

Nr. 14160 din 28.05.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate de tip: **Bunuri de patrimoniu:**
Autoutilitara N1 Mercedes Benz 212 CDI
Mijloace fixe si obiecte de inventar

Solicitant: **Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti**

Proprietar: **S.C. Dumi S.R.L. – Slanic Moldova**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu pot fi copiate, în parte sau în totalitate, sau transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, solicitantului, proprietarului.

Mai - 2019

TRIBUNALUL Bacau
DEBITOR: S.C. DUMI S.R.L.

Dosar nr. 2794/110/2018

Către,

Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda – Onesti

Vă înaintăm raportul de evaluare solicitat, pentru evaluarea patrimoniului societății debitoare S.C. DUMI S.R.L., cu sediul social în localitatea Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, județul Bacau, cod postal 605500, înmatriculată la Registrul Comerțului Oficiul Bacau sub numărul J04/199/1992, CUI RO 2477589, reprezentată prin administrator judiciar Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti, cu sediul ales în municipiul Onesti, str. Alea Zorelelor nr. 1, bl. 1, sc. H, et. 1, ap. 70, jud. Bacau, societate profesională de administrare judiciară/lichidare, înscrisă în Registrul Societăților Profesionale – RFO 1 - 0961 și având CUI RO 39177947.

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

- **Obiectul raportului de evaluare:** bunurile de patrimoniu ale S.C. DUMI S.R.L., cu sediul soc. în loc. Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, județul Bacau ;
- **Drept de proprietate evaluat:** drept deplin S.C. DUMI S.R.L. ;
- **Solicitantul raportului de evaluare:** Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti, cu sediul ales în mun. Onesti, str. Alea Zorelelor nr. 1, bl. 1, ap. 70, jud. Bacau ;
- **Destinatarul raportului de evaluare:** Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti, cu sediul ales în mun. Onesti, str. Alea Zorelelor nr. 1, bl. 1, ap. 70, jud. Bacau ;
- **Scopul evaluării:** evaluarea pentru stabilirea valorii de piață a garanțiilor și pentru valorificarea bunurilor mobile din patrimoniul debitoare S.C. DUMI S.R.L. ;
- **Tipul valorii estimate:** valoarea de piață;
- **Baza legala:** Dosar nr. 2794/110/2018

Legea 85/2014 și modificări ulterioare privind procedura insolvenței;

- **Data evaluării:** 28.05.2019

Opinia finală asupra valorii:

VALOAREA DE PIAȚĂ A BUNURILOR DE PATRIMONIU

la un curs de schimb valutar de **4,7619** Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de **28.05.2019**.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor ANEVAR* în vigoare la data întocmirii raportului.

*ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, www.anevar.ro

Valorile obtinute nu contin T.V.A.

Nr. crt.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	VALOARE ESTIMATA LEI	EURO
1	Autoutilitara N1 Mercedes Benz 212 CDI	buc	1	8.619 lei	1.810 €

Nr. crt.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	VALOARE ESTIMATA LEI	EURO
1	Mijloace fixe si obiecte de inventar	-	-	141.931 lei	29.805 €

Data: 28.05.2019



Cu stimă,
S.C. MKM Consult Proiect Audit S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR



Mențiuni:

- ***Se recomandă ca prețul de vânzare al bunurilor mobile, care au componente metalice, să nu fie sub prețul de deșeu metalic.***
- ***Deoarece nu se cunoaște masa reală a deșeului metalic, stabilirea prețului de vânzare se va face prin cântărire și înmulțire cu cel mai bun preț de pe piață al fierului vechi de la data vânzării.***
- ***Deoarece prețul fierului vechi suferă fluctuații rapide pe piață, recomandăm vânzarea la cel mai bun preț al fierului vechi, la momentul cântăririi și vânzării.***
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipoteze, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile menționate la data evaluării;
- Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare și pe baza informațiilor obținute de la administratorul special al S.C. DUMI S.R.L., respectiv de la reprezentanți ai Cabinetului Individual de Insolvență Subțirelu Iolanda;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecției, pe parcursul procesului de tranzacționare putându-se acumula deprecieri suplimentare;
- Cursul valutar utilizat la conversii este de 4,7619 lei/€;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Societatea comercială MKM Consult Proiect Audit S.R.L. cu sediul social în municipiul Bârlad, str. Ștefan cel Mare nr. 9, județul Vaslui, înmatriculată la Registrul Comerțului Oficiul Vaslui sub numărul J37/158/2016, CIF RO9623053, membru corporativ ANEVAR certificat nr. 0014 din 01.01.2016, prin Munteanu Ciprian Costel, Expert Evaluator Autorizat Proprietăți Imobiliare Bunuri Mobile și Evaluarea Întreprinderii având legitimație nr. 14417, valabilă 2019, desfășoară activități de evaluare din anul 2007.

MKM CONSULT PROIECT AUDIT

"MKM CONSULT PROIECT" S.R.L. Hunedoara a luat ființa în anul 1997, din anul 2005 este membru corporativ ANEVAR. Societatea are ca obiect de activitate evaluările de afaceri și active, evaluare pentru lichidare, pentru fuziuni și divizări, elaborare studii de fezabilitate în vederea contractării de credite, sprijin în decizii investitoriale sau restructurare de societăți comerciale. Activitatea propriu-zisă a început-o abia în luna septembrie 2000, până atunci activitatea de evaluare și consultanță fiind desfășurată sub formă de activitate independentă, prezentată în continuare:

MUNTEANU CIPRIAN COSTEL

Având ca studii de bază Facultatea de Economie - specializarea Finanțe-Contabilitate, master - Management economico-financiar european, doctorand al Universității Valahia din Târgoviște, a absolvit în anul 2006 cursurile de Evaluator bunuri mobile (EBM) și Expert evaluator de proprietăți imobiliare (EPI) organizate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

În anul 2010 a absolvit cursul "Evaluarea economică și financiară a întreprinderii" organizat de CECCAR, competența echivalată de ANEVAR pentru cursul "Evaluarea Întreprinderii" (EI). Din anul 2004 este Practician în Insolvență, membru al Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR), Expert contabil membru al CECCAR - Corpul Expertilor Contabili și Contabililor Autorizați din România (2005), Auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financiarți din România (CAFR) (2012).

Din anul 2000 activitatea a început să se desfășoare sub formă unei societăți comerciale (MKM CONSULT PROIECT S.R.L. cu asociat unic Mihaela Kocsis), societate care are în prezent șase angajați cu normă întreagă și colaboratori – evaluatori cu prestigiu - din toate județele țării.

Din anul 2000 până în prezent societatea a elaborat peste 20.000 de rapoarte de evaluare, cele mai multe pentru garantarea creditelor, pentru privatizare (vanzare spații cu altă destinație și terenuri de către primării), dar și evaluări pentru divizare, reevaluarea imobilizărilor corporale, raportări financiare sau pentru consilierea unor clienți privați în scopul vânzării sau cumpărării de proprietăți imobiliare sau acțiuni.

Printre lucrările de referință se înscriu evaluarea activelor COMTIM S.A. Timișoara pentru lichidare, evaluarea activelor fostelor SIDERURGICA S.A. Hunedoara și GAVAZZI STEEL S.A. Oțelu Roșu, evaluarea unui mare număr de clădiri ale ENEL ELECTRICA BANAT S.A. Timișoara, evaluarea activelor din vestul țării ale DISTRIGAZ NORD S.A., evaluarea activelor MACON S.A. Deva, reevaluarea imobilizărilor corporale pentru REMAR S.A. Pâncani, REVA S.A. Simeria, SEWS ROMANIA S.A., SOGECO ROMANIA S.A., TMD FRICTION ROMANIA S.R.L., EDY INTERNATIONAL SPEDITION S.A., DEUTSCHE BAHN (CAILE FERATE GERMANE), evaluare active pentru grupul QUASAR S.A. Deva, studii de fezabilitate în domeniul infrastructurii, etc.

Din anul 2005 firma este Membru Corporativ ANEVAR si este societate agreata de Ministerul Economiei si Comertului – Oficiul Participatiilor Statului si Privatizarii in Industrie.

In anul anul 2012 societatea a executat 1205 lucrari in valoare evaluata de 175.000.000 EUR, iar in anul 2013 societatea a executat 1626 lucrari in valoare evaluata de 173.000.000 EUR.

Incepand cu luna martie a anului 2016, structura actionariatului s-a modificat devenind astfel MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L. cu sediul social in municipiul Barlad, str. Stefan cel Mare nr. 9, judetul Vaslui, conducerea societatii fiind preluata de domnul Munteanu Ciprian Costel.

Firma este agreata de marea majoritate a bancilor in mod direct sau ca subcontractant al unor societati cu renume.

Societatea a implementat sistemul de management al calitatii incepand cu anul 2007.

Pentru anul in curs societatea a incheiat o asigurare de raspundere profesionala in valoare de 500.000 EUR.

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

Prezentul raport de evaluare se adresează administratorului judiciar **Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti**, în calitate de solicitant, fiind întocmit în conformitate cu solicitarea de evaluare formulată de acesta.

Destinatarul raportului de evaluare este **Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti**, societate profesională de administrare judiciară/lichidare, înscrisă în Registrul Societăților Profesionale sub nr. RFO 1 - 0961.

2.3 Obiectul și scopul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie patrimoniul S.C. DUMI S.R.L. cu sediul social în loc. Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, județul Bacau, având următoarele caracteristici generale:

BUNURI INVENTARIATE

Nr. crt.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	OBS.
1	Autoutilitara N1 Mercedes Benz 212 CDI	buc	1	functional

NR. CRT.	NR. INV.	Denumire bun	UM	STOC
		BUNURI MOBILE - MIJLOACE FIXE SI OBIECTE DE INVENTAR		
1	1	CHERESTEA DIFERITE DIMENSIUNI	Buc	1
2	2	FIERASTRAU CIRCULAR	Buc	1
3	3	MASINA UNIVERSALA TAMPLARIE	Buc	1
4	4	MASINA UNIVERSALA DE FREZAT	Buc	1
5	5	FIERASTRAU CIRCULAR DUBLU	Buc	1
6	6	MASINA FREZAT AX SUPERIOR	Buc	1
7	7	MASINA TAMPLARIE AX INCLINAT	Buc	1
8	8	MASINA GAURIT MULTIPLA	Buc	1
9	9	MASINA RINDELUIT 4 FETE	Buc	1
10	10	MASINA SLEFUIT CU BANDA	Buc	1

11	11	CIRCULAR CU INCIZOR	Buc	1
12	12	FIERASTRAU PENDULA	Buc	1
13	13	MASINA DE CALIBRAT	Buc	1
14	14	INSTALATIE FILTRARE EXHAUSTARE SI EVACUARE RUMEGUS	Buc	1
15	15	INSTALATIE USCARE CHERESTEA	Buc	1
16	16	CAZAN INSTALATIE USCARE	Buc	1
17	17	BANZIC ORIZONTAL	Buc	1
18	18	TRANSFORMATOR MONOFAZIC	Buc	1
19	1	MICROCENTRALA TERMICA CU BOILER (SUBSOL)	Buc	1
20	2	BAR DIN LEMN (BUFET)	Buc	1
21	3	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	Buc	1
22	1	CENTRALA TERMICA VAILLANT (MAGAZIN)	Buc	1
23	2	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	Buc	1
24	3	BAR DIN LEMN (BAR)	Buc	1

Scopul evaluării îl reprezintă evaluarea, pentru procedura de insolvență, a patrimoniului debitoare S.C. DUMI S.R.L.

Conform *Standardelor ANEVAR* în vigoare **SEV 220** (C1): „Mașinile, echipamentele și instalațiile reprezintă active corporale, care sunt deținute de o entitate, pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau pentru prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și care se preconizează să fie utilizate pe o perioadă de timp.”

GEV 620: „Bunurile mobile reprezintă o categorie largă de bunuri. Pornind de la conceptul cunoscut de proprietate imobiliară, se poate defini conceptul de proprietate mobilă, concept care se referă la toate drepturile, interesele și beneficiile ce derivă din dreptul de proprietate asupra bunurilor, altele decât proprietatea imobiliară.

Obiectele proprietății mobiliare pot fi denumite bunuri mobile. Bunurile mobile includ elemente corporale și necorporale, care nu reprezintă proprietate imobiliară. O categorie importantă a bunurilor mobile o reprezintă mașinile, echipamentele și instalațiile. Clasificarea unui bun mobil ca mașină, echipament sau instalație se face în baza raționamentului profesional, pornind de la înțelegerea funcționalității și a destinației bunului respectiv.

Nu trebuie confundat conceptul de mașini, echipamente și instalații cu cel de bunuri mobile. Conceptul de bunuri mobile este mai larg, incluzând în afara mașinilor, echipamentelor și instalațiilor și alte categorii de bunuri, cum ar fi stocurile sau obiectele de colecție.”

2.4 Tipul valorii estimate

Tipul valorii care urmează a fi estimată într-o misiune de evaluare este stabilit în funcție de obiectul și scopul evaluării. Concret, pentru tipul de proprietate analizat s-a estimat valoarea de piață a bunurilor.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunurilor și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) – ediția 2018, împreună cu Ghidurile metodologice de evaluare (GEV) – ediția 2018:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;

- SEV 103 – Raportare;
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații;
- GEV 620 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor;

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței imobiliare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodelor, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (vânzare), definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2018:

SEV 100 – Cadrul General: „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.”

2.5 Data evaluării. Data inspecției

Data evaluării* la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 28.05.2019.

Data inspecției bunurilor, realizată de evaluator, a fost 20.12.2018.

* Opinia finală asupra valorii proprietății subiect, are o valabilitate redusă în timp, din cauza schimbărilor inevitabile, care survin pe piața imobiliară și în economia unei țări, factori cu impact asupra valorii.

2.6 Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală asupra valorii este prezentată în Lei și în Euro.

Cursul de schimb valutar utilizat pentru exprimarea opiniei finale asupra valorii este de **4,7619 Lei pentru un Euro**, curs comunicat de către BNR pentru data de 28.05.2019, data evaluării.

2.7 Amploarea investigațiilor. Inspecția bunurilor

Inspecția bunurilor a fost realizată de către evaluator Munteanu Ciprian Costel la data de 20.12.2018, în prezența reprezentantului administratorului judiciar Cabinet Individual de Insolvență Subțirelu Iolanda. La această dată evaluatorul a procedat la inspectarea bunurilor, identificându-le pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar/solicitant, ocazie cu care a preluat și fotografiat (atașate în Anexă) aspecte, ce pun în evidență starea bunurilor la data evaluării. Au fost inspectate echipamentele, instalațiile și celelalte bunuri de patrimoniu, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare

La baza efectuării evaluării au stat:

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul administratorului judiciar (fotocopii);
- constatările realizate cu ocazia inspecției (menționate la descrierea bunurilor);
- informațiile privind nivelul prețurilor practicate pe piață, preluate de pe internet (site-uri de specialitate);

Față de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

- Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;
- Date incomplete și parțial verificabile.

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client/proprietar:

- Datele de identificare ale bunurilor evaluate – serii, etc.

- Gradul de utilizare și modul de exploatare al bunurilor
- Istoricul bunurilor
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- Date privind piața locală
- Baza de date a evaluatorului
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2018
- Bibliografie de specialitate

2.9 Ipoteze și condiții limitative generale

La baza evaluării au stat o serie de ipoteze/ipoteze speciale, asumate de către evaluator pe durata realizării evaluării și raportării valorii, prezentate în cele ce urmează:

Ipoteze:

- Prezentul raport este întocmit la cererea solicitantului/proprietarului și în scopul precizat;
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor;
- 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 își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea bunurilor, față de opiniile prezentate în acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal bunurile, în limita posibilităților de deplasare și a orizontului vizual;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Metodele de evaluare au fost aplicate în limita informațiilor obținute de pe piața locală de oferte/tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile, din diverse surse;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informații care pot influența valoarea și care nu au fost puse la dispoziție de către beneficiar;
- Evaluarea a fost făcută pentru toate bunurile patrimoniale supuse procedurii de lichidare la momentul inspecției, în ipoteza legalității complete a deținerii/edificării lor și a obligațiilor legale ce îi revin proprietarului;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Informațiile considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant/proprietar;
- Bunurile au fost estimate ținând cont de informațiile obținute de evaluator de la proprietar, fiind considerate de buna credință. Estimare realizată în ipoteza respectării obligațiilor

legale ce îi revin proprietarului, acesta urmând a efectua toate demersurile necesare intrării în legalitate deplină;

- Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate, în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Angajarea în evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului. În nici un caz, cuantumul despăgubirilor ce ar putea fi datorate de evaluator în baza răspunderii civile, ca urmare a nerespectării sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;
- Clientul autorizează în mod expres Evaluatorul, să dezvăluie unei terțe părți informațiile legate de evaluare (evaluări), inclusiv informațiile care pot fi considerate confidențiale, după cum Evaluatorul consideră necesar, pentru a răspunde sau a se apăra, împotriva unor amenințări sau acțiuni în justiție;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii, generate de elemente ascunse care afectează bunurile evaluate.

2.10 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport, nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregului patrimoniu și orice divizare sau distribuire a valorii, pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii, întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop, decât cel declarat.

2.11 Declarație de conformitate

Declarație

Prin prezenta, evaluatorul declară faptul că analizele, opiniile și concluziile sale, precum și raportul de evaluare, au fost efectuate în conformitate cu standardele în vigoare la data evaluării și anume: **Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV)** ediția 2018, elaborate de către Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) și adoptate de către ANEVAR, împreună cu **Ghidurile metodologice de evaluare (GEV)** ediția 2018, elaborate de către ANEVAR.

De asemenea, evaluatorul declară faptul că a respectat **Codul de etică al profesiei de evaluator**.

Data: 28.05.2019

Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR, nr. legitimație 14417

ec. Munteanu Ciprian-Costel



3. IDENTIFICAREA BUNURILOR

3.1. Prezentare generală

Bunurile patrimoniale ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, constau din mijloace fixe, aflate la punctul de lucru al S.C. DUMI S.R.L., cu sediul social în loc. Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, județul Bacău. Bunurile patrimoniale evaluate au următoarele date generale:

Nr. crt.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	OBS.
1	Autoutilitara N1 Mercedes Benz 212 CDI	buc	1	functional

1. Autoutilitara N1, înmatriculată cu numărul BC-09-MUD cu următoarele date de identificare conform Cartii de Identitate a Vehiculului Nr. J237053 și Certificatului de înmatriculare Nr. B00283121C:

- (A) numărul de înmatriculare: **BC-09-MUD**
- (B) data primei înmatriculări a vehiculului: **16.11.1999**
- (C) datele personale:
 - (C.1) posesorul certificatului de înmatriculare;
 - (C.1.1) numele de familie sau denumirea firmei;
 - (C.1.2) prenumele sau inițiala (inițialele) (acolo unde este cazul);
 - (C.1.3) adresa de domiciliu/sediu;
 - (C.2) proprietarul vehiculului:
 - (C.2.1) numele de familie sau denumirea firmei: **S.C. DUMI S.R.L.**
 - (C.2.2) prenumele sau inițiala (inițialele);
 - (C.2.3) adresa de domiciliu/sediu: **loc. Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, jud. Bacău**
 - (C.3) persoana fizică sau juridică care poate folosi vehiculul în virtutea unui drept legal, altul decât cel de proprietate: -
 - (C.3.1) numele de familie sau denumirea firmei;
 - (C.3.2) prenumele sau inițiala (inițialele) (acolo unde este cazul);
 - (C.3.3) adresa de domiciliu/sediu;
 - (C.4) atunci când se face referire la faptul că posesorul certificatului de înmatriculare:
 - a) este proprietarul vehiculului;
 - b) nu este proprietarul vehiculului;
 - c) nu este identificat prin certificatul de înmatriculare ca fiind proprietarul vehiculului;
- (D) vehicul:
 - (D.1) marca: **MERCEDES BENZ**
 - (D.2) tipul: **212D-KA/SPRINTER 212CDI**
 - (D.3) descrierea comercială: **SPRINTER 212CDI**
- (E) numărul de identificare al vehiculului: **WDB9024621P548287**
- (F) masa:
 - (F.1) masa totală a vehiculului încărcat la maxim, admisă din punct de vedere tehnic: **2.800 kg**
- (G) masa proprie a vehiculului în serviciu: **1.988 kg**
- (H) perioada de valabilitate, dacă nu este nelimitată: **20.02.2018**
- (I) data înmatriculării la care se referă acest certificat: **12.10.2012**
 - (I.1) data emiterii certificatului de înmatriculare: **16.11.1999**
- (J) categoria vehiculului: **AUTOUTILITARA N1**
- (K) numărul omologării de tip (dacă este disponibil): **BFME3E1211J88E2/1999**
- (P) motorul:

- (P.1) capacitatea (în cm³): **2.874 cm³**
(P.2) puterea netă maximă (în kW) (dacă este disponibilă): **90 KW / 3.800 ROT**
(P.3) tipul de combustibil sau de sursă de putere: **MOTORINA**
(Q) raportul putere/greutate (în kW/kg) (numai pentru motociclete): -
(R) culoarea vehiculului: **ALB**
(S) numărul de locuri:
 (S.1) număr de locuri, inclusiv locul șoferului: **5**
 (S.2) număr de locuri în picioare (acolo unde este cazul): -
(X) seria cărții de identitate a vehiculului: **J237053**
(Z) autoritatea emitentă: **SRPCIV BACAU**

NR. CRT.	NR. INV.	Denumire bun	UM	STOC
		BUNURI MOBILE - MIJLOACE FIXE SI OBIECTE DE INVENTAR		
1	1	CHERESTEA DIFERITE DIMENSIUNI	Buc	1
2	2	FIERASTRAU CIRCULAR	Buc	1
3	3	MASINA UNIVERSALA TAMPLARIE	Buc	1
4	4	MASINA UNIVERSALA DE FREZAT	Buc	1
5	5	FIERASTRAU CIRCULAR DUBLU	Buc	1
6	6	MASINA FREZAT AX SUPERIOR	Buc	1
7	7	MASINA TAMPLARIE AX INCLINAT	Buc	1
8	8	MASINA GAURIT MULTIPLA	Buc	1
9	9	MASINA RINDELUIT 4 FETE	Buc	1
10	10	MASINA SLEFUIT CU BANDA	Buc	1
11	11	CIRCULAR CU INCIZOR	Buc	1
12	12	FIERASTRAU PENDULA	Buc	1
13	13	MASINA DE CALIBRAT	Buc	1
14	14	INSTALATIE FILTRARE EXHAUSTARE SI EVACUARE RUMEGUS	Buc	1
15	15	INSTALATIE USCARE CHERESTEA	Buc	1
16	16	CAZAN INSTALATIE USCARE	Buc	1
17	17	BANZIC ORIZONTAL	Buc	1
18	18	TRANSFORMATOR MONOFAZIC	Buc	1
19	1	MICROCENTRALA TERMICA CU BOILER (SUBSOL)	Buc	1
20	2	BAR DIN LEMN (BUFET)	Buc	1
21	3	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	Buc	1
22	1	CENTRALA TERMICA VAILLANT (MAGAZIN)	Buc	1
23	2	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	Buc	1
24	3	BAR DIN LEMN (BAR)	Buc	1

3.2. Date despre localizare

Bunurile de patrimoniu din lista generala de inventariere si cele aflate in anexa - Procesului Verbal de inventariere si punere in custodie a bunurilor, se aflau și au fost identificate la data inspectiei, in loc. Slanic Moldova, jud Bacau.

3.3. Situația juridică

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra bunurilor descrise mai sus, aflate în patrimoniul S.C. DUMI S.R.L., înmatriculată la Registrul Comerțului Oficiul Bacau sub numărul J04/199/1992, CUI RO 2477589.

Dreptul de proprietate reiese din faptul că bunurile evaluate sunt înscrise în patrimoniul societății și se regăsesc în înregistrările contabile și în balanța stocurilor.

Administratorul judiciar al S.C. DUMI S.R.L., a pus la dispoziția evaluatorului fotocopii după următoarele documente:

- *Sentința Civila Nr. 685/2018 din 22.11.2018 – Dosar nr. 2974/110/2018 – Tribunalul Bacau, Secția II Civilă si de Contencios Administrativ si Fiscal*
- *Proces Verbal de Inventariere si de Predare – Primire in Custodie a Bunurilor apartinand SC Dumitru SRL, incheiat in data de 20.12.2018*
- *Carte de identitate autovehicul*
- *Certificat de inmatriculare autovehicul*

3.4. Descrierea bunurilor

Bunurile inventariate au fost identificate faptic la adresele indicate la pct. 3.2. și reprezintă mijloace fixe destinate activităților de transport, pentru persoane si marfuri de uz general, cat si alte mijloace fixe si obiecte de inventar.

Acestea prezintă următoarele caracteristici:

- ✓ bunurile inspectate, se află într-o stare normala de uzură fizică și morală, in raport cu vechimea;
- ✓ acest fapt indică o utilizare normala a acestora, în cadrul activităților de transport, desfășurate de societatea aflată în insolvență;
- ✓ bunurile se află parcate în condiții normale, neexistând factori care le-ar putea deteriora.

Date operationale istorice – Conform informatiilor furnizate de proprietar:

- | | |
|---|--|
| • Cheltuieli de intretinere si reparatii: | in limitele normale aferente unui bun de vechime si fiabilitate similara |
| • Consumuri de energie si combustibili: | la nivelul dat de cartile tehnice |
| • Exploatare sezoniera : | nu este cazul |
| • Personal de exploatare : | este utilizat de un singur sofer, in gestiunea caruia se afla bunul |
| • Mijloace de intretinere extraordinare : | nu este cazul |
| • Standarde de securitate si mediu : | exclusiv cele din dotarea initiala |
| • Echipamente de control al poluarii : | exclusiv cele din dotarea initiala |
| • Utilitati de sprijin : | nu este cazul, se utilizeaza combustibilul pentru care a fost proiectat |
| • Echipamente de control al poluarii : | exclusiv cele din dotarea initiala |

Incidente – Conform informatiilor furnizate de proprietar:

- Accidente: nu au fost
- Evenimente cu efect depreciativ mai accentuat decat cel uzual: nu au fost

3.5 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform SEV 100 - Cadrul general, pct. 32: *Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.*

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Bunurile evaluate nu pot avea o utilizare alternativă, ca atare cea mai bună utilizare a acestora este cea actuală, de bunuri utilizate pentru activități de transport și respectiv pentru activități de producție (prelucrare lemn).

4. ANALIZA PIEȚEI

Piața reprezintă mediul în care bunurile, serviciile și marfurile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori prin mecanismul pretului. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

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

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea respectivelor mașini, echipamente, instalații.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse. Orientarea pieței spre componente mai economice și mai ușor de întreținut afectează direct cererea de astfel de bunuri.

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de bun mobil care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit bun mobil la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestuia.

Oferta de astfel de mașini, echipamente, instalații se manifestă pe două segmente diferite ce trebuie analizate critic și cu informații suficiente:

- Oferta de **mașini, echipamente, instalații noi**, emisă de producători (de obicei la solicitarea clientului) pentru produse standard sau adaptate cerințelor clientului.
- Oferta de **mașini, echipamente, instalații second-hand** emisă de deținătorii de mașini, utilaje și echipamente care își reorientează, restrâng sau închid producția din diferite cauze. În acest caz bunurile sunt, de regulă, puternic depreciate.

Descrierea pieței locale

În cazul mașinilor, echipamentelor și instalațiilor evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul acestora. Acestea sunt formate din mașini, echipamente și instalații utilizate în domeniul transportului de marfuri și persoane, care se tranzacționează și pentru care există o piață.

Având în vedere cele prezentate, piața specifică se definește ca piața mașinilor, echipamentelor și instalațiilor specializate, utilizate în domeniul transportului de marfuri și persoane și respectiv pentru activități de producție (prelucrare lemn), piața a cărei limită geografică este România și Europa.

Analiza cererii

Pe piețele mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de mașini, echipamente, instalații pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul mașinilor, echipamentelor și instalațiilor analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru bunurile utilizate pentru activitatea de transport de marfuri și persoane. Analiza cererii de astfel de bunuri mobile se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Societăți comerciale private românești pentru desfășurarea obiectului de activitate;
- b) Firme străine pentru desfășurarea obiectului de activitate.

Cererea se manifestă mai ales pentru mașinile, echipamentele, instalațiile noi, care sunt instalate de către producători și la care clientul are o garanție de bună funcționare.

Analiza ofertei competitive

Pe piața mașinilor, echipamentelor și instalațiilor utilizate în domeniul transportului de marfuri și persoane, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de mașini, echipamente, instalații care

este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Cei care vand masini, echipamente, instalatii sunt in general societati comerciale straine dar si societati cu capital privat romanesc, care le produc pentru a le vinde sau le reconditioneaza pentru a le vinde. De asemenea se mai vand asemenea masini, echipamente, instalatii ca urmare a executiei unor garantii bancare. Oferta de vanzare pentru unele masini, echipamente, instalatii este medie-mare, iar pentru celelalte este mica.

Echilibrul pietei

In prezent cererea potentiala de astfel de bunuri (autoturisme si autoutilitare) este mare, existand operatori economici care utilizeaza astfel de bunuri, oferta existenta pe piata putand asigura cererea. In domeniul constructiilor cat si al transporturilor, in ceea ce priveste cererea, atat din punct de vedere al utilajelor cat si al bunurilor/marfurilor, avand in vedere ca din anul 2008 pana in prezent acest domeniu a cunoscut fluctuatii, cererea potentiala ramane in continuare destul de mare, exista firme specializate care utilizeaza si folosesc astfel de bunuri; oferta existenta pe piata poate asigura cererea.

https://www.romaniatv.net/piata-auto-second-hand-din-romania-a-explodat-in-primul-trimestru-din-2017_354078.html

Piața mașinilor second hand din import s-a dublat, în primul trimestru din acest an, față de aceeași perioadă din 2016, și s-a apropiat de 130.000 de unități, potrivit datelor publicate, miercuri, de o platformă profesională de anunțuri auto din România.



"Eliminarea timbrului de mediu la 1 februarie a făcut ca primul trimestru din 2017 să fie unul deosebit.

Numărul înmatriculărilor a explodat, mai ales la mașinile rulate, din import, și la cele reînmatriculate, în timp ce segmentul vehiculelor noi a cunoscut cea mai mare creștere din ultimii ani.

Această situație s-a datorat în special înmatriculării mașinilor aflate la vânzare în parcurile comercianților auto, precum și a

'oficializării' tranzacțiilor de mașini din ultimii ani. Comparând atât datele publice oferite de Direcția Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor, cât și datele din site înregistrate în primele trei luni ale anului versus perioada ianuarie — martie 2016, a rezultat că, în primul trimestru, s-au înregistrat recorduri la toate categoriile. Astfel, au fost înmatriculate peste 22.000 de vehicule, respectiv mai mult de 128.000 de mașini second hand. De asemenea, reînmatriculările s-au situat la aproape 130.000 de unități", se arată în comunicatul citat.

<https://www.wall-street.ro/articol/Auto/141231/piata-de-autoutilitare-second-hand-de-3-ori-mai-mare-decat-cele-noi-dupa-primele-10-luni.html>

Pe piata de autovehicule grele noi, in perioada ianuarie-octombrie, au fost inregistrate 400 de masini Volvo, Scania 292 unitati, DAF 364 unitati, MAN 582. Un numar mare de clienti au avut modelele DAF FT XF105, MAN TGA si TGX, Scania R420, Volvo FH12.

Declinul pe piata de camioane s-a simtit din primavara 2008 inainte de criza. In Romania, cea mai mare crestere a pietei de camioane a fost inregistrata in 2007, cand piata a crescut cu 120%, pana la 12.200 unitati, de la 5.800 unitati in 2006.

Anul trecut, piața de camioane noi a crescut cu circa 60%, la 3.800 de unitati, de la 2.400 de unitati cu un an în urmă. Aproximativ 75% din totalul pieței de profil din România este reprezentat de vanzarile de camioane grele, de peste 16 tone.



<http://www.zf.ro/companii/vanzarile-de-camioane-cresc-de-doua-ori-mai-repede-decat-piata-15159121>

Vânzările de vehicule comerciale, cele utilizate la transportul de bunuri, au crescut cu 43%, la aproape 3.200 de unități în primele două luni din acest an comparativ cu aceeași perioadă din 2015, un ritm dublu față de cel al pieței auto, potrivit datelor Asociației Producătorilor și Importatorilor de Automobile (APIA).

Segmentul a fost și anul trecut printre cele mai dinamice din auto și este un indicator privind mersul economiei și investițiile companiilor deși infrastructura proastă continuă să fie principala problemă a transportatorilor.

Vânzările de camioane grele, de peste 16 tone, au închis anul 2015 cu un volum de peste 7.000 de unități, în creștere cu circa 50% comparativ cu anul anterior, în condițiile în care firmele de transport au continuat să-și reînnoiască flotele și chiar să le extindă.

Creșterea pieței se vede și în contractele semnate de companii.

În decembrie compania de transport Dolo Trans Olimpic a achiziționat cea mai numeroasă flotă din 2015 de la Mercedes-Benz România, 79 de unități au fost deja livrate în 2015 și urmează alte 45 de unități în 2016, valoarea cumulată a celor două flote fiind de aproximativ 10 milioane de euro, potrivit estimărilor ZF.

5. APLICAREA ABORDĂRILOR DE EVALUARE

Evaluarea mijloacelor fixe (obiecte de inventar)

Condiții de funcționare, măsurători:

Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică.

Aspectele tehnico-economice se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către administratorul judiciar al S.C. DUMI S.R.L. și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, conform informațiilor primite de la proprietar (în calitatea sa de administrator, utilizator și bun cunoscător al bunurilor supuse evaluării) bunurile subiect, au o stare tehnică normală vechimii, utilizării și mentenanței istorice, sunt complete și integral funcționale, fiind evaluate în această stare.

Se presupune că bunurile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de funcționare; cele care se vor fi dovedit nefuncționale fiind schimbate de distribuitor, conform clauzelor de garanție din contractul de mentenanță.

Prezentul raport de evaluare nu exprimă nici o opinie cu privire la condițiile unei bune funcționări; în cazul în care analize ulterioare ar releva defecte, care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport își pierd valabilitatea.

Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat a fi corecte și se bazează pe informațiile furnizate de proprietar.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru contaminări sau efecte asupra mediului.

Metodologia de calcul a valorii

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea determinării valorii de piață, pentru aceste tipuri de bunuri, pot fi adecvate două abordări distincte și anume:

- *abordarea prin piață*: metoda comparației directe – pe piața second hand se regăsesc comparabile similare, cu informații precise și suficiente – pentru autovehiculul evaluat;
- *abordarea prin cost* – utilizată atât ca metoda de verificare (pentru autovehicul), cât și ca metoda de calcul pentru celelalte bunuri mobile evaluate;

Pe baza rezultatelor obținute evaluatorul își va formula opinia.

Abordarea prin piață: analiza prin comparație directă

Abordarea prin comparația vânzătorilor este cea mai credibilă abordare, atunci când există o piață activă, care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile, care pot fi verificate independent, prin intermediul unor surse credibile.

Abordarea prin comparația vânzătorilor nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate. O piață inactivă, sau una unde există un număr limitat de vânzări, ce pot fi comparate cu proprietatea indicată, adesea, o lipsă a cererii și existența deprecierei economice.

Elemente de comparație utilizate în analiza de comparație sunt o serie de caracteristici pe care piața le consideră importante pentru fundamentarea pretului, respectiv pentru care cumpărătorii sunt dispuși să plătească. Acestea sunt, în general, următoarele:

- **Originea și vârsta reală**: presupune compararea atât a originii (provenienței) cât și a stării cunoscute a comparabilei și apoi realizarea corecțiilor pentru justificarea actualizărilor sau reconstrucțiilor.
- **Starea (condiția)**: diferențele din starea (condiția) activului și cele a comparabilei.
- **Capacitatea**: presupune corectarea pretului de vânzare al comparabilei pentru justificarea diferențelor de capacitate.
- **Caracteristici (accesorii)**: compararea subiectului în cauză cu comparabile care detin aceleași

caracteristici și accesorii.

- **Localizarea:** localizarea geografică a comparabile, localizarea fizică a unui activ (bun) în interiorul unei instalații, costuri de dezmembrare și mutare, ș.a.m.d.
- **Producător:** în cazul în care informațiile de la același producător nu sunt disponibile, ar trebui să se compare subiectul în cauză cu active asemănătoare, produse de o companie pe care participanții pe piață o consideră comparabilă, cu producătorul bunului în cauză.
- **Motivația partilor (Condiții de vânzare):** analiză legăturii dintre motivația cumpărătorului și a vânzătorului și cum afectează această motivație valoarea subiectului în cauză.
- **Pretul (Condiții de finanțare):** pretul tranzacției ar trebui investigat și exprimat în termeni monetari de numerar. Se impun corecții dacă în tranzacția de vânzare comparabilă a existat o finanțare favorabilă (ajustare la cash echivalent).
- **Calitatea:** calitatea comparabilei ar trebui să fie echivalentă cu cea a subiectului în cauză. În caz contrar, ar trebui să se efectueze o corecție potrivită.
- **Cantitatea:** prețurile unitare ar putea varia considerabil, în funcție de cantitatea vândută.
- **Data vânzării (Condițiile pieței specifice):** teoretic, vânzarile comparabile ar trebui să fie aproape de data reală a evaluării, însă acestea nu sunt întotdeauna ușor de obținut. Când astfel de vânzări se înregistrează în afara perioadei de timp „rezonabile” și ele ar trebui luate în considerare, trebuie să se realizeze corecțiile potrivite.
- **Tipul vânzării:** tipul și termenii vânzării indică în general diferite niveluri de prețuri sau categorii de tranzacții. Același activ (bun) care este achiziționat la o licitație (de lichidare) va avea un preț mai ridicat, atunci când este vândut unui utilizator final (tip de valoare de piață pentru activ instalat sau valoare de piață pentru utilizare în continuitate).

Pretul comparabilelor s-a diminuat pentru caracteristici superioare bunului mobil de evaluat și s-a majorat pentru caracteristici inferioare subiectului.

Această metodă s-a aplicat, pentru estimarea valorii de piață, datorită faptului că există informații de pe piață specifică, precise și suficiente.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost derivă din principiul substitutiei, care precizează că „un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate, mai mult decât costul obținerii unei proprietăți-substitut pe piață liberă, având o utilitate similară proprietății-subiect.”

Abordarea prin cost este acea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului prezent (de înlocuire sau de reproducere, de nou) al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere fizică, funcțională și economică.

Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului, potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit. Acest lucru este confirmat, în situația de fapt, prin îndeplinirea următoarelor condiții:

- bunul satisface o cerere economică prin utilitatea pe care o conferă;
- bunul are durata de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică;
- utilizarea alternativă nu este fezabilă.

Relația de calcul este:

Valoarea de piață = Cost actual – Depreciere (fizică + funcțională + economică)

în care:

- **cost actual** - poate fi:
 - costul de reconstruire, care este costul producerii sau construirii unui bun identic;
 - cost de înlocuire, care este costul producerii sau construirii unui bun cu utilitate echivalentă;
- **depreciere fizică** - este pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în

funcțiune și din expunerea lui la factorii din mediul înconjurător.

- **depreciere funcțională** - este pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii.
- **depreciere economică** - este pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului.

Modul de abordare:

Estimarea costului de înlocuire

A. Pentru mașinile, echipamentele, instalațiile achiziționate de nou, pentru care nu se găsesc pe piață costuri de înlocuire:

- pentru echipamente specializate, pentru care nu se găsesc în mod uzual oferte "de nou" pe piață, costul actual al acestora se estimează prin metoda indexării, cu raportul leu/euro, a costului de achiziție (cost de nou).

B. Pentru mașinile, echipamentele, instalațiile pentru care se găsesc pe piață costuri de înlocuire:

- costul de nou se alege din ofertele "de nou" de pe piață, ale unor echipamente echivalente, ca utilizare și caracteristici tehnice, cu cele evaluate.

Estimarea depreciilor

Deprecierea fizică a fost estimată prin procedura standard constând în estimarea duratei de viață utilă rămasă și calcularea gradului de uzură prin metoda liniară:

$$Uzura\ fizica = (varsta\ cronologica * 100) / (varsta\ cronologica + durata\ de\ viata\ utila\ ramasa\ estimata)$$

Deprecierea funcțională: am considerat că valorile pentru deprecierea funcțională sunt estimate la 10%.

Deprecierea economică: am considerat că valorile pentru deprecierea economică sunt estimate la 5%.

Starea tehnică și uzura actuală

Starea de întreținere, care stabilește nivelul uzurii față de limitele normal admise la un rulaj sau la o vechime în exploatare, respectiv circulație efectivă, se definește în trei nivele: bună, medie și rea. În conformitate cu criteriile de apreciere din documentația de specialitate, se determină o stare tehnică de întreținere „medie”, susținută în principal de aspectul general, degradările în timp și durata efectivă de funcționare în exploatare.

Cu ocazia inspecției bunurilor, s-a constatat că acestea se află într-o stare normală de uzură fizică și morală, după o utilizare normală în raport cu vechimea, în cadrul activităților de transport, desfășurate de societatea comercială aflată în insolvență.

6. OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Pentru evaluarea masinilor, echipamentelor, instalatiilor s-au aplicat doua metode de evaluare: "prin piata" – pentru estimarea valorii de piata propriu-zise si "prin cost" – pentru verificare; valoarea de piata estimata, pentru toate masinile, echipamentele, instalatiile este prezentata in tabelele din anexa.

Adecvarea, precizia și cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat opinia finala asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare abordare / metoda scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei abordari si a metodei din cadrul abordarii se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea acesteia pe piata.

Precizia: Precizia evaluarii este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor / informatiilor folosite in procedurile si tehnicile de analiza aplicate precum si in abordarile in evaluare utilizate, cu alte cuvinte este data de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor si a calculelor efectuate precum si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor: Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatului unei abordari in evaluare. Ambele criterii au fost studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau de o anumita abordare.

	Abordarea prin piata	Abordarea prin cost
Adecvarea	Da – oportuna, pentru bunurile evaluate, prin aceasta abordare	Da – datele si calculele se considera corecte, pentru verificarea celorlalte abordari
Precizia	Da – cu informatii precise si suficiente, pentru bunurile evaluate	Da – cu informatii precise si suficiente, pentru verificarea celorlalte abordari
Cantitatea informatiilor	Suficienta, pentru bunurile evaluate, prin aceasta abordare	Sursa informatiilor pentru costuri este unica dar de incredere si satisface relativ criteriul "cantitatea informatiilor"

In urma analizarii valorilor obtinute in raportul de evaluare prin prisma celor prezentate mai sus, **estimez ca valoarea totala de piata a masinilor, echipamentelor, instalatiilor vandute bucata cu bucata, in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii, este de:**

VALOAREA DE PIAȚĂ A BUNURILOR DE PATRIMONIU

la un curs de schimb valutar de **4,7619** Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de **28.05.2019**.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor ANEVAR* în vigoare la data întocmirii raportului.

*ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, www.anevar.ro

Valorile obtinute nu contin T.V.A.

Nr. crt.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	VALOARE ESTIMATA LEI	EURO
1	Autoutilitara N1 Mercedes Benz 212 CDI	buc	1	8.619 lei	1.810 €

Nr. crt.	DENUMIRE	U.M.	CANT.	VALOARE ESTIMATA LEI	EURO
1	Mijloace fixe si obiecte de inventar	-	-	141.931 lei	29.805 €

- **Se recomandă ca prețul de vânzare al bunurilor mobile, care au componente metalice, să nu fie sub prețul de deșeu metalic.**
- **Deoarece nu se cunoaște masa reală a deșeurilor metalice, stabilirea prețului de vânzare se va face prin cântărire și înmulțire cu cel mai bun preț de pe piață al fierului vechi de la data vânzării.**
- **Deoarece prețul fierului vechi suferă fluctuații rapide pe piață, recomandăm vânzarea la cel mai bun preț al fierului vechi, la momentul cântăririi și vânzării.**

Argumente care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- în condițiile de constrângere aferente unei vânzări forțate prețul obținut va putea diferi semnificativ față de valoarea estimată.

Data: 28.05.2019



Evaluator,
membru titular ANEVAR, nr. legitimație 14417
ec. Munteanu Ciprian-Costel



7. ANEXE

- A. Anexa calcul abordarea prin piata
- B. Anexe calcul abordarea prin cost
- C. Comparabile utilizate
- D. Fotografii ale bunurilor
- E. Documente

Autoutilitara N1 Mercedes Benz Sprinter 212 CDI				
Elemente de comparație	Subiect	A	B	C
Preț - EUR	-	2.100	2.000	1.500
Condițiile pieței	mai-2019	apr-2019	mai-2019	mai-2019
Corecții	-	0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat	-	2.100	2.000	1.500
Condiții vânzare	directa	oferta	oferta	oferta
Corecții	-	-10%	-10%	-10%
		-210,00	-200,00	-150,00
Preț corectat	-	1.890	1.800	1.350
Tara de înmatriculare	Slanic Moldova jud. Vaslui	Timisoara jud. Timis	Arad jud. Arad	Suceava jud. Suceava
Corecții	-	0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat	-	1.890	1.800	1.350
An PIF	16.11.1999	1997	1997	1997
Corecții	-	5%	5%	5%
		89,59	85,32	63,99
Preț corectat	-	1.980	1.885	1.414
Km parcursi	400.000	450.000	360.000	550.000
Corecții	-	5%	-4%	15%
		98,98	-75,41	212,10
Preț corectat	-	2.079	1.810	1.626
Starea tehnică	Buna	Buna - F. Buna	Buna	Satisfacatoare - Buna
Corecții	-	-12%	0%	10%
		-258,99	0,00	170,09
Preț corectat	-	1.820	1.810	1.796
Model	Sprinter 212 CDI	Sprinter 212 CDI	Sprinter 212 CDI	Sprinter 212 CDI
Corecții		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat	-	1.820	1.810	1.796
Corecție totală	EUR	658	361	596
	%	31,31%	18,04%	39,75%
Nr. Corecții	-	4	3	4
Preț corectat	EURO	1.820	1.810	1.796
Preț corectat	LEI	8.665	8.619	8.553
Valoare adoptata:		1.810	EURO	8.619

Determinarea valorii prin metoda costului de inlocuire net

Nr.crt.	Denumire BUN MOBIL	DATA EVALUARII	Data PIF	COST INLOCUIRE BRUT		DVUN (ani)	DVUN (luni)
-	-	-	-				
1	Autoutilitara N1 Mercedes Benz Sprinter 212 CDI	28 mai 2019	16 noiembrie 1999	29.832 €	142.057 lei	21	252

VC (ani)	VC (luni)	DVUR (ani)	DVUR (luni)	UZURĂ FIZICĂ		Depreciere FUNCȚIONALĂ		Depreciere ECONOMICĂ		COST DE INLOCUIRE NET	
										fara TVA	
19,5	234	1,5	18	93%	27.701 €	10%	213 €	5%	96 €	1.822 €	8.676 lei

					Metoda CIN	
NR. CRT.	NR. INV.	Denumire bun	UM	STOC	Valoare fara T.V.A./buc	
BUNURI MOBILE - MIJLOACE FIXE SI OBIECTE DE INVENTAR						
1	1	CHERESTEA DIFERITE DIMENSIUNI	Buc	1	8.061 lei	1.693 €
2	2	FIERASTRAU CIRCULAR	Buc	1	4.769 lei	1.001 €
3	3	MASINA UNIVERSALA TAMPLARIE	Buc	1	5.231 lei	1.099 €
4	4	MASINA UNIVERSALA DE FREZAT	Buc	1	4.992 lei	1.048 €
5	5	FIERASTRAU CIRCULAR DUBLU	Buc	1	4.083 lei	857 €
6	6	MASINA FREZAT AX SUPERIOR	Buc	1	2.720 lei	571 €
7	7	MASINA TAMPLARIE AX INCLINAT	Buc	1	4.191 lei	880 €
8	8	MASINA GAURIT MULTIPLA	Buc	1	2.720 lei	571 €
9	9	MASINA RINDELUIT 4 FETE	Buc	1	13.606 lei	2.857 €
10	10	MASINA SLEFUIT CU BANDA	Buc	1	1.696 lei	356 €
11	11	CIRCULAR CU INCIZOR	Buc	1	2.720 lei	571 €
12	12	FIERASTRAU PENDULA	Buc	1	2.381 lei	500 €
13	13	MASINA DE CALIBRAT	Buc	1	8.166 lei	1.715 €
14	14	INSTALATIE FILTRARE EXHAUSTARE SI EVACUARE RUMEGUS	Buc	1	8.166 lei	1.715 €
15	15	INSTALATIE USCARE CHERESTEA	Buc	1	49.590 lei	10.414 €
16	16	CAZAN INSTALATIE USCARE	Buc	1	4.104 lei	862 €
17	17	BANZIC ORIZONTAL	Buc	1	2.280 lei	479 €
18	18	TRANSFORMATOR MONOFAZIC	Buc	1	855 lei	180 €
19	1	MICROCENRALA TERMICA CU BOILER (SUBSOL)	Buc	1	1.344 lei	282 €
20	2	BAR DIN LEMN (BUFET)	Buc	1	4.275 lei	898 €
21	3	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	Buc	1	295 lei	62 €
22	1	CENTRALA TERMICA VAILLANT (MAGAZIN)	Buc	1	1.116 lei	234 €
23	2	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	Buc	1	295 lei	62 €
24	3	BAR DIN LEMN (BAR)	Buc	1	4.275 lei	898 €
TOTAL BUNURI MOBILE					141.931 lei	29.805 €

Determinarea valorii prin metoda costului de inlocuire net

Nr.crt.	Nr.inv.	Denumire BUN MOBIL	DATA EVALU-ARII	Dat a PIF	COST INLO-CUIRE / REPRO-DUCERE BRUT	UZURĂ FIZICĂ		Depreciere FUNCȚIO-NALĂ		Depreciere ECONOMICĂ		COST DE INLOCUIRE NET / UNITAR (valori rotunjite)	
BUNURI MOBILE - MIJLOACE FIXE SI OBIECTE DE INVENTAR							Valoare ramasa		Valoare ramasa		Valoare ramasa	LEI	EURO
1	1	CHERESTEA DIFERITE DIMENSIUNI	28.05.2019	N/A	9.428lei	10%	8.485,20 lei	0%	8.485,20 lei	5%	8.060,94 lei	8.061lei	1.693 €
2	2	FIERASTRAU CIRCULAR	28.05.2019	N/A	10.040lei	50%	5.020lei	0%	5.020lei	5%	4.769lei	4.769lei	1.001 €
3	3	MASINA UNIVERSALA TAMPLARIE	28.05.2019	N/A	11.012lei	50%	5.506lei	0%	5.506lei	5%	5.230,70 lei	5.231lei	1.099€
4	4	MASINA UNIVERSALA DE FREZAT	28.05.2019	N/A	10.509lei	50%	5.254,50 lei	0%	5.254,50 lei	5%	4.991,78 lei	4.992lei	1.048 €
5	5	FIERASTRAU CIRCULAR DUBLU	28.05.2019	N/A	8.596lei	50%	4.298lei	0%	4.298lei	5%	4.083,10 lei	4.083lei	857 €
6	6	MASINA FREZAT AX SUPERIOR	28.05.2019	N/A	5.726lei	50%	2.863lei	0%	2.863lei	5%	2.719,85 lei	2.720lei	571 €
7	7	MASINA TAMPLARIE AX INCLINAT	28.05.2019	N/A	8.824lei	50%	4.412lei	0%	4.412lei	5%	4.191,40 lei	4.191lei	880 €
8	8	MASINA GAURIT MULTIPLA	28.05.2019	N/A	5.726lei	50%	2.863lei	0%	2.863lei	5%	2.719,85 lei	2.720lei	571 €
9	9	MASINA RINDELUIT 4 FETE	28.05.2019	N/A	28.644lei	50%	14.322lei	0%	14.322lei	5%	13.605,90 lei	13.606lei	2.857 €
10	10	MASINA SLEFUIT CU BANDA	28.05.2019	N/A	3.570lei	50%	1.785lei	0%	1.785lei	5%	1.695,75 lei	1.696lei	356 €
11	11	CIRCULAR CU INCIZOR	28.05.2019	N/A	5.726lei	50%	2.863lei	0%	2.863lei	5%	2.719,85 lei	2.720lei	571€
12	12	FIERASTRAU PENDULA	28.05.2019	N/A	5.012lei	50%	2.506lei	0%	2.506lei	5%	2.380,70 lei	2.381lei	500 €
13	13	MASINA DE CALIBRAT	28.05.2019	N/A	17.192lei	50%	8.596lei	0%	8.596lei	5%	8.166,20 lei	8.166lei	1.715 €
14	14	INSTALATIE FILTRARE EXHAUSTARE SI EVACUARE RUMEGUS	28.05.2019	N/A	17.192lei	50%	8.596lei	0%	8.596lei	5%	8.166,20 lei	8.166lei	1.715 €
15	15	INSTALATIE USCARE CHERESTEA	22.05.2019	N/A	104.400lei	50%	52.200lei	0%	52.200lei	5%	49.590lei	49.590lei	10.414 €
16	16	CAZAN INSTALATIE USCARE	28.05.2019	N/A	8.640lei	50%	4.320lei	0%	4.320lei	5%	4.104lei	4.104lei	862 €
17	17	BANZIC ORIZONTAL	28.05.2019	N/A	4.800lei	50%	2.400lei	0%	2.400lei	5%	2.280lei	2.280lei	479 €
18	18	TRANSFORMAT OR MONOFAZIC	28.05.2019	N/A	1.800lei	50%	900lei	0%	900lei	5%	855lei	855lei	180 €
19	1	MICROCENTRAL A TERMICA CU BOILER (SUBSOL)	28.05.2019	N/A	2.830lei	50%	1.415lei	0%	1.415lei	5%	1.344,25 lei	1.344lei	282 €
20	2	BAR DIN LEMN (BUFET)	28.05.2019	N/A	9.000lei	50%	4.500lei	0%	4.500lei	5%	4.275 lei	4.275 lei	898 €

21	3	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	28.05.201 9	N/A	620lei	50%	310lei	0%	310lei	5%	294,50 lei	295 lei	62 €
22	1	CENTRALA TERMICA VAILLANT (MAGAZIN)	28.05.201 9	N/A	2.350lei	50%	1.175lei	0%	1.175lei	5%	1.116,25 lei	1.116 lei	234 €
23	2	VITRINA FRIGORIFICA (MAGAZIN)	22.05.201 9	N/A	620lei	50%	310lei	0%	310lei	5%	294,50 lei	295 lei	62 €
24	3	BAR DIN LEMN (BAR)	28.05.201 9	N/A	9.000lei	50%	4.500lei	0%	4.500lei	5%	4.275lei	4.275 lei	898 €

141.931lei 29.805€

COMPARABILE



Salveaza ca favorit

2 100 €

Trimite mesaj

076 1319 013

Timisoara, judet Timis
Vezi pe harta

adrian
Pe site din mar 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Sprinter 212 5 locuri
Timisoara, judet Timis | Adaugat de pe telefon | La 15:51, 11 aprilie 2019, Numar anunt: 148497967



Oferit de	Proprietar	Marca	Mercedes-Benz
Model	Sprinter	Culoare	Alb
Combustibil	Diesel	Cutie de viteze	Manuala
An de fabricatie	1997	Rulaj	450 000 km
Caroserie	Minibus	Capacitate motor	2 897 cm ³
Stare	Utilizat		

sprinter 212 motor 2.9 stare foarte buna clima functionala scaune perna de aer originale 5 locuri in acte inmatriculata acte si fical la zi eventual schimb cu ceva cu 7 locuri

<https://www.olx.ro/oferta/sprinter-212-5-locuri-IDa356w.html#717712bab9>

Salveaza ca favorit

2 000 €

Trimite mesaj

0772 018 554

Arad, judet Arad
Vezi pe harta

Gusti
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Sprinter 212 an 97 motor 2.9

Arad, judet Arad | Adaugat de pe telefon La 07:56, 12 mai 2019, Numar anunt: 173127489

Oferit de	Proprietar	Marca	Mercedes-Benz
An de fabricatie	1997	Rulaj	360 000 km
Putere	122 CP	Tara de origine	Romania
Sarcina utila	2,801 - 3,5 t	Stare	Utilizat

Sprinter in stare buna, acte la zi, proprietar. PRET FIX

<https://www.olx.ro/oferta/sprinter-212-an-97-motor-2-9-IDbIqmR.html#5f8dd15710>



Oferit de	Proprietar	Marca	Mercedes-Benz
An de fabricatie	1997	Putere	122 CP
Stare	Utilizat		
Mercedes-Benn Sprinter 212, motor 2900cmc, 122cp, ITP valabil 2020, fiscal pe loc Fara schimburi Fara mesaje			



<https://www.olx.ro/oferta/mercedes-benz-sprinter-212-itp-valabil-2020-IDc57wj.html#8fae8351f9>

PRET DE NOU

<https://www.autoklass-market.ro/masini/Mercedes-Benz/Sprinter>

MERCEDES-BENZ SPRINTER 316 CDI KA

5100

€ 5

T



SUCURSALA

DATE MASINA

Marca	Mercedes-Benz
Model	Sprinter
Sub Model	316 CDI KA
Stare	Noua
Rulaj	0 KM
Caroserie	Platforme
Carburant	Diesel
Consum mixt	l/100 km
Cilindree	2.143 cm ³
Putere	163 CP
Transmisie	Manuala [M6]
Tractiune	N/A
Emisii CO ²	218
Norma poluare	VI

CONTACTEAZA DEALER

Autoklass Sibiu

Centru autorizat de vânzări și service Mercedes-Benz



0724252363

Cucu Bogdan



Autoklass Sibiu



<https://www.autoklass-market.ro/masini/Mercedes-Benz/Sprinter/316 CDI KA--405100>

FOTOGRAFII





