor la bunul mobil Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC, acesta nu a putut fi identificat, el nefiind identificat nici la procesul de inventariere efectuat de către MAESTRO SPRL – Filiala București reprezentată prin DOINA STOIAN - Practician în insolvență, în calitate de lichidator judiciar. În consecință, pentru acest bun imobil, la solicitarea lichidatorului judiciar MAESTRO SPRL – Filiala București reprezentată prin DOINA STOIAN - Practician în insolvență s-a stabilit valoarea de piață în condiții normale și valoarea de vânzare forțată în ipoteza vânzării forțate, ambele valori fiind stabilite în ipoteza în care acest bun ar exista și ar prezenta caracteristici tehnico-funcționale medii specifice mărcii și tipului de autoturism din clasa respectivă, urmând ca aceasta valoare să fie imputată administratorului societății EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - în faliment, valorile acestui autovehicul fiind valabile doar în cazul acestei ipoteze.**
- 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:

Bunuri mobile conform Contract de prestări servicii nr. 28/11.05.2024 și a Listei de inventariere din 30.09.2023 și anume:

1. Autoturism RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. înmatriculare B-14-EUE.
2. Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. înmatriculare B-17-ENC.

Proprietatea: EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - în faliment

2.2. Situația juridică

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

- Balanța de verificare la data de 01.03.2024.
- Adresa nr. 227.982/20.12.2023 de la Ministerul Afacerilor Interne Institutia Prefectului Municipiului București – Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor București.

- Carte de identitate nr. F103339 a vehiculului RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE.
- Certificat de Inmatriculare nr. B02683146.
- Lista de inventariere din data de 30.09.2023.
- Lista mijloace fixe di luna Martie 2024

Obs.: Conform informatiilor furnizate de catre reprezentant lichidatorului judiciar MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti, respectiv D-na. DOINA STOIAN - Practician in insolventa, pentru vehiculul DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC nu s-a putut face nici identificarea fizica a acestuia si nici nu au fost gasite documente de proprietate in arhiva societatii, respectiv Carte de identitate si Certificat de Inmatriculare, acesta figurand doar in evidentele contabile ale societatii EDITURA ENCICLOPEDICA SRL – in lichidare.

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 cumparare in patrimoniul **EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment** si fac parte din categoria imobilizarilor corporale mobile.

Bunurile supuse evaluarii au fost identificate astfel:

1. RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE, acesta fiind inspectat de catre evaluator in data de 11.05.2024 in incinta societatii RADOX SRL situata in Bucuresti, B-dul. Timisoara, nr. 80, in prezenta D-lui. Dobre Laurentiu – persoana care avea acest bun in custodie.
2. Referitor la bunul mobil Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC, acesta nu a putut fi identificat, el nefiind identificat nici la procesul de inventariere efectuat de catre MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidatorul judiciar

1. Autovehicul RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE:

La data inspectiei, 11.05.2024, acesta se prezenta astfel:

- nr. inmatriculare B-14-EUE.
- serie sasiu: VF1FLBCB67Y193790.
- An fabricatie: 2007
- serie motor – C669736 - conform Adresa nr. 227.982/20.12.2023 de la Ministerul Afacerilor Interne Institutia Prefectului Municipiului Bucuresti – Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere si Inmatriculare a Vehiculelor Bucuresti.
- Inmatriculare suspendata - Nu dispune de ITP valid - conform Adresa nr. 227.982/20.12.2023 de la Ministerul Afacerilor Interne Institutia Prefectului Municipiului Bucuresti – Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere si Inmatriculare a Vehiculelor Bucuresti
- Culoare: alb.
- Baterie descarcata complet – trebuie inlocuita. Conform declaratiilor D-lui. Dobre Laurentiu (persoana care avea acest bun in custodie) acest autovehicul nu a mai fost pornit de aproximativ 2 ani.
- Urme de rugina.
- Far stanga matuit.
- Caroseria prezinta zgarieturi
- Bara fata desprinsa din clipsurile caroseriei.
- Tapiterie murdara.
- Cauciucuri imbatranite, usor desumflate si posibil cu pana la roata dreapta spate.
- Lipsa unele ornamente in bordul masinii.
- Boxele auto din usi lipsesc.
- Nr. km la bord – aproximativ 250.000 km – informatie furnizata de Dl. Dobre Laurentiu (persoana care avea acest bun in custodie) - masina nu a putut fi pornita pentru a vizualiza in bord numarul de km.

Avand in vedere ca la data inspectiei, respectiv 11.05.2024, acest autovehicul nu a putut fi pornit (lipsa baterie functionala), s-a realizat evaluarea in ipoteza ca acest autovehicul este functional si are un numar de aproximativ 250.000 km la bord, conform declaratiilor D-lui. Dobre Laurentiu (persoana care avea acest bun in custodie).

2. Autoturism DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC

Nu a putut fi identificat, acest autovehicul nefiind identificat nici la procesul de inventariere efectuat de catre MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidatorul judiciar

Conform Adresa nr. 227.982/20.12.2023 de la Ministerul Afacerilor Interne Institutia Prefectului Municipiului Bucuresti – Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere si Inmatriculare a Vehiculelor Bucuresti, acest autovehicul dispune de urmatoarele:

- nr. inmatriculare B-17-ENC.
- serie sasiu: UU1R13311T0206798.
- An fabricatie: 1996.
- Inmatriculare suspendata - Nu dispune de ITP valid

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, crestere sau diminuare brusca 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 dezechilibru. 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. Opusul 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 de tip autovehicule

Avand in vedere tipul bunului evaluat - autovehicul, s-a analizat piata bunurilor second hand pentru autovehicule.

In perioada imediat urmatoare declansarii crizei pandemiei de Covid - 19, datorita blocajelor aparute in lanturile de aprovizionare cu materie prima si elemente componente necesare fabricarii de noi autovehicule, producatorii mondiali din domeniu au inregistrat scaderi de productie si chiar inchideri temporare de fabrici, fapt ce a condus la o presiune pe piata autovehiculelor noi, cu reverberatie imediata si asupra pietii second-hand, inregistrandu-se crestere si noua repozitionare a echilibrului cerere – oferta

prin scaderea ofertei, cresterea cererii si realizarea unui nou echilibru cerere – oferta la un nivel superior cu 10 – 30% al preturilor fata de perioada anterioara pandemiei.

In prezent, peste problemele de natura logistica datorate pandemiei de Covid – 19 se suprapun problemele aparute datorita impactului economic generat de conflictul din Ucraina, fapt ce poate sa afecteze pe termen mai lung procesele de aprovizionare cu materii prime necesare industriei auto, fapt ce va genera o presiune suplimentara atat asupra procesului de fabricatie de noi autovehicule, cat si prin contaminare a pietii second-hand de autovehicule.

Principalii actori pe aceste pieti second-hand de autovehicule sunt in principal: firme specializate in comercializarea interna a autovehiculelor second-hand procurate de la extern (in principal din Germania), persoanele fizice si juridice aflate in proces de inoire al autovehiculelor detinute, executorii si lichidatorii din partea generatorilor de oferta, iar de partea cumparatorilor se gasesc in principal amatorii de asa numitele „chilipiruri”, antreprenori in dezvoltarea fara putere financiara si uneori persoane fizice cu putere financiara scazuta.

Specific pentru astfel de bunuri este in general lipsa garantiei si a documentatiei tehnice specifice bunurilor noi, o uzura care nu intodeuna 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.

Toate aceste particularitati impacteaza in mod specific piata bunurilor second-hand, indiferent de natura acestora, fapt ce conduce in general la o reducere foarte mare a pretului de tranzactie comparativ cu pretul de nou al bunurilor respective.

3.2.1. Cererea

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei bun.

Cererea manifestata pe piata este in functie de cererea unor active competitive. Orientarea pietei spre bunuri moderne din punct de vedere tehnologic, cu putere ridicata la un consum redus, mai putin poluante, afecteaza direct cererea de astfel de bunuri mobile.

Asa cum s-a mentionat mai sus, pentru bunul evaluat in prezentul raport de evaluare s-a analizat piata bunurilor second hand pentru autovehicule.

Cererea pentru astfel de bunuri provine de la amatorii de asa numitele „chilipiruri”, antreprenori in dezvoltarea fara putere financiara si uneori persoane fizice cu putere financiara scazuta.

In prezent, desi cererea pentru astfel de bunuri second-hand inregistreaza o anumita crestere, totusi aceasta ramane in urma ofertei, preturile pentru bunuri second-hand 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.

Pentru bunurile cu o vechime mare si cu un grad de uzura ridicat se constata o tranzactionare a acestora pentru achizitionarea tichetelor in „programul rabla”, program sustinut de guvernul Romaniei ce are ca scop intinerirea parcului auto si inlocuirea masinilor poluante cu autoturisme mai putin poluante, hibride sau electrice.

3.2.2. Oferta

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de bunuri care sunt disponibile pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta de astfel de bunuri se manifesta pe doua segmente diferite ce trebuie analizate critic si cu informatii suficiente:

* **Oferta de active noi** prezentata de producatori in general, sau la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor echipamente si dotari standard sau adaptate la cerintele clientului. Piata este marcata de existenta unor sisteme de finantare cum ar fi: rate, leasing, credite, subventii, fonduri europene, etc.

Ofertele cuprind de obicei si garantie si piese de schimb, documentatii tehnice, precum si orice alte elemente de consultanta tehnica pe perioada de achizitie si de garantie.

* **Oferta de active second-hand.** Activele sunt in general mai mult sau mai putin depreciate. Nu sunt active inechitate, dar au fost supuse unor revizii sau reparatii capitale ce cresc semnificativ durata ramasa. Piata este marcata de existenta unor oferte foarte avantajoase, expuneri fara un marketing adecvat. Nu se confera in general garantie, expunerea fiind efectuata de multe ori chiar fara a se demonstra functionalitatea, ci doar expunerea istoricului utilizarii. Ordinul de marime de pret nu „este semnificativ, de multe ori putandu-se obtine chiar preturi derizorii – mai ales in cazul lichidarilor.

In prezent, oferta de bunuri second-hand provine in general din firme specializate in comercializarea interna a autovehiculelor second-hand procurate de la extern (in principal din Germania), persoanele fizice si juridice aflate in proces de inoire al autovehiculelor detinute, executorii si lichidatorii.

Oferta de bunuri second-hand de tipul celor evaluate este mult mai mare decat cerea agregata, fapt ce pune presiune pe pretul final de tranzactionare al bunurilor second-hand, desi asa cum am aratat mai sus, in ultima perioada, datorita reducerii ofertei de bunuri noi (vezi problemele logistice datorate pandemiei si razboiului din Ucraina), se inregistreaza o reducere si a ofertei de bunuri second-hand, dar care ramane inca la un nivel superior cererii.

De mentionat, ca in momentul de fata oferta pentru masini second-hand similare, cu motoare mari (peste 4.000 cmc) pe benzina este practic inexistentă, datorita faptului ca in Romania numarul acestor masini este foarte redus datorita costurilor foarte mari de intretinere si exploatare (impozit, RCA, consum, etc).

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.

Pentru bunurile cu o vechime mare si cu un grad de uzura ridicat se constata o tranzactionare a acestora pentru achizitionarea tichetelor in „programul rabla”, program sustinut de guvernul Romaniei ce are ca scop intinerirea parcului auto si inlocuirea masinilor poluante cu autoturisme mai putin poluante, hibride sau electrice.

3.2.4. Surse de informații

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

- Actele de proprietate și planurile tehnice – 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 și firme ce comercializează bunuri similare;
- 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 2022). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea bunurilor mobile, respectand Standardele Internationale de Evaluare, exista urmatoarele abordari:

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

Etapele parcurse:

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

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

4.2. 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.

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 300 – Mașini, echipamente și 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 înconjurător.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori interni (progresului 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 calificată 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 bunului;
- 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 deprecierii 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 deprecierii 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.

- estimarea deprecierii funcționale a unui mijloc fix, rezultată în principal datorită apariției unor noi mijloace fixe mai performante tehnico – economic.

- estimarea deprecierii externe a unui mijloc fix, reprezintă pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activelor și în principal reticienței comparativelor în achiziționarea bunurilor second-hand datorită aspectelor negative ale acestora (lipsa garanției și a documentației tehnice specifice bunurilor noi, o uzură care nu întotdeauna este descoperită în integralitatea sa în momentul achiziției și nu în ultimul rând posibilitatea destul de mare de existență a unor defecte ascunse sau greu vizibile/sesizabile pentru o persoană mai puțin experimentată, etc).

Deducând deprecierea totală din costul de înlocuire brut, rezulta valoarea rămasă actuală – cost de înlocuire net.

In cazul evaluării de fața, aceasta metoda nu a fost aplicată, evaluatorul considerând-o neadevăta suficient tipului de proprietate subiect.

4.3. Abordarea prin piață

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 comparațiilor vom folosi ofertele de vânzare aflate în acest moment pe piață. În forma cea mai simplă, această metoda se bazează pe formula:

$$\text{Prețul comparabilei +/- Corecții} = \text{Valoare}$$

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 satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a activului subiect, având în vedere că atât ofertantii 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/ofertă, Dreptul de proprietate transmis, Condițiile de finanțare, Condițiile de vânzare, Cheltuieli necesare imediat după achiziție, Condițiile pieței, An fabricație, Carburant, Rulaj, Capacitatea cilindrului, Putere, Starea tehnică, Dotări, Transmisie, Alte dotări/îmbunătățiri.

Comparabilele au fost selectate și sunt prezentate în anexele la raportul de evaluare.

În urma analizei se observă în primul rând că la data evaluării din sursele de informații au fost găsite mai multe oferte similare dar au fost selectate doar acele oferte anexate la raport care sunt din același segment de piață, au cele mai apropiate caracteristici fizice care să permită desfășurarea algoritmului de comparație și care să conducă la o valoare de încredere pentru evaluator.

Etapile 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 zona; 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 evaluat din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construite, caracteristicilor, etc. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între bunul evaluat și bunurile cu care se face comparația.

A. Autovehicul RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. înmatriculare B-14-EUE:

În cadrul procesului de evaluare, au fost utilizate următoarele comparabile ce se găsesc atasate prezentului Raport de evaluare:

1. <https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/renault-traffic-ID7HkFXU.html>
2. <https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/renault-traffic-1-9-dci-11h1-ID7Hl2PC.html>
3. <https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/renault-traffic-ID7HkR0m.html>
4. <https://www.autovit.ro/autoturisme/anunt/renault-traffic-ID7HkPgv.html> – Pret cu TVA Deductibil!

Astfel, conform Anexa nr. 1, pentru autovehicolul **RENAULT TRAFIC, serie sasiu VF1FLBCB67Y193790, nr. inmatriculare B-14-EUE** s-au facut urmatoarele corectii:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -10% considerata marja de negociere;
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind caracterizate de o tranzactie libera, neconstransa, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare**: - s-au ajustat negativ (-500 EUR) toate comparabilele utilizate, avand in vedere ca subiectul evaluarii nu dispune de baterie, are cauciucuri uzate si nu are nici ITP valid.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata specifica nu a inregistrat modificari.
- Pentru **An Fabricatie/Data primei inmatriculari**: - s-au ajustat negativ comparabilele A (-10% - pentru data PIF 2008 vs 2007 – subiectul evaluarii) si D (-30% - pentru data PIF 2010 vs 2007 – subiectul evaluarii), respectiv pozitiv comparabila B (+30% pentru data PIF 2004 vs 2007 – subiectul evaluarii). Pentru comparabila C nu s-au acordat ajustari, aceasta avand anul de fabricatie similar cu subiectul evaluarii.
- Pentru **Carburant**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele fiind similare cu subiectul evaluarii – motorizare diesel.
- Pentru **Rulaj**: - s-au ajustat pozitiv comparabilele B (+50% pentru 500.000 km vs 250.000 km – subiectul evaluarii) si C (+5% pentru 285.000 km vs 250.000 km – subiectul evaluarii). Pentru celelalte comparabile nu s-au acordat ajustari, acestea avand un numar comparabil de km cu subiectul evaluarii.
- Pentru **Capacitatea cilindrica**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele fiind similare cu subiectul evaluarii dpdv al capacitatii cilindrice.
- Pentru **Putere**: - a fost ajustata negativ comparabila C (-10% pentru putere 114 CP vs 100 CP – subiectul evaluarii), respectiv pozitiv comparabilele A (+10% pentru putere 90 CP vs 100 CP – subiectul evaluarii) si D A (+10% pentru putere 90 CP vs 100 CP – subiectul evaluarii). Pentru comparabila B nu s-au acordat ajustari, aceasta avand puterea similara cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Starea tehnica**: - au fost ajustate negativ comparabilele A (-1.000 EUR stare tehnica buna vs stare tehnica satisfacatoare – subiectul evaluarii), B (-1.000 EUR stare tehnica buna vs stare tehnica satisfacatoare – subiectul evaluarii), C (-1.500 EUR stare tehnica foarte buna vs stare tehnica satisfacatoare – subiectul evaluarii) si D (-1.500 EUR stare tehnica foarte buna vs stare tehnica satisfacatoare – subiectul evaluarii).
- Pentru **Dotari**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele utilizate avand dotari relativ similare cu subiectul evaluarii;
- Pentru **Transmisie**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele utilizate avand aceasi transmisie manuala cu tractiune fata ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Situatie juridica**: - a fost ajustata pozitiv comparabila A (+300 EUR) pentru faptul ca este neinmatriculate, spre deosebire de subiectul evaluarii care este inmatriculat. Pentru celelalte comparabile nu au fost acordate ajustari, acestea fiind inmatriculate ca si subiectul evaluarii.

Dimensiunea corectiilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la proprietar, societati de profil, service-uri auto, discutii telefonice cu proprietarii subiectelor comparabilelor utilizate, informatii de pe internet si persoanele mentionate in prezentul raport de evaluare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca bunul mobil de la **Comparabila C** are cea mai mica corectie totala procentuala si se apropie cel mai mult de subiectul evaluarii.

Vde piata REANULT TRAFIC B-14-EUE = **3.754 EUR, echivalent a 18.678 RON.**

Avand in vedere situatia Clientului (lichidare) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte 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 25 %, asa cum s-a constatat din analiza de piata si din informarile in cadrul activitatilor de vanzare fortata/executare realizate de catre lichidatori si executori judecatesti, adica valorile obtenabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatesti fie de catre lichidatorii judiciari.

V_{de vanzare fortata} REANULT TRAFIC B-14-EUE = 2.816 EUR, echivalent a 14.009 RON.

B. Autovehicul DACIA 1310, serie sasiu UU1R13311T0206798, nr. inmatriculare B-17-ENC:

Acest autovehicul nu a putut fi identificat cu ocazia prezentului raport de evaluare, acesta nefiind identificat nici la procesul de inventariere efectuat de catre MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa, in calitate de lichidatorul judiciar

Conform Adresa nr. 227.982/20.12.2023 de la Ministerul Afacerilor Interne Institutia Prefectului Municipiului Bucuresti – Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere si Inmatriculare a Vehiculelor Bucuresti, acest autovehicul dispune de urmatoarele:

- nr. inmatriculare B-17-ENC.
- serie sasiu: UU1R13311T0206798.
- An fabricatie: 1996.
- Inmatriculare suspendata - Nu dispune de ITP valid

In consecinta, pentru acest bun imobil, la solicitarea lichidatorului judiciar MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti reprezentata prin DOINA STOIAN - Practician in insolventa s-a stabilit valoarea de piata in conditii normale si valoarea de vanzare fortata in ipoteza vanzarii fortate, ambele valori fiind stabilite in ipoteza in care acest bun ar exista si ar prezenta caracteristici tehnico-functionale medii specifice marcii si tipului de autoturism din clasa respectiva, urmand ca aceasta valoare sa fie imputata administratorului societatii EDITURA ENCICLOPEDICA SRL - in faliment.

In urma acestei solicitari, coroborat cu varsta autovehiculului (28 ani), starea acestuia (nu beneficiaza de ITP valid), precum si a faptului ca nu a mai putut fi identificata fizic, s-a considerat ca acest autovehicul se gaseste intr-o stare tehnica care nu-i permite sa fie utilizat in conditii legale pe drumurile publice.

Astfel, in urma analizei de piata efectuate a reiesit ca pentru astfel de bunuri cu o vechime mare si cu un grad de uzura ridicat se constata ca exista in prezent o piata de tranzactionare a acestora pentru achizitionarea tichetelor in „programul rabla”, program sustinut de guvernul Romaniei ce are ca si scop intinerirea parcului national auto si inlocuirea masinilor poluante cu autoturisme mai putin poluante, hibride sau electrice.

In cadrul acestei pietete, se constata ca valoarea nu mai este influentata de marca, model, caracteristici tehnice, stare tehnica, etc, ci doar de posibilitatea de transport la punctele REMAT – cele care elibereaza documentele necesare achizitionarii „tichetelor rabla” si de negocierea directa dintre vanzator si cumparator.

In cadrul procesului de evaluare, au fost utilizate urmatoarele comparabile ce se gasesc atasate prezentului Raport de evaluare:

1. <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-masina-pt-tichet-rabla-IDibZTE.html> – valoare oferta 3.000 RON.
2. <https://www.olx.ro/d/oferta/masina-pentru-rabla-IDhvGp5.html> –valoare oferta 2.995 RON.
3. <https://www.olx.ro/d/oferta/masina-pentru-rabla-renault-megane-IDibgBH.html> - valoare oferta 3.000 RON.
4. <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-masina-pentru-rabla-IDib9NJ.html> - valoare oferta 2.733 RON.

Se constata ca ofertele pentru autovehicule tranzactionate pentru „programul rabla” variaza intre 2.733 RON si 3.000 RON.

Comparabilele folosite vor fi ajustate cu – 20% deoarece acestea sunt de tip oferta, iar –20% reprezinta marja de negociere medie din cadrul tranzactiilor pentru bunuri similare.

In consecinta, valoarea acestor autovehicule tranzactionate pentru „programul rabla” se va gasi in intervalul 2.186 RON si 2.400 RON, selectandu-se o valoare intermediara de 2.200 RON.

V_{de piata} DACIA 1310 B-17-ENC = 442 EUR, echivalent a 2.200 RON.

Avand in vedere situatia Clientului (lichidare) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte 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 **25 %**, asa cum s-a constatat din analiza de piata si din informarile in cadrul activitatilor de vanzare fortata/executare realizate de catre lichidatori si executori judecatoresti, adica valorile obtinabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatoresti fie de catre lichidatorii judiciari.

$V_{\text{de vanzare fortata DACIA 1310 B-17-ENC}} = 332 \text{ EUR, echivalent a } 1.650 \text{ RON.}$

4.4. Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii 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 financiari 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 ca 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 pretul de vanzare, perioada de deținere și impozitare sunt similare.
- condiții 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 și net – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea proprietății. Nivelul chiriei estimate ține cont de caracteristicile proprietății și de prețurile negociate în condiții relative asemănătoare.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietate în condiții de utilizare maximă, înainte de scaderea cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei practicate la data evaluării.

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

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri și teren, primele de asigurare, cheltuielile cu managementul și cu lucrările necesare menținerii capacității de exploatare – acestea revin de regulă proprietarului, chiriasul achitând doar chiria și cheltuielile cu utilitățile.

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

Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$

Având în vedere lipsa datelor de intrare relevante, această abordare nu a fost utilizată în 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. Pentru evaluarea de fata, evaluatorul considera ca atat abordarea prin piata este adecvata a fi utilizata, gradul de adecvare al acestei metode fiind in opinia evaluatorului potrivit pentru aceasta evaluare.

➤ **Precizia**

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse comparabilelor utilizate. Pentru evaluarea de fata, evaluatorul considera ca precizia abordarii prin piata este destul de ridicata pentru a putea fi utilizata cu succes in cadrul evaluarii de fata.

➤ **Cantitatea informațiilor**

Adecvarea si precizia influenteaza **calitatea** si relevanta unei metoda. Ambele criterii trebuie studiate in sa in raport cu **cantitatea** informatiilor evidentiate 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. Pentru evaluarea de fata, cantitatea informatiilor a fost corespunzatoare pentru abordarea prin piata.

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 imobilizarilor 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
RANAULT TRAFIC B-14-EUE	Nu se aplica	Nu se aplica	18,678	3,754	Nu se aplica	Nu se aplica	18,678	3,754	14,009	2,816
DACIA 1310 B-17-ENC	Nu se aplica	Nu se aplica	2,200	442	Nu se aplica	Nu se aplica	2,200	442	1,650	332
TOTAL			20,878	4,196			20,878	4,196	15,659	3,148

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 acest standard. 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



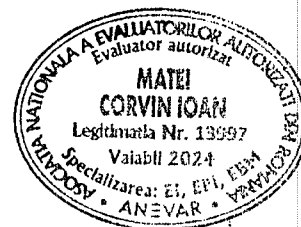
Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza ca valoarea fortata reprezinta o decontare a valorii de piata cu o medie de aproximativ 25%.

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/persoana care le detine in custodie 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
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,9756 RON
- ✓ Data evaluării: 11.05.2024
- ✓ Raportul a fost pregătit pe baza Standardele de evaluare a bunurilor – 2022, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

EVALUATOR AUTORIZAT:

Matei Corvin – Ioan



Anexe

- Anexe calcul
- Acte proprietate
- Poze imobil

ANEXA NR. 1 - FISA EVALUARE RENAULT TRAFIC B-14-EUE

-Metoda comparatiei directe -

Constă în analiza pieței bunului, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții și a elementelor de comparații cu bunuri similare.

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Bunul mobil de evaluat	RENAULT TRAFIC	RENAULT TRAFIC	RENAULT TRAFIC	RENAULT TRAFIC
1	Preț ofertă	EUR		4,690.00	2,900.00	6,700.00	6,134.45
	Corecție	%		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție	EUR		-469.00	-290.00	-670.00	-613.45
	Preț tranzacție	EUR		4,221.00	2,610.00	6,030.00	5,521.01
2	Dreptul de proprietate transmis	integral/ leasing	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		4,221.00	2,610.00	6,030.00	5,521.01
3	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		4,221.00	2,610.00	6,030.00	5,521.01
4	Condițiile de vânzare	negociere libera/ vânzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		4,221.00	2,610.00	6,030.00	5,521.01
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Costuri suplimentare		-500	-500	-500	-500
	Corecție	%		-12%	-19%	-8%	-9%
	Corecție	EUR		-500	-500	-500	-500
	Preț corectat	EUR		3,721.00	2,110.00	5,530.00	5,021.01
6	Condițiile pieței (Data tranzacției)	z.lan	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Martie 2024	Martie 2024	Aprilie 2024
	Corecție	%		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Corecție	EUR		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		3,721.00	2,110.00	5,530.00	5,021.01
7	An de fabricație/Data primei imatriculari		2007	2008	2004	2007	2010
	Corecție	%		-10%	30%	0%	-30%
	Corecție	EUR		-372.10	633.00	0.00	-1,506.30
	Preț corectat	EUR		3,348.90	2,743.00	5,530.00	3,514.71
8	Carburant		motorina	motorina	motorina	motorina	motorina
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		3,348.90	2,743.00	5,530.00	3,514.71
9	Rulaj (km)		245,000	500,000	285,000	257,644	
	Corecție	%		0%	50%	5%	0%
	Corecție	EUR		0.00	1,055.00	276.50	0.00
	Preț corectat	EUR		3,348.90	3,798.00	5,806.50	3,514.71
10	Capacitate cilindrică (cm3)		1870	1995	1870	1995	1995
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		3,348.90	3,798.00	5,806.50	3,514.71
11	Putere (CP)		100	90	100	114	90
	Corecție	%		10%	0%	-10%	10%
	Corecție	EUR		372.10	0.00	-553.00	502.10
	Preț corectat	EUR		3,721.00	3,798.00	5,253.50	4,016.81
12	Stare tehnică		satisfacătoare	buna	buna	foarte buna	foarte buna
	Corecție	%		-27%	-47%	-27%	-30%
	Corecție	EUR		-1,000.00	-1,000.00	-1,500.00	-1,500.00
	Preț corectat	EUR		2,721.00	2,798.00	3,753.50	2,516.81
13	Dotari		normale	similar	similare	similare	similare
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție abs	EUR		0	0	0	0
	Preț corectat	EUR		2,721.00	2,798.00	3,753.50	2,516.81
14	Transmisie		manuala - fata	manuala - fata	manuala - fata	manuala - fata	manuala - fata
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		2,721.00	2,798.00	3,753.50	2,516.81
15	Situație juridică		inmatriculata	neinmatriculata	inmatriculata	inmatriculata	inmatriculata
	Corecție	%		8%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR		300.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EUR		3,021	2,798	3,754	2,517
	Suma corecțiilor (în valoare procentuala)	EUR		87%	157%	70%	99%
	Suma corecțiilor (în valoare absolută)	EUR		3,013	3,478	3,560	4,622
	PREȚ DE VANZARE	EUR		3,754	3,478	3,560	4,622
		RON		16,629			

Se alege varianta cu suma corecțiilor în valoare absolută cea mai mică.

70.00%

