

RAPORT DE EVALUARE

AUTOVEHICUL DACIA LOGAN

PROPRIETAR

S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L.

Str. Orsova nr. 8, bl. F1, sc. 1, et. 1, Ap. 7, sector 6, Bucuresti

Cod Unic de Identificare: RO-25622947

Registrul Comertului sub nr: J40/6432/2009

Evaluator EPI, EI, EBM:
ec. Anca-Ioana Marin,
Membru titular ANEVAR,
Legitimatie nr. 14051

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al SC. ROMPROP INVEST S.R.L.

- Februarie 2015 -

SINTEZA

- ✓ **Obiectul evaluării:** Autovehicul « DACIA LOGAN Serie sasiu :
UU1LSDAEF43724786 »
- ✓ **Adresa:** Str. Orsova nr. 8, bl. F1, sc. 1, et. 1, Ap. 7, sector 6, Bucuresti
- ✓ **Proprietar:** S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L.
- ✓ **Destinatar :** S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L.
- ✓ **Scopul evaluării:** Autovehiculul “DACIA LOGAN Serie sasiu : UU1LSDAEF43724786”
este evaluat in scopul vanzarii in urma procedurii de lichidare a companiei.
- ✓ **Data evaluării:** 11 Februarie 2015
- ✓ **Curs valutar:** 1 EURO = 4,4420 lei
- ✓ **Valoarea de piata evaluata:** **4.059 EUR, echivalent 18.000 RON**
La curs valutar BNR din 1 EUR = 4,4420 RON

Declarație de conformitate

Prin prezenta, ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Certificare

Subsemnatul certific cu buna credință și după cunoștința mea că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt partinitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) sau a Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele "Codului deontologic al evaluatorului".

Am efectuat inspecția proprietății care face obiectul acestui raport la data evaluării.

În prezent sunt Membru Titular al ANEVAR.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

La Data 11 Februarie 2014

Evaluator EPI, EI, EBM:
Anca-Ioana Marin,
Membru titular ANEVAR
Legitimatie nr. 14051

S.C. ROMPROP INVEST S.R.L.
Membru Corporativ Nr. Autorizație 0437

CUPRINS

1. PRECIZARI PRELIMINARE	5
1.1. OBIECTUL LUCRĂRII	5
1.2. PREZENTAREA EVALUATORULUI	5
1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI SI DESTINATARULUI	5
1.4. ADRESA PROPRIETAR	6
1.5. DATA SI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	6
1.6. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
1.7. DEFINITIA VALORILOR STABILITE	6
1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE	7
1.9. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	7
1.10. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITIILE LIMITATIVE	8
2. DESCRIEREA AUTOVEHICULULUI	9
3. ANALIZA PIETEI	10
4. PROCEDURA DE EVALUARE	12
5. PREZENTAREA VALORII FINALE	21
 ANEXE	 22

1. PRECIZARI PRELIMINARE

1.1. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea Raportului de evaluare pentru autovehiculele, aflate in proprietatea : **S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L.**

1.2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluarea a fost realizata de Evaluator Ec. Marin Anca-Ioana Membru titular ANEVAR cu Autorizatia Nr. 14051.

Ec. MARIN ANCA - IOANA

STUDII	2010 absolventa - Program de Master MBA-INDE 2008 absolventa - ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE FACULTATEA "Administrarea Afacerilor in Limbi Straine" sectia franceza.
SPECIALIZARI	Curs "Evaluator Bunuri Mobile " organizat de ANEVAR. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) mar. 2013- iun. 2013. Curs "Evaluator Intreprinderi " organizat de ANEVAR. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) oct. 2010- mar. 2011. Curs "Agent Imobiliar" organizat de Institutul IRECSON Bucuresti iulie 2008 Curs "Evaluator Imobiliar " organizat de Institutul IRECSON Bucuresti si autorizat de ANEVAR. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) nov. 2007- mai 2008.
EXPERIENTA	Din 2008 pana in prezent administrator la ROMPROP INVEST SRL Din iunie 2006 pana in oct.2010 Broker de asigurari la CND International Insurance Broker SRL
AFILIERI	Membru Titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

Datele de identificare ale evaluatorului:

Adresa: Bucuresti, Str. Ion Nedeleanu nr. 3, bloc P39, sc.1, ap. 24, sect. 5

Telefon: 021/420 89 66 ; 0723043644

E-mail: merlusca_a_a@yahoo.com

1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI SI DESTINATARULUI

Clientul S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L. este proprietar al Autovehiculului « DACIA LOGAN Serie sasiu : UU1LSDAEF43724786» care face obiectul evaluarii.

Destinatarul raportului de evaluare:

S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L.

1.4. ADRESA PROPRIETAR

Adresa : Str. Orsova nr. 8, bl. F1, sc. 1, et. 1, Ap. 7, sector 6, Bucuresti

Proprietar : S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L.

1.5. DATA SI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul întocmirii raportului de evaluare: Autovehiculul "DACIA LOGAN Serie sasiu : UU1LSDAEF43724786" este evaluat in scopul vanzarii in urma procedurii de lichidare a companiei.

Data evaluarii: 11 Februarie 2015

Curs valutar: 1 EURO = 4,4420 lei

1.6. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

1.7. DEFINITIA VALORILOR STABILITE

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.

In lucrarea elaborata am aplicat urmatoarele Standarde Internationale de evaluare:

- IVS Cadrul general:

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării

- **SEV 102** – Implementare

- **SEV 220** - Mașini, echipamente și instalații

Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 3/5 aprilie 2014, Standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general ("Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.")

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)

SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)

SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 250)

SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluărilor

SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare (EVS 4)

- **Ghidurile metodologice de evaluare**, compuse din:

GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri

GME 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GME 600 - Evaluarea întreprinderii

GME 620 - Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar IVS 2014

NOTĂ: Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Hotărârea Conferinței naționale nr. 3/2014 s-a publicat în Monitorul Oficial nr. 275/15.04.2014 și intră în vigoare la data de 1 iulie 2014, respectiv la datele prevăzute în fiecare standard.

Hotărârea Conferinței naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2013 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 261 din 9 mai 2013, se abrogă la data de 1 iulie 2014.

Evaluarea realizată reprezintă "valoarea de piață", așa cum este definită în standardele Standardele Internaționale de Evaluare **SEV 100** - Cadrul general:

*“ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”)*

1.1. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMPROP INVEST S.R.L. și al S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

1.2. RESPONSABILITATEA FATA DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.5. și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 1.3.

1.3. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITIILE LIMITATIVE

- ✓ Acest raport de evaluare a fost elaborat de catre ANCA-IOANA MARIN în calitate de evaluator al clientului, S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L. având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta si anume : carte de identitate autovehicul, certificat de inmatriculare al autovehiculului, factura de achizitie nr 15681442/07.06.2012 si DACGR5616150VI/08.07.2010 ;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii echipamentelor evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au aparut sau pot apărea dupa data evaluării;
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Inspectia a fost efectuată de către evaluator, la data **de 11.02.2015;**
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale bunului. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil;
- ✓ Evaluatorul a presupus că bunurile evaluate dețin toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase;
- ✓ Previziunile și estimările privind exploatarea acestor materiale ca active sunt bazate pe informațiile primite de la "operatori", in conditiile actuale de utilizare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile economice ce pot apare ulterior evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

1. DESCRIEREA AUTOVEHICULULUI

Conform H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, în sfera imobilizărilor corporale mobile se includ următoarele grupe și subgrupe :

Grupa 2 – Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații

2.1 Echipamente tehnologice (mașini, utilaje și instalații de lucru)

2.2 Aparate și instalații de măsurare, control și reglare

2.3 Mijloace de transport

2.4 Animale și plantații

2.5 Alte instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații neregăsite în cadrul grupei 2

Grupa 3 – Mobilier, aparatură birotică, sisteme de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale

Mobilier

Aparatură birotică

Sisteme de protecție a valorilor umane și materiale

Alte active corporale neregăsite în cele specificate în grupa 3

Proprietățile evaluate fac parte din grupa 2.3 mijloace de transport :

Proprietar S.C. NICO AGER SPEDITION S.R.L. în baza facturii de achiziție nr 15681442/07.06.2012 și DACGR5616150VI/08.07.2010

Marca și model: DACIA LOGAN LAUREATE

Culoare : GRI

Număr de înmatriculare : B-24-ESF

Serie șasiu : UU1LSDAEF43724786

Serie CIV : H714265

Capacitate cilindrică și putere motor : 1390 cmc/55 kw

Masă maximă autorizată : 1535 kg

Combustibil : BENZINA

Nr locuri : 5

NUMAR KILOMETRI LA BORD : 75.000 km declarata

2. ANALIZA PIETEI

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, marfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile participanților pe piața care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Bunul subiect face parte din categoria mărcii de autoturisme Dacia de pe piața românească și până la momentul actual se află în topul celor mai vandute mașini în România fiind o marcă produsă local.

Atractivitatea bunurilor trebuie analizată și sub aspectul avantajelor și dezavantajelor unui autoturism second-hand față de unul nou. În acest sens trebuie menționate avantajele și dezavantajele acestor 2 categorii, care pentru cumpărătorii informați constituie un aspect decizional în alegerea lor.

Astfel:

Avantajele mașinilor second hand:

Marele avantaj în favoarea autoturismelor second-hand este costul redus de achiziție (pe lângă faptul că mașinile noi au prețuri mult mai mari, acestea se depreciază foarte puternic în primii doi ani (scăzând cu cca. 30-40% din prețul de nou), imediat după achiziție valoarea acestora scăzând în medie cu 15-20%). În plus datorită prețurilor mult mai mici, se poate evita accesarea finanțărilor care aduc prin intermediul dobânzilor și comisioanelor costuri în plus la achiziție (pe lângă prețul oferit de dealer).

Un alt avantaj este diferența foarte redusă valoric percepută pe piața second-hand între mașinile vechi full-option și cele noi în versiunea de bază.

Dezavantajele mașinilor second hand:

Cel mai important dezavantaj este faptul că în general aceste mașini nu dispun sau sunt ieșite din garanția oferită de producător. De aici apar o serie de aspecte îndoielnice: nu ai acces la un istoric real al mașinii, al incidentelor în care a fost implicată. Acestea pot dispărea (sau reduce) dacă achiziția se face de la dealeri autorizați care oferă garanție (înșa de obicei sub perioada data de producător).

Un alt dezavantaj ar fi faptul că după o anumită perioadă sau număr de kilometri, costurile de întreținere cresc: e mult mai probabil ca o mașină second să aibă nevoie de reparații care nu ar fi fost necesare unei mașini noi; crește consumul de carburant și taxele către stat.

Definirea tipului de piață analizată: Piața auto din categoria "Autoturismelor" Subpiața este aceea a categoriei, mărcii Dacia.

Definirea arealului de piață: Piața națională și a comunității europene

Cererea de bunuri similare:

Conform declarațiilor dealer-ilor și reprezentanților din România, cererea cea mai mare vine din partea persoanelor juridice, cca. 50-60%, în rest persoane fizice.

Vânzările de autoturisme cu capacitate cilindrică până în 1.800 cmc au crescut, fără de cele cu capacitate cilindrică peste 2.000 cmc, cererea este în acest moment orientată spre autoturisme cu un consum mic, ceea ce implică o capacitate cilindrică a motorului mică, astfel și costurile cu asigurările sunt mai mici.

La momentul actual cererea este în scădere datorită puterii mici de cumpărare a oamenilor.

Oferta de bunuri similare:

Oferta de nou vine din partea producătorilor și a dealer-ilor autorizați – piața marcată de reduceri de prețuri (în medie cu 15-20%).

Oferta second-hand vine atât din partea persoanelor juridice cât și din partea persoanelor fizice, însă un fenomen întâlnit din ce în ce mai des în ultimul an este faptul că oferta de mașini second-hand se regăsește și în Show Room-urile dealer-ilor autorizați – piața marcată de prețuri în scădere continuă datorită pe de o parte a scăderii prețurilor la mașinile noi și pe de altă parte a lipsei banilor, lipsa generată în contextul actual de criza economică.

La momentul actual oferta este peste medie.

Echilibru:

Vânzările de autoturisme în România este în stangare. Cele mai drastice scăderi s-au simțit pe piața de nou de acest tip însă nici pe piața second hand nu putem spune că scăderea este una semnificativă. Vârful vânzărilor pe ambele

segmente a fost în 2007, cu o ușoară scădere în 2008. Începând cu ultimul trimestru al anului 2008, mai exact cu luna octombrie, piața de mașini a intrat în colaps, vânzările reducându-se drastic. Acest aspect s-a menținut și anul acesta, o ușoară ameliorare simțindu-se în urma marketingului practicat de către vânzători (producători, dealeri, persoane fizice și juridice): reduceri de preturi, dotări suplimentare ca bonus, etc.

Criza economica a adus odată cu ea și beneficii pentru cumpărători (în special pentru cei care dispun de lichidități) prin prisma preturilor mult reduse față de perioada anterioară, deci se poate spune că la momentul actual piața este una a cumpărătorului, dar furnizorii de acest tip de echipamente estimează o creștere a vânzărilor datorită posibilității de finanțare mai avantajoasă față de perioada 2010-2014 prin programul nou introdus “Prima mașină”, unde marca Dacia este printre cele care participă la acest program.

Surse de informare:

www.autovit.ro

www.mercador.ro

www.auto.ro

www.bestauto.ro

www.vitan-auto.ro

www.mobile.ro

3. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării realizată în acest raport este valoarea de piață, așa cum este definită în - IVS Cadrul general:

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

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în IVS – Cadrul general, pot fi aplicate pentru evaluarea imobilizărilor corporale mobile:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit.

Etape de evaluare:

- a) Documentare privind datele tehnice
- b) Inspecția realizată la fața locului de către evaluator
- c) Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- d) Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- e) Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii.
- f) Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost numită și abordarea prin costul de înlocuire net. Aceasta abordare se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Abordarea consideră că valoarea maximă a activului, pentru un cumpărător informat, va fi suma curentă necesară pentru a construi sau a cumpăra un activ modern cu aceeași utilitate. Dacă activul supus evaluării este vechi, costul curent de înlocuire trebuie să fie ajustat/diminuat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării.

Când un bun nu este nou, din costul curent brut trebuie deduse toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Cost de înlocuire – Depreciere = CIN

Costul de înlocuire reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate.

Costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale.

Costul de înlocuire este deseori, dar nu întotdeauna, mai mic decât cel de reproducție.

Metode de determinare a costului de înlocuire

Exista mai multe metode de determinare a costului curent al unei proprietati:

- Metoda devizului
- Indexarea
- Metoda cost-capacitate
 - a) **Metoda devizului**, cunoscuta si ca metoda insumarii, consta in masurarea costului tuturor componentelor individuale ale unui activ. Activul este descompus pe componente astfel incat suma componentelor sa reflecte costul (de nou) al intregului. Sunt incluse toate **costurile directe** si cele **indirecte**.

Costurile directe sunt acele cheltuieli cu materialele, cu personalul, precum si cheltuielile normale aferente achizitiei si instalarii unui activ sau grup de active, necesare pentru a le aduce la stadiul de utilizare functionala.

Costurile indirecte reprezinta acele chltuieli care sunt cerute in mod normal de achizitia si instalarea unui activ corporal mobil si care nu sunt incluse in factura vanzatorului.

- b) **Indexarea** este o metoda de estimare a costului de reproducie (de nou) al unei proprietati (nu a celui de inlocuire) in care asupra costului istoric al unei proprietati noi se aplica un indice cronologic al unui cost/preț pentru a transforma costul istoric cunoscut intr-un cost curent.

Atunci cand se face indexarea, indicele se aplica numai asupra costului istoric al unei proprietati, si nu costului initial.

- c) **Metoda cost-capacitate**. Costurile mijloacelor fixe mobile similare variaza exponential in functie de dimensiunea acestora. Aceasta relatie poate fi exprimata matematic astfel:

$$[(C2/C1)=(Q2/Q1)\exp. x]$$

ESTIMAREA DEPRECIERII

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzand factori de natura fizica, functionala, de exploatare si din exteriorul unui activ depreciabil (depreciere economica).

Deprecierea poate ti recuperabila sau nerecuperabila.

Deprecierea recuperabila – orice forma de depreciere care se poate remedia convenabil din punc de vedere economic.

Deprecierea nerecuperabila – depreciere care nu poate fi remediata convenabil din punc de vedere economic, deoarece cresterile in utilitate si valoare rezultate sunt mai mici decat cheltuielile pentru remediere.

Forme de depreciere:

1. Depreciere fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agentiatmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii cand aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o. Mai simplu spus, pierderea de valoare este cauzata de conditii din interiorul proprietatii. Simptomele care pot indica existenta deprecierei functionale sunt costurile de exploatare excedentare, costul de capital excedentar (cuprins in costul de reproducție), inadecvari, etc.

Deprecierea economica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori economici din exteriorul proprietatii, care reduc cererea de produse si servicii generate de proprietate sau care majoreaza cheltuielile de exploatare ale acesteia (cum ar fi preturi majotote la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului).

Am aplicat metoda costului de inlocuire net. Costul de inlocuire net a fost obtinut conform costului istoric actualizat cu indicele pretului de ramura.

Deprecierea fizica a fost estimata tind cont de durata normala de viata a autovehiculului si anume 12 ani.

FISA A

DACIA LOGAN LAUREATE		2010
Valoare DE ACHIZITIE actualizata		29,314.81 lei
indice actualizare		1.1075
Depreciere fizica		40.00%
Depreciere functionala		0.00%
Depreciere economica		0%
CURS VALUTAR		4.442
Valoare EVALUATA AB. COST		19,479.69 lei
		4,385 €

Valoare autovehicul Abordare prin cost = 4.385 Eur, echivalent a 19.480 Ron

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piața constă în analiza preturilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de active corporale mobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii.

Deoarece, de obicei, este dificil să găsești active corporale mobile comparabile identice cu cel în cauză, trebuie aplicate corecții ale preturilor bunurilor mobile similare vandute pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele de bază carora se fac comparații și ajustările (corecțiile) sunt luate de pe piața și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor preturilor pe care sunt dispusi să le plătească.

Dacă activele corporale mobile comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor bunuri mobile este corectat în jos. Invers, dacă prețurile acestor active sunt inferioare subiectului, se va face o corecție pozitivă.

Unele dintre **elementele de comparație** utilizate sunt următoarele:

- originea și vârsta efectivă;
- starea (condiția);
- capacitatea;
- caracteristici (accesorii);
- locația;
- Producătorul;
- motivația partilor;
- finanțare;
- calitatea;
- cantitatea;
- data vânzării;
- tipul vânzării.

Metode de comparație

Metoda identificării

Această tehnică stabilește valoarea unei imobilizări corporale mobile prin comparație cu o imobilizare corporală mobilă înlocuitoare care are un preț de vânzare cunoscut.

Metoda asimilării

Această tehnică stabilește valoarea bazându-se pe analiza unor imobilizări corporale mobile care au parametrii esențiali apropiați ca mărime, dar nu identici (deci imobilizări corporale mobile similare), folosind o măsură a utilității (mărimea, capacitatea etc.) ca bază de comparație.

Metoda procentajului prin cost

Această tehnică nu este altceva decât stabilirea raportului dintre prețul de vânzare și costul brut curent al unei imobilizări corporale mobile la data vânzării.

Valoare evaluată prin metoda comparațiilor:

Ajustari	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
----------	---------	---------------	---------------	---------------

Identificarea bunului mobil	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN
Pret		5,700.00 €	5,200.00 €	4,700.00 €
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		5,415.00 €	4,940.00 €	4,465.00 €
PIF	2010	2010	2010	2010
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		5,415.00 €	4,940.00 €	4,465.00 €
Stare	buna	buna	buna	buna
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		5,415.00 €	4,940.00 €	4,465.00 €
Capacitate/Putere	1390/55	1390/55	1390/55	1390/55
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		5,415.00 €	4,940.00 €	4,465.00 €
Locatia	Bucuresti	Bucuresti	Pitesti	Arges
Ajustare		0%	1%	1%
valoare corectie		-	€ 50.00	50.00
Pret corectat		5,415.00 €	4,990.00 €	4,509.65 €
Producator, tip, model	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN	DACIA LOGAN
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		5,415.00 €	4,990.00 €	4,509.65 €
Km bord	75,000.00	25,000.00	48,300.00	64,500.00
Ajustare		-25%	-20%	-10%
Pret corectat		4,061.25 €	3,992.00 €	4,058.69 €
Corectie bruta		1,638.75 €	1,308.00 €	730.61 €
Corectie bruta %		29%	25%	16%
Nr. Corectii		2	3	2
Opinia: Valoarea de piata		4,059 €	echivalent:	18,000 lei
				4.4420

Valoare autovehicul Abordare prin piata = 4.059 Eur, echivalent a 18.000 Ron

La curs valutar BNR din 1 EUR = 4,4420 RON

Pe baza acestor oferte/tranzactii, a informatiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate, s-a intocmit o grila de piata cu elemente de comparatie ce vor fi utilizate in analiza comparativa.

Pe baza comparabilelor alese, este prezentata grila cu analiza comparativa pe perechi de date. In cadrul acestei analize au fost efectuate urmatoarele corectii:

- Tip tranzactie (oferta). S-a efectuat o corectie de -5% la cele 3 comparabile deoarece acesta ar fi procentul de negociere.

- Locatie. S-a efectuat o corectie de 50 de euro la comparabilele 2 si 3 care se afla in Pitesti si a treia comparabila in jud. Arges. Suma de 50 euro reprezinta costul de a aduce autoturismul in Bucuresti.

- Kilometri. S-a efectuat o corectie de -10% la comparabila 3, -20% la comparabila 2 si 25% la comparabila 1 pentru kilometrii parcursi suplimentari raportati la uzura autovehiculului.

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.

Abordarea prin venit estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare (venit) obtinute din detinerea titlului de proprietate.

In abordarea prin venit sunt inscise doua metoda:

1. Metoda capitalizarii venitului;
2. Metoda fluxului de numerar actualizat (cash-flow actualizat-DCF)

Valoarea actualizata a beneficiilor viitoare – decizia de a achizitiona orice activ, indiferent ca este vorba de un teren, o cladire, o intreprindere, au automobil, masina sau echipament, este o decizie de investitie.

Conceptul de valoare a banilor in timp - un leu obtinut astazi valoreaza mai mult decat un leu obtinut in viitor, deoarece leul obtinut astazi ar putea sa fie investit si se poate castiga o dobanda de pe urma lui, sau alte beneficii.

Valoarea banilor in timp:

Concept esential in abordarea prin venit;

Inglobeaza mai multi termeni importanti:

- Compunerea;
- Actualizarea;
- Capitalizarea.

Conceptul „rata a rentabilitatii” se refera la necesitatea ca fiecare investitie, inclusiv in masini si echipamente, sa se faca cu spetanta obtinerii unui castig din acea investitie.

Rata de actualizare este rata rentabilitatii utilizata pentru actualizarea beneficiilor viitoare, generatoare de un activ sau grup de active, pentru a calcula valoarea lor actualizata (prezenta). Atunci cand se utilizeaza rata rentabilitatii cerute de participatii pe piata pentru a actualiza beneficiile viitoare, aceasta rata se numeste rata de actualizare.

Actualizarea presupune:

- Previzionarea veniturilor dintr-o perioada viitoare precizata; si
- Actualizarea venitului din fiecare an al perioadei de previziune.

Capitalizare:

- Se estimeaza venitul namonalizat dintr-un singur an (venit anual asteptat);
- Venitul anual se imparte la un divizor numit rata de capitalizare sau se inmulteste cu un multiplu al venitului anual.

Luand in considerare si o crestere stabila pe termen lung a venitului generat de ivestitia evaluata (notata de obicei cu g), rata de capitalizare este egala cu rata de actualizare (k) minus rata de crestere asteptata pe termen lung (g).

Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)

Metoda DFC incearca sa estimeze Venitul net anul din exploatare (VNE) anual dintr-o perioada de previziune viitoare, pe baza informatiilor curente. In metoda DCF, VNE este previzionat pentru o perioada de ani (sau pentru lunile, trimestrele, semestrele din anii viitori).

Dupa aceea, VNE periodice previzionate vor fi convertite in valoare actualizata prin intermediul unei rate de actualizare, aplicata asupra VNE din fiecare an al perioadei previzionate.

Metoda DCF poate sa duca la determinarea valorii de piata numai daca sunt indeplinite cumulativ doua conditii:

- VNE sa fie venitul pe care un investitor mediu il estimeaza in mod normal si nu venitul pe care il poate obtine un anumit investitor;
- Ratele de actualizare si de capitalizare sa fie preluate de pe piata.

Etapele aplicarii metodei fluxului de numerar actualizat:

1. Estimarea veniturilor brute previzionate;
2. Determinarea marimii si periodicitatii veniturilor brute previzionate (cifra de afaceri);
3. Determinarea marimii si periodicitatii cheltuielilor asociate cu realizarea veniturilor brute previzionate;
4. Scaderea cheltuielilor anuale de exploatare previzionate din veniturile brute anuale previzionate;
5. Determinarea ratei de actualizare;
6. Estimarea valorii de recuperare sau a celei terminale a activului;
7. Calcularea valorii actualizate a fluxului de numerar net anual si a valorii terminale;
8. Calcularea valorii adecvate a activului.

Metoda capitalizării venitului

Aceasta metoda este una dintre cele doua metode inscrite in abordarea prin venit, prin care venitul din primul an previzionat se convertește in valoare fie prin impartirea acestuia cu o rata de capitalizare, fie prin impartirea venitului cu un multiplicator (care este inversul ratei de capitalizare).

Daca se cunoaste pretul de vanzare al unei proprietati, se poate construi un multiplicator prin raportarea venitului la valoare care mai apoi sa fie utilizat pentru estimarea valorii unei proprietati, pornind de la venitul pe care aceasta din urma il genereaza.

Rata de capitalizare poate fi calculata prin impartirea venitului anual obtinut din inchirierea activului la pretul de vanzare al acestuia. Aceasta rata este cunoscuta adesea ca o rata generala, deoarece cuprinde toate variabilele si riscurile asociate cu fluxul venitului respectiv.

$$\frac{\text{Venit anual}}{\text{Pret vanzare a activului}} = \text{Rata de capitalizare}$$

Pret vanzare a activului

Rata de capitalizare poate fi calculata prin impartirea venitului anual obtinut din inchirierea activului la pretul de vanzare al acestuia. Aceasta rata este cunoscuta adesea ca o rata generala, deoarece cuprinde toate variabilele si riscurile asociate cu fluxul venitului respectiv.

Rata de capitalizare (c) cuprinde toate elementele pe care un investitor le ia in mod normal in considerare, cum ar fi rentabilitatea investitiei (profitul adus de investitie), gradul de risc al investitiei, calitatea investitiei, sau gradul de lichiditate al investitiei (cat de repede poate fi transformata investitia in lichiditate).

5. PREZENTAREA VALORII FINALE

Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea valorii evaluate sunt :

1. Adecvarea – tinand cont ca scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii, consideram ca abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda.

2. Precizia – consideram ca in cazul abordarii prin comparatia directa au fost prezentate comparabile cu corectii brute mici, ceea ce confera aceste metode o precizie ridicata.

In cazul abordarii prin metoda capitalizarii venitului, nu am putut aplica aceasta metoda datorita lipsei de informatii pentru autoturisme similare care sa poata fi inchiriate.

In cazul abordarii prin cost, se foloseste valoarea unui autovehicul nou la care se aplica deprecierea fizica, functionala si economica. Deprecierea nu poate fi estimata cu o precizie foarte exacta si din acest motiv se considera mai adecvata metoda prin piata.

3. Cantitatea informatiilor - in cadrul abordarii prin piata, numarul ofertelor similare de vanzare obtinute din piata a fost relativ mare. De asemenea, deoarece nu cunoastem cu exactitate istoricul autovehiculelor nu putem estima cu o foarte mare exactitate uzura lor, ceea ce confera o mai mare credibilitate abordarii prin piata.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a autoturismului « **DACIA LOGAN Serie sasiu : UU1LSDAEF43724786** » supus evaluarii, tinand seama de cele mentionate mai sus, este :

Vp.auroturism = 4.059 Eur, echivalent a 18.000 Ron

La curs valutar BNR din 11.02.2015 (1 EUR = 4,4420 RON)

Evaluator EPI, EI, EBM
Marin Anca-Ioana
Membru Titular ANEVAR - Nr.Leg. 14051

ANEXE :

- 1. Fotografii ale bunului evaluat**
- 2. Comparabile**
- 3. Carte de identitate autovehicul**
- 4. Factura fiscala**

Anexa 1 - Fotografii bun evaluat : DACIA LOGAN

ANEXA 2 – COMPARABILE

Comparabila 1

Dacia Logan



FARA IMAGINE

5.700 EUR

An: **2010**

Km: **25.000**

Carburant: **Benzina**

Stare tehnica: **Nou, nefolosit**

Inmatriculat RO

[Vezi toate imaginile \(0\) »](#)

[★ adauga la favorite](#) [📄 adauga la comparatie](#) [✉ trimite unui prieten](#) [🖨 printeaza](#)

Caracteristici

Timbru de mediu	Platit
Caroserie	Sedan (4 usi)

Putere:	75 CP / 55 KW
Capacitate cilindrica:	1400 cm ³
Clasa de poluare:	EURO 4
Culoare:	ROSU
Aer conditionat:	Manual
Cutie de viteze:	Manuala
Tractiune:	Fata

Descriere

DACIA LOGAN 1.4 MPI -75CP- an 2010/10-KM 2500- STARE NOUA- Model Laureate -TAXA PLATITA SI NERECUPERATA.

Comparabila 2



Contul meu



Adauga anunt nou

[« Inapoi](#) [Anunturi Pitesti](#) » [Auto, moto si imbarcatiuni Pitesti](#) » [Autoturisme Pitesti](#) » [Dacia Pitesti](#)

[Urmatorul anunt »](#)

Dacia Logan 2010 - Laureat

[Pitesti, judet Arges](#) | Adaugat La 21:57, 27 Ianuarie 2015, Numar anunt: 37012305

[imi place](#) [Distribuie](#) 0

5 200 €

Negociabil

Contacteaza vanzatorul:



07xx xxx xxx

[Arata numarul de telefon](#)



Pitesti, judet Arges
[Vezi pe harta](#)



Dacia Logan
Laureat Full
Option

Pe site din mai 2013

[Anunturile utilizatorului](#)



Salveaza ca favorit
[Tipareste](#)
[Modifica](#)



Oferit de:
Proprietar

Marca:
Dacia

Model:
Logan

Combustibil:
Benzina

An de fabricatie:
2010

Rulaj:
48 300 km

Caroserie:
Berlina

Capacitate motor:
1 390 cm³

- * Dacia Logan Laureat 1,4 Mpi
- * An Fabricatie 19.10.2010
- * Numar De Identificare - UU1LSDAEF42525675
- * Culoare Alb

Varianta - Dacia Logan Laureat cu Urmatoarele DOTARI

- * Aer Conditionat
- * A b s
- * Servo Directie
- * Computer De Bord
- * Proiectoare Ceata
- * Radio Cd Mp3 Original
- * Oglinzi Electrice Incalzite
- * Inchidere Centralizata Din Cheie
- * 2 Chei
- * Masina Este Impecabila Din Toate Pct De Vedere
- * Carte Service cu Toate Reviziile Facute La RENAULT
- * Unic Proprietar Persoana Fizica
- * Actele se Elibereaza Pe Loc
- * Taxa De Prima Inmatriculare Platita Si Nerecuperata

<http://olx.ro/oferta/dacia-logan-2010-laureat-ID2wiAF.html#4fa300fd96>

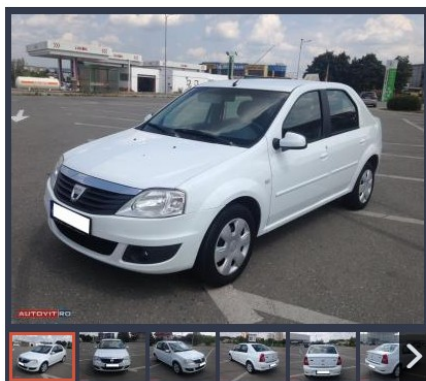
Comparabila 3

Dacia Logan



Descrierea vehiculului

+ Salveaza



4 700 EUR

(4 700 EUR) TVA inclus
pret negociabil

Se poate ca pentru aceasta masina sa fie nevoie sa se plateasca Timbru de mediu. Intrebat vanzatorul despre aceasta.

Model, Caroserie:	Dacia Logan, Berlina
Fabricatie:	2010
Rulaj:	64 500 km
Combustibil:	Benzină
Motor:	1400 cm ³ (Putere 85 CP / 63 kW)
Transmisie:	manuala
Norma Euro:	euro4
Culoare:	Alb metalizata
Numar de usi:	4/5
Volan:	Pe stanga (normal)
Data primei inmatriculari:	07/2010
Tara de origine:	Romania
Tara inmatricularii:	Romania



Arges

arata numarul de telefon

mai mult...

Informatii suplimentare

Dotari:

proiectoare ceata

Securitate:

ABS, airbag-uri, alarma, cadru de protectie

Confort:

aer conditionat, inchidere centralizata, computer bord, oglinzi electrice, geamuri electrice, parbriz incalzit, incalzire auxiliara, servo directie, radio/CD, interior velur

Istoric:

primul proprietar, fara accident, rulat (utilizat), Neavariat

Descrierea vehiculului

PRIMUL PROPRIETAR TAXA PLĂTITĂ

-adeverinta anaf

DOTARI

aer conditionat

airbag sofer si pasager

proiectoare ceata

geamuri electrice

servo directie

computer de bord,

ceasuri albe de bord

volan reglabil pe inaltime

suport ochelari

scaun reglabil pe inaltime si lombar

[C35885908.html](http://www.autovit.ro/dacia-logan-C35885908.html)

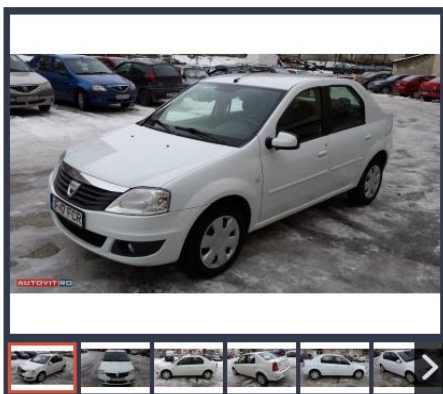
Comparabila 4

Dacia Logan



Descrierea vehiculului

+ Salveaza



Arges

arata numarul de telefon

mai mult...

4 990 EUR

(4 990 EUR) TVA inclus
pret negociabil

Taxa de mediu: 419.00 € considerand norma de poluare euro4 prima inmatriculare 10/2010 - detalii.

Pentru masini cu provenienta NON-UE se adauga 10% din pretul in vama.

Model, Caroserie:	Dacia Logan, Berlina
Fabricatie:	2010
VIN:	UU1LSDAEF43609086
Rulaj:	78 453 km
Combustibil:	Benzină
Motor:	1390 cm ³ (Putere 75 CP / 55 kW)
Transmisie:	manuala
Emisii CO2:	139
Norma Euro:	euro4
Culoare:	Alb
Numar de usi:	4/5
Volan:	Pe stanga (normal)
Data primei inmatriculari:	10/2010
Tara de origine:	Romania
Tara inmatricularii:	Romania

Informatii suplimentare

Dotari:
proiectoare ceata

Alti parametri:
carte service

Securitate:
ABS, airbag-uri, imobilizator, antifurt

Confort:
aer conditionat, inchidere centralizata, computer bord, geamuri electrice, servo directie, radio/CD, interior velur

Istoric:
primul proprietar, rulat (utilizat), Neavariat

Descrierea vehiculului

- Dacia Logan Faza 2 Laureate 1.4 mpi 75cp
- Prima inmatriculare 15.10.2010
- km reali conform Plan Service revizii facute doar la Dilar Dacia
- Serie Sasiu UU1LSDAEF43609086
- Airbag frontal sofer si pasager fata
- Antidemaraj electronic
- Indicatoare digitale: carburant, temperatură lichid răcire, kilometraj
- Geamuri colorate
- Scaune față cu reglaj longitudinal și reglaj al spătarului
- Închidere centralizată cu telecomandă a portierelor
- Geamuri electrice față
- Computer de bord
- Retrovizoare exterioare cu reglaj electric și degivrante
- Aer condiționat
- ABS Bosch & AFU
- RadioCD codat 4x15 W cu panou detașabil
- Direcție asistată
- Proiectoare ceață
- Taxa platita si nerecuperata detin dovada ANAF
- Asigurare iunie 2015, Itp 2016.

<http://www.autovit.ro/dacia-logan-C35579672.html>

Comparabila 5



Braila

arata numarul de telefon

mai mult...

4 900 EUR

(4 900 EUR) TVA inclus
pret negociabil

3 951 EUR Net (fara TVA)

Se poate ca pentru aceasta masina sa fie nevoie sa se plateasca Timbru de mediu. Intrebat vanzatorul despre aceasta.

Model, Caroserie:	Dacia Logan, Berlina
Fabricatie:	2010
VIN:	UU1LSDAFH44081086
Rulaj:	56 552 km
Combustibil:	Benzină
Motor:	1390 cm ³ (Putere 75 CP / 55 kW)
Transmisie:	manuala
Norma Euro:	euro4
Culoare:	Albastru Marin mata
Numar de usi:	4/5
Volan:	Pe stanga (normal)
Data primei inmatriculari:	11/2010
Tara de origine:	Romania
Tara inmatricularii:	Romania

Informatii suplimentare

Dotari:

jante aliaj, proiectoare ceata

Alti parametri:

carte service, TVA deductibil

Securitate:

ABS, airbag-uri, imobilizator

Confort:

aer conditionat, inchidere centralizata, computer bord, oglinzi electrice, geamuri electrice, servo directie, radio/CD

Istoric:

primul proprietar, fara accident, rulat (utilizat), Neavariat

Descrierea vehiculului

Carte service la zi.

Un singur proprietar.

Taxa de prima inmatriculare platita si nerecuperata.

Posibilitate de leasing.

Masina se afla in parcul auto din Galati. Pentru relatii: 0741.256198.

<http://www.autovit.ro/dacia-logan-C35467217.html>

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.