



Nr. 052/2021

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI MOBILE – Containere tip birou, magazii

Proprietar : ROMSTRADE SRL – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective*

Cod unic de înregistrare: 6141165 (RO)

Nr. ORC: J52/423/1994

Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRADE SRL – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective***
- **administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

mai 2021

Catre:

**ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective
prin administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA
BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL

**•Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul
Tribunalului GIURGIU**

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru
bunurile mobile, **Containere tip birou si magazine - 49 buc.**, din patrimoniul debitoarei
ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective,

cu localizare in Otopeni, jud Ilfov si Adunatii Copaceni , jud. Giurgiu

Conform contractului nr. 18/2017, si a actelor aditionale 1,2,3 si 4, incheiate intre evaluator
si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza
documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata
specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea
nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse. In
elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra
proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sant valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu
conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a
dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Administrator,
ec. ALIC DELI MARIA



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare.....	pg.4
I. Termenii de referinta ai evaluarii	pg.5
1. Identificarea și competența evaluatorului	pg.5
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați.....	pg.5
3. Scopul evaluării	pg.5
4. Identificarea activelor sau a datoriei supuse evaluării	pg.5
5. Tipul valorii.....	pg.6
6. Data evaluării	pg.6
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	pg.6
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	pg.6
9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	pg.6
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	pg.7
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	pg.8
12. Descrierea raportului	pg.8
II. Prezentarea datelor	pg.8
1. Identificarea bunurilor subiect. Descrierea juridică	pg.8
2. Date despre amplasare.....	pg.8
3. Descrierea bunurilor.....	pg.9
4. Aspecte privind utilizarea.....	pg.13
III. Analiza pieței bunurilor subiect.....	pg.13
1. Definiția pieței specifice.....	pg.13
2. Cererea potențială și efectivă.....	pg.14
3. Oferta concurențială.....	pg.14
4. Echilibrul pieței.....	pg.15
IV. Analiza datelor.....	pg.15
1. Abordarea prin piață	pg.15
2. Abordarea prin venit.....	pg.32
3. Abordare prin cost	pg.32
V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	pg.32
VI. Anexe raport.....	pg.35

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL																																																																																														
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284, valabila 2021)																																																																																														
Asigurare	50.000 EUR/polita cu valabilitate 01.01.2021 – 31.12.2021																																																																																														
Bunuri evaluate	<p>Containere situate in Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu si Otopeni, jud Ilfov :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Nr. crt.</th> <th style="width: 45%;">DENUMIRE</th> <th style="width: 15%;">Nr. identificare</th> <th style="width: 35%;">Localizare</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Ansamblu tip dormitor - 8 buc</td><td>1 - 8</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>2</td><td>Ansamblu tip dormitor - 8 buc</td><td>9 - 16</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>3</td><td>Ansamblu tip dormitor - 4 buc</td><td>17 - 20</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>4</td><td>Container birou</td><td>21</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>5</td><td>Container birou</td><td>22</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>6</td><td>Container birou</td><td>23</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>7</td><td>Ansamblu magazine - 2 buc</td><td>24,25</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>8</td><td>Container birou</td><td>29</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>9</td><td>Container birou</td><td>30</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>10</td><td>Container - cadru metalic</td><td>31</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>11</td><td>Container - cadru metalic</td><td>32</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>12</td><td>Ansamblu magazine - 3 buc</td><td>26,27,28</td><td>Adunatii Copaceni</td></tr> <tr><td>13</td><td>Container magazine</td><td>33</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>14</td><td>Container magazine</td><td>34</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>15</td><td>Container magazine</td><td>35</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>16</td><td>Container magazine</td><td>36</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>17</td><td>Container magazine</td><td>37</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>18</td><td>Ansamblu tip dormitor - 3 buc</td><td>38,39,40</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>19</td><td>Ansamblu birou - 6 buc</td><td>41- 46</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>20</td><td>Container magazine</td><td>49</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>21</td><td>Container magazine</td><td>47</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>22</td><td>Container magazine</td><td>48</td><td>Otopeni</td></tr> </tbody> </table>			Nr. crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare	1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni	2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni	3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni	4	Container birou	21	Adunatii Copaceni	5	Container birou	22	Adunatii Copaceni	6	Container birou	23	Adunatii Copaceni	7	Ansamblu magazine - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni	8	Container birou	29	Adunatii Copaceni	9	Container birou	30	Adunatii Copaceni	10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni	11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni	12	Ansamblu magazine - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni	13	Container magazine	33	Otopeni	14	Container magazine	34	Otopeni	15	Container magazine	35	Otopeni	16	Container magazine	36	Otopeni	17	Container magazine	37	Otopeni	18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni	19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni	20	Container magazine	49	Otopeni	21	Container magazine	47	Otopeni	22	Container magazine	48	Otopeni
Nr. crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare																																																																																												
1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni																																																																																												
2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni																																																																																												
3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni																																																																																												
4	Container birou	21	Adunatii Copaceni																																																																																												
5	Container birou	22	Adunatii Copaceni																																																																																												
6	Container birou	23	Adunatii Copaceni																																																																																												
7	Ansamblu magazine - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni																																																																																												
8	Container birou	29	Adunatii Copaceni																																																																																												
9	Container birou	30	Adunatii Copaceni																																																																																												
10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni																																																																																												
11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni																																																																																												
12	Ansamblu magazine - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni																																																																																												
13	Container magazine	33	Otopeni																																																																																												
14	Container magazine	34	Otopeni																																																																																												
15	Container magazine	35	Otopeni																																																																																												
16	Container magazine	36	Otopeni																																																																																												
17	Container magazine	37	Otopeni																																																																																												
18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni																																																																																												
19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni																																																																																												
20	Container magazine	49	Otopeni																																																																																												
21	Container magazine	47	Otopeni																																																																																												
22	Container magazine	48	Otopeni																																																																																												
Proprietar	<p>PJ: ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective Sediul social : comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu Sediul administrativ : str.Buzesti, nr. 71, Sector 1, Bucuresti</p>																																																																																														
Utilizatori desemnati	<ul style="list-style-type: none"> • ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective • administrator judiciar Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL • Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU 																																																																																														
Data inspectiei	12.05 2021																																																																																														
Data evaluarii	12.05 2021																																																																																														
Curs de schimb	1 EURO = 4,9263 LEI, afișat BNR la data de 12.05.2021																																																																																														
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorilor desemnati , privind valoarea de piata a activelor mentionate in Contractul de prestari servicii nr. 18/2017, inclusiv in actele aditionale subsecvente																																																																																														
Tipul valorii	Valoarea de piata , definita :																																																																																														

	"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"																																																																																																																								
Ipozeze sau conditii legate de drepturile evaluate	bunurile s-au evaluat in acceptiunea drepturilor de proprietate depline, integrale, negrevate de sarcini si obligatii																																																																																																																								
Valori de piata estimate - lei, fara TVA	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt.</th> <th>DENUMIRE</th> <th>Nr. identificare</th> <th>Localizare</th> <th>Val. Piata lei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Ansamblu tip dormitor - 8 buc</td><td>1 - 8</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>8276</td></tr> <tr><td>2</td><td>Ansamblu tip dormitor - 8 buc</td><td>9 - 16</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>8276</td></tr> <tr><td>3</td><td>Ansamblu tip dormitor - 4 buc</td><td>17 - 20</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>4335</td></tr> <tr><td>4</td><td>Container birou</td><td>21</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>493</td></tr> <tr><td>5</td><td>Container birou</td><td>22</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>493</td></tr> <tr><td>6</td><td>Container birou</td><td>23</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>985</td></tr> <tr><td>7</td><td>Ansmbly magazine - 2 buc</td><td>24,25</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>911</td></tr> <tr><td>8</td><td>Container birou</td><td>29</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>542</td></tr> <tr><td>9</td><td>Container birou</td><td>30</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>493</td></tr> <tr><td>10</td><td>Container - cadru metalic</td><td>31</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>172</td></tr> <tr><td>11</td><td>Container - cadru metalic</td><td>32</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>172</td></tr> <tr><td>12</td><td>Ansmbly magazine - 3 buc</td><td>26,27,28</td><td>Adunatii Copaceni</td><td>3418</td></tr> <tr><td>13</td><td>Container magazine</td><td>33</td><td>Otopeni</td><td>1139</td></tr> <tr><td>14</td><td>Container magazine</td><td>34</td><td>Otopeni</td><td>684</td></tr> <tr><td>15</td><td>Container magazine</td><td>35</td><td>Otopeni</td><td>684</td></tr> <tr><td>16</td><td>Container magazine</td><td>36</td><td>Otopeni</td><td>684</td></tr> <tr><td>17</td><td>Container magazine</td><td>37</td><td>Otopeni</td><td>684</td></tr> <tr><td>18</td><td>Ansamblu tip dormitor - 3 buc</td><td>38,39,40</td><td>Otopeni</td><td>4434</td></tr> <tr><td>19</td><td>Ansamblu birou - 6 buc</td><td>41- 46</td><td>Otopeni</td><td>8005</td></tr> <tr><td>20</td><td>Container magazine</td><td>49</td><td>Otopeni</td><td>419</td></tr> <tr><td>21</td><td>Container magazine</td><td>47</td><td>Otopeni</td><td>419</td></tr> <tr><td>22</td><td>Container magazine</td><td>48</td><td>Otopeni</td><td>345</td></tr> <tr> <td colspan="4">TOTAL - lei, fara TVA</td> <td>46061</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare	Val. Piata lei	1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni	8276	2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni	8276	3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni	4335	4	Container birou	21	Adunatii Copaceni	493	5	Container birou	22	Adunatii Copaceni	493	6	Container birou	23	Adunatii Copaceni	985	7	Ansmbly magazine - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni	911	8	Container birou	29	Adunatii Copaceni	542	9	Container birou	30	Adunatii Copaceni	493	10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni	172	11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni	172	12	Ansmbly magazine - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni	3418	13	Container magazine	33	Otopeni	1139	14	Container magazine	34	Otopeni	684	15	Container magazine	35	Otopeni	684	16	Container magazine	36	Otopeni	684	17	Container magazine	37	Otopeni	684	18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni	4434	19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni	8005	20	Container magazine	49	Otopeni	419	21	Container magazine	47	Otopeni	419	22	Container magazine	48	Otopeni	345	TOTAL - lei, fara TVA				46061
Nr. Crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare	Val. Piata lei																																																																																																																					
1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni	8276																																																																																																																					
2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni	8276																																																																																																																					
3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni	4335																																																																																																																					
4	Container birou	21	Adunatii Copaceni	493																																																																																																																					
5	Container birou	22	Adunatii Copaceni	493																																																																																																																					
6	Container birou	23	Adunatii Copaceni	985																																																																																																																					
7	Ansmbly magazine - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni	911																																																																																																																					
8	Container birou	29	Adunatii Copaceni	542																																																																																																																					
9	Container birou	30	Adunatii Copaceni	493																																																																																																																					
10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni	172																																																																																																																					
11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni	172																																																																																																																					
12	Ansmbly magazine - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni	3418																																																																																																																					
13	Container magazine	33	Otopeni	1139																																																																																																																					
14	Container magazine	34	Otopeni	684																																																																																																																					
15	Container magazine	35	Otopeni	684																																																																																																																					
16	Container magazine	36	Otopeni	684																																																																																																																					
17	Container magazine	37	Otopeni	684																																																																																																																					
18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni	4434																																																																																																																					
19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni	8005																																																																																																																					
20	Container magazine	49	Otopeni	419																																																																																																																					
21	Container magazine	47	Otopeni	419																																																																																																																					
22	Container magazine	48	Otopeni	345																																																																																																																					
TOTAL - lei, fara TVA				46061																																																																																																																					




I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUĂRI SRL, Membru corporativ ANEVAR, autorizația 0284/2021.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile mobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru

prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare la data evaluarii.

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client PJ: **ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective** prin **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL

Utilizatori desemnati :

Administrator judiciar si creditorii in Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata Pentru informarea utilizatorilor desemnati , **privind valoarea de piata a activelor mentionate in Contractul de prestari servicii nr. 18/2017, inclusiv in actele aditionale subsecvente, potrivit prevederilor din Legea 85/2006 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa.**

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din urmatoarele bunuri mobile :

Nr. crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare
1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni
2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni
3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni
4	Container birou	21	Adunatii Copaceni
5	Container birou	22	Adunatii Copaceni
6	Container birou	23	Adunatii Copaceni
7	Ansamblu magazie - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni
8	Container birou	29	Adunatii Copaceni
9	Container birou	30	Adunatii Copaceni
10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni
11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni
12	Ansamblu magazie - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni
13	Container magazie	33	Otopeni
14	Container magazie	34	Otopeni
15	Container magazie	35	Otopeni
16	Container magazie	36	Otopeni
17	Container magazie	37	Otopeni
18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni
19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni
20	Container magazie	49	Otopeni
21	Container magazie	47	Otopeni
22	Container magazie	48	Otopeni

Cele 49 buc. containere , cu numere de identificare de la 1 la 49, sunt individuale si cuplate in ansambluri tip dormitor, birou si magazie.

Drepturi de proprietate evaluate– ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective.

5.Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: "*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*".

Valorile estimate nu vor contine TVA.

6.Data evaluarii:

Data inspectiei: 12.05.2021. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinela Plesa, legitimitatia 15275, in prezenta reprezentantului desemnat de catre administratorul judiciar.

Data evaluarii: 12.05.2021

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 13.05.2021 .

7.Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantul proprietarului bunurilor analizate, impreuna cu informatii culese din piata specifica si la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8.Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, starea functionala si tehnica a activelor, au fost furnizate de catre client prin reprezentatul sau delegat la inspectie, dl. Emil Muresan.
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat din mass-media, site-uri de publicitate specializate cu acoperire nationala si internationala ;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative :

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- Evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- Drepturile de proprietate analizate au fost considerate depline, valabile si marketabile. Bunurile mobile au fost evaluate si considerate ca fiind libere de sarcini.
- Se mentioneaza faptul ca beneficiarul nu a prezentat lista de inventar, facturi si/sau contracte de achizitie pentru bunurile evaluate, ci doar o lista cu denumire, numar identifice, tip bunuri, , locatie bunuri, ca atare dreptul de proprietate asupra bunurilor nu a fost certificat prin inscrieri

Aspecte fizice si tehnice:

- Bunurile mobile declarate cu defectiuni si/sau nefunctionale au fost evaluate, fiecare, in ipoteza in care functionalitatea , starea tehnica, au fost considerate conform cu informatiile prezentate de reprezentantii clientului , confirmate la inspectia la fata locului, clientul a dorit estimarea valorilor in aceste ipoteze.
- Evaluarea s-a facut in ipoteza in care starea bunurilor nu s-a modificat intre data evaluarii si data inspectiei, ipoteza confirmata de catre client.

Caracteristici:

- nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului delegat la inspectie ;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea bunurilor si caracteristicile lor fizico-tehnice;

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari , starea bunurilor , a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date:

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale semnificative:

- **nu este cazul**

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului. Neachitarea valorii integrale a onorariului mentionat in contractul de prestari servicii ce are ca obiect prezentul raport de evaluare, exonereaza pe evaluator de orice obligatie sau raspundere privind raportul de evaluare si duce la interdictia beneficiarului si a oricaror utilizatori desemnati de utilizare a raportului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR, editia 2020 :

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV105 – Abordari si metode de evaluare

SEV300 – Masini, echipamente si instalatii

GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor ,instalatiilor si stocurilor.

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe de calcul, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunurilor evaluate, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- lista bunuri , cu locatia in Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu si Otopeni, jud. Ilfov transmisa de catre administratorul judiciar; cu denumire si numere identificare.

2. Date despre amplasarea bunurilor mobile evaluate

Bunurile evaluate se aflau la data inspectiei in incinta debitoarei din Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, precum si in localitatea Otopeni, jud. Ilfov.

3. DESCRIEREA BUNURILOR

Inspectia bunurilor supuse evaluării, a fost efectuată în 12 mai 2021, personal de către evaluator Marinela Plesa, legitimația 15275, în prezența reprezentantului delegat al proprietarului, respectiv dl. Emil Muresan.

Cu ocazia inspectiei, din informațiile culese cu sprijinul reprezentantului proprietarului si a altor persoane prezente (personal tehnic al proprietarului), au fost preluate date cu privire la deprecierea fizice, funcționale și externe ce se pot aloca bunurilor evaluate.

Bunuri mobile – Containere tip birou si tip magazie

Acest tip de bunuri sunt de obicei expuse la vanzare de catre proprietari utilizatori si dealeri, in cantitati mici, cu, sau fara asigurarea transportului , fiind bunuri pentru industria constructiilor , constructii de drumuri si amenajarea terenurilor.

Deprecierile fizice ce apar la acest tip de bunuri sunt legate de uzura normala in timp datorata expunerii la factorii de mediu si a uzurii in exploatare, dar se pot aloca si **deprecieri semnificative functionale si economice**, datorita faptului ca bunurile pot fi descompletate , precum si din motive legate de vechimea modelului ,de amplasarea in locatii izolate si/sau de starea pietii specifice.

In acest moment bunurile evaluate sant in cea mai mare parte nefunctionale avand uzuri fizice mari la structura, finisaje interioare si exterioare si la instalatii datorita exploatarii si expunerii la factorii de mediu pe durata scursa de la oprirea activitatii , precum si datorita avariilor produse in desele relocari la organizariile de santier unde au fost amplasate in timpul activitatii.





Nr.10



Nr.11



Nr.12



Nr.13



Nr.14



Nr.15



Nr.16





Nr.17



Nr.18



Nr.19



Nr.20



Nr.21





Nr.22

Nr.23

Nr.24







Nr.35

Nr.36

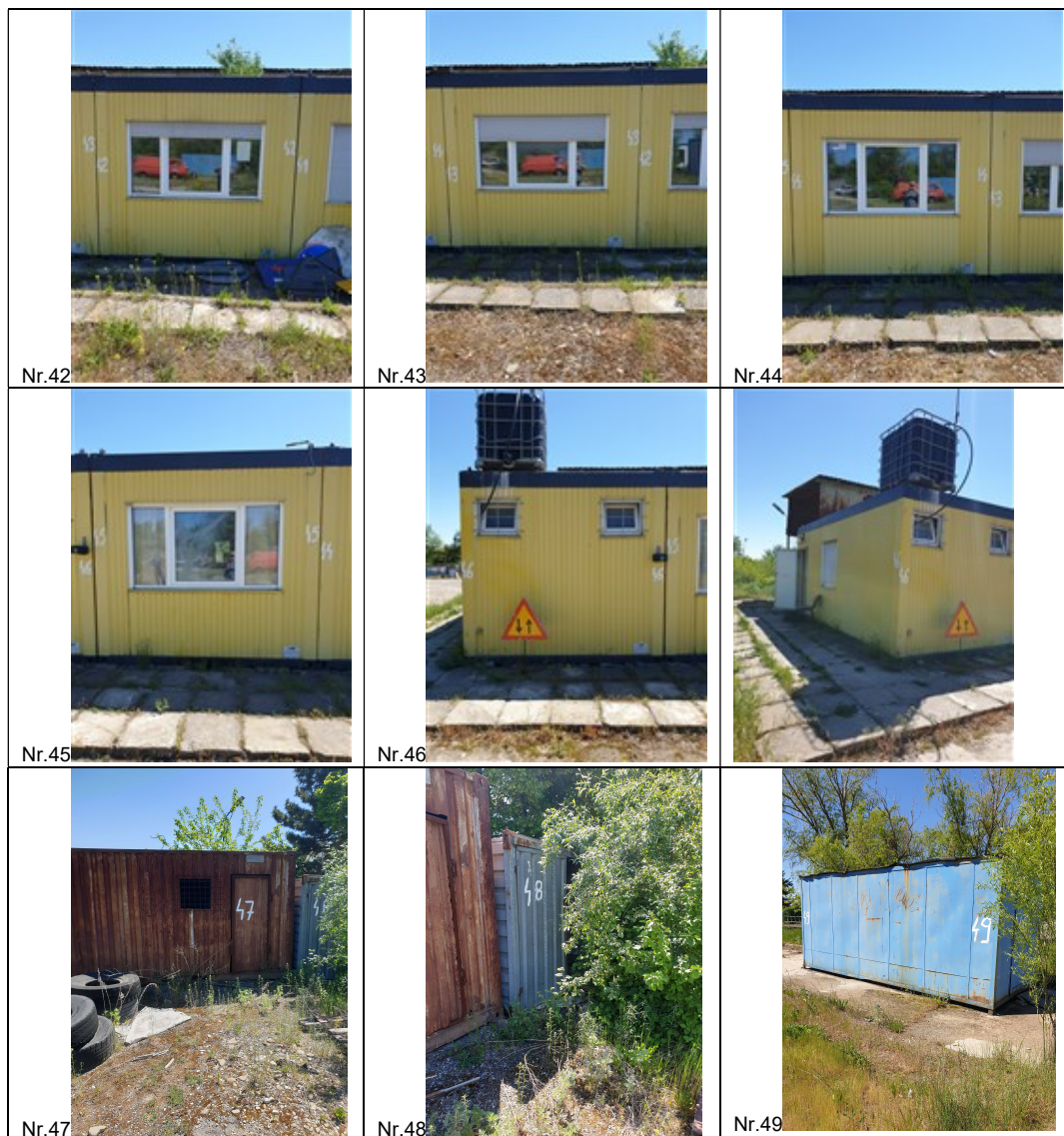
Nr.37

Nr.38

Nr.39

Nr.40

Nr.41



4.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Bunurile mobile evaluate nu au utilizare alternativa, in afara de utilizarea normala pentru care au fost create.

III ANALIZA PIETII

Piata se defineste ca mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

delimitarea pietei bunurilor subiect: piata bunurilor mobile utilaje si echipamente pentru constructii – construire si reparare drumuri, de tip second hand . Datorita deschiderii granitelor si dezvoltarii comunicarii se pot comanda bunuri similare in afara oricaror limite

de spatiu geopolitic sau administrativ, existand entitati specializate in achizitionarea lor de la extern si comercializarea lor pe piata nationala.

Particularitățile specifice tipului de bunuri analizate, expuse anterior, au elementele ce caracterizează tranzacțiile de pe piață :

- categoria bunurilor cu posibilități de utilizare/conversie pentru alt subdomeniu din industria specifica – **nu este cazul, bunurile nu pot fi utilizate/reconvertite pentru alte subdomenii de utilizare;**
- frecventa tranzacționarii pe piață, dinamica modificarii tehnologiei, existenta de oferte de vânzare în regim forțat, care ar trebui corectate ca atare – **frecventa tranzactionarilor este mica, îndeosebi la echipamentele vechi, pentru acestea trebuind a fi luate în calcul depreciere suplimentare celor fizice , importante;**
- Suplimentar uzurii fizice, deprecierea economică și funcțională reprezintă și percepția actuală (negativa) a pieței in contextul economic nefavorabil;
- Expunerea pe piață a mai multor astfel de bunuri si echipamente conduce și implică (așa cum practica pieței arată) **practicarea unor discount-uri de multe ori semnificative;**
- Dinamica tehnologica in domeniu specific – datorita utilizarii tehnologiilor noi , **piata produselor analizate se reduce la piata specifica a echipamentelor achizitionate pentru utilizarea ca atare (pondere mare din total piata), achizitionarea pentru demontare si asigurarea pieselor de schimb (pondere redusa din total piata), achizitionarea de catre persoane private sau colectionari – hobby(pondere foarte mica, respectiv, nula din total piata).**

analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (ca și bun finit al operațiilor desfășurate).

Aceste tipuri de echipamente, second hand, aflate in stare tehnica medie, mai slaba, si/sau neprecizata , sunt solicitate pe piață de către utilizatorii în domeniul specific, firme de constructii de dimensiuni medii si mari, in parte pentru completarea flotelor, sau inlocuirea nefunctionalelor, etc., si preponderent pentru asigurarea de componente , elemente de structuri , etc., dar cererea este slab reprezentata si in scadere, sporadica si dificil de identificat, majoritatea utilizatorilor indreptandu-se catre bunuri noi si/sau bunuri reconditionate total.

Pe piata exista si entitati ce au domeniu de activitate colectarea containerelor scoase din uz, reabilitarea lor si revanzarea, ponderea lor in total piata nu este semnificativa.

analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioada de timp. Existența ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri si echipamente se manifestă pe două segmente diferite ce trebuie analizate critic și cu informații suficiente:

□ **Oferta de bunuri noi** efectuată de producători, în general la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor produse standard (echipamente și dotări) sau adaptate cerințelor clientului – **in cazul de fata, produsele noi de acest tip sunt construite**

conform noilor tehnologii in domeniu, cu dotari specifice si finisaje superioare si/sau conform cerintelor clientului , asigurand in general si transportul si montajul pe locatii, indeosebi pentru dezvoltarea de ansambluri de containere..

In concluzie, bunurile noi, de aceeași natura si utilizare cu bunurile evaluate constituie oferta concurentiala puternica pentru bunurile analizate.

□ **Oferta de bunuri second-hand** efectuată de deținătorii de bunuri similare cu reorientare, restrângere sau închidere a activitatii, în general cu probleme financiare:

Bunurile sunt, în general puternic depreciate.

În general sunt sisteme învechite și la care se pune de regula problema unor revizii sau reparații capitale, recondiționări sau alte astfel de operațiuni care sa creasca semnificativ durata rămasă de utilizare, .

De regula expunerile la vanzare se fac fara marketing adecvat

Nu se conferă garanție, expunerea fiind efectuată de multe ori chiar fără a se demonstra funcționalitatea instalațiilor si dotarilor, si fara expunerea istoricului utilizării.

Ordinul de mărime de preț nu este semnificativ, de multe ori putându-se obține chiar prețuri derizorii , apropiate de preturile de fier vechi.

echilibrul pietei

În general aceste bunuri **se tranzacționează direct**, dar pe piata exista si multe containere second hand care au fost supuse reabilitarii, cu inlocuiri de componente defecte, îndepărtându-se pe cât posibil uzurile fizice și deprecierea apărute pe parcurs și percepute de piața specifică.

Se constată că astfel de bunuri **sunt destul de slab tranzacționate pe piață**, existând totusi informații preluate de la entitati ce organizeaza vanzari de tip executare silita, lichidatori, etc. privind tranzacțiile cu bunuri second hand de acest tip.

Majoritatea ofertelor si tranzacțiilor cu echipamente similare noi se realizează la nivel national.

Există putine entitati specializate care preiau astfel de bunuri la prețuri mici (uneori modice, apropiate de valoarea deseurilor rezultate prin casare) efectuând lucrări de reparații și modificări astfel încât să poată fi înlăturate uzurile fizice semnificative și deprecierea funcționale aferente.

Aceste societăți sunt cunoscute pe piață și ca și speculanți ai unor oferte „sub piață” (de la lichidări, dezafectări, închideri de capacități, șamd.) - influenta lor in echilibru pietii fiind semnificativa, utilizatorii directi, de cele mai multe ori, neavand capacitati pentru renovarea si redotarea.containerelor.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii bunurilor mobile analizate, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de bun, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

ABORDARE PRIN PIATA:

O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Pentru bunurile care sunt omogene, așa cum sunt parte din bunurile subiect, în mod obișnuit, este utilizată abordarea prin piață, deoarece există date suficiente privind vânzările recente sau ofertele de vânzare ale unor active similare; evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin :

- metoda identificării directe, în cadrul căreia estimarea valorii se efectuează în urma unui studiu de piață ce are ca scop identificarea de repere identice cu bunul evaluat; se compară proprietatea subiect cu proprietăți similare, ale căror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu repere tranzacționate recent, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată și verificată. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile pot fi ajustate. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

Prin această tehnică de evaluare nu pot fi evaluate bunurile subiect, pe piață nu s-au identificat destule tranzacții sau oferte de containere nereabilitate și/sau aflate în stare tehnică de uzură pronunțată . Piața containerelor de tip birou, magazine, dormitoare, etc., conține la ofertare doar containere noi, sau containere vechi, dar care au trecut prin operațiuni de reabilitare, recondiționare, la care elementele structurale metalice și panourile de închideri și compartimentari pot asigura etanșitate și confort termic.

3 Abordarea prin venit

O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordare prin venit: în general se folosește pentru evaluarea echipamentelor atunci când există posibilități de a fi identificate fluxurile de numerar specifice activului, sau unui grup de active complementare, de exemplu, dacă un grup de active formează o flotă auto și realizează un serviciu vandabil. Totuși, în mod curent utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe mașini, echipamente și instalații individuale, **iar în prezenta analiză nu s-a utilizat, motivul principal fiind starea funcțională a bunurilor de evaluat.**

4. Abordarea prin cost

O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordare prin cost: este o practică în mod deosebit pentru bunuri care sunt specializate sau cu piață redusă; tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicații asupra valorii unui bun mobil similar este costul de înlocuire. Se estimează costul unui înlocuitor al activului subiect ca fiind un echivalent modern cu aceeași funcționalitate. Pentru estimarea valorii, se fac apoi deduceri pentru tot ce reflectă deprecierea fizică, funcțională și economică față de reperul subiect, când acesta se compară cu un substituent care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

Ajustările costului de nou se fac pentru următoarele tipuri ale deprecierei: fizică, funcțională, economică, sau forme agregate ale acestora.

Punctul de plecare sau baza metodei costului este fie **costul de reproducție brut**, fie **costul de înlocuire brut**.

Aceasta abordare se poate aplica in cazul in care bunurile au vandabilitate ca atare, respectiv mai au durata utila, mai pot functiona, cat si in cazul in care aplicand deprecierea ce se pot aloca, indicatia valorii exprima valoarea ce se poate obtine prin casarea bunurilor, respectiv prin valorificarea materialelor recuperabile.

Nr. Crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Cant.	Val inl/ rec -euro	Varsta ef.	DN	Depr. Fiz(%)	Depr. Fiz	CIB-DF	DR(Dfuct +Dec.)	CIN(val. Piata)	curs val.	Val. Piata - lei
1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	8	16000	13,9	16	87%	13900	2100	20%	1680	4,9263	8.276
2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	8	16000	13,9	16	87%	13900	2100	20%	1680	4,9263	8.276
3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	4	8000	13,8	16	86%	6900	1100	20%	880	4,9263	4.335
4	Container birou	21	1	2000	15	16	94%	1875	125	20%	100	4,9263	493
5	Container birou	22	1	2000	15	16	94%	1875	125	20%	100	4,9263	493
6	Container birou	23	1	2000	14	16	88%	1750	250	20%	200	4,9263	985
7	Ansamblu magazine - 2 buc	24,25	2	3700	15	16	94%	3468,8	231,3	20%	185	4,9263	911
8	Container birou	29	1	2000	15	16	93%	1862,5	137,5	20%	110	4,9263	542
9	Container birou	30	1	2000	15	16	94%	1875	125	20%	100	4,9263	493
10	Container - cadru metalic	31	1	2000	15,7	16	98%	1956,3	43,75	20%	35	4,9263	172
11	Container - cadru metalic	32	1	2000	15,7	16	98%	1956,3	43,75	20%	35	4,9263	172
12	Ansamblu magazine - 3 buc	26,27,28	3	5550	13,5	16	84%	4682,8	867,2	20%	693,75	4,9263	3.418
13	Container magazine	33	1	1850	13,5	16	84%	1560,9	289,1	20%	231,25	4,9263	1.139
14	Container magazine	34	1	1850	14,5	16	91%	1676,6	173,4	20%	138,75	4,9263	684
15	Container magazine	35	1	1850	14,5	16	91%	1676,6	173,4	20%	138,75	4,9263	684
16	Container magazine	36	1	1850	14,5	16	91%	1676,6	173,4	20%	138,75	4,9263	684
17	Container magazine	37	1	1850	14,5	16	91%	1676,6	173,4	20%	138,75	4,9263	684
18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	3	6000	13,0	16	81%	4875	1125	20%	900	4,9263	4.434
19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	6	12500	13,4	16	84%	10469	2031	20%	1625	4,9263	8.005
20	Container magazine	49	1	1700	15	16	94%	1593,8	106,3	20%	85	4,9263	419
21	Container magazine	47	1	1700	15,00	16	94%	1593,8	106,3	20%	85	4,9263	419
22	Container magazine	48	1	1400	15,0	16	94%	1312,5	87,5	20%	70	4,9263	345

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesara și sant în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimata prin abordarea prin cost pentru bunurile ce prezinta vandabilitate , indeplineste criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa.

VALORI ESTIMATE (fara TVA) :

Nr. Crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare	Val. Piata lei
1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni	8276
2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni	8276
3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni	4335
4	Container birou	21	Adunatii Copaceni	493
5	Container birou	22	Adunatii Copaceni	493
6	Container birou	23	Adunatii Copaceni	985
7	Ansmbly magazie - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni	911
8	Container birou	29	Adunatii Copaceni	542
9	Container birou	30	Adunatii Copaceni	493
10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni	172
11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni	172
12	Ansmbly magazie - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni	3418
13	Container magazie	33	Otopeni	1139
14	Container magazie	34	Otopeni	684
15	Container magazie	35	Otopeni	684
16	Container magazie	36	Otopeni	684
17	Container magazie	37	Otopeni	684
18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni	4434
19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni	8005
20	Container magazie	49	Otopeni	419
21	Container magazie	47	Otopeni	419
22	Container magazie	48	Otopeni	345
	TOTAL- lei, fara TVA			46061

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2021;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- **valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției, fara asigurare de perioada de garantie, manipularea si transportul in sarcina cumparatorilor, tranzactia va fi de tipul „vazut- placut”;**

- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9623 lei / Euro;

- **valorile exprimate în prezentul raport de evaluare sant exprimate in lei si nu conțin TVA.**

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare. Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

