

RAPORT DE EVALUARE

a bunurilor aflate in patrimoniul SC ADRAS COM IMPEX SRL-in faliment,
Dosar nr: 10956/3/2017, Instanta: Tribunalul Bucuresti - Sectia a VII-a Civila

Solicitantul raportului de evaluare:

CII SAVOIU IULIAN, in calitate de lichidator judiciar

Beneficiarul raporului de evaluare:

SC ADRAS COM IMPEX SRL, in calitate de debitor

Intrarea Caravanei; Nr. 7-11; Sector 6; Bucuresti

Nr. Reg. Comertului J40/1757/1992

CUI: RO456717

Intocmit

BACIU DANIELA

Membru titular ANEVAR,

Legitimatia nr. 18123

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare fiind confidentiale, nu pot fi copiate partial sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al autorului, al CII SavoIU Iulian si SC Adras Com Impex SRL.

Catre:**CII SAVOIU IULIAN**

Referitor la Evaluarea bunurilor imobile, mobile si auto aflate in patrimoniul SC Adras Com Imprx SRL-in faliment

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta bunurile imobile, mobile si auto constand in terenuri, cladiri, mijloace de transport si aparatura IT, aparatura electrocasnica din patrimoniul societatii SC Adras Com Imprx SRL-in faliment, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sector 6, Intr. Caravanei, Nr.7-11, avand numarul de ordine in Registrul Comertului J40/1757/1992 si cod unic de inregistrare RO456717.

Scopul evaluarii este estimarea si prezentarea valorii de piata a acestor bunuri din patrimoniul societatii SC Adras Com Imprx SRL-in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, in vederea valorificarii acestora in cadrul procedurii de faliment pentru indestularea creditorilor.

Toate bunurile mobile, cat si unele autovehiculele rutiere supuse evaluarii prezinta un grad avansat de uzura, fiind nefunctionale, incomplete si avand piese lipsa (partial dezmembrate), ceea ce le face nevandabile catre un utilizator final. Casarea lor si valorificarea prin intermediul centrelor autorizate de colectare si reciclare a deseurilor de fier vechi este solutia cea mai buna pentru obtinerea de venituri, economisirea spatiului si a timpului, totodata contribuind si la protejarea mediului inconjurator.

Bunurile mobile-aparatura IT evaluate sunt depozitate in conditii improprii, asezate unele peste altele, majoritatea fiind deteriorate. Unele au fost montate si demontate, o parte sunt descompletate, ceea ce le face greu vandabile.

Si licentele detinute de societatea debitoare nu mai pot fi utilizate/ valorificate, acestea fiind depasite moral. Compania Microsoft a retras suportul tehnic si de securitate pentru sistemul de operare Windows XP inca din 08 aprilie 2014, fapt ce expune infrastructurile IT unui risc ridicat de securitate, iar softurile achizitionate pentru care societatea debitoare detine licente nu mai pot fi updatate.

Terenurile aflate in patrimonial societatii debitoare sunt libere, cladirile de pe plaja Saturn sunt intr-un stadiu avansat de degradare, necesita lucrari avansate de reparatii iar terenul pe care sunt amplasate constructiile este in proprietatea Primariei Mangalia.

Bunurile mobile din categoria autovehiule sunt vechi cu ani de fabricatie 2000, acestea nu au putut fi verificate privind buna functionare, administratorul fostei societati in faliment a declarat cu ocazia inspectiilor in teren ca sunt incomplete si ca sa poata fi aduse la o stare de circulatie trebuie investitii majore, lucru care la o eventual vanzare nu va fi posibil recuperarea acestor cheltuieli. Exista posibilitatea ca ecestea sa fie vandute eventual la personae doar prin programul Rabla 2020 care are o valoare de 6.500 lei/1.350 euro dar cum exista o oferta mare fata de cerere acestea se valorifica pe piata libera la jumatate de pret.

Evaluarea s-a facut urmarind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, si anume:

- SEV 100-Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102-Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103-Raportare (IVS 103);
- SEV 104-Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105-Abordari si metode de evaluare
- SEV 300-Masini, echipamente si instalatii (IVS 300);

-GEV 620-Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor;

-SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

-GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

-SEV 400-Verificarea evaluarii.

La baza efectuării evaluării au stat datele și informațiile privind bunurile imobile și mobile de evaluat și piața specifică acestora până la data de 01.11.2020, data la care se considera valabile ipotezele și ipotezele speciale avute în vedere, precum și valoarea estimată de evaluator. Data de referință a evaluării este 31.12.2020 .

Metodologia de evaluare depinde de informațiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicând în acest raport, abordarea prin piață pentru mijloacele de transport și abordarea prin cost pentru aparatura IT-metodele cuprinse în cadrul acestor abordări fiind cele mai relevante. Pentru imobile s-au aplicat metoda abordării prin piață cât și abordarea prin cost

Raportul a fost structurat astfel:

- Scrisoare de transmitere (sinteza raportului)
- Certificarea evaluării
- (1)Termenii de referință ai evaluării
- (2)Evaluarea bunurilor mobile-mijloace de transport
- (3)Evaluarea bunurilor mobile-aparatura IT
- (4) Anexe.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare sunt:

-documente puse la dispoziție de către reprezentantul societății debitoare;

-alte informații necesare obținute de evaluator referitoare la piața bunurilor de acest gen, respectiv, date și informații privind evoluția pieței, informații cu privire la prețurile de piață pentru bunurile similare cu cele de evaluat, preluate din site-urile specializate;

-ghiduri, îndrumare, broșuri, cataloage și alte publicații emise de ANEVAR.

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile utilizate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, se poate considera că raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate, considerate ca fiind orientate de piață, în condițiile unei vânzări forțate.

Valorile stipulate în tabelele de mai jos nu contin TVA

Nr. crt.	Denumire bun imobil evaluat	Valoare Piața (Lei)
1.	Teren 2.448mp (2290+158), situat în tarlăua 10/1, parcelă 9, loc. Glina (ieșire autostrada A2); jud. Ilfov	1.641.825,00
2.	Teren 5.000mp situat în Urziceni	583.000,00
3.	Teren 1.500mp (1000+500) nr.cad.479/1 intabulat în CF nr.110338 situat în Snagov, (ieșire lac Snagov) jud. Ilfov;	1.458.000,00
4.	Bufet plajă Saturn; Sc=158mp, jud. Constanța, extras de CF nr.108151-C2 Mangalia	14.870,00
5	Post de prim ajutor plajă Saturn; Sc=46mp, jud. Constanța, extras de CF nr.108151-C1 Mangalia	1.935,00
-	TOTAL BUNURI IMOBILE:	3.699.630,00

Nr. crt.	Denumire bunuri mobile mijloace transport	Valoare Piata (lei)
1.	Remorca < 1to; B-34-ADR (deseuri fier vechi)	575,00
2	Remorca >1 to; B-54-NTM (deseuri fier vechi)	1.530,00
3	Autoturism NISSAN NOTE; B-33-PNN	7.730,00
4	Autoturism RENAULT CLIO; B-39-YOB	5.905,00
5	Autospeciala RENAULT MASCOTT; B-79-YXV	22.500,00
6	Autoturism DAEWOO MATIZ; B-700-ADS	1.945,00
7	Autoutilitara furgon DACIA LOGAN B-62-AYE	4.980,00
8	Autoturism DACIA LOGAN; B-63-LPO	4.690,00
9	Autoturism DACIA LOGAN; B-68-NDW	4.690,00
10	Autoturism DACIA LOGAN; B-701-ADS	4.690,00
	TOTAL MIJLOACE DE TRANSPORT (lei)	65.235,00

Un nr de zece mijloace de transport nu le-am gasit cu ocazia inspectiei in teren (Pentru care nu am putut sa le evaluez), fostul administrator al societatii in faliment mi-a spus ca unele nu au fost inmatriculate in cadrul societatii (un nr. de 7 pozitii), acesta inmanandu-mi adesa nr.3800832/29.10.2020 eliberata de MAI ce o anexez la prezentul raport, iar cele doua Barci cu motor sunt casate, cat si autoturismul Dacia cu serie motor C000295 este avariata si este dauna totala, conform tabelelor de mai jos:

Nr. crt	Serie sasiu	Marca	Serie motor
1	UU1LSDABH33007640	DACIA LSDAB (poz.6 din tabel)	UA21677
2	UU1D1611752471086	DACIA D1305DS-AM004/E3-F (poz.8 din tabel)	UA38033
3	UU1R5A71553453044	DACIA R5A715 SOLENZA (poz.9 din tabel)	UB13589
4	UU1R5AA1653471293	DACIA R5A/R5AA16/SOLENZA (poz.10 din tabel)	UB20244
5	UU1KSDAFH36820197	DACIA LOGAN SD KSDAF (poz.14 din tabel)	UB82700
6	UU1LSDABH33718030	DACIA LSDAB (poz.15 din tabel)	UA65469

Urmatorul autoturism nu figureaza la Adras Com Impex SRL (figureaza ca utilizator), acesta fiind inmatriculata pe numele SC RCI Leasing Romania IFN SA CUI I4378619

Nr. inmatr.	Marca	Serie sasiu	Data Inm.	Data rad.	An fabricatie
B81WIB	RENAULT MEGANE M EMOC (poz. 13 din tabel)	VF1EMOCOH33648672	3/4/2008	-	2005

Urmatorul autoturism nu figureaza in teren deoarece a fost avariata, radiat prin polita de asigurare.

Denumire auto	Marca	Seria motor	Seria sasiu	Data dobandirii	An. fabr.
Dacia Pick Up	Dacia	UA21677	753471086 (poz. 7 tabel)	31.12.2006	-

Urmatoarele bunuri mobile nu au fost gasite in teren cu ocazia inspectiei intrucat acestea sunt casate conform declaratiilor reprezentantului societatii, acestea figurand la poz. 2 si 3 din tabel.

Nr. crt	Denumire auto	Marca	Seria motor	Seria sasiu	Data dobandirii	An. fabr.
1	Barca cu motor	Bombardier	ZZNC6506D696	-	10.06.1996	-
2	Barca cu motor	Bombardier	ZZN24329B696	-	24.06.1996	

Nr. crt.	Denumire alte bunuri de evaluat	Valoare Piata (Lei)
1.	2 (doua) linii de autoservire in cadrul Bufet plaja Saturn (587 lei x 2 = 1.174 lei)	1.174
2	Malaxor NT-10	21
3	Masina de gogosi	190
4	Casa de bani	180
5	Coltar Mandy	132
6	Dulap D701C-Complex Mega Turda	200
7	Autentic clip VI-Romani Bosch (tester Dacia Renault)	250
8	2 aparate etichetat (sisteme mobile pentru marcaj)	6
9	Statie sonorizare R30760	92
10	Stand de frana garantia Premium Lubricants	2.162
11	Frigider Arctic (fv)	51
12	Frigider DW (fv)	51
13	Frigider (fv)	51
14	Frigider Candy (fv)	51
15	Aparat aer conditionat (fv)	45
16	3 Aparate de climatizare Toshiba-3x45 (fv)	135
17	Aragaz berto's (fv)	30
18	Complex de joaca pentru copii (fv)	102
19	Mijloc fix pentru agrement parc copii (fv)	102
	Total 1- alte bunuri mobile	5.027
20.	Laptop Asus Intell 15-4200U	110
21	Unitate centrala LGA E8200	30
22	Sistem calcul	109
23	7 licente utilizator sistem informatic Wizzrom	0
24	Licenta DMS	0
	Total 2- bunuri IT	249
-	TOTAL(1+2) ALTE BUNURI MOBILE:	5.076

La data inspectiei mi s-a spus ca bunul POS Gladius XII apartine bancii si acesta a fost inmanat la data intrarii firmei in faliment.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei concluzii, precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei octombrie-noiembrie 2020;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunurilor mobile, existent la momentul evaluarii;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea finala estimata este exprimata in lei si nu include TVA;

TOTAL GENERAL VALOARE: - Bunuri Imobile = 3.699.630,00 lei

- Bunuri mobile = 65.235,00 lei

- Alte bunuri+IT = 5.076,00 lei

.....

TOTAL =3.769.941,00 lei

Evaluator,

CERTIFICAREA EVALUARII

Prin prezenta, certificam:

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale considerate si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunurilor mobile, care fac obiectul acestui raport de evaluare si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Nici evaluatorul si nici o alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu proprietarul bunurilor mobile evaluate si/ sau cu beneficiarul raportului de evaluare.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere, care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
- Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC).
- Evaluatorul a respectat codul de etica profesionala adoptat de ANEVAR.
- Bunurile mobile supuse evaluarii au fost vizualizate in perioada octombrie-noiembrie 2020 de catre evaluator in prezenta fostului administrator al societatii in faliment

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, in conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 400- Verificarea evaluarii.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala la Allianz Tiriach S.A.

Evaluator,

1).-TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati:

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de catre CII Savoiu Iulian, in calitate de lichidator judiciar desemnat al SC Adras Com Impex SRL-in faliment, conform Sentintei Comerciale pronuntate in dosarul nr. 10956/3/2017 de Tribunalul Bucuresti-Sectia a-VII-a Civila si este destinat lichidatorului judiciar desemnat si proprietarului bunurilor imobile si mobile evaluate, pentru a fi utilizat in procedura falimentului.

Avand in vedere statutul si codul de etica profesionala adoptate de ANEVAR, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.2. Scopul evaluarii:

Scopul evaluarii este estimarea si prezentarea valorii de piata a bunurilor din patrimoniul societatii SC Adras Com Impex SRL-in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, in vederea valorificarii acestor bunuri in cadrul procedurii de faliment pentru indestularea creditorilor.

1.3. Identificarea bunurilor mobile subiect. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta bunurile imobile si mobile, constand in terenuri, cladiri, mijloace de transport si aparatura IT, produse electrocasnice din patrimoniul societatii SC Adras Com Impex SRL- in faliment, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sector 6, Intr. Caravanei, Nr.7-11, avand numarul de ordine in Registrul Comertului J40/1757/1992 si cod unic de inregistrare RO456717. Documentelor puse la dispozitie sunt anexate prezentului raport.

1.4. Tipul valorii:

In prezentul raport de evaluare se urmareste o estimare a **valorii de piata** a bunurilor Imobile si mobile subiect asa cum ea este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR.

Conform SEV 100 -Cadrul general, definitia valorii de piata este urmatoarea: "Valoare 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."

Asa cum se vede din definitie, o conditie esentiala pentru estimarea valorii de piata este efectuarea unui marketing adecvat, adica o promovare sustinuta si un interval de timp suficient de lung pentru identificarea unui cumparator hotarat, care sa ofere cel mai convenabil pret.

Evaluarea efectuata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele solicitantului, reprezinta o estimare a valorii posibil de obtinut in urma vanzarii fortate.

Conform SEV 100-Cadrul general, termenul de "vanzare fortata" se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constrangerilor asupra

vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist.

Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri de valori definite in acest standard. O "vanzare fortata" este o descriere a situatiei in care are loc schimbul, si nu un tip al valorii distinct.

De regula, valoarea obtinuta din vanzarea fortata este mai mica decat valoarea de piata, la un moment dat.

Evaluarea s-a facut urmarind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, si anume:

- SEV 100-Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102-Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103-Raportare (IVS 103);
- SEV 104-Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105-Abordari si metode de evaluare
- SEV 300-Masini, echipamente si instalatii (IVS 300);
- GEV 620-Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor;
- SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400-Verificarea evaluarilor.

1.5. Data evaluarii:

La baza efectuarii evaluarii au stat datele si informatiile privind bunurile mobile de evaluat si piata specifica acestora pana la data de 30.11.2020, data la care se considera valabile ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere, precum si valoarea estimata de evaluator.

Data de referinta a evaluarii este 31.12.2020 .

1.6. Moneda raportului, modalitati si termene de plata:

Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei. Valorile prezentate drept concluzii in prezentul raport de evaluare reprezinta valori care nu includ TVA pentru bunurile evaluate si considerate a fi platite fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc.).

1.7. Procedura de lucru (Etapale parcurse, documentarea necesara, surse de informatii) :

Scopul evaluarii realizata in prezentul raport este estimarea valorii de piata a bunurilor, asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii cerute solicitantului;
- Stabilirea ipotezelor si a ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

- Analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate relevante pentru determinarea valorii si fundamentarea concluziei evaluatorului;
- Intocmirea raportului de evaluare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru, adoptate de ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare sunt:

- documente puse la dispozitie de catre reprezentantul societatii debitoare;
- alte informatii necesare obtinute de evaluator referitoare la piata specifica a bunurilor evaluate, respectiv, date si informatii privind evolutia pietei, informatii cu privire la preturile de piata pentru bunurile similare cu cele de evaluat, preluate din site-urile specializate;
- ghiduri, indrumare, brosure, cataloage si alte publicatii emise de ANEVAR.

1.8. Ipoteze si Ipoteze speciale:

Principalele ipoteze si ipoteze speciale, de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

a) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/proprietar si destinatar/solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate asupra patrimoniului evaluat este considerat integru, valabil si transferabil (in circuitul civil).
- In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii bunurilor supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat niciun fel de informatii, care ar avea importanta asupra evaluarii si care, dupa cunostinta evaluatorului sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile, pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta si a altor informatii, de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Bunurile supuse evaluarii au fost vizualizate in perioada octombrie-noiembrie 2020 de catre evaluator Baci Daniela
- Bunurile mobile subiect au fost evaluate in starea fizica constatata cu ocazia inspectiei la fata locului si explicata de catre reprezentantul firmei debitoare. Orice neconcordanza intre situatia "luata in calcul" de evaluator (pe baza informatiilor primite) si cea "faptic existenta" impune reanalizarea raportului in vederea cuantificarii valorice a neconcordanțelor.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc, care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica si economica a acestora.
- Scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la valori cat mai probabile si apropiate de cele la care vor fi incheiate tranzactiile.

- Evaluatorul considera ca presupunerile avute in vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului de evaluare si asumat de catre evaluator si solicitant/beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi folosit pentru niciun alt scop. Mentionam ca pentru un alt scop, evaluarea ar putea duce la rezultate diferite.
- Evaluatorul nu are sarcina de a valida informatiile puse la dispozitie. Toate documentele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate a evaluatorului in aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, oferte, opinii si estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunurile mobile in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, la identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

b) Ipoteze speciale: Nu sunt.

1.9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval limitat de timp dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (octombrie-noiembrie 2020), in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la punctul 1.2. si destinatarului precizat la punctul 1.1. Raportul este confidential strict pentru solicitant si beneficiar, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o alta terta persoana in nici o circumstanta. Ca urmare, raportul nu poate servi ca baza pentru depunerea de marturii in justitie, neexistand nici o intelegere prealabila in acest sens intre client, destinatar si evaluator.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Prezentul raport nu poate fi transmis unor terte persoane fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. Descrierea raportului:

Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ-narativ si a fost intocmit in forma scrisa in trei exemplare (doua exemplare pentru client si un exemplar pentru evaluator).

Raportul de evaluare a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de ANEVAR si este structurat astfel:

- Scrisoare de transmitere (sinteza raportului)
- Certificarea evaluarii
- (1)Termenii de referinta ai evaluarii
- (2)Evaluarea bunurilor mobile-mijloace de transport
- (3)Evaluarea bunurilor mobile-aparatura IT
- (4)Anexe.

Evaluator

2.)-EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE (TERENURI +CLADIRI)

2.1. Prezentarea proprietatii imobiliare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară alcătuită din trei terenuri intravilane situate în Snagov, Urziceni; Glina, cât și clădiri amplasate pe plaja din stațiunea Saturn

2.2. Dreptul de proprietate:

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea SC ADRAS COM IMPEX SRL, conform listei inventar cât și a documentelor puse la dispoziție de lichidatorul judiciar.

2.3. Amplasament:

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din terenuri și clădiri unde se vor da mai multe detalii când se va analiza fiecare teren/clădire în parte

2.4. Cea mai bună utilizare (CMBU):

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 precizează că „valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia” (SEV 100-Cadrul general).

Definiția dată de Glosarul ANEVAR 2020, celei mai bune utilizări (CMBU) este „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

În realizarea analizei CMBU a proprietății imobiliare evaluate, trebuie identificate utilizările probabile în mod rezonabil. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Concluzia analizei CMBU efectuate din prisma celor patru teste, este -cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este cea actuală de proprietate destinată rezidențială cât și prestări servicii concluzie confirmată și de datele colectate la inspecția fizică.

2.5. Analiza pietei imobiliare specifice:

Analiza cererii:

Încetinirea moderată a creșterii economice și îngrijorările privind apropierea unei noi crize au temperat și în 2019 entuziasmul cumpărătorilor. La acestea s-au adăugat înăsprirea standardelor de creditare, atât pentru împrumuturile destinate achiziției de locuințe și terenuri, cât și pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de îndatorare la 40%.

Pe data de 16 martie 2020 a fost instituită starea de urgență pe teritoriul României, ca efect al pandemiei generate de Covid-19. Raspândirea virusului Covid-19 în mai multe orașe și numărul tot mai mare de cazuri confirmate la nivel național i-a făcut pe cumpărători să fie reticenti și să nu mai participe la vizionări, așa cum o faceau cu doar câteva săptămâni în urmă. Îngrijorarea vizibilă din spectrul activității economice și sociale s-a făcut și ea resimțită în rândul lor. Nevoia de achiziție a unui imobil a trecut astfel într-un plan secund pentru mulți dintre cumpărători, lucru cât se poate de normal, având în vedere situația actuală.

„Oamenii sunt îngrijorați mai mult de asigurarea nevoilor de bază și este absolut normal să existe o amânare a deciziei de achiziție”-Asociația Dezvoltatorilor Imobiliari din România Urbanis.

Efectele Covid-19 asupra pietei imobiliare s-au resimțit începând cu data de 9 martie a.c. prin scăderea abruptă a intenției de achiziție. În perioada 09 martie-29 martie, s-au înregistrat scăderi ale cererii cu până la 70%, comparativ cu începutul lunii, în cele mai importante șase orașe ale țării.

Concluzie: Cererea de bunuri imobile similare este una redusă.

Analiza ofertei:

Ofertele sunt de natură a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizată, având în vedere că acestea variază în funcție de atractivitatea amplasării și destinația permisă

de reglementarile urbanistice. In plus, unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obtinerea unui comision cat mai mare, incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mult mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Analizand ofertele existente in web site-urile de specialitate pentru terenurile intravilane Cc de pe raza localitatii Lilieci cu destinatie rezidentiala unifamiliala este 12-19 euro /mp, functie de amplasament, suprafata, utilitati disponibile si apropierea de ele, reglementari urbanistice.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme, care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate, contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deoseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei, procesul de vanzare este lung..

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in Bucuresti si imprejurimi. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

La nivel national, potrivit unui articol publicat pe 12 aprilie 2018 pe site-ul www.businesscover.ro "Proгноza evolutiei pietei imobiliare in 2018 si urmatoarele este una pozitiva, fiind asteptate cresteri ale activitatii de dezvoltare, un nivel activ al cererii in toate segmentele, alaturi de o evolutie stabil/crescatoare a chiriilor si scaderea randamentelor investitionale.

Pe piata industrială stocul în construcție depășește 315.000 metri patrati, din care 75% este concentrat în zona Bucureștiului."-sursa Agerpres.

În ceea ce privește impactul pandemiei de COVID-19 în sectorul de profil, reprezentanții publicației Anunțul Telefonice spun că statisticile arată o „evoluție pe ultimele luni cu o ușoară scădere a prețurilor - în jur de 1.000 de euro/unitate, în martie-aprilie-mai, dar care încep să-și revină din iunie încoace.

Prețurile au rămas oricum la nivel ridicat comparativ cu anul trecut spre exemplu, când o garsonieră costa 41.000 de euro, iar acum se vinde cu 43.000 de euro. Interesant ni se pare că în primele luni în care s-a reluat activitatea mai intens pe zona imobiliară (iunie și iulie) am identificat o creștere cu aproximativ 50% a numărului de oferte de închiriere garsoniere față de aceeași perioadă a anului trecut, iar în luna iunie chiar au fost cu 73% mai multe anunțuri de acest tip. De asemenea acest comportament s-a regăsit și la categoria de închirieri apartamente cu două camere, unde creșterea a fost de circa 30% în ce privește numărul de oferte disponibile”, au transmis oficialii publicației Anunțul Telefonice (deoarece învățământul universitar este în sistem on-line).

Aceștia spun că au constatat o scădere a numărului de anunțuri în aceste luni, în care am funcționat doar cu site-ul, fără ziar - în perioada martie-mai, însă acest trend s-a schimbat începând cu reapariția ziarului și cu ridicarea stării de urgență.

„În luna iulie, de exemplu, numărul de anunțuri de imobiliare, vânzări și închirieri, a fost de peste 75.000, față de 58.000 anunțuri publicate în februarie 2020, o situație apropiată de luna iulie 2019, când aveam peste 80.000 de anunțuri.

Deci, aparent piața revine la normal. Din discuțiile avute cu colaboratori de-ai noștri, dezvoltatori imobiliari, aceștia nu au întrerupt lucrul în perioada pandemiei, iar veștile despre continuarea programului Prima casă și chiar majorarea plafonului sunt îmbucurătoare pentru ei. După un scurt recul în perioada stării de urgență, piața imobiliară pare să se fi dezghețat, dar va fi cu siguranță influențată și ea de o eventuală criză economică ulterioară. În fond pandemia nu s-a terminat. Să trecem cu bine peste acest capricios 2020 și mai vedem ce ne rezervă 2021.”

De asemenea, reprezentanții publicației de profil consideră că „chiar dacă pe alocuri pare să fie depășit de Cluj, Bucureștiul rămâne totuși capitala și cel mai mare oraș al țării, cu un potențial de creștere și dezvoltare încă neatins. E nevoie de o dezvoltare a orașului pe orizontală, cu înglobarea în mult dorita zonă metropolitană a unor comune și orașele limitrofe, în care deja sunt zeci de dezvoltări imobiliare și în care locuiesc mulți bucureșteni care muncesc și fac naveta zilnic în oraș. Acesta va fi cu siguranță pasul necesar pentru o metropolă europeană și va ajunge la un moment dat și Bucureștiul acolo.

Valorile care vor fi consemnate în acest raport de evaluare nu conține TVA iar valoarea unui euro este de 4,86 lei cotate de BNR la 31.12.2020

2.6.- EVALUAREA TERENURILOR

Conform GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile, metodele de evaluare a terenului liber sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata, atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Pentru evaluarea terenurilor subiect s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin piata (comparatiei directe).

Metoda bazata pe abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre loturi care influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

La finalul raportului de evaluare, in anexe, se regasesc ofertele de pret pentru achizitionarea terenurilor similare cu cele de evaluat, studiate in vederea estimarii unei valori a terenurilor subiect in concordanta cu piata specifica la momentul evaluarii.

Terenurile ce fac obiectul acestui raport de evaluare sunt situate in localitatile: Snagov; Glina; Urziceni. Pentru fiecare teren se va intocmi o fisa unde vor fi stipulate toate caracteristicile lor.

-FISA EVALUARE
TEREN SNAGOV (deschidere la lacul Snagov)

Firma SC Adras Com Impex SRL a cumparat acest teren in baza contractului de vanzare cumparare nr.1267/12.09.2001 autentificat la BNP Dumitru Diaconescu. Acest teren este intravilan destinatia Cc in suprafata totala de 1.500mp.

Acest teren situat in sat Snagov, comuna Snagov in suprafata totala de 1.500mp se compune din doua loturi terenuri categoria intravilan Cc astfel:

a)-Teren suprafata 1.000mp din totalul de 2.000mp cu nr. cadastral 479 pentru intreaga suprafata , inregistrat in CF nr.367-Snagov cu urmatoarele vecinatati:

-Nord- latura 31,80m, proprietatea sotii Marinescu Stefan si Ana

-Sud- latura 31,80m, proprietatea sotii Marinescu Stefan si Ana

-Est –latura 32,433m rest proprietate Marinescu Stefan

-Vest- latura 31,433. Draghici Stefan.

Pentru accesul la proprietate vanzatorul a constituit un drept de servitute de trecere cu piciorul si masina pe o suprafata de 127,20mp, avand o latime de 4m si o lungime de 31,80m, drum ce incepe din strada Artarului drum ce ajunge la terenul de evaluat.

b)-Teren intravilan in suprafata de 500mp din totalul de 1.000mp, nr. cadastral 10771 pentru intreaga suprafata, nr. parcela 1A, neintabulat avand urmatoarele vecinatati si dimensiuni:

-Nord-latura de 31,25m balta (Lac Snagov)

-Sud –latura de 31,25m proprietate Marinescu Stefan

-Est – latura de 16,40m rest proprietate sotii Marinescu Stefan si Ana

-Vest-latura de 16,40m Trifu Nicolae dobandit de sotii Marinescu Stefan si Ana prin cumparare de la sotii Trifu Nicolae si Cristiana in baza contractului 334/23.03.2001 autentificat la BNP Snagov neintabulat.

Fata de cele mai sus evidentiata terenul supus evaluarii situat in sat Snagov in suprafata totala de 1.500mp are o deschidere la lacul Snagov de 31,25m cu acces printr-un drum de 4m latime, drum ce porneste din strada Artarului (asfaltata), cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica).

In vecinatatea acestui teren se afla Complexul de agrement Astoria cat si debarcaderul de pe lacul Snagov

Pentru evaluarea terenului subiect, s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin piata (comparatiei directe).

Din site-urile specializate in vanzarea proprietatilor imobiliare, s-au ales patru comparabile de terenuri intravilane CC situate in apropierea lotului studiat, fara constructii edificate, terenuri libere, toate avand deschidere pe malul lacului Snagov de pe raza localitatii Snagov astfel:

-de pe site-ul www.olx.ro , Comparabila 1- teren liber, intravilan Cc, situat in Snagov, deschidere 18ml lac, in suprafata de 3.150mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 125 euro /mp

-de pe site-ul www.olx.ro , Comparabila 2- teren liber, intravilan Cc, situat in Snagov, deschidere 60ml lac, in suprafata de 8.200mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 195 euro /mp

-de pe site-ul www.olx.ro , Comparabila 3- teren liber, intravilan Cc, situat in Snagov, deschidere 28ml lac, in suprafata de 1.520mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 260 euro /mp

- de pe site-ul www.olx.ro , Comparabila 4- teren liber, intravilan Cc, situat in Snagov, deschidere 44,50ml lac, in suprafata de 4.488mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 279 euro /mp

Tabel de calcul-Abordarea prin piata- Teren Snagov 1.500 mp:

Elemente comparatie	Terenul evaluat	Comparab. 1		Comparab. 2		Comparab. 3		Comparab. 4	
Suprafata teren	1500	3150		8200		1520		4488	
Pret vanzare unitar	euro/mp	125		195		260		279	
Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta		oferta	
<i>Ajustare</i>		-10%	-12,5	-10%	-19,5	-10%	-26	-10%	-28
<i>Pret ajustat</i>		112,50		175,50		234		251	
Drepturile propriet. transmise	depline	depline		depline		depline		depline	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		112,50		175,50		234		251	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		112,50		175,50		234		251	
Conditii de finantare	normale	normale		normale		normale		normale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		112,50		175,50		234		251	
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
<i>Ajustare</i>		-10%	-11,5	-10%	-17,5	-10%	-23	-10%	-25
<i>Pret ajustat</i>		101		158		211		226	
Conditii de piata	actuale	actuale		actuale		actuale		actuale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		101		158		211		226	
Localizare	Snagov (lac)	idem		idem		idem		idem	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		101		158		211		226	
Suprafata	1500	3150		8200		1520		4488	
<i>Ajustare</i>		3%	3	13%	20	0%	0	6%	14
<i>Pret ajustat</i>		104		178		211		240	
Drum de acces	Asfalt+ alee amen.	astfalt		amenajat		Asfalt+ alee betonata		amenaja	
<i>Ajustare</i>		-10%	-10	5%	8	-5%	-11	5%	12
<i>Pret ajustat</i>		94		186		200		252	
Utilitati disponibile	existente	la limita		la limita		existente		la limita	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		94		186		200		252	
Clasificare teren	intravil.Cc	idem		idem		idem		idem	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		94		186		200		252	
Constructii pe teren	nu	nu		nu		nu		nu	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		94		186		200		252	
Ajustare totala bruta		22%	24,25	26%	45,5	14%	34	20%	51
Numar ajustari		3		2		2		3	

Se alege comparabila 3 cu valoarea rezultata de **200 euro/mp**, echivalent a 972 lei/mp

Valoare teren = 1500mp x 200 €/mp = 300.000€ echivalent a 1.458.000 lei

Justificarea ajustarilor aplicate:

- Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie:

Comparabilele 1-4 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, acestia au fost dispusi sa negocieze, acestea au fost decotate cu un procent de -10%..

- Dreptul de proprietate transmis:

Nu au fost necesare ajustari.

- Restrictii legale:

Nu au fost necesare ajustari.

- Conditii de finantare:

Nu au fost necesare ajustari.

- Conditii de vanzare:

Comparabilele 1-4 sunt oferte de vanzare terenuri in conditii de piata. Intrucat terenul evaluat este vandut in conditii de lichidare, s-au aplicat ajustari cu un procent de -10%.

- Conditii de piata:

Nu au fost necesare ajustari.

- Localizare:

Intrucat terenurile se afla in aceeaasi localitate si pe malul lacului Snagov fapt ce a determinat, ca pentru aceste comparabile, sa nu se aplice ajustari.

- Suprafata:

Pentru comparabila 1, avand o suprafata mai mare cu 1650 mp, s-au aplicat ajustari de 3%.

Pentru comparabila 2, avand o suprafata mai mare cu 6700 mp, s-au aplicat ajustari de 13%.

Pentru comparabila 3 avand o suprafata similara cu terenul de evaluat nu s-au aplicat ajustari

Pentru comparabila 4, avand o suprafata mai mare cu 2988 mp, s-au aplicat ajustari de 6%.

-FISA EVALUARE
TEREN GLINA (iesire la autosdrada A2)

Firma SC Adras Com Impex SRL a cumparat un teren arabil intravilan in in suprafata de 2.290mp conform contract de vanzare cumparare nr.1291/06.12.2007 autentificat la BNP Marinescu Cristina Georgeta cat si o suprafata de 158mp conform extras de CF pentru informare 134895/28.08.2013 eliberat de BCPI Buftea.

Acest teren situat in comuna Glina in suprafata totala de 2.448mp este situat la granita dintre Bucuresti si judetul Ilfov cu iesire la autosdrada A2 (la rondul de inceput al autostrazii Soarelui) pe o lungime stradala de 28,82ml conform planului de amplasament si delimitare a imobilului.

Terenul intravilan este situat in tarlăua 10/1, parcela 9, care are nr. cad. 398/3, intabulat in CF 3419 a comunei Glina- judetul Ilfov

In vecinatatea acestui teren se afla o societate de fabricare a tiglei, vis-a-vis exista marele magazin Arabesque, lateral stanga magazinela Ikea, Auchan, Mari Vila Hotel.

La gardul terenului exista stalp pentru en. electrica si un contor electric pe numele proprietarului. La aproximativ 20 m exista rețeaua publica de apa.

Avand in vedere pozitia terenului cu iesire la A2 acesta are o destinatie comerciala prin amenajarea unui supermarket sau unei hale pentru prestarea unor servicii (spalatorie auto, service auto).

La aproximativ 100m incepe soseaua de centura a Bucurestiului.

Pentru evaluarea terenului subiect, s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin piata (comparatiei directe).

Din site-urile specializate in vanzarea proprietatilor imobiliare, s-au ales patru comparabile de terenuri intravilane situate in apropierea lotului studiat, fara constructii edificate, terenuri libere, de pe raza localitatii Glina astfel:

-de pe site-ul www.olx.ro, Comparabila 1- teren liber intravilan Cc, situat in Glina, in suprafata de 1.000mp, cu toate utilitatile la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 45 euro /mp

-de pe site-ul www.olx.ro, Comparabila 2- teren liber intravilan Cc, situat in Glina, in suprafata de 2.005mp, deschidere la strada 20ml cu toate utilitatile la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 60 euro /mp

-de pe site-ul www.olx.ro, Comparabila 3- teren liber intravilan, situat in Glina langa autostrada A2, in suprafata de 5.000mp, en. Electrica in apropiere, pentru care se solicita 150 euro /mp

-de pe site-ul www.storia.ro, Comparabila 4- teren liber intravilan, situat in Glina la intersectia soseaua de centura cu autostrada Soarelui A2, deschidere la soseaua asfaltata pe colt de 230ml. Utilitati (apa, current, gaze, canal), in suprafata de 17.385mp, pentru care se solicita 127 euro /mp

Tabel de calcul-Abordarea prin piata- Teren situat in Glina 2.448mp (2290+158):

Elemente comparatie	Terenul evaluat	Comparab. 1	Comparab. 2	Comparab. 3	Comparab. 4
Suprafata teren	2448	1000	2005	5000	17385
Pret vanzare unitar	euro/mp	45	60	150	127
Tip comp.-oferta/trz		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare</i>		-10% -4,5	-10% -6	-10% -15	-10% -13
<i>Pret ajustat</i>		40,5	54	135	114
Drepturile propriet. transmise	depline	depline	depline	depline	depline

<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		40,5		54		135		114	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		40,5		54		135		114	
Conditii de finantare	normale	normale		normale		normale		normale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		40,5		54		135		114	
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
<i>Ajustare</i>		-10%	-4	-10%	-5,5	-10%	-13,5	-10%	-11,5
<i>Pret ajustat</i>		36,5		48,5		121,5		102,5	
Conditii de piata	actuale	actuale		actuale		actuale		actuale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		36,5		48,5		121,5		102,5	
Localizare	Glina deschidere A2	Glina		Glina		Glina T23 langa A2		Glina sos. Centura int. A2	
<i>Ajustare</i>		10%	3,7	10%	5	5%	6	5%	5
<i>Pret ajustat</i>		40,2		53,5		127,5		107,5	
Suprafata	2448	1000		2005		5000		17385	
<i>Ajustare</i>		-3%	-1,2	-1%	-0,5	5%	6,5	30%	32,5
<i>Pret ajustat</i>		39		53		121		140	
Drum de acces	Glina deschidere A2	Glina strada		Glina strada		Glina T23 langa A2		Glina sos. Centura int. A2	
<i>Ajustare</i>		10%	4	10%	5,3	5%	6	5%	7
<i>Pret ajustat</i>		43		58,3		127		147	
Utilitati disponibile	en. elec. la limita	tóate la limita		tóate la limita		en. elec in zona		tóate la limita	
<i>Ajustare</i>		-10%	-4,3	-10%	-5,8	2%	3	-10%	-15
<i>Pret ajustat</i>		38,7		52,5		130		132	
Clasificare teren	intravilan comercial	Intrav. Cc rezidential		Intrav. Cc rezidential		Intravilan industrial		Intravilan Ind. servicii	
<i>Ajustare</i>		10%	3,8	10%	5,2	5%	7,5	5%	6,5
<i>Pret ajustat</i>		42,5		57,7		137,5		138,5	
Constructii pe teren	nu	nu		nu		nu		nu	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		42,5		57,7		137,5		138,5	
<i>Pret rotunjit</i>		43		58		138		139	
Ajustare totala bruta		52%	21	51%	27,3	31%	42,5	68%	77,5
Numar ajustari		6		6		6		6	

Se alege comparabila 3 cu valoarea rezultata de **138 euro/mp**, echivalent a 670 lei/mp.

Valoare teren = 2448mp x 138 €/mp = 434.824 €, echivalent a 1.641.825 lei

Justificarea ajustarilor aplicate:

- Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie:
- Comparabilele 1-4 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, acestia au fost dispusi sa negocieze, acestea au fost decotate cu 10%..
- Dreptul de proprietate transmis:
Nu au fost necesare ajustari.
- Restrictii legale:
Nu au fost necesare ajustari.
- Conditii de finantare:
Nu au fost necesare ajustari.
- Conditii de vanzare:
Comparabilele 1-4 sunt oferte de vanzare terenuri in conditii de piata. Intrucat terenul evaluat este vandut in conditii de lichidare, s-au aplicat ajustari cu un procent de -10%.
- Conditii de piata:

Nu au fost necesare ajustari.

- Localizare:
Intrucat terenurile se afla in aceeasi localitate si pe malul lacului Snagov fapt ce a determinat, ca pentru aceste comparabile, sa nu se aplice ajustari.
- Suprafata:
Pentru comparabila 1, avand o suprafata mai mica cu 1448 mp, s-au aplicat ajustari de -3%.
Pentru comparabila 2, avand o suprafata mai mica cu 443mp, s-au aplicat ajustari de -1%.
Pentru comparabila 3 avand o suprafata mai mare cu 2552mp s-au aplicat ajustari de 5%
Pentru comparabila 4, avand o suprafata mai mare cu 14937 mp, s-au aplicat ajustari de 30%.
- Utilitati:
Pentru comparabilele 1; 2;4 avand toate utilitatile la limita terenului s-au aplicat ajustari de -10%
Pentru comparabila 3 existand doar en. electrica in zona s-au aplicat ajustari de 2%
- Clasificare teren
Pentru comparabilele 1; 2 terenul este intravilan Cc rezidential s-au aplicat ajustari de 10%.
Pentru comparabilele 3;4 terenul este intravilan industrial/servicii s-au aplicat ajustari de 5%.
- Constructii pe teren
Intrucat nu sunt cladiri atat pe terenul de evaluat cat si terenurile comparabile nu au fost necesare ajustari

-FISA EVALUARE TEREN URZICENI

Firma SC Adras Com Impex SRL a cumparat acest teren in baza contractului de vanzare cumparare nr.1420/12.06.2008 autentificat la BNP Laurentiu Dan. Acest teren este intravilan in suprafata totala de 5.000mp.

Terenul este situat in tarlăua 367/3/1, parcela 2, zona C (sau III), in strada Labirint nr.42 din municipiul Urziceni, cu nr. cad. 1412, inscris in CF 2633 Urziceni. Aceasta strada se continua cu strada Arculei care are corespondenta in E85. Terenul de evaluat are urmatoarele vecinatati:

-Nord- SNCFR

-Sud - DE 367/3/3

-Est – Mihai Maria.

-Vest- mostenitorii defunctei Radulescu Elena

De 367/3/3 trece prin spatele societatii Ferite SA.

La limita de proprietate sunt accesibile toate utilitatile publice (apa, canalizare, en. electrica, gaze)

Pentru evaluarea terenului subiect, s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin piata (comparatiei directe).

Din site-urile specializate in vanzarea proprietatilor imobiliare, s-au ales patru comparabile de terenuri intravilane situate in apropierea terenului studiat, fara constructii edificate, terenuri libere, de pe raza municipiului Urziceni, toate avand deschidere la srazi asfaltate astfel:

-de pe site-ul www.storia.ro , Comparabila 1- teren liber, intravilan, situat in Urziceni, str. Industriei nr.54 cartier peste linii, zona IV incadrare, deschidere stradala 30ml, in suprafata de 3.000mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 9 euro /mp

-de pe site-ul www.olx.ro , Comparabila 2- teren liber, intravilan, situat in Urziceni, str. Hortensiei nr.4 cartier peste linii, zona IV incadrare, deschidere stradala 36ml, in suprafata de 5.000mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, en. electrica, gaze, canal), pentru care se solicita 11 euro /mp.

-de pe site-ul www.olx.ro , Comparabila 3- teren liber, intravilan, situat in Urziceni, str. Margaritarului nr.1 langa fabrica de caramida Ceramica, cartier peste linii, zona IV incadrare, deschidere stradala 27ml, in suprafata de 2.528mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 22 euro /mp

-de pe site-ul www.olx.ro , Comparabila 4- teren liber, intravilan, situat in Urziceni, Soseaua Buzaului nr.48, cartier peste linii, zona IV incadrare, sosea care are corespondenta in E85, deschidere stradala 36ml, in suprafata de 2.668mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, en. electrica), pentru care se solicita 30 euro /mp negociabil.

Tabel de calcul-Abordarea prin piata- Teren Urziceni 5.000 mp:

Elemente comparatie	Terenul evaluat	Comparab. 1	Comparab. 2	Comparab. 3	Comparab. 4
Suprafata teren	5000	3000	5000	2528	2668
Pret vanzare unitar	euro/mp	9	11	22	30
Tip comp.-oferta/trz		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare</i>		-10% --0,9	-10% -1,1	-10% -2,2	-10% -3
<i>Pret ajustat</i>		8,1	9,9	19,8	27
Drepturile propriet. transmise	depline	depline	depline	depline	depline

<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8,1		9,9		19,8		27	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8,1		9,9		19,8		27	
Conditii de finantare	normale	normale		normale		normale		normale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8,1		9,9		19,8		27	
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
<i>Ajustare</i>		-10%	-0,8	-10%	-1	-10%	-2	-10%	-2,7
<i>Pret ajustat</i>		7,3		8,9		17,8		24,3	
Conditii de piata	actuale	actuale		actuale		actuale		actuale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		7,3		8,9		17,8		24,3	
Localizare	Str. Labirint coresp. E85	Str. Industriei		Str. Hortensiei		Str. Margaritari		Sos. Buzaului coresp. E85	
<i>Ajustare</i>		5%	0,4	5%	0,5	5%	0,9	5%	1,2
<i>Pret ajustat</i>		7,7		9,4		18,7		25,5	
Suprafata	5000	3000		5000		2528		2668	
<i>Ajustare</i>		-4%	-0,3	0%	0	-5%	-1	-5%	-1,3
<i>Pret ajustat</i>		8		9,4		17,7		24,2	
Drum de acces	Asfalt.	idem		idem		idem		idem	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8		9,4		17,7		24,2	
Utilitati disponibile	La limita toate existente	idem		idem		idem		idem	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8		9,4		17,7		24,2	
Clasificare teren	intravilan comercial, ind. servicii	industrial		industrial		industrial		idem	
<i>Ajustare</i>		10%	0,8	10%	0,9	10%	1,8	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8,8		10,3		19,5		24,2	
Constructii pe teren	nu	nu		nu		nu		nu	
<i>Ajustare</i>		0%		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8,8		10,3		19,5		24,2	
<i>Pret rotunjit</i>		9		10		20		24	
Ajustare totala bruta		28%	2,3	24%	2,4	29%	5,7	19%	5,2
Numar ajustari		4		3		4		3	

Se alege comparabila 4 cu valoarea rezultata de **24 euro/mp** intrucat acest teren situat pe soseaua Buzaului are iesire la E85 ca si terenul subiect de evaluat, si are cel mai mic procent..

Echivalent a unui mp teren Urziceni este de 116 lei/mp

Valoare totala teren = 5000mx24€/mp=20.000€, echivalent a 583.000 lei

Justificarea ajustarilor aplicate:

- Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie:**

Comparabilele 1-4 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, acestia au fost dispusi sa negocieze, acestea au fost decotate cu un procent de -10%..

- Dreptul de proprietate transmis:**

Nu au fost necesare ajustari.

- Restrictii legale:**

Nu au fost necesare ajustari.

- Conditii de finantare:**

Nu au fost necesare ajustari.

- Conditii de vanzare:**

Comparabilele 1-4 sunt oferte de vanzare terenuri in conditii de piata. Intrucat terenul evaluat este vandut in conditii de lichidare, s-au aplicat ajustari cu un procent de -10%.

- Conditii de piata:
Nu au fost necesare ajustari.
- Localizare:
Intrucat terenurile se afla in aceeasi localitate dar in zone de incadrare diferite, terenul subiect de evaluat se afla in zona III iar cele patru comparabile in zona IV cartier peste linii. Atat terenul de evaluat subiect cat si terenul comparabila 4 situat pe soseaua Buzaului au iesire la E85.
- Suprafata:
Pentru comparabila 1, avand o suprafata mai mica cu 2000 mp, s-au aplicat ajustari de -4%.
Pentru comparabila 2, avand o suprafata identica, nu s-au aplicat ajustari.
Pentru comparabila 3 avand o suprafata mai mica cu 2472 mp, s-au aplicat ajustari de -5%.
Pentru comparabila 4, avand o suprafata mai mica cu 2337 mp, s-au aplicat ajustari de -5%..

2.7.- EVALUAREA CLADIRILOR:

Pentru evaluarea constructiilor s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin cost. Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face ca proprietatea sa fie mai putin atragatoare fata de situatia cand ar fi fost noua.

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut – Depreciere totala = CIN (costul de inlocuire net)

In cazul constructiei subiect-service auto, costul de nou a fost determinat pe baza Cataloagelor „Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire”-„Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole, Constructii Speciale”- Vol. 2-autor ing. Corneliu Schiopu, editate de Iroval 2016. S-au utilizat indicii de actualizare pentru 2019-2020 – „Indici de actualizare costuri de reconstructie- costuri de inlocuire, cladiri rezidentiale, cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale” pentru perioada august 2019 – august 2020, autor Ing. Corneliu Schiopu, Editura Iroval..

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzind factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica. Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica;
2. Depreciere functionala;
3. Depreciere economica.

Cu ocazia inspectiei in teren societatea este proprietara a doua cladiri amplasate pe plaja din statiunea Saturn-Mangalia respective Bufet plaja si Post de prim ajutor si terasa plaja, cu urmatoarele caracteristici:

BUFET PLAJA SATURN

Este o cladire edificata in anul 1974, in suprafata Sc=158mp, Su=126mp, structura bca, invelitoare placi ondulate azbociment, peretii tencuiti cu mortar var-ciment si varuiti.

Intrucat aceasta cladire nu i s-a facut nici o reparatie capitala de lata PIF 1974 aceasta necesita lucrari la tavanele constructiei (crapate, fisurate, tencuiala picata) instalatia sanitara cu obiectele sanitare inlocuite, pardoseala crapata cat si gresia inlocuita, toate acestea ducand la costuri suplimentare (depreciere functionala) Pentru a se putea relua activitatea in conditii optime.

Societatea este proprietara acestui bufet plaja in baza contract de vanzare cumparare nr.1716/25.05.2000 eliberat de SC Saturn SA Mangalia.

COSTURI PE ELEMENTE CONSTRUCTIVE -Evaluare -Bufet plaja:

Elemente constructive Simbol	Cost lei/mp cu TVA	UM mp	Valoare lei
GARAJBCA	642,20	158,00	101.467,00
INVAZBOOND	53,40	158,00	8.437,00
FINBUCZID	682,80	158,00	107.882,00
ELHALAC	80,70	158,00	12.750,00
SAHALAC	80,20	158,00	12.671,00
Cost initial cu TVA lei			243.207,00

Elemente constructive Simbol	Cost lei/mp cu TVA	UM mp	Valoare lei
Valoare fara TVA lei			204.375,00
Valoare ramasa lei- Df			59.270,00
Valoare ramasa lei -Dfct			14.870,00

Pentru determinarea uzurii fizice se folosesc date din Anexa 28 din Normativ P135-99 – clădiri comerciale, - Zidărie cărămidă, înlocuitori, blocuri piatră, beton armat sau metal-stare tehnică satisfacatoare unde pentru varsta de 46 ani (2020-1974) uzura fizica este de 71%

$$204.375,00,00 \times (1-71\%) = 59.270,00$$

Intrucat cladirea nu este functionala si nu indeplineste conditiile igienico sanitare noul locatar va trebui sa inlocuiasca obiectele sanitare, sa inlocuiasca gresia deoarece este fisurata si partial lipsa, lucrari de igienizare atat interior cat si exterior, si sa inlocuiasca invelitoarea deoarece aceasta este acoperita cu placi de azbociment si sunt interzise deoarece afecteaza mediul si totodata acesta invelitoare este fisurata si in interior tavanele prezinta urme de infiltratii, costandind :

-Chiuveta bucatarie CHINOX = 1 set x 1791,30 lei/set = 1.791,00 lei

-Lavoar cu wc LVWC= 3 set x 1936,6 lei/st = 5.809,00 lei

-Dus lavoar wc DUSLAVWC= 1 set x 4.864, lei/set = 4.864,00 lei

-Invelitoare INTZNCUT= 158mp x 59,8 lei/mp= 9.448,00 lei

-Finisaj FVINAR = 126mp x 245,40 lei/mp= 30.920,00 lei

.....
Total = 52.832,00 :1,19=44.400 lei

59.270 lei –Dfct= 59.270,00 lei- 44.400 lei= 14.870,00 lei

Valoarea justa a cladirii este **14.870,00 lei**

POST DE PRIM AJUTOR SI TERASA PLAJA SATURN

Aceasta cladire a fost construita de SC ADRAS SRL in baza utorizatiei de construire nr.263/29.07.2005 si PV receptie 31411/25.10.2005 eliberate de Primaria Mangalia.

Este o constructie amplasata pe o platform betonata, schelet metallic, structura isopan, invelitoare table, pardoseala acoperita cu gresie compusa din cinci incaperi/compartimenteca post de prim ajutor, deposit, spatiu comercial, grupuri sanitare si terasa in Sc=46mp.

COSTURI PE ELEMENTE CONSTRUCTIVE -Evaluare –Post de prim ajutor:

Elemente constructive Simbol	Cost lei/mp cu TVA	UM mp	Valoare lei
PLATFBA	290,90	46,00	13.381,00
MAGLECAR	268,40	46,00	12.346,00
INVTLCUT	89,00	46,00	4.094,00
Cost initial cu TVA lei			29.821,00
Valoare fara TVA lei			25.060,00
Valoare ramasa lei- Df			6.265,00
Valoare ramasa lei -Dfct			1.935,00

Pentru determinarea uzurii fizice se folosesc date din Anexa 33 din Normativ P135-99 – constructii usoare pentru afaceri-stare tehnică nesatisfacatoare unde pentru varsta de 15 ani (2020-2005) uzura fizica este de 75%

25.060,00x (1-75%)= 6.265,00 lei

La data inspectiei cladirea se afla intr-un grad avansat de degradare, vandalizare, fara freest, usi, obiecte sanitare, fara instalatie electrica, gresia sparta si lipsa partial.

Ca aceasta cladire sa poata functiona noul proprietar va trebui sa inlocuiasca obiectele sanitare, sa inlocuiasca gresia deoarece este fisurata si partial lipsa, lucrari de igienizare atat interior cat si exterior, sa monteze ferestrele si usile de acces in imobil costandind :

-Lavoar cu wc LVWC= 2 set x 243€/set/1.170 lei/set = 2.340,00 lei

-Fereastră F/M = 10mp x 43,1 lei/mp= 431,00 lei

-Usa pvc 0,7/2= 4mpx 595,8m lei/mp= 2.383,00 lei

.....
Total = 5.154,00 :1,19=4.330 lei

6.265 lei –Dfct= 6.265 lei- 4.330 lei= 1.935,00 lei

Valoarea justa a cladirii post prim ajutor este **1.935,00 lei**

-Concluzii-Rezultatul evaluarii bunurilor imobile (terenuri+ cladiri):

Ca rezultat al cercetarii si analizei realizate, valoarea de piata a bunurilor imobile-terenuri si constructii, la data evaluarii este orientata de piata, in conditiile unei vanzari fortate:

Nr. crt.	Denumire bunuri evaluat:	Valoare Piata (lei)
1.	Teren Snagov 1.500mp (iesire la lacul Snagov)	1.458.000,00
2	Teren Glina 2.448mp (iesire la autostrada A2)	1.641.825,00
3	Teren Urziceni 5.000mp	583.000,00
4	Bufet plaja Saturn Sc=158mp	14.870,00
5	Post prim ajutor plaja Saturn Sc=46mp	1.935,00
	TOTAL (lei)	3.699.630,00

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei concluzii, precum si considerentele privind valoarea sunt:

➤ Valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei 01-06.2021

➤ Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

➤ Valorile finale estimate sunt exprimate in lei si nu contin TVA.

Evaluator

2.8.- EVALUAREA BUNURILOR MOBILE – MIJLOACE AUTO

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă bunurile mobile, constând în mijloace de transport din patrimoniul societății ADRAS COM IMPEX SRL- în faliment, cu sediul social în Mun. București, Sector 6, Intrarea Caravanei, Nr.7-11, având numărul de ordine în Registrul Comerțului J40/1757/1992 și cod unic de înregistrare RO456717.

La data inspecției reprezentantul societății în faliment mi-a prezentat actele de proprietate/ cărți de identitate ale autovehiculelor pentru bunurile mobile care le-am vizualizat și fotografiat conform tabelului:

Nr. crt	Denumire auto	Marca	Seria motor	Seria sasiu	Data dobândirii	An. fabr.
1	Remorca de capacitate >1to B-34-ADR	Remorca	CGR003		08.02.1996	
2	Remorca de capacitate <1to B-54-NTM	Stema		WSEM075B46G951251	27.08.2006	2006
3	Renault Mascott B-79-YXV	Renault		VF654ANA000007749	31.12.2006	2006
4	Dacia furgoneta B-62-AYE	Dacia	D022547	UU1FSD1K537197379	28.03.2007	2007
5	Dacia Logan B-63-LPO	Dacia	D042982	UU1LSDJKH37567759	17.05.2007	2007
6	Renault Clio B-39-YOB	Renault	D862381	VF1BB07CF32561422	13.11.2012	
7	Nissan Note B-39-PNN	Nissan	298161	SJNF4AE11U2104515	23.12.2012	2010
8	Daewoo Matiz B-700-ADS	Daewoo	107256KA1	UU6MF48414D054866	25.06.2015	2004
9	Dacia Logan B-68-NDW	Dacia	UC88112	UU1LSDAFH38677271	01.09.2015	2007
10	Dacia Logan B-701-ADS	Dacia	UA06019	UU1LSDAEH40100159	25.09.2015	2008

La datele inspecției în teren față de lista transmisă de lichidator unde figurează 20 poziții de bunuri mobile- mijloace auto, 10 nu le-am putut identifica deoarece nu existau. Am întrebat pe reprezentantul societății în faliment și acesta mi-a relatat următoarele situații:
-Bunuri care nu au figurat înmatriculate pe numele societății Adras Com Impex SRL un nr. de 6 poziții cât și o poziție care figurează la o firmă de leasing prezentându-mi adresa nr.3800832 care o anexez la prezentul raport de evaluare.

Nr. crt	Serie sasiu	Marca	Serie motor
1	UU1LSDABH33007640	DACIA LSDAB (poz.6 din tabel)	UA21677
2	UU1D1611752471086	DACIA D1305DS-AM004/E3-F (poz.8 din tabel)	UA38033
3	UU1R5A71553453044	DACIA R5A715 SOLENZA (poz.9 din tabel)	UB13589
4	UU1R5AA1653471293	DACIA R5A/R5AA16/SOLENZA (poz.10 din tabel)	UB20244

5	UU1KSDAFH36820197	DACIA LOGAN SD KSDAF (poz.14 din tabel)	UB82700
6	UU1LSDABH33718030	DACIA LSDAB (poz.15 din tabel)	UA65469

Urmatorul autoturism nu figureaza la Adras Com Impex SRL (figureaza ca utilizator), acesta fiind inmatriculata pe numele SC RCI Leasing Romania IFN SA CUI I4378619

Nr. inmatr.	Marca	Serie sasiu	Data Inm.	Data rad.	An fabricatie
B81WIB	RENAULT MEGANE M EMOC (poz. 13 din tabel)	VF1EMOCOH33648672	3/4/2008	-	2005

Urmatorul autoturism nu figureaza in teren deoarece a fost avariat, radiat prin polita de asigurare.

Denumire auto	Marca	Seria motor	Seria sasiu	Data dobandirii	An. fabr.
Dacia Pick Up	Dacia	UA21677	753471086 (poz. 7 tabel)	31.12.2006	-

Urmatoarele bunuri mobile nu au fost gasite in teren cu ocazia inspectiei intrucat acestea sunt casate conform declaratiilor reprezentantului societatii, acestea figurand la poz. 2 si 3 din tabel.

Nr. crt	Denumire auto	Marca	Seria motor	Seria sasiu	Data dobandirii	An. fabr.
1	Barca cu motor	Bombardier	ZZNC6506D696	-	10.06.1996	-
2	Barca cu motor	Bombardier	ZZN24329B696	-	24.06.1996	

2.8.1.- Dreptul de proprietate:

Proprietarul bunurilor mobile- mijloace de transport este societatea ADRAS COM IMPEX SRL-in faliment, conform listei de inventariere si a celorlalte documente puse la dispozitie (carti de identitate ale autovehiculelor).

Mentionam ca evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a verifica si certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent in prezenta lucrare ca ipoteza de lucru.

Analiza pietei specifice:

Piata bunurilor mobile se defineste ca un grup de persoane sau firme, care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii cu bunurile respective. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate, contra unor bunuri, cum sunt banii.

Piata specifica bunurilor mobile evaluate este piata auto second hand. „Piata masinilor second hand este extrem de dezvoltata in tara noastra. Din cauze materiale sau doar din principiu, romanii prefera sa isi achizitioneze un automobil la mana a doua si nu unul nou. ”- sursa www.playtech.ro

Semnalele din tara arata ca oamenii cauta masini second hand, fiindca le este teama de infectare in transportul in comun si cei care ar fi vrut sa isi ia masina pentru prima oara la anul, spre exemplu, au decis sa o faca acum. Pare tot mai clar ca si in toamna pandemia va persista, masurile de distantare cu siguranta vor fi mentinute, iar drumul catre munca va fi o problema pentru multi, in conditiile in care transportul in comun este considerat nesigur din punct de vedere sanitar.

Pe de alta parta, exista un sentiment de incertitudine fiindca, daca acum cateva luni se credea ca ce este mai greu a trecut si ca vara va fi linistita cu putine cazuri de covid, lucrrurile nu stau deloc bine si in tara numarul de cazuri atinge noi recorduri zilnice. Incertitudinea pune oamenii in fata unor intrebari complicate: Voi mai avea job peste cateva luni si merita sa risc sa cumpar o masina? / Voi lucru mult timp de acum incolo de acasa si deci o masina nu ar fi atat de importanta?”- sursa www.hotnews.ro.

Pe parcursul efectuarii evaluarii bunurilor mobile am fost asistata de expert evaluator de bunuri mobile, ing. Tesleanu Gheorghe.

2.8.3.- DESCRIERE- MIJLOACE AUTO

2.8.3.1.- Remorca de capacitate < 1 to; B-54-NTM:

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea bunului mobil remorca

Remorca de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Data inmatricularii: 30.08.2006
- An fabricatie 2006
- Categorie – Remorca
- Caroseria de suprastructura
- Tip/variant – M4075HB4
- Nr. de omologare-ECSTIZHBIIUC105
- Masa proprie- 750kg
- Masa maxima spate -750kg
- Dimensiuni de gabarit (mm): 2925x1490x785
- Nr. certificatului: B01420669
- Culoare GRI
- Viteza maxima constructiva: 100km/h
- Certificat imologare 4196/18.01.2005
- Varsta: 24 ani;
- Stare tehnica: este nefunctional, necesitand ample lucrari de reparatii atat pe partea de mecanica, centrare, incompleta
- Programul de intretinere si reparatii: se presupune ca nu a fost respectat, deoarece are ITP expirat;
- Standarde de securitate si mediu: exclusiv cele din dotarea initiala;

Intrucat aceasta remorca nu mai functioneaza de peste 5 ani, este garata pe un teren neacoperit sub cerul liber, prezinta un grad avansat de uzura, fiind nefunctionala si avand piese lipsa (partial dezmembrate), ceea ce o face nevandabila catre un utilizator final. Casarea acesteia si valorificarea prin intermediul centrelor autorizate de colectare si reciclare a deseurilor de fier vechi este solutia cea mai buna pentru obtinerea de venituri, economisirea spatiului si a timpului, totodata contribuind si la protejarea mediului inconjurator.

Fac precizarea ca aceasta remorca are durata de functionare depasita (Legea nr. 15/24/03/1994 ii confera o durata de maximum 10 ani, pct.2.3.2.2.6. iar aceasta are 24 ani) este o solutie de valorificare ca fier vechi.

In consecinta, evaluarea bunurilor mobile de natura mijloacelor de transport subiect a reprezentat estimarea valorii de piata prin valorificarea fierului rezultat din dezmembrare.

Oferta de pret de achizitionare a deseurilor de fier vechi greu, usor, tabla est de 1,02 lei/kg (TM 2% inclus) conform societatii Ecoremat.

În urma discuțiilor purtate telefonic cu reprezentanți ai centrelor autorizate de colectare și reciclare a deșeurilor de fier vechi, partea metalică a unui autovehicul reprezintă 75% din întreg.

2.8.3.2.- Remorca de capacitate > 1 to; B-34-ADR:

Pentru acest bun mobil societatea nu mi-a pus la dispoziție nici un document de proprietate, conform tabelului existent la dosarul cauzei aceasta are seria motor CGR003 și a fost dobândită în 08.02.1996. Nu este funcțională, a fost garată la fel ca și cealaltă remorcă și o masă greutate proprie de 2000kg, cu o lungime de aprox. 4m, valorificarea ei este ca deșeurile de fier vechi partea metalică a unui autovehicul reprezintă 75% din întreg.

EVALUARE REMORCI

Nr. crt.	Denumire bun evaluat	Greutate (kg)	Cantitate fier vechi (kg)	Pret achiziție (Lei/kg.)	Valoare rezultată (Lei)
1.	Remorca < 1 to; B-34-ADR	750	565	1,02	575
2.	Remorca > 1 to; B-54-NTM	2000	1500	1,02	1.530

Greutățile de mai sus sunt aproximative dar valoarea corectă a fierului vechi va fi stabilită în momentul predării/valorificării la un centru Remat atât cantitativ cât și valoric

2.8.3.3.- Autoturism NISSAN NOTE; B-33-PNN

Descrierea autoturism NISSAN NOTE B-33-PNN

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispoziție și informațiile primite de la reprezentantul societății debitoare.

Identificarea autoturismului:

Autoturismul de evaluat se identifică după următoarele date:

- Categorie- autoturism Nissan Note
- Caroseia-AFvehicul cu utilizare multiplă
- Marca – Nissan
- Tipul –E11/A/A02/Note
- Nr de omologare- AF121D1F11WAOE5/2010
- Nr de identificare (sasiu)- SJNFAAE11U22104515
- Masa (kg) -proprie 1196kg
 - sarcina utilă max. autoriz. 350kg
 - masă autoriz. pe axe –fata 827
 - spate 793
- Nr de locuri 5
- Dim. de gabarit (mm):4100x1631x1550
- Motor – tipul CR14
 - cilindree 1386
 - putere max. turatie 65/5200
- Combustibil - benzina
- Capacitate rezervor 46 l
- Tracțiune fata
- Viteza max. 165 km/h
- Culoare GRI

-Bord km: 169.568 km

Evaluare autoturism NISSAN NOTE B-33-PNN

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicand in acest raport, metoda bazata pe **abordarea prin piata**.

Comparatia vanzarilor presupune ca un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un bun, decat costul achizitionarii unui bun comparabil, cu aceeasi situatie.

Abordarea prin comparatia vanzarilor cauta a indica valoarea prin analizarea vanzarilor recente (sau a preturilor de ofertare) a bunurilor asemanatoare (comparabile) cu bunul mobil subiect.

Dat fiind faptul ca tranzactiile comparabile nu sunt identice cu cea de evaluat, preturile de vanzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile bunului evaluat.

Procedura de baza este colectarea de date in privinta vanzarilor si ofertelor de bunuri asemanatoare, determinarea gradului de comparabilitate cu bunul subiect, stabilirea elementelor potrivite de comparatie, colectarea si sistematizarea informatiilor, analiza si ajustarea informatiilor, precum si aplicarea rezultatelor subiectului.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai sigura, atunci cand exista o piata activa, care furnizeaza un numar suficient de vanzari de bunuri comparabile, ce pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure (informatie verificabila). O piata activa este cea care detine tranzactii independente reale, ce au loc prin prisma conditiilor de piata libera.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre bunuri si conditiile de tranzactionare.

Metoda este o abordare globala, urmarind raportul cerere-oferta pe piata specifica a bunurilor studiate. Ea se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu bunuri similare sau asimilabile efectuate.

Elementele de comparatie utilizate in analiza de comparare sunt urmatoarele:

- ✓ Originea si varsta reala: presupune compararea atat a originii (provenientei), cat si a starii cunoscute a comparabilei, si apoi realizarea ajustarilor pentru justificarea actualizarilor sau reconstructiei;
- ✓ Starea (conditia): diferentele din starea (conditia) bunului si cele ale comparabilei;
- ✓ Capacitatea: presupune corectarea pretului de vanzare al comparabilei pentru justificarea diferentelor de capacitate;
- ✓ Caracteristici (anexe): compararea subiectului in cauza cu comparabile care detin aceleasi caracteristici si anexe;
- ✓ Locatia: locatia geografica a vanzarii comparabile, locatia fizica a unui activ in interiorul unei instalatii, costuri de dezmembrare si mutare, etc;
- ✓ Producator: in cazul in care informatiile de la acelasi producator nu sunt disponibile, trebuie sa se compare subiectul in cauza cu articole produse de o companie, pe care participantii pe o piata o considera comparabila cu producatorul proprietatii in cauza;
- ✓ Interesul partilor (conditii de vanzare): analiza legaturii dintre motivatia cumparatorului si a vanzatorului si cum afecteaza aceasta motivatie, valoarea subiectului in cauza;
- ✓ Pretul (conditii de finantare): pretul tranzactiei ar trebui investigat si exprimat in termeni monetari de numerar. Se impun ajustari, daca in tranzactia de vanzare comparabila a existat o finantare favorabila (ajustare la cash echivalent);

- ✓ Calitatea: calitatea comparabilei ar trebui sa fie echivalenta cu cea a subiectului in cauza; in caz contrar, trebuie sa se efectueze o ajustare potrivita;
- ✓ Cantitatea: preturile bunurilor pot varia considerabil in functie de cantitatea vanduta. Ajustarile trebuie realizate in cazul vanzarilor cu cantitati vrac sau mari;
- ✓ Momentul vanzarii (conditiile pietei specifice): teoretic, vanzarile comparabile ar trebui sa fie aproape de data reala a evaluarii, insa acestea nu sunt intotdeauna usor de obtinut. Cand astfel de vanzari se realizeaza in afara perioadei de timp rezonabile si ele trebuie luate in considerare, trebuie sa se realizeze ajustarile potrivite;
- ✓ Tipul vanzarii: tipul si termenii vanzarii indica in general diferite niveluri de preturi sau categorii de tranzactii. Acelasi activ (bun) achizitionat la o licitatie (de lichidare) va avea un pret mai mare, atunci cand este vandut unui utilizator final (tip de valoare de piata pentru un activ instalat sau valoare de piata pentru utilizare in continuitate).

Pentru evaluarea bunului mobil-autoturism marca Nissan Note aflat in patrimoniul firmei debitoare, au fost identificate oferte auto second-hand, avand ca obiect autovehicule cu o vechime si utilizare asemanatoare cu bunul evaluat.

La finalul raportului de evaluare, in anexe, se regasesc ofertele de pret pentru achizitionarea bunurilor similare cu cel de evaluat, solicitate in vederea estimarii unei valori a mijlocului de transport in concordanta cu piata specifica la momentul evaluarii.

Tabel de calcul-Abordarea prin piata:

Elemente comparatie	Auto evaluat	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Pret de oferta	euro	1850		1650		1899		2150	
Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	-185	-10%	-165	-10%	-189	-10%	-215
Pret ajustat		1665		1485		1710		1935	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%, reprezentand marja de negociere, rezultata in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti.								
Dreptul de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1665		1485		1710		1935	
Justificarea ajustarii	In aplicarea metodei de evaluare-abordarea prin piata, ca ipoteza de lucru, a fost considerat existent dreptul deplin de proprietate atat in cazul autovehiculului evaluat, cat si in cazul comparabilelor utilizate si nu au fost necesare ajustari.								
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
Ajustare		-10%	-165	-10%	-148	-10%	-170	-10%	-195
Pret ajustat		1500		1337		1540		1740	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite sunt oferte de vanzare autovehicule in conditii de piata. Intrucat autoturismul evaluat este vandut in cadrul procedurii de lichidare, s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, fiind decotate cu un procent de 10%.								
Conditii de piata	recent	recent		recent		recent		recent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0

<i>Pret ajustat</i>		1500	1337	1540	1740
Justificarea ajustarii	Ofertele de vanzare autovehicule-comparabile sunt din perioada 12.2020-01.2021. Nu s-au aplicat ajustari.				
Marca/ Modelul	Nissan Note	Nissan Note	Nissan Note	Nissan Note	Nissan Note
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
<i>Pret ajustat</i>		1500	1337	1540	1740
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand aceeasi marca si acelasi model.				
Accesorii aferente	standard	standard	standard	standard	superioare
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0	-5% -87
<i>Pret ajustat</i>		1500	1337	1540	1653
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand dotarile standard.				
An de fabricatie	2010	2010	2010	2007	2007
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	3% 46	3% 50
<i>Pret ajustat</i>		1500	1337	1586	1703
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele C1 si C2 deoarece au acelasi an de fabricatie 2010, iar C3 si C4 sunt fabricate in 2007 deci mai putin performante ca subiectul si s-a aplicat un coef. de 3%,				
Stare tehnica	functionala	functionala	functionala	functionala	functionala
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
<i>Pret ajustat</i>		1500	1337	1586	1703
Justificarea ajustarii	Nu s-au aplicat ajustari				
Capacit. cilindr.(cm ³)	1386	1400	1386	1598	1400
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	-2% -32	0% 0
<i>Pret ajustat</i>		1500	1337	1554	1703
Justificarea ajustarii	Deoarece autovehiculul subiect are capacitatea cilindrica inferioara fata de cea a comparabilei C3 a fost necesara ajustare estimata de 2%				
Motorizare	benzina	benzina	benzina	benzina	benzina
<i>Ajustare</i>		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
<i>Pret ajustat</i>		1500	1337	1554	1703
Justificarea ajustarii	Nu au fost aplicate ajustari.				
Km bord	169568	234944	99000	210650	180000
<i>Ajustare</i>		6% 90	-7% -93	4% 62	1% 17
<i>Pret ajustat</i>		1590	1244	1616	1720
<i>Pret rotunjit euro</i>		1590	1245	1615	1720
Ajustare totala bruta		15% 255	16% 241	18% 310	18% 349
Numar ajustari		2	2	4	4

Valoarea propusa este de 1590 euro, echivalentul a 7.730,00 lei.

2.8.3.4.- Autoturism RENAULT CLIO; B-39-YOB

Descrierea autoturism RENAULT CLIO; B-39-YOB

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea autoturismului:

Autoturismul de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Categorie- autoturism Renault Clio
- Caroseia- Berlina cu hayon 4+1 usi
- Marca – Renault
- Tipul –BB07CFCLIO
- Nr de omologare- AFRE121111T33E3
- Nr de identificare (sasiu)- VF1BB07CF32561422
- Masa (kg) -proprie 1025kg
 - sarcina utila max. autoriz. 510kg
 - masa autoriz. pe axe –fata 860
 - spate 785
- Nr de locuri 5
- Dim. de gabarit (mm):3773x1639x1417
- Motor – tipul K9K-A7
 - cilindree 1461mc
 - putere max. turatie 48/4000
- Combustibil - motorina
- Capacitate rezervor 48 l
- Tractiune fata
- Viteza max. 163 km/h
- Culoare ALBASTRU
- Bord km: 170.797 km

Evaluare autoturism RENAULT CLIO; B-39-YOB

Pentru evaluarea bunului mobil-autoturism marca Renault Clio aflat in patrimoniul firmei debitoare, au fost identificate oferte auto second-hand, avand ca obiect autovehicule cu o vechime si utilizare asemanatoare cu bunul evaluat.

La finalul raportului de evaluare, in anexe, se regasesc ofertele de pret pentru achizitionarea bunurilor similare cu cel de evaluat, solicitate in vederea estimarii unei valori a mijlocului de transport in concordanta cu piata specifica la momentul evaluarii.

Tabel de calcul-Abordarea prin piata:

Elemente comparatie	Auto evaluat	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Pret de oferta	euro	1499		2770		1300		1000	
Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	-149	-10%	-277	-10%	-130	-10%	-100
Pret ajustat		1350		2493		1170		900	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%, reprezentand marja de negociere, rezultata in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti.								
Dreptul de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1350		2493		1170		900	
Justificarea ajustarii	In aplicarea metodei de evaluare-abordarea prin piata, ca ipoteza de lucru, a fost considerat existent dreptul deplin de proprietate atat in cazul autovehiculului evaluat, cat si in cazul comparabilelor utilizate si nu au								

	fost necesare ajustari.								
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
Ajustare		-10%	-135	-10%	-250	-10%	-117	-10%	-90
Pret ajustat		1215		2243		1053		810	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite sunt oferte de vanzare autovehicule in conditii de piata. Intrucat autoturismul evaluat este vandut in cadrul procedurii de lichidare, s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, fiind decotate cu un procent de 10%.								
Conditii de piata	recent	recent		recent		recent		recent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1215		2243		1053		810	
Justificarea ajustarii	Ofertele de vanzare autovehicule-comparabile sunt din perioada 12.2020-01.2021. Nu s-au aplicat ajustari.								
Marca/ Modelul	Renault Clio	Renault Clio III		Renault Clio III		Renault Clio Bicorp 1,5dCi		Renault Clio Bicorp 1,5dCi	
Ajustare		0%	0	0%	0	5%	52	5%	40
Pret ajustat		1215		2243		1105		850	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand aceeasi marca si acelasi model.								
Accesorii aferente	standard	standard		superioare		superioare		standard	
Ajustare		0%	0	-5%	-112	-5%	-55	0%	0
Pret ajustat		1215		2131		1050		850	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand dotarile standard.								
An de fabricatie	2004	2005		2006		2004		2006	
Ajustare		0%	0	-2%	-42	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1215		2089		1050		850	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari								
Stare tehnica	satisfacator	functionala		functionala		functionala		nefunctionala	
Ajustare		-5%	-60	-5%	-104	-5%	-52	5%	42
Pret ajustat		1155		1985		998		892	
Justificarea ajustarii	S-au aplicat ajustari de ±5% pentru starea tehnica a comparabilei								
Capacit. cilindr.(cm³)	1461	1149		1461		1461		1461	
Ajustare		3%	35	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1190		1985		998		892	
Justificarea ajustarii	Deoarece autovehiculul subiect are capacitatea cilindrica mai mare fata de cea a comparabilei C1 a fost necesara ajustare estimata de 3%								
Motorizare	motorina	benzina		motorina		motorina		motorina	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1190		1985		998		892	
Justificarea ajustarii	Nu au fost aplicate ajustari.								
Km bord	170797	188000		245543		215000		203257	
Ajustare		2%	24	7%	138	4%	40	3%	26
Pret ajustat		1214		2123		1038		918	
Pret rotunjit euro		1215		2125		1040		920	

Ajustare totala bruta		19%	254	26%	642	30%	348	22%	198
Numar ajustari			4		5		6		4

Valoarea propusa este de 1215 euro comparabila C1, echivalent a 5.905 lei

2.8.3.5.- Autospeciala RENAULT MASCOTT; B-79-YXV

Descrierea autospeciala RENAULT MASCOTT; B-79-YXV

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea autospecialiei platforma Renault Mascott:

Autospeciala platforma Renault Mascott de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Categorica- autospeciala platforma
- Caroseia- platform transport autovehicule, cabina
- Marca – Renault VI
- Tipul –MASCOTT 120.50
- Nr de omologare- HMRV121511A53R3/2005
- Nr de identificare (sasiu)- VF654NA000007749
- Masa totala max. aut. 4990kg
- Masa- proprie 3100 kg
- Masa autoriz. pe axe –fata 1850 kg
- spate 3520 kg
- Nr de locuri 3
- Dim. de gabarit (mm): 7650x2200x3315
- Motor – tipul ZD3A600
 - serie 8017159
 - cilindree 2953 mc
 - putere max. turatie 85/3600
- Combustibil - motorina
- Nr. axe 2
- Viteza max. 125 km/h
- Culoare GALBEN
- Nr. certificat BO1951189
- An fabricatie 2005

-Bord km: la data inspectiei nu a putut fi identificat nr. de km deoarece nu functiona, dar din declaratiile reprezentantului societatii in faliment are cel putin 1000000km parcursi.

Ultima inspectie la RAA a avut loc in anul 2008, dar cu ocazia inspectiei s-a incercat pornirea ei dar fara rezultat, deci nu functioneaza.

Evaluare autospeciala RENAULT MASCOTT; B-79-YXV

Pentru evaluarea bunului mobil-autospeciala platforma Renault Mascott aflat in patrimoniul firmei debitoare, au fost identificate oferte auto second-hand, avand ca obiect autovehicule cu o vechime si utilizare asemanatoare cu bunul evaluat.

La finalul raportului de evaluare, in anexe, se regasesc ofertele de pret pentru achizitionarea bunurilor similare cu cel de evaluat, solicitate in vederea estimarii unei valori a mijlocului de transport in concordanta cu piata specifica la momentul evaluarii.

Tabel de calcul-Abordarea prin piata:

Elemente comparatie	Auto evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret de oferta	euro	7300	7500	9800	6600

Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	-730	-10%	-750	-10%	-980	-10%	-660
Pret ajustat		6570		6750		8820		5940	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%, reprezentand marja de negociere, rezultata in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti.								
Dreptul de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		6570		6750		8820		5940	
Justificarea ajustarii	In aplicarea metodei de evaluare-abordarea prin piata, ca ipoteza de lucru, a fost considerat existent dreptul deplin de proprietate atat in cazul autovehiculului evaluat, cat si in cazul comparabilelor utilizate si nu au fost necesare ajustari.								
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
Ajustare		-10%	-657	-10%	-675	-10%	-882	-10%	-594
Pret ajustat		5913		6075		7938		5346	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite sunt oferte de vanzare autovehicule in conditii de piata. Intrucat autoturismul evaluat este vandut in cadrul procedurii de lichidare, s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, fiind decotate cu un procent de 10%.								
Conditii de piata	recent	recent		recent		recent		recent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		5913		6075		7938		5346	
Justificarea ajustarii	Ofertele de vanzare autovehicule-comparabile sunt din perioada 12.2020-01.2021. Nu s-au aplicat ajustari.								
Marca/ Modelul	Renault Mascott	Renault Mascott		Renault Master1		Renault Mascott		Renault Master2	
Ajustare		0%	0	2%	121	0%	0	0%	0
Pret ajustat		5913		6196		7938		5346	
Justificarea ajustarii	Au fost necesare ajustari pentru comparabilele C2 si Ce, deoarece acestea sunt modele mai prformante								
Accesorii aferente	standard	bun		superioare		superioare		bun	
Ajustare		-5%	-295	-10%	-619	-10%	-793	-5%	-267
Pret ajustat		5618		5577		7145		5079	
Justificarea ajustarii	Au fost necesare ajustari pentru comparabilele cu accesorii bune de 5% si superioare de 10%, fata de autospeciala subiect.								
An de fabricatie	2005	2006		2005		2007		2007	
Ajustare		0%	0	0%	0	-2%	-143	-2%	-101
Pret ajustat		5618		5577		7002		4978	
Justificarea ajustarii	S-a ajustat cu 2% pentru comparabilele fabricate in 2007 deoarece sunt mai performante.								
Stare tehnica	nefunctional	functionala		functionala		functionala		functionala	
Ajustare		-15%	-843	-15%	-837	-15%	-1050	-15%	-746
Pret ajustat		4775		4740		5952		4232	

Justificarea ajustarii	S-au aplicat ajustari de 10% pentru starea tehnica a comparabilei								
Motorizare	motorina	motorina		motorina		motorina		motorina	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		4775		4740		5952		4232	
Justificarea ajustarii	Nu au fost aplicate ajustari.								
Km bord	1000000	320000		291433		375000		235000	
<i>Ajustare</i>		-3%	-143	-3%	-142	-4%	-238	-3%	-127
<i>Pret ajustat</i>		4632		4598		5714		4105	
<i>Pret rotunjit euro</i>		4630		4600		5715		4105	
Ajustare totala bruta		24%	1570	35%	2122	32%	3106	27%	1835
Numar ajustari		4		5		5		5	

Valoarea propusa este de 4630 euro comparabila C1, echivalent a 22.500 lei

2.8.3.6.- Autoturism DAEWOO; B-700- ADS

Descrierea autoturism DAEWOO MATIZ; B-700-ADS

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea autoturismului:

Autoturismul de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Categorica- autoturism
- Caroseia- 2 volume Berlina, 4+1 usi
- Marca – Daewoo
- Tipul –varianta: MF484/ MATIZ
- Nr de omologare- ABWD1K0012T31X4 2004
- Nr de identificare (sasiu)- UU6MF48414D054866
- Masa (kg) -proprie =805 kg; -Totala= 1210 kg
 - sarcina utila max. autoriz. 405 kg
 - masa autoriz. pe axe –fata 630 kg
 - spate 610 kg
- Nr de locuri 5
- Dim. de gabarit (mm): 3495x1495x1523
- Motor – tipul Daewoo F8CV; Serie: 107256KA
 - cilindree (mc): 796
 - putere max. turatie: 37.50/5900
- Combustibil - benzina
- Capacitate rezervor 35 l
- Tractiune fata
- Viteza max. 144 km/h
- Culoare ALB CASABLANCA

Ultimul ITP a fost in 2015 si incepand cu anul urmator autoturismul nu a mai circulat

Nu a putut fi identificat km la bord dar din declaratiile reprezentantului societatii acest autovehicul are peste 200000 km parcursi.

Evaluare autoturism DAEWOO MATIZ; B-700-ADS

Pentru evaluarea bunului mobil-autoturism marca Daewoo Matiz aflat in patrimoniul firmei debitoare, au fost identificate oferte auto second-hand, avand ca obiect autovehicule cu o vechime si utilizare asemanatoare cu bunul evaluat.

La finalul raportului de evaluare, in anexe, se regasesc ofertele de pret pentru achizitionarea bunurilor similare cu cel de evaluat, solicitate in vederea estimarii unei valori a mijlocului de transport in concordanta cu piata specifica la momentul evaluarii.

Tabel de calcul-Abordarea prin piata:

Elemente comparatie	Auto evaluat	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Pret de oferta	euro	800		574		718		513	
Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	-80	-10%	-57	-10%	-72	-10%	-51
Pret ajustat		720		517		646		462	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%, reprezentand marja de negociere, rezultata in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti.								
Dreptul de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		720		517		646		462	
Justificarea ajustarii	In aplicarea metodei de evaluare-abordarea prin piata, ca ipoteza de lucru, a fost considerat existent dreptul deplin de proprietate atat in cazul autovehiculului evaluat, cat si in cazul comparabilelor utilizate si nu au fost necesare ajustari.								
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
Ajustare		-10%	-72	-10%	-52	-10%	-64	-10%	-46
Pret ajustat		648		465		582		416	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite sunt oferte de vanzare autovehicule in conditii de piata. Intrucat autoturismul evaluat este vandut in cadrul procedurii de lichidare, s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, fiind decotate cu un procent de 10%.								
Conditii de piata	recent	recent		recent		recent		recent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		648		465		582		416	
Justificarea ajustarii	Ofertele de vanzare autovehicule-comparabile sunt din perioada 12.2020-01.2021. Nu s-au aplicat ajustari.								
Marca/ Modelul	Daewoo Matiz	Daewoo Matiz		Daewoo Matiz		Daewoo Matiz		Daewoo Matiz	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		648		465		582		416	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand aceeasi marca si acelasi model.								
Accesorii aferente	standard	superior		Mai bun		superior		Mai bun	
Ajustare		-10%	-64	-5%	-23	-10%	-58	-5%	-21
Pret ajustat		584		442		524		395	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand dotarile standard.								
An de fabricatie	2004	2004		2004		2004		2004	

Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		584		442		524		395	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari								
Stare tehnica	satisfacator	functionala		functionala		functionala		functionala	
Ajustare		-5%	-29	-5%	-22	-5%	-26	-5%	-20
Pret ajustat		555		420		498		375	
Justificarea ajustarii	S-au aplicat ajustari de -5% pentru starea tehnica a comparabilei								
Capacit. cilindr.(cm ³)	796	796		800		796		800	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		555		420		498		375	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesara ajustari deoarece au aceeasi cap. cilindrica								
Motorizare	benzina	benzina		benzina		benzina		benzina	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		555		420		498		375	
Justificarea ajustarii	Nu au fost aplicate ajustari.								
Km bord	200000	165000		126789		119461		130000	
Ajustare		3%	16	7%	29	8%	40	7%	26
Pret ajustat		571		449		538		401	
Pret rotunjit euro		570		450		540		400	
Ajustare totala bruta		25%	181	24%	126	29%	188	24%	113
Numar ajustari		4		4		4		4	

Valoarea propusa este de 400euro comparabila C4 intrucat are ajustarea totala bruta mai mica decat la comparabila 2, echivalent a 1.945 lei

2.8.3.7.- Autiutilitara Dacia; B-62- AYE

Descriere autoutilitara DACIA LOGAN; B-62-AYE

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea autoutilitareii:

Autoutilitara Dacia de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Categorica- Autoutilitara N1
- Caroseia- BB furgon
- Marca – Dacia
- Tipul –varianta: SD/FSD1K/LOGAN
- Nr de omologare- BFDB1J1211UA6EA/ 2007
- Nr de identificare (sasiu)- UU1FSD1K537197379
- Masa (kg) -proprie =1295 kg; -Totala= 1990 kg
 - sarcina utila max. autoriz. 695 kg
 - masa autoriz. pe axe –fata 940 kg
 - spate 1160 kg
- Nr de locuri 2
- Dim. de gabarit (mm): 4550x1740x1636
- Motor – tipul Dacia K9K-K7; Serie: DO22547
 - cilindree (mc): 1461
 - putere max. turatie: 50/4000
- Combustibil - Motorina

Capacitate rezervor 50 l

-Tractiune fata

-Viteza max. 150 km/h

-Culoare GALBEN

-nr certificat B02779295

Ultimul ITP a fost in 2015 si incepand cu anul urmator autoturismul nu a mai circulat

La data inspectiei bordul indica 135.300 km parcursi.

Toate comparabilele au anul de fabricatie 2007 si functioneaza cu combustibil motorinaca si autoutilitara subiect.

Tabel de calcul-Abordarea prin piata:

Elemente comparatie	Auto evaluat	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Pret de oferta	euro	1150		1250		1200	
Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	-115	-10%	-125	-10%	-120
Pret ajustat		1035		1125		1080	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%, reprezentand marja de negociere, rezultata in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti						
Dreptul de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1035		1125		1080	
Justificarea ajustarii	In aplicarea metodei de evaluare-abordarea prin piata, ca ipoteza de lucru, a fost considerat existent dreptul deplin de proprietate atat in cazul autovehiculului evaluat, cat si in cazul comparabilelor utilizate si nu au fost necesare ajustari.						
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata	
Ajustare		-10%	-103	-10%	-112	-10%	-108
Pret ajustat		932		1013		972	
Justificarea ajustarii	Ofertele de vanzare autovehicule-comparabile sunt din perioada 12.2020-01.2021. Nu s-au aplicat ajustari.						
Conditii de piata	recent	recent		recent		recent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		932		1013		972	
Justificarea ajustarii	Ofertele de vanzare autovehicule-comparabile sunt din perioada 12.2020-01.2021. Nu s-au aplicat ajustari.						
Marca/ Modelul	Autout. Dacia Logan	idem		idem		idem	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		932		1013		972	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand aceeasi marca si acelasi model.						
Accesorii aferente	standard	standard		standard		standard	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		932		1013		972	

Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand dotarile standard.						
Stare tehnica	satisfacator	functionala		functionala		functionala	
Ajustare		-5%	-46	-5%	-50	-5%	-48
Pret ajustat		886		963		924	
Justificarea ajustarii	S-au aplicat ajustari de -5% pentru starea tehnica a comparabilei						
Capacit. cilindr.(cm ³)	1461	1500		1468		1468	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		886		963		924	
Justificarea ajustarii	Nu au fost aplicate ajustari.						
Km bord	135300	480000		421000		352000	
Ajustare		15%	132	14%	135	11%	101
Pret ajustat		1018		1098		1025	
Pret rotunjit euro		1020		1100		1025	
Ajustare totala bruta		27%	284	26%	297	24%	257
Numar ajustari		3		3		3	

Valoarea propusa este de 1025 euro comparabila C3 intrucat are ajustarea totala bruta cea mai mica si are km la bord mai apropiat ca subiectul, echivalentul a 4.980 lei

2.8.3.8.- Autoturism Dacia; B-63- LPO

Descriere autoturism DACIA LOGAN; B-63-LPO

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea autoutilitareii:

Autoturismul Dacia Logan de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Categorica- Autoturism M1
- Caroseia- AA berlina
- Marca – Dacia
- Tipul –varianta: SD/LSDJK/LOGAN
- Nr de omologare- AADA161J12U86E4/ 2007
- Nr de identificare (sasiu)- UU1LSDJKH37567759
- Masa (kg) -proprie =1175 kg; -Totala= 1600 kg
 - sarcina utila max. autoriz. 425 kg
 - masa autoriz. pe axe –fata 850 kg
 - spate 880 kg
- Nr de locuri 5
- Dim. de gabarit (mm): 4247x1740x1534
- Motor – tipul Dacia K9K-K7; Serie: 1740
 - cilindree (mc): 1461
 - putere max. turatie: 50/4000
- Combustibil - Motorina
- Capacitate rezervor 50 l
- Tractiune fata
- Viteza max. 158 km/h
- Culoare GRI MET

Ultimul ITP a fost in 2015 si incepand cu anul urmator autoturismul nu a mai circulat

La data inspectiei bordul indica 197.673 km parcursi.

2.8.3.9.- Autoturism Dacia; B-68- NDW**Descriere autoturism DACIA LOGAN; B-68-NDW**

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea autoturismului:

Autoturismul Dacia Logan de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Categorica- Autoturism M1
- Caroseia- AA berlina
- Marca – Dacia
- Tipul –varianta: SD/LSDAF/LOGAN
- Nr de omologare- AADA161JN11U86EA/ 2007
- Nr de identificare (sasiu)- UU1LSDJAEH3B677271
- Masa (kg) -proprie =1102 kg; -Totala= 1540 kg
 - sarcina utila max. autoriz. 438 kg
 - masa autoriz. pe axe –fata 830 kg
 - spate 880 kg
- Nr de locuri 5
- Dim. de gabarit (mm): 4247x1740x1534
- Motor – tipul Dacia K9K-K7; Serie: UC88112
 - cilindree (mc): 1598
 - putere max. turatie: 64/5500
- Combustibil - Benzina
- Capacitate rezervor 50 l
- Tractiune fata
- Viteza max. 175 km/h
- Culoare ALB

Ultimul ITP a fost in 2015 si incepand cu anul urmator autoturismul nu a mai circulat

La data inspectiei bordul indica 224571 km parcursi.

2.8.3.10.- Autoturism Dacia; B-701- ADS**Descriere autoturism DACIA LOGAN; B-701-ADS**

Toate datele au fost preluate din documentele puse la dispozitie si informatiile primite de la reprezentantul societatii debitoare.

Identificarea autoturismului:

Autoturismul Dacia Logan de evaluat se identifica dupa urmatoarele date:

- Categorica- Autoturism M1
- Caroseia- AA berlina
- Marca – Dacia
- Tipul –varianta: SD/LSDAE/LOGAN
- Nr de omologare- AADA161C11U86EA/ 2008
- Nr de identificare (sasiu)- UU1LSDEH40100159
- Masa (kg) -proprie =1097 kg; -Totala= 1535 kg
 - sarcina utila max. autoriz. 438 kg
 - masa autoriz. pe axe –fata 830 kg
 - spate 880 kg
- Nr de locuri 5
- Dim. de gabarit (mm): 4247x1740x1534
- Motor – tipul Dacia K9K-K7; Serie: UA06019
 - cilindree (mc): 1390

-putere max. turatie: 55/5500
 -Combustibil - Benzina
 Capacitate rezervor 50 l
 -Tractiune fata
 -Viteza max. 162 km/h
 -Culoare GRI MET

Ultimul ITP a fost in 2015 si incepand cu anul urmator autoturismul nu a mai circulat

Nu a putut fi identificat km la bord dar din declaratiile reprezentantului societatii acest autovehicul are peste 200000 km parcursi.

Evaluare autoturism DACIA LOGAN

Pentru evaluarea bunului mobil-autoturism marca Dacia Logan aflat in patrimoniul firmei debitoare, au fost identificate oferte auto second-hand, avand ca obiect autovehicule cu o vechime si utilizare asemanatoare cu bunul evaluat.

La finalul raportului de evaluare, in anexe, se regasesc ofertele de pret pentru achizitionarea bunurilor similare cu cel de evaluat, solicitate in vederea estimarii unei valori a mijlocului de transport in concordanta cu piata specifica la momentul evaluarii.

Toate comparabilele au anul de fabricatie 2007 si functioneaza cu combustibil motorinaca si autoutilitara subiect.

Tabel de calcul-Abordarea prin piata:

Elemente comparatie	Auto evaluat	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Pret de oferta	euro	1536		1190		1250		1333	
Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	-153	-10%	-119	-10%	-125	-10%	-133
Pret ajustat		1383		1071		1125		1200	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%, reprezentand marja de negociere, rezultata in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti.								
Dreptul de proprietate	deplin	deplin		deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1383		1071		1125		1200	
Justificarea ajustarii	In aplicarea metodei de evaluare-abordarea prin piata, ca ipoteza de lucru, a fost considerat existent dreptul deplin de proprietate atat in cazul autovehiculului evaluat, cat si in cazul comparabilelor utilizate si nu au fost necesare ajustari.								
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
Ajustare		-10%	-138	-10%	-107	-10%	-112	-10%	-120
Pret ajustat		1245		964		1013		1080	
Justificarea ajustarii	Comparabilele folosite sunt oferte de vanzare autovehicule in conditii de piata. Intrucat autoturismul evaluat este vandut in cadrul procedurii de lichidare, s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, fiind decotate cu un procent de 10%.								
Conditii de piata	recent	recent		recent		recent		recent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1245		964		1013		1080	
Justificarea ajustarii	Ofertele de vanzare autovehicule-comparabile sunt din perioada								

	12.2020-01.2021. Nu s-au aplicat ajustari.								
Marca/ Modelul	Dacia Logan	Dacia Logan		Dacia Logan		Dacia Logan		Dacia Logan	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1245		964		1013		1080	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand aceeasi marca si acelasi model.								
Accesorii aferente	standard	standard		standard		standard		standard	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1245		964		1013		1080	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari, atat comparabilele, cat si autovehiculul evaluat avand dotarile standard.								
An de fabricatie	2007	2007		2006		2004		2006	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1245		964		1013		1080	
Justificarea ajustarii	Nu au fost necesare ajustari								
Stare tehnica	satisfacator	functionala		functionala		functionala		functionala	
Ajustare		-5%	-62	-5%	-48	-5%	-50	-5%	-54
Pret ajustat		1183		916		963		1026	
Justificarea ajustarii	S-au aplicat ajustari de 5% pentru starea tehnica a comparabilei								
Capacit. cilindr.(cm ³)	1400	1400		1400		1400		1399	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1183		916		963		1026	
Justificarea ajustarii	Nu au fost aplicate ajustari								
Motorizare	benzina	benzina		benzina		benzina		benzina	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		1183		916		963		1026	
Justificarea ajustarii	Nu au fost aplicate ajustari.								
Km bord	200000	166000		130000		200085		112000	
Ajustare		-3%	-35	-7%	-64	0%	0	-8%	-82
Pret ajustat		1148		852		963		944	
Pret rotunjit euro		1150		855		965		945	
Ajustare totala bruta		17%	235	20%	219	15%	162	21%	256
Numar ajustari		3		3		2		3	

Se alege comparabila C3, valoare autoturism 965 euro, echivalent a 4.690 lei

-Concluzii-Rezultatul evaluarii bunurilor mobile mijloace de transport:

Ca mijloace de transport, la data evaluarii este orientata de piata, in conditiile unei vanzari fortate:

Nr. crt.	Denumire bunuri evaluat:	Valoare Piata (lei)
1.	Remorca < 1to; B-34-ADR (deseuri fier vechi)	575,00
2	Remorca >1 to; B-54-NTM (deseuri fier vechi)	1.530,00
3	Autoturism NISSAN NOTE; B-33-PNN	7.730,00
4	Autoturism RENAULT CLIO; B-39-YOB	5.905,00
5	Autospeciala RENAULT MASCOTT; B-79-YXV	22.500,00
6	Autoturism DAEWOO MATIZ; B-700-ADS	1.945,00
7	Autoutilitara furgon DACIA LOGAN B-62-AYE	4.980,00
8	Autoturism DACIA LOGAN; B-63-LPO	4.690,00
9	Autoturism DACIA LOGAN; B-68-NDW	4.690,00
10	Autoturism DACIA LOGAN; B-701-ADS	4.690,00
	TOTAL MIJLOACE DE TRANSPORT (lei)	65.235,00

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei concluzii, precum si considerentele privind valoarea sunt:

➤ Valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei 01-06.2021

➤ Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

➤ Valorile finale estimate sunt exprimate in lei si nu contin TVA.

Evaluator

2.9.-EVALUAREA ALTOR BUNURI

2.9.1. Identificarea bunurilor mobile subiect.Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta alte bunuri mobile constand in bunuri de uz casnic, mobilier, cat si aparatura IT din patrimoniul societatii Adras Com Impex SRL- in faliment, cu sediul social in Intrarea Caravanei; Nr. 7-11; Sector 6; Bucuresti, Nr. Reg. Comertului J40/1757/1992, CUI: RO456717

Pentru aceste bunuri nu mi-au fost puse la dispozitie documente de provenienta lor de catre reprezentantul societatii in faliment, acesta m-a informat ca toate aceste bunuri sunt amortizate in totalitate, evaluatorul a constatat starea lor prin vizualizarea cat si fotografierea bunurilor.

Datorita uzurii, degradarii cat si lipsa unor parti din aceste bunuri evaluatorul a estimat valoarea lor ca deseuri de fier vechi, greutatele lor sunt aproximative dar valoarea corecta a fierului vechi va fi stabilita in momentul predarii/valorificarii la un centru Remat atat cantitativ cat si valoric

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicand in acest raport, metoda bazata pe abordarea prin costuri-determinarea CIN (costul de inlocuire net).

Abordarea prin cost reprezinta o modalitate de estimare a valorii unui bun, bazata pe principiul substitutiei, conform caruia nici un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un bun decat costul de achizitie al unui bun cu aceleasi caracteristici.

Metodele din cadrul acestei abordari pornesc de la elementele materiale si determina o valoare tehnica aproximativa la data evaluarii. Din cadrul acestei abordari face parte metoda costului de inlocuire net (CIN) sau depreciat, metoda utilizata in acest raport. Aceasta metoda, daca este aplicata corect si datele de intrare sunt bazate pe informatii credibile, ofera o estimare destul de precisa a valorii de piata.

Principiul metodei consta in corectarea valorii de inlocuire (de nou) cu gradul de depreciere, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- stabilirea valorii de inlocuire (de nou)-costul de inlocuire brut (CIB-conform definitiei: Valoarea de inlocuire este valoarea in stare nedepreciata a unui bun. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluarii pentru inlocuirea bunului, considerat in stare noua, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat);

- estimarea gradului de depreciere fizica, functionala si externa, care reprezinta scaderea in valoare sau profitabilitate a unui bun, datorata:

- Deprecierii (uzurii) fizice-prin consumarea sau expirarea duratei sale normale de functionare;
- Deprecierii functionale- cauzata de ineficiente si inadvertente ale bunului, la momentul compararii acestuia cu un bun mai eficient sau unul inlocuitor, mai putin costisitor si construit cu tehnologie moderna. Simptomele care arata prezenta deprecierei functionale sunt costurile de exploatare in exces, scaderea productivitatii, insuficiente, lipsa de profit sau alte conditii asemanatoare;
- Deprecierii economice (denumita si depreciere externa)- datorata unor factori externi, cum ar fi costul crescut al materiei prime, fortei de lucru sau utilitatilor (fara a compensa cu cresterea pretului produsului), cererea scazuta inregistrata pentru produs, concurenta sporita, inflatia sau rate crescute ale dobanzii, alti factori similari;

- determinarea valorii ramase actuale- cost de inlocuire net, prin scaderea deprecierei din costul de inlocuire brut.

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 ANEVAR recomanda ca toate formele de depreciere estimate sub forma procentuala sa fie scazute din costul de inlocuire in succesiunea traditionala: mai intai se scade deprecierea fizica; din rezultat se scade apoi deprecierea functionala; din acest ultim rezultat se scade la final deprecierea economica.

In cazul bunurilor mobile evaluate, abordarea prin cost a fost aplicata astfel:

1.Au fost analizate ofertele de pe piata pentru bunuri similare si s-a determinat CIB preluandu-se valoarea de nou (actuala) fara TVA de pe site-urile de specialitate (costul de nou este prezentat in anexe).

2.Avand in vedere vechimea bunurilor, gradul avansat de deteriorare, constatat cu ocazia inspectiei fizice, cat si avansul tehnologic pentru bunurile de acest tip, deprecierea totala estimata este cuprinsa intre 75% si 95%.

Detaliile se regasesc in tabelul-calcul abordarea prin cost.

Nr. crt.	Denumire alte bunuri de evaluat	Valoare Piata (Lei)
1.	2 (doua) linii de autoservire in cadrul Bufet plaja Saturn (587 lei x 2 = 1.174 lei)	1.174
2	Malaxor NT-10	21
3	Masina de gogosi	190
4	Casa de bani	180
5	Coltar Mandy	132
6	Dulap D701C-Complex Mega Turda	200
7	Autentic clip VI-Romani Bosch (tester Dacia Renault)	250
8	2 aparate etichetat (sisteme mobile pentru marcaj)	6
9	Statie sonorizare R30760	92
10	Stand de frana garantia Premium Lubricants	2.162
11	Frigider Arctic (fv)	51
12	Frigider DW (fv)	51
13	Frigider (fv)	51
14	Frigider Candy (fv)	51
15	Aparat aer conditionat (fv)	45
16	3 Aparate de climatizare Toshiba-3x45 (fv)	135
17	Aragaz berto's (fv)	30
18	Complex de joaca pentru copii (fv)	102
19	Mijloc fix pentru agrement parc copii (fv)	102
	Total 1- alte bunuri mobile	5.027
20.	Laptop Asus Intell 15-4200U	110
21	Unitate centrala LGA E8200	30
22	Sistem calcul	109
23	7 licente utilizator sistem informatic Wizzrom	0
24	Licenta DMS	0
	Total 2- bunuri IT	249
-	TOTAL(1+2) ALTE BUNURI MOBILE:	5.076

1.- LINIE DE AUTOSERVIRE in cadrul bufet plaja Saturn

Unitate cu suprafata plata calda pe suport neutru inchis, incalzit, limentare 220V. greutate ~100kg.

Pe site www.horeca-bucuresti o linie se vinde la pretul de 1208 €/5.870 lei.

Se estimeaza o uzura de 90%.

Valoarea ramasa = $5870 \times (1 - 90\%) = 587$ lei

Valoarea celor doua linii = 1.174 lei

2.-MALAXOR NT10

Este de capacitate mica si pe site-altex.ro acest tip de malaxor se vinde cu 210lei.

Se estimeaza o uzura de 90%.

Valoarea ramasa = $210 \times (1 - 90\%) = 21$ lei

3.-MASINA PREGATIT GOGOSI

Este un aparat de pregatit aluatul, dozator si baie(friteuza) de ulei pentru prajit gogosile, totul este confectionat din inox alimentar.

Pe site-altex.ro se comercializeaza la pretul de 1.900 lei.

Se estimeaza o uzura de 90%.

Valoarea ramasa = $1.900 \times (1 - 90\%) = 190$ lei

4.- CASA DE BANI

Se comercializeaza la pretul de S-H pe site-olx.ro la valoarea de 200 le si se estimeaza o depreciere de 10%. Valoarea ramasa este 180 lei

5.-COLTAR MANDY

Corp mobila confectionat din pal melaminat si in magazinele specializate cat si pe site emag.ro se vinde la pretul de 166 lei. Intrucat locul de amplasare este fara caldura si umed se estimeaza o depreciere de 20%. Valoarea ramasa este 132 lei

6.- DULAP D701C-Complex Mega Turda

Corp mobila confectionat din pal melaminat si in magazinele specializate cat si pe site emag.ro se vinde la pretul de 250 lei. Intrucat locul de amplasare este fara caldura si umed se estimeaza o depreciere de 20%. Valoarea ramasa este 200 lei

7.- AUTENTIC CLIP VI-Romani Bosch

Tester pentru Dacia Renault fiind un instrument complet de diagnosticare folosit in reprezentante, capabil de a efectua o diagnoza profesionala a masinii respective, reseteaza intervalul de service al auto.

Pe site olx.ro se vinde la pretul de 999 lei in stadiul SH (fabricatie 2019), dar testerul ce apartine societatii in faliment l-a achizitionat in jurul anului 2012 si se estimeaza o depreciere de 75% acestea avand o durata de functionare 8-10ani. Valoarea ramasa este de 250lei.

8.- SISTEME MOBILE PENTRU MARCAJ (Aparat etichetat preturi)

Este un aparat unde se monteaza o rola pentru preturi si pe site emag.ro se comercializeaza la pretul de 26 lei. Se estimeaza o depreciere de 90% si valoarea ramasa este de 3 lei. Sunt doua aparate si valoare totala este de 6 lei

9.-STATIE SONORIZARE R30760

Este un amplificator compact cu un radio FM si un cablu de alimentare la retea. A fost achizitionat inainte de 2005 si se comercializeaza pe site tor-online.ro la pretul de 370 lei. Se estimeaza o depreciere de 75%, iar valoarea ramasa este de 92 lei.

10.-STAND DE FRANARE garantia Premium Lubricants

Este un ansamblu/stand pentru verificarea franelor unui autoturism. Se comercializeaza la pretul de 890€/4325 lei, se estimeaza o depreciere de 50%.

Valoarea ramasa este 2.162 lei

11.- FRIGIDER ARCTIC

Cu ocazia inspectiei acesta era intr-o stare avansata de degradare, achizitionat anterior anului 2005 si nu mai poate fi folosit avand o vechime de peste 15 ani (Legea 15/1994 ii confera o durata maxima de 6-8ani) singura modalitate de valorificare este cea de fier vehi. Se estimeaza o cantitate metal de 50kg. oferta EcoRemat este de 1,02 lei/kg deseu fier vehi de unde rezulta o valoare de 51 lei

Celelalte frigidere fiind in aceasi situatie au o valoare de 51 lei

12.- APARAT AER CONDITIONAT

Cu ocazia inspectiei acesta era intr-o stare avansata de degradare, achizitionat anterior anului 2010 si nu mai poate fi folosit avand o vechime de peste 10 ani (Legea 15/1994 ii confera o durata maxima de 6-8ani) singura modalitate de valorificare este cea de fier vehi. De pe site calor.ro un aparat aer conditionat are o greutate de 44,7 kg (greutate unitate externa=31kg si greutate unitate interna =13,7kg). Se estimeaza o cantitate metal de 44kg. oferta EcoRemat este de 1,02 lei/kg deseu fier vehi de unde rezulta o valoare de 45 lei

Celelalte aparate aer conditionat fiind in aceasi situatie au o valoare de 45 lei/buc iar cele 3 aparate Toshiba avand o valoare totala de 135 lei

13.- ARAGAZ CU CUPTOR

Cu ocazia inspectiei acesta era intr-o stare avansata de degradare, achizitionat anterior anului 2005 si nu mai poate fi folosit avand o vechime de peste 15 ani (Legea 15/1994 ii confera o durata maxima de 6-8ani) singura modalitate de valorificare este cea de fier vehi. Se estimeaza o cantitate metal de 30kg. oferta EcoRemat este de 1,02 lei/kg deseu fier vehi de unde rezulta o valoare de 30 lei

14.- COMPLEX DE JOACA PENTRU COPII

Cu ocazia inspectiei acesta era intr-o stare avansata de degradare, cu elemente metalice lipsa, iar cele din fibra sticla sparte, achizitionat anterior anului 2005 cand societatea a cumparat cladirea bufet plaja Saturn, acesta prezentand un pericol la siguranta copiilor. Normele actuale prevad ca materialele din care se confectioneaza ansamblurile de joaca pentru copii sunt executate din lemn impregnate cu vopsea ecologica, bine slefuit cat si componente din plastic binefasonate la margini.

Se estimeaza o cantitate metal de 100kg. oferta EcoRemat este de 1,02 lei/kg deseu fier vehi de unde rezulta o valoare de 102 lei

Aceasi valoare se estimeaza si pentru Mijloc agreement copii de 102 lei.

2.10. Identificare, evaluarea bunurilor mobile aparatura IT

Bunurile mobile-aparatura IT (laptop, unitate centrala, sistem calcul, licente, etc) evaluate sunt depozitate in conditii improprii, asezate unele peste altele, majoritatea fiind deteriorate. Unele au fost montate si demontate, o parte sunt descompletate, ceea ce le face greu vandabile.

Si licentele detinute de societatea debitoare nu mai pot fi utilizate/ valorificate, acestea fiind depasite moral. Compania Microsoft a retras suportul tehnic si de securitate pentru sistemul de operare Windows XP inca din 08 aprilie 2014, fapt ce expune infrastructurile IT unui risc ridicat de securitate, iar softurile achizitionate pentru care societatea debitoare detine licente nu mai pot fi updatate.

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicand in acest raport, metoda bazata pe **abordarea prin costuri-determinarea CIN** (costul de inlocuire net).

In cazul bunurilor mobile evaluate, abordarea prin cost a fost aplicata astfel:

1. Au fost analizate ofertele de pe piata pentru bunuri similare si s-a determinat CIB preluandu-se valoarea de nou (actuala) fara TVA de pe site-urile de specialitate (costul de nou este prezentat in anexe).

2. Avand in vedere vechimea bunurilor, gradul avansat de deteriorare, constatat cu ocazia inspectiei fizice, cat si avansul tehnologic pentru bunurile de acest tip, deprecierea totala estimata este cuprinsa intre 75% si 90%.

1.- LAPTOP ASUC Intell 15-4200U

Pe site ocazii.ro un laptop similar se vinde la pretul de 1.100 lei.

Se estimeaza o uzura de 90%..Valoarea ramasa = 110 lei

2.-UNITATE CENTRALA LGA E8200

Pe site calculatoareok.ro o uc similara se vinde la pretul de 294 lei.

Se estimeaza o uzura de 90%..Valoarea ramasa = 30 lei

3.- SISTEM CALCUL

Pe site emag.ro un system calcul se vinde la pretul de 1090 lei.

Se estimeaza o uzura de 90%..Valoarea ramasa = 109 lei.

Conform datelor de mai sus licentele nu mai pot fi updatate valoarea lor este zero.

Valoarea totala a altor bunuri mobile (Total I+II) este de 5.076,00 lei, valoare ce nu contine TVA.

Concluzii-Rezultatul evaluarii altor bunuri

Ca rezultat al cercetarii si analizei realizate, valoarea de piata a altor bunuri mobile +aparatura IT, la data evaluarii este orientata de piata, in conditiile unei vanzari fortate:

Nr. crt.	Denumire bunuri evaluat:	Valoare Piata (lei)
1.	Alte bunuri mobile + Aparatura IT	5.076

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei concluzii, precum si considerentele privind valoarea sunt:

➤ Valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei septembrie-octombrie 2020;

➤ Valorile sunt estimate pentru stadiul fizic existent al bunurilor mobile si aparatura IT subiect la momentul evaluarii;

➤ Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

➤ Valorile finale estimate sunt exprimate in lei si nu contin TVA.

Evaluator,

ANEXE

- Documentar foto
- Adresa MAI nr. 3800832
- Comparabile bunuri imobile si mobilw