

Nr.



## **RAPORT DE EVALUARE**

**BUNURI IMOBILE – 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** Consorțiul 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**

aprilie 2023

Catre:

**ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective  
prin administrator judiciar** Consorțiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA  
BUCUREȘTI și DASCAL INSOLVENCY SPRL

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

**Stimati parteneri,**

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

**cu localizare în Otopeni, jud Ilfov și Adunatii Copaceni , jud. Giurgiu**

Conform contractului nr. 18/2017, și a actelor adiționale 1,2,3 și 4, încheiate între evaluator  
și client, precum și a convenției cu utilizatorii desemnați, am procedat la analiza  
documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piață  
specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea  
nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse. În  
elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra  
proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu  
condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a  
dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

**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.6
3. Scopul evaluării .....	pg.6
4. Identificarea activelor sau a datoriei supuse evaluării .....	pg.6
5. Tipul valorii.....	pg.7
6. Data evaluării .....	pg.7
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării .....	pg.7
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	pg.7
9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	pg.8
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	pg.9
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	pg.9
12. Descrierea raportului .....	pg.9
II. Prezentarea datelor .....	pg.10
1. Identificarea bunurilor subiect. Descrierea juridică .....	pg.10
2. Date despre amplasare.....	pg.10
3. Descrierea bunurilor.....	pg.10
4. Aspecte privind utilizarea.....	pg.18
III. Analiza pieței bunurilor subiect.....	pg.18
1. Definiția pieții specifice.....	pg.18
2. Cererea potențială și efectivă.....	pg.19
3. Oferta concurențială.....	pg.19
4. Echilibrul pieții.....	pg.20
IV. Analiza datelor.....	pg.20
1. Abordarea prin piață .....	pg.21
2. Abordarea prin venit.....	pg.22
3. Abordare prin cost .....	pg.23
V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	pg.23
VI. Anexe raport.....	pg.26

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

<b>Evaluator</b>	QUANTUM EVALUARI SRL																																																																																														
<b>Autorizatie</b>	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284, valabila 2023)																																																																																														
<b>Asigurare</b>	50.000 EUR/polita cu valabilitate 01.01.2023 – 31.12.2023																																																																																														
<b>Bunuri evaluate</b>	<b>Containere situate in Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu si Otopeni, jud Ilfov :</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Nr. crt.</th> <th style="width: 55%;">DENUMIRE</th> <th style="width: 15%;">Nr. identificare</th> <th style="width: 25%;">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>47</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>21</td><td>Container magazine</td><td>48</td><td>Otopeni</td></tr> <tr><td>22</td><td>Container magazine</td><td>49</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	47	Otopeni	21	Container magazine	48	Otopeni	22	Container magazine	49	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	47	Otopeni																																																																																												
21	Container magazine	48	Otopeni																																																																																												
22	Container magazine	49	Otopeni																																																																																												
<b>Proprietar</b>	<b>PJ: ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective</b> <b>Sediul social :</b> comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu <b>Sediul administrativ :</b> str.Buzesti, nr. 71, Sector 1, Bucuresti																																																																																														
<b>Utilizatori desemnati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective</b></li> <li>• <b>administrator judiciar</b> Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL</li> <li>• <b>Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU</b></li> </ul>																																																																																														
<b>Data inspectiei</b>	12.05 2021																																																																																														
<b>Data evaluarii</b>	<b>19.04 2023</b>																																																																																														
<b>Curs de schimb</b>	1 EURO = 4,933 LEI, afișat BNR la data de 19.04.2023																																																																																														
<b>Scopul</b>	Pentru informarea utilizatorilor desemnati , <b>privind valoarea de piata a</b>																																																																																														

<b>evaluarii</b>	<b>activelor mentionate in Contractul de prestari servicii nr. 18/2017, inclusiv in actele aditionale subsecvente</b>				
<b>Tipul valorii</b>	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"				
<b>Ipoteze sau conditii legate de drepturile evaluate</b>	bunurile s-au evaluat in acceptiunea drepturilor de proprietate depline, integrale, negrevate de sarcini si obligatii				
<b>Valori de piata estimate - lei, fara TVA</b>	Nr. crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare	Valoare piata-lei
	1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni	<b>21.000</b>
	2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni	<b>21.000</b>
	3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni	<b>10.500</b>
	4	Container birou	21	Adunatii Copaceni	<b>1.677</b>
	5	Container birou	22	Adunatii Copaceni	<b>2.180</b>
	6	Container birou	23	Adunatii Copaceni	<b>2.800</b>
	7	Ansamblu magazine - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni	<b>5.250</b>
	8	Container birou	29	Adunatii Copaceni	<b>1.677</b>
	9	Container birou	30	Adunatii Copaceni	<b>5.525</b>
	10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni	<b>1.342</b>
	11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni	<b>1.342</b>
	12	Ansamblu magazine - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni	<b>14.625</b>
	13	Container magazine	33	Otopeni	<b>2.625</b>
	14	Container magazine	34	Otopeni	<b>2.625</b>
	15	Container magazine	35	Otopeni	<b>2.625</b>
	16	Container magazine	36	Otopeni	<b>2.625</b>
	17	Container magazine	37	Otopeni	<b>2.625</b>
	18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni	<b>14.625</b>
	19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni	<b>29.250</b>
	20	Container magazine	49	Otopeni	<b>1.677</b>
	21	Container magazine	47	Otopeni	<b>2.012</b>
	22	Container magazine	48	Otopeni	<b>2.625</b>
		<b>TOTAL LEI (fara TVA)</b>			




## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2023.

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

Declaram ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva pentru bunurile mobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare si declinam orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii 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 imobile :**

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

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, legitimatia 15275, in prezenta reprezentantului desemnat de catre administratorul judiciar.

**Data evaluarii:** 19.04.2023

**Data finalizarii raportului:** Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 25.04.2023 .

### **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 identificare, tip bunuri, locatie bunuri, ca atare dreptul de proprietate asupra bunurilor nu a fost certificat prin inscrieri

#### **Aspecte fizice si tehnice:**

- Bunurile imobile 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;
- Nu a fost asigurata inspectia la interior la unele containere, starea lor fiind descrisa de reprezentantul beneficiarului, si considerata in corelatie cu starile generale ale bunurilor similare vizionate;
- 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.

**11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR, editia 2022 :

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.

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**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, legitimatia 15275, în prezența reprezentantului delegat al proprietarului, respectiv dl. Emil Muresan.

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

#### **Bunuri imobile – Containere tip birou si tip magazine**

**Acest tip de bunuri sunt de obicei expuse la vanzare de catre producatori, proprietari, utilizatori si dealeri, in cantitati mici, cu, sau fara asigurarea transportului , fiind bunuri utilizate in industria constructiilor , constructii de drumuri si amenajarea terenurilor, dar pot capata si utilizare rezidentiala prin conversia lor in unitati de cazare, magazine, ateliere, etc., provizorii si/sau definitive.**

**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 vechime ,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.25



Nr.26



Nr.28



Nr.29



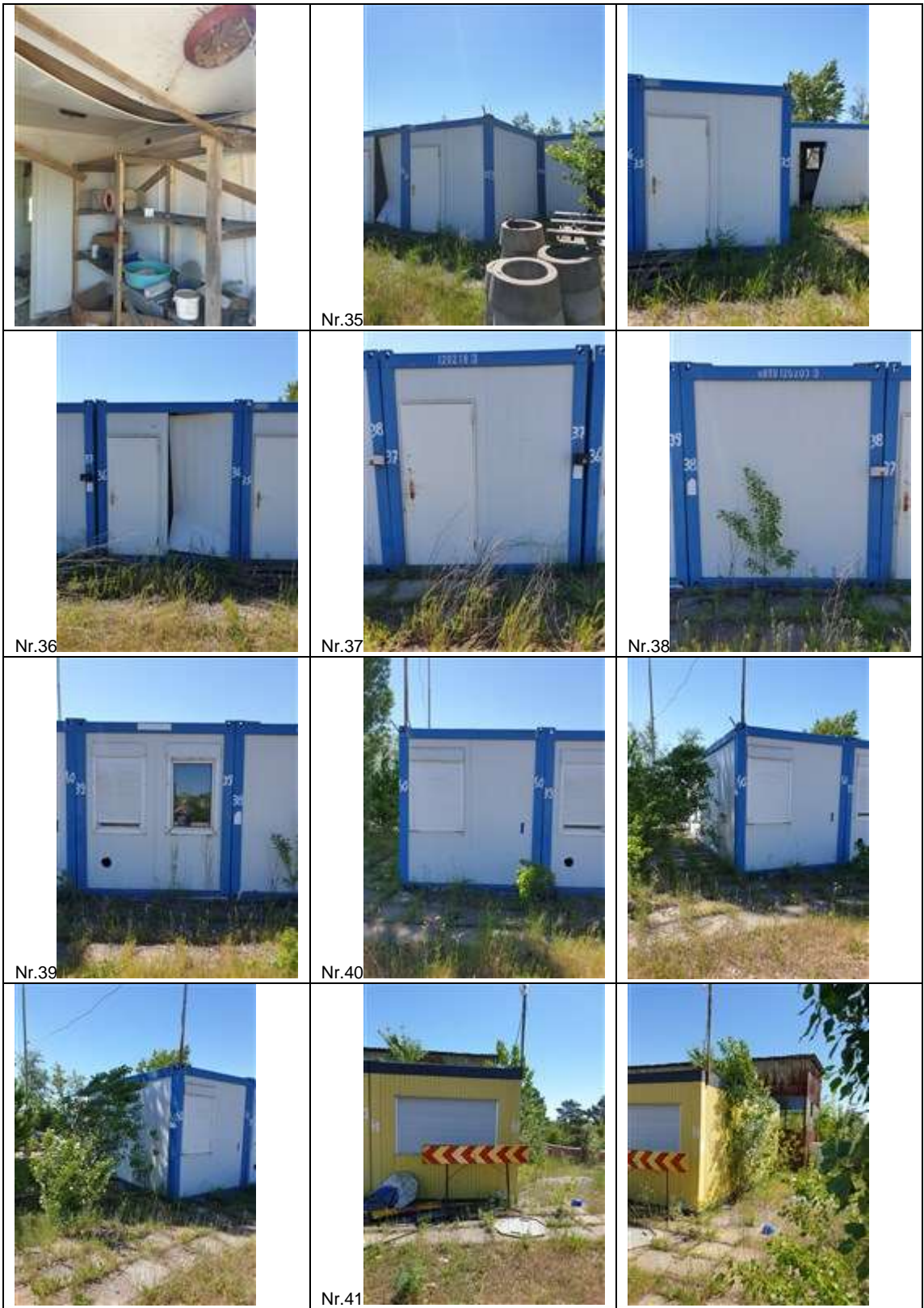
Nr.30



Nr.31







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 imobile de tip containere utilizate preponderant in organizari de santiere in 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;**
- frecvența tranzacționării pe piață, dinamica modificării tehnologiei, existența de oferte de vânzare în regim forțat, care ar trebui corectate ca atare – **frecvența tranzacționării este mica, îndeosebi la echipamentele vechi, pentru acestea trebuind a fi luate în calcul deprecierea suplimentară celor fizice , importante;**
- Suplimentar uzurii fizice, deprecierea economică și funcțională reprezintă și percepția actuală (negativă) a pieței în contextul economic nefavorabil;
- Expunerea pe piață a mai multor astfel de bunuri conduce și implică (așa cum practica pieței arată) **practicarea unor discount-uri de multe ori semnificative;**
- Dinamica tehnologică în domeniu specific – datorită utilizării tehnologiilor noi , **piata produselor analizate se reduce la piata specifica a bunurilor achiziționate pentru utilizarea ca atare (pondere mare din total piata), achiziționate pentru demontare și asigurarea pieselor de schimb (pondere redusă din total piata), achiziționate de către persoane private (pondere mica 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 bunuri, second hand, aflate în stare tehnică medie, mai slabă, și/sau neprecizată , sunt solicitate pe piață de către utilizatorii în domeniul specific, firme de construcții de dimensiuni medii și mari, în parte pentru completarea necesarului, sau înlocuirea nefuncționalelor, etc., și pentru asigurarea de componente , elemente de structuri , etc., dar cererea este slab reprezentată și în scădere, sporadică și dificil de identificat, majoritatea utilizatorilor îndreptându-se către bunuri noi și/sau bunuri recondiționate total.**

**Pe piață există și entități ce au domeniu de activitate colectarea containerelor scoase din uz, reabilitarea lor și revanzarea, ponderea lor în total piată nu este semnificativă.**

### **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 perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită 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 și 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 – **în cazul de față, produsele noi de acest tip sunt construite conform noilor tehnologii în domeniu, cu dotări specifice și 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 aceeasi 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 instalatiilor 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 imobile 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 vânzarile 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 prețuri 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 containere noi, sau containere vechi, dar care au trecut prin operațiuni de reabilitare, recondiționare, la care elementele structurale metalice și panourile de închideri și compartimentări pot asigura etanșeitate și confort termic.

- **Analiza prin comparația relativă** reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață . Această metodă este preferată și des utilizată pentru că reflectă natura imperfectă a pietelor imobiliare. Evaluatorul analizează tranzacții sau oferte de vânzare ale unor proprietăți comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietății subiect. În funcție de aceste caracteristici diferite se pot face ajustări de valoare, ținând cont de datele din piață. Metoda identificării directe se poate combina cu comparația relativă, condiția fiind ca datele utilizate să fie extrase din piață, ajustările de valoare să fie justificate adecvat și conform cu analiza din piață.

**Prin această tehnică de evaluare pot fi evaluate bunurile subiect**, pe piață s-au identificat câteva oferte de containere noi și reabilitate , precum și oferte de bunuri aflate în stare tehnică de uzură medie.

**Mai jos grila datelor de piață privind ofertele de vânzare identificate, pentru bunuri similare.**

Nr. crt.	OFERTA - nr. oferta	Dimensiuni	Pret	Stare	stare tehnica	Dotari	Tip oferta	Pret negociat
1	Container depozit-10	6x2,4x2,3	3.500	utilizat	slaba	fara, lipsa usa si geam	pret fix	3.500
2	Container birou-13	6x2,5x2,3	3.946	utilizat	slaba	fara, necesita reparatii	negociabil- 15%	3.354
3	Container birou-11	6x2x2,3	7.047	utilizat	slaba	fara, necesita reparatii	negociabil- 10%	6.342
4	Container depozit-14	7,45x2,45x2,5	8.380	utilizat	medie	fara	negociabil- 10%	7.542
5	Container birou-15	4,8x2,2	8.626	utilizat	buna	instal. Electrica	pret fix	8.626
6	Container birou-12	6x2,5x2,3	10.360	utilizat	buna	inst. El, rafturi, parchet	pret fix	10.360
7	Container birou -7	6x2,4x2,6	14.095	utilizat	f. buna	instal. Electrica	negociabil- 10%	12.686
8	Container birou -9	6x2,4x2,6	14.581	nou	f. buna	instal. Electrica, mobilier	pret fix	14.581
9	Container birou -8	6x2,4x2,6	15.407	nou	nou	instal. Electrica	pret fix	15.407
10	Container birou -4	6x2,4x2,6	16.527	nou	nou	instal. Electrica	negociabil- 5%	15.700
11	Container birou-16	6x2,4x2,6	20.225	nou	nou	instal. Electrica	negociabil- 10%	18.203
12	Cadru container-1	6x2,4x2,6	8.263	nou	nou	fara	negociabil- 5%	7.850
13	Cadru container-3	6x2,4x2,6	7.300	nou	nou	fara	pret fix	7.300

**Procedand la selectarea unor oferte de vanzare ce au caracteristicile cele mai apropiate cu bunurile de evaluat, s-a intocmit grila de estimare valori de piata prin abordarea de comparatie relativa.**

Nr. crt.	DENUMIRE	Nr. identificare	Localizare	Dimensiuni	Stare	Oferta minima	Oferta maxima	Oferta selectata	Ajustare pret*	Valoare piata/buc	Valoare piata
1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>21.000</b>
2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>21.000</b>
3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>10.500</b>
4	Container birou	21	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	f. slaba	3354(13)	3500(10)	3354	-50%	1677	<b>1.677</b>
5	Container birou	22	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	f. slaba	3354(13)	3500(10)	3354	-35%	2180,1	<b>2.180</b>
6	Container birou	23	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-20%	2800	<b>2.800</b>
7	Ansmbu magazine - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>5.250</b>
8	Container birou	29	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	cadru +2 pereti	3354(13)	3500(10)	3354	-50%	1677	<b>1.677</b>
9	Container birou	30	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	medie	6342(11)	10360(12)	6500	-15%	5525	<b>5.525</b>
10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	cadru metalic	3354(13)	3500(10)	3354	-60%	1341,6	<b>1.342</b>
11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	cadru metalic	3354(13)	3500(10)	3354	-60%	1341,6	<b>1.342</b>
12	Ansmbu magazine - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni	6x2,4x2,6	medie	6342(11)	10360(12)	6500	-25%	4875	<b>14.625</b>
13	Container magazine	33	Otopeni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>2.625</b>
14	Container magazine	34	Otopeni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>2.625</b>
15	Container magazine	35	Otopeni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>2.625</b>
16	Container magazine	36	Otopeni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>2.625</b>
17	Container magazine	37	Otopeni	6x2,4x2,6	slaba	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>2.625</b>
18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni	6x2,4x2,6	medie	6342(11)	10360(12)	6500	-25%	4875	<b>14.625</b>
19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni	6x2,4x2,6	medie	6342(11)	10360(12)	6500	-25%	4875	<b>29.250</b>
20	Container magazine	49	Otopeni	6x2,4x2,6	f. slaba-baraca	3354(13)	3500(10)	3354	-50%	1677	<b>1.677</b>
21	Container magazine	47	Otopeni	6x2,4x2,6	f. slaba	3354(13)	3500(10)	3354	-40%	2012,4	<b>2.012</b>
22	Container magazine	48	Otopeni	4x2x1,8	medie	3354(13)	6342(11)	3500	-25%	2625	<b>2.625</b>
	<b>TOTAL LEI (fara TVA)</b>										<b>152.232</b>

\* ajustari de valoare ce tin cont de deprecierea fizica suplimentara, de lipsa peretilor despartitori in cadrul ansamblurilor

### 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:** in general se foloseste pentru evaluarea bunurilor atunci cand exista posibilitati de a fi identificate fluxurile de numerar specifice activului, sau unui grup

de active complementare, de exemplu, daca un grup de active formeaza o flota auto și realizeaza un serviciu vandabil. Totusi, in mod curent utilizarea abordarii prin venit nu este practicata pentru multe mașini, echipamente și instalatii individuale, **iar in prezenta analiza nu s-a utilizat, motivele principale fiind starea functionala a bunurilor de evaluat, imposibilitatea inchirierii pe locatie, cat si costurile semnificative la relocare in vederea inchirierii.**

#### **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 practica in mod deosebit pentru bunuri care sunt specializate sau cu piata redusa; tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicatii asupra valorii unui bun mobil similar este costul de inlocuire. Se estimeaza costul unui inlocuitor al activului subiect ca fiind un echivalent modern cu aceeași functionalitate. Pentru estimarea valorii, se fac apoi deduceri pentru tot ce reflecta deprecierea fizica, functionala și economica fata de reperul subiect, cand acesta se compara cu un substituent care ar putea fi achizitionat la costul de inlocuire.

Ajustarile costului de nou se fac pentru urmatoarele tipuri ale deprecierei: fizica, functionala, economica, sau forme agregate ale acestora.

Punctul de plecare sau baza metodei costului este fie **costul de reproducție brut**, fie **costul de inlocuire 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. Avand in vedere dificultatea estimarii deprecierei externe (economice), cat si starea functionala a bunurilor, aceasta abordare in evaluare nu s-a aplicat.**

## **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 evidentiata 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 comparatie relativa de piata 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	Valoare piata-lei
1	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	1 - 8	Adunatii Copaceni	<b>21.000</b>
2	Ansamblu tip dormitor - 8 buc	9 - 16	Adunatii Copaceni	<b>21.000</b>
3	Ansamblu tip dormitor - 4 buc	17 - 20	Adunatii Copaceni	<b>10.500</b>
4	Container birou	21	Adunatii Copaceni	<b>1.677</b>
5	Container birou	22	Adunatii Copaceni	<b>2.180</b>
6	Container birou	23	Adunatii Copaceni	<b>2.800</b>
7	Ansamblu magazie - 2 buc	24,25	Adunatii Copaceni	<b>5.250</b>
8	Container birou	29	Adunatii Copaceni	<b>1.677</b>
9	Container birou	30	Adunatii Copaceni	<b>5.525</b>
10	Container - cadru metalic	31	Adunatii Copaceni	<b>1.342</b>
11	Container - cadru metalic	32	Adunatii Copaceni	<b>1.342</b>
12	Ansamblu magazie - 3 buc	26,27,28	Adunatii Copaceni	<b>14.625</b>
13	Container magazie	33	Otopeni	<b>2.625</b>
14	Container magazie	34	Otopeni	<b>2.625</b>
15	Container magazie	35	Otopeni	<b>2.625</b>
16	Container magazie	36	Otopeni	<b>2.625</b>
17	Container magazie	37	Otopeni	<b>2.625</b>
18	Ansamblu tip dormitor - 3 buc	38,39,40	Otopeni	<b>14.625</b>
19	Ansamblu birou - 6 buc	41- 46	Otopeni	<b>29.250</b>
20	Container magazie	49	Otopeni	<b>1.677</b>
21	Container magazie	47	Otopeni	<b>2.012</b>
22	Container magazie	48	Otopeni	<b>2.625</b>
	<b>TOTAL LEI (fara TVA)</b>			<b>152.232</b>



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 aprilie 2023;
- 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 4,933 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.



Oferte comparabile :

### Oferta 1



Publicat pe 27 august 2022

**Bun**  
(0 rating-uri)

Majoritatea cumpărătorilor sunt satisfăcuți de experiența cu acest utilizator.


[Cum funcționează rating-urile?](#)

Suna vânzătorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

Pitești, Argeș



Postat 07 august 2022

Cadru container ,container locuit,cadru container

DETALII FIRMĂ

Postat 07 august 2022

Cadru container ,container locuit,cadru container birou

**8 263 lei** Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Firma | Stare: Nou

**DESCRIERE**

Vindem toată gama de cadre container

Container dimensiuni 6m L/2,4l/2,8h , cadru container complet,gata pentru utilizare ,ulterior se pot monta pereti din panou sandwich etc. PREȚ 1700 euro.

FOTOGRAFIILE sunt facute la sediul nostru si nu sunt copiate de la alti vânzatori.

**DETALII FIRMĂ**

Producator containere birou, comerciale,containere locuit,sunati pentru oferta

Arată mai multe ▾

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe ▾

PUBLICITATE

PUBLICITATE

### Oferta 3



**VÂNZĂTOR**

Robert  
Pe OLX din mai 2018  
Activează la 12:45

**Bun**  
(33 recenzii)

Majoritatea cumpărătorilor sunt satisfăcuți de experiența cu acest utilizator.

[Cum funcționează rating-urile?](#)

Suna vânzătorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

Galati, Galati



Poniți 22 august 2022



## Cadru container Containere birou Cadre Container containere

# 7 300 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Stare: Nou

### DESCRIERE

Vand Cadre de Containere tip birou de locuit magazin etc

Dimensiuni 6 Metri lungime 2,43 Metri latime 2,6 Metri inaltime aceste se pot acoperi cu panouri sandwich

Facem si alte dimensiuni la comanda

Trimit in orice judet

Termen livrare 1-2 zile

PUBLICITATE

PUBLICITATE

## Oferta 4



## Container Birou, Dormitor,

# 16 527 lei

Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Stare: Nou

### DESCRIERE

Container Birou, dormitor.  
Casa de locuit.

La cerere, contra cost, se pot compartimenta si utfa.

Dimensiuni exteriorare: 5980x2400x2600mm

Dotari:

Container Termolizolat cu pereti din panou sandwich de 50mm, Tavan 40mm.

Instalatie electrica. 2 prize, 220V, 3 corpuri de iluminat, To de siguranta cu diferential +2 sigurante automate, Alimentare 220-240V

Ferestre Duble la dim de 1000x1250 doua bucati,

Usa metalica 900x250mm termolizolata



FIRMA ⓘ



Cristi

Pe OLX din februarie 2012  
Activ ieri la 19:57



Rezonalbil

(3 rating)

Majoritatea cumpărătorilor sunt rezonabil de mulțumiți de experiența cu acest utilizator

Cum funcționează rating-urile?

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest vânzător >

### DETALII FIRMĂ

Companie specializata in productie si comercializare containere tip office.

Areți mai multe ▾

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le

Areți mai multe ▾

PUBLICITATE

PUBLICITATE

Pardoseala Betonyp de 18mm+covor PVC

Avem mai multe bucati pe stoc, containerele sunt disponibile imediat.

Contra cost se poate organiza transport oriunde in tara.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.  
0744 175 306

La preturile de mai sus se adauga TVA (19%)

ID: 235383885

Vizualizări: 261

Racordează

## Oferta 7



Publicat 02 august 2022

### Container birou

**14 095 lei** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Stare: Utilizat

#### DESCRIERE

Vând container birou stare impecabila.

PRIVAT ⓘ



lu

Pe OLX din septembrie 2018

Este online acum

? Vanzatorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >



Brasov

DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunț a fost publicat

Ca urmare, legile privind dr

Areți mai multe ▾

## Oferta 8



FIRMA ⓘ



Container Plus

Pe OLX din martie 2020

Activ azi la 13:14



Sun

(17 rating-uri)

Majoritatea cumpărătorilor sunt satisficți de experiența cu acest utilizator

Cum funcționează rating-urile?

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

Container 6m x2,4m pentru locuit, santier, birou, magazin.

15 407 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Stare Nou

### DESCRIERE

SC Container Plus Storage SRL  
www.containerplus.ro

Containerele se pot folosi pentru birou, depozitare, locuit, organizari de santier etc.

#### Date tehnice:

Dimensiuni exterioare 6m X 2,4m X 2,65m

Structura sudată din profile zincate si vopsite.

Pereți din panouri sandwich

Acoperis izolat - de la exterior la interior: - tabla zincata

- vata minerala de 10 cm

- folie anticondens

- lambriu

Podea - de la exterior la interior:

- tabla zincata

- vata minerala

- placa OSB

- linoleum

Instalație electrică: tablou electric cu siguranțe automate, corp iluminat, intrerupator, prize, priza exterioară pentru alimentare.

Usă din taplarie PVC cu geami termopan

Fereastră din tamplarie PVC, sistem rãbatare si plasa anti insecte

Se pot reconfigura in functie de cerinta.

Fotozele sunt reale cu containere facute de noi, nu sunt preluate de la alti producatori.

Se pot pune dotari suplimentare sau alte dimensiuni: aer conditionat, radiatoare sau panouri radiante: pentru incalzire, grup sanitar, usi pereți suplimentari etc.

Pretul nu include TVA

ID: 234857403

YusufAbel-423

Raportază

#### DETALII FIRMĂ

Container Plus Storage SRL  
Producem containere monoetaj si modulare

Azetă mai multe

#### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care

Azetă mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

## Oferta 9

The screenshot shows a real estate listing on a mobile app. The top navigation bar includes 'Mesaje', 'Contul tău', and 'Adauga anunț nou'. The main image shows a furnished room with a bed, a desk, and a wardrobe. To the right of the image, the seller's name 'Remus' is displayed, along with the location 'Glodeni, Dambovitza' and a map. Below the location, there are buttons for 'Suna vanzatorul' and 'Trimite mesaj'. The listing also includes a section for 'DREPTURILE CONSUMATORILOR'.

Postat 24 august 2022

## Container tip casuta de locuit sau birou

# 14 581 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Preferinte: Fara preferinte

### DESCRIERE

Container nou care poate fi folosit ca o mini locuinta sau ca birou . Pe exterior încă are folia de protecție pe el .

Costul lui a fost de 4000€ (gol ) fără mobilierul din poze , fără prize pardoseala și mai multe îmbunătățiri aduse ulterior . Se vinde complet cu tot ce este in el .

In acest moment el se afla in Județul Dâmbovița comuna Glodeni .

P R E T : 3300€



PUBLICITATE

PUBLICITATE

## Oferta 10



Mesaje



Contul tău

Adauga anunt nou



Postat 21 august 2022

## Container tip birou, depozitare, chioșc, șantier

# 3 500 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Stare-Utilizat

### DESCRIERE

Container standard cu dimensiunile:

> 2.3 m lățime

> 6 m lungime

> 2.4 m înălțime

Se vinde ca atare, fără ușa fără geam.



Electricice

Pe OLX din Iulie 2016

Activ azi la 10:28



Bun

(3 rating-uri)

Majoritatea cumpărătorilor sunt satisfăcuți de experiența cu acest utilizator.

**Cum funcționează rating-urile?**



Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător.

**Intră în cont / Cont nou**

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Măi multe anunțuri ale acestui vânzător >



Buzau,  
Buzau



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor

**Azată mai multe** ▼

PUBLICITATE

PUBLICITATE

## Oferta 11



Vand container birou locuit baraca [ 6 metri ]

**7 047 lei** Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ BEACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Stare: Utilizat

### DESCRIERE

Container birou locuit baraca 6 metri necesita reparatii la podea si usa si acoperis.

© 24257510

View foto 1402

**John**  
Pe OLX din Iunie 2018  
Activ din 14.11.19

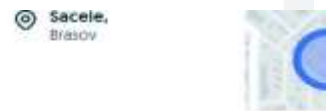
**Bun**  
(1 rating)  
Majoritatea cumpărătorilor sunt satisfăcuți de experiența cu acest utilizator.  
[Cum funcționează rating-urile?](#)

Între în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător.

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor.

[Arați mai multe](#) ▼

PUBLICITATE

## Oferta 12

publi24.ro

Contul meu | Favorite | Curier | [Adauga anunt](#)

Container birou 6 x 2.5. bacau. 2100 e

**2 100 EUR**

Bacau, Bacau

Valabil din 27.06.2022 19:37:05



0748153241

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?


Contactează vânzătorul

Fa oferta

Visualizari: 42

Raporteaza

**P** Palade Emanuel  
[Vezi toate anunțurile](#)



**Descriere**

Container rip birou  
6 x 2.5  
Electric  
Rafturi  
Parchet  
Bacau  
2100 eur

0748153241


### Oferta 13

publi24.ro

Cartul meu Favrite Cuzile Adauga anunt

Container second hand **800 EUR negociabil**

Cluj, Cluj-Napoca Valoarea din 20-08-2022 11:15:38



0721323958

Bună, mă înțelegem oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier


Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 104

Raporteaza

**Platon Sorin**  
Vezi toate anunturile



**Descriere**

De vanzare container second hand, lungime 600 cm - latime 240 cm - inaltime 250 cm, folosit ca si depozit de curle, iar apoi, birou pentru organizare de santier.

0721323958

### Oferta 14





container depozitare

**8 380 lei** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Stare: Utilizat

(P) VidaXL: **Adauga eleganta balconului tau!**

## DESCRIERE

vand container second hand ce ar putea fi folosit pentru depozitare scule, magazie , etc, etc.

lungime 7/45

latime 2/45

inaltime 2/50

import Germania



### Oferta 15



Container second hand..doua la preț de unul nou plus un cadou cabina

**8 626 lei**

Utilizat

Container second hand..doua la preț de unul nou plus un cadou cabina

**8 626 lei**



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Stare: Utilizat

(P) VidaXL: **Adauga eleganta balconului tau!**

## DESCRIERE

De vanzare doua bucati 4.80x2.20.

Nu ofer transport.

Ofer documente de provenienta.

Preț pe bucata. Ofer cadou o cabina duș veșnică cu hidromasaj,lumini,radio și telefon la cumpararea a doua bucati.

### Oferta 16



Container birou

01/2017

**4.100 EUR**

România, Gaiati

