

**Dosar nr.92/122/2012****Debitor: ROMSTRAD SRL – in insolventa****Administrator judiciar: Consortiul MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI****DASCAL INSOLVENCY SPRL****INFORMARE****COMITET CREDITORI 04.04.2023 ora 13:00**

- 1. *Prezentarea punctului de vedere solicitat evaluatorului QUANTUM EVALUARI SRL (Anexa 1), cu privire la Raportul de evaluare nr. 019/2022, întocmit pentru teren extravilan, categoria de folosință arabil compus din 2 parcele în suprafața totală de $S = 43.849$ mp., cu amplasare în comuna Pecica, jud. Arad.***

Aprobarea vânzării terenurilor cu prețul din rapoartele de evaluare existente.

In Comitetul/Adunarea Creditorilor din data de 05.10.2022, BCR a solicitat:

“BCR solicita refacerea și completarea raportului de evaluare astfel încât să fie în conformitate cu standardele ANEVAR – efectuarea inspecțiilor în teren, adăugarea pozelor, a informațiilor despre zona înconjurătoare, inspecția tip desktop fiind considerate o ipoteză specială, întrucât datorită lipsei detaliilor despre descrierea terenurilor, utilități disponibile, tipul drumurilor de acces, etc., valorile estimate pot fi eronate; utilizarea metodei comparației de piață, luând în calcul oferte de terenuri extravilane din zonele analizate, identificabile, verificabile și completate cu detaliile necesare efectuării unei analize cât mai obiective oferte verificabile și identificabile, care să conțină detaliile pentru care au fost punctate – clase de fertilitate, posibilitate irigare, tip acces, istoric cultivare etc.”

Administratorului Judiciar a solicitat evaluatorului Quantum Evaluari SRL punctul de vedere, conform votului președintelui Comitetului Creditorilor cu privire la raportul de evaluare prezentat, Banca Comercială Română.



Raspunsul/ punctul de vedere al evaluatorului este atasat – Anexa 1, in esenta mentionand ca rapoartele au fost intocmite conform standarde ANEVAR si isi mentine concluziile, eventuale modificari ale valorii fiind posibile dupa actualizare documentatie topografica, ceea ce presupune costuri suplimentare semnificative.

Conform rapoarte evaluare :

- **Parcela de 8.119 mp – valoare piata 7.846 Euro;**
- **Parcela de 35.730 mp – valoare piata 39.321 Euro**

Resupunem aprobarii valorificarea terenurilor la pretul de piata stabilit prin rapoartele de evaluare existente, cu urmatoarele mentiuni:

- Asupra terenurilor, este instituit sechestrul asigurator conform Ordonantei PICCJ-DIICOT din 28.04.2016 in Dosar nr.2106d/P/2011 si a ordonantelor de mentinere a masurii asiguratorii instituite, emise si comunicate ulterior.
- **Bunurile vor fi valorificate cu mentinerea sechestrului penal .**

Precizam faptul ca vanzarea terenului a fost aprobata conform proceselor verbale ale Comitetului/Adunarii Creditorilor din data de 05.10.2022, cu insusirea punctului de vedere al BCR.

In caz de neaprobare a valorificarii la pretul de piata stabilit prin rapoartele de evaluare existente, solicitam imputernicirea de a solicita oferte pentru intocmirea unui alt raport de evaluare, urmand ca desemnarea unui alt evaluator sa fie supusa aprobarii Comiterului Creditorilor.

2. Prezentarea punctului de vedere solicitat evaluatorului QUANTUM EVALUARI SRL (Anexa 1), cu privire la Raportul de evaluare nr. 018/2022, intocmit pentru 68 terenuri extravilane, categoria de folosinta arabil, in suprafata totala masurata de 493.852 mp, cu amplasare in comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu

Aprobarea vanzarii terenurilor cu pretul din rapoartele de evaluare existente.

In Comitetul/Adunarea Creditorilor din data de 05.10.2022 , BCR a solicitat :



“BCR solicita refacerea si completarea raportului de evaluare astfel incat sa fie in conformitate cu standardele ANEVAR – efectuarea inspectiilor in teren, adaugarea pozelor, a informatiilor despre zona inconjuratoare, inspectia tip desktop fiind considerate o ipoteza speciala, intrucat datorita lipsei detaliilor despre descrierea terenurilor, utilitati disponibile, tipul drumurilor de acces, etc., valorile estimate pot fi eronate; utilizarea metodei comparatiei de piata, luand in calcul oferte de terenuri extravilane din zonele analizate, identificabile, verificabile si completate cu detaliile necesare efectuarii unei analize cat mai obiective oferte verificabile si identificabile, care sa contina detaliile pentru care au fost punctate – clase de fertilitate, posibilitate irigare, tip acces, istoric cultivare etc.”

Administratorului Judiciar a solicitat evaluatorului Quantum Evaluari SRL punctul de vedere, conform votului presedintelui Comitetului Creditorilor cu privire la raportul de evaluare prezentat, Banca Comerciala Romana.

Raspunsul/ punctul de vedere al evaluatorului este atasat – Anexa 1, in esenta mentionand ca rapoartele au fost intocmite conform standarde ANEVAR si isi mentine concluziile, eventuale modificari ale valorii fiind posibile dupa actualizare documentatie topografica, ceea ce presupune costuri suplimentare semnificative .

Conform rapoarte evaluare : Teren total : 493.852 mp, Valoare totala : 376.367 Euro (Anexa 2)

Resupunem aprobarii valorificarea terenurilor la pretul de piata stabilit prin rapoartele de evaluare existente, cu urmatoarele mentiuni.

- Asupra terenurilor ce fac obiectul evaluarii, cu exceptia terenului inscris in Cartea Funciara sub nr. 30434, in suprafata totala de 5000 mp, este instituita garantie (sechestrul asigurator) in favoarea creditorului ANAF, conform actelor administrative emise in data de 22.06.2012.
- Asupra terenurilor, cu exceptia terenului inscris in Cartea Funciara sub nr. 30434, in suprafata totala de 5000 mp, este instituit sechestrul asigurator conform Ordonantei PICCI-DIICOT din 28.04.2016 in Dosar nr.2106d/P/2011 si a ordonantelor de mentinere a masurii asiguratorii instituite, emise si comunicate ulterior.
- **Bunurile vor fi valorificate cu mentinerea sechestrului penal .**

In caz de neaprobare a valorificării la prețul de piață stabilit prin rapoartele de evaluare existente, solicităm imputernicirea de a solicita oferte pentru întocmirea unui alt raport de evaluare, urmând ca desemnarea unui alt evaluator să fie supusă aprobării Comiterului Creditorilor.

Precizăm faptul că pentru vânzarea terenului nu s-a putut lua nicio hotărâre în cadrul Comitetului Creditorilor din data de 05.10.2022, deoarece creditorul garantat ANAF nu face parte din comitet; Vânzarea NU a fost aprobată în ședința Adunării creditorilor din data de 05.10.2022, întrucât creditorii au votat în sensul achiesării la punctul de vedere al creditorului garantat ANAF, care nu a aprobat valorificarea cu motivația existenței sechestrului penal instituit de DIICOT.

Anexam și corespondența cu creditorul garantat ANAF privind procedura de valorificare. (Anexa 3)

3. Prezentarea Raportului de evaluare (Anexa 4), întocmit de QUANTUM EVALUARI SRL membru corporativ ANEVAR autorizație 0284, în 15 martie 2022, bunurile mobile mijloace de transport, garantate în favoarea creditorului Management&Investments Advisers SRL, aprobarea vânzării și aprobarea strategiei de valorificare a acestora, prin licitație publică, cu posibilitatea preluării bunurilor imobile în contul creanței.

In conformitate cu hotărârea Adunării Creditorilor Romstrade S.R.L. din data de 15.02.2022 prin care s-a aprobat ***propunerea administratorului judiciar privind reevaluarea bunurilor ce constituie garanția creditorului Management & Investments Advisers SRL*** și ținând cont de dispozițiile art. 41 alin.2 din Legea 85/2006, va prezentăm spre analiză Raportul de Evaluare întocmit în data de 15.03.2022.

Valoarea de piață este :



Nr. crt.	Nr. inv.	DENUMIRE	Marca/Tip	Nr. inm.	Nr. identificare	An fabric.	Cilindree cm ³ /comb.	Putere CP	Stare	Valoare piata euro	Valoare piata lei*	Obs
1	A2297	Autoturism	DACIA LOGAN BERLINA	GR-04-HMC	UU1LSDAEH38554235	2007	1400, benzina	75	piese, fier vechi		1.150	
2	A2305	Autoturism	MERCEDES- BENZ-BLUE AIR	B-77-MTW	WDD2040081F015831	2008	2150, diesel	170	piese, fier vechi		2.110	
3	A2308	Autoturism	SKODA OCTAVIA	GR-06-SRU	TMBGM21Z1A8041069	2010	1200, benzina	105	epava, fier vechi		500	taxare inversa
4	A2317	Autoturism	VOLKSWAGEN CADDY	GR-04-HIX	WV1ZZZ2KZAX057736	2010	1900, diesel	105	motor defect	2.773	13.723	
5	A2313	Autoturism	TOYOTA RAV 4	GR-04-HJJ	JTMHV05J704023872	2008	2000, benzina	150	epava, fier vechi		610	taxare inversa
6	A2298	Autoturism	DACIA LOGAN BERLINA	GR-04-HKZ	UU1LSDAEH38069521	2008	1400, benzina	75	piese, fier vechi		1.150	
7	A2299	Autoturism	DACIA LOGAN BREAK	GR-04-HKG	UU1KSD0F541538984	2009	1600, benzina	85	epava, fier vechi		500	taxare inversa
8	A2301	Autoturism	DACIA LOGAN PICK-UP	GR-04-HMT	UU1USD1K540724462	2008	1450, diesel	70	piese, fier vechi		1.320	
9	A2315	Autoturism	VOLKSWAGEN PASSAT	GR-11-JOR	WWWZZZ3CZAP007632	2010	2000, diesel	110	ambreiaj def, pompa apa	2.270	11.230	
10	A2310	Autoturism	TOYOTA COROLA	GR-04-HMB	AHTLB56E803028573	2008	1600, benzina	122	epava, fier vechi		440	taxare inversa
11	A2304	Autoturism	MERCEDES- BENZ- KOMPRESSOR	GR-77-MIC	WDD2040411F016664	2008	1800, benzina	180	piese, fier vechi		2.110	
12	A2314	Autoturism	TOYOTA RAV 4	GR-04-HKY	JTMBH31V20D006999	2008	2000, benzina	150	piese, fier vechi		1.980	
13	A2307	Autoturism	SKODA OCTAVIA FACE LIFT	GR-04-HIV	TMBCT21Z0A8041275	2010	1600, diesel	105	piese, fier vechi		1.630	
14	A2309	Autoturism	SKODA OCTAVIA	GR-04-HJK	TMBCT21Z3A8040945	2010	1600, diesel	105	ambreiaj def, pompa apa	2.020	9.970	
15	A2316	Autoturism	VOLKSWAGEN PASSAT	GR-04-HKF	WWWZZZ3CZAP007642	2010	2000, diesel	110	piese, fier vechi		1.900	
16	A2302	Autoturism	MERCEDES- BENZ C200 KOMPRESOR	GR-04-HIW	WDD2040411F009792	2008	1800, benzina	180	motor defect	3.025	14.966	
17	A2312	Autoturism	TOYOTA LAND CRUISER	GR-04-HJI	JTMHV05J704023872	2008	4460, diesel	280	piese, fier vechi		3.840	
TOTAL											69.129	
* - valoare fara TVA												

In baza dispozitivului Hotararii civile nr. 174/2014 pronuntata de Tribunalul Giurgiu in dosarul nr. 92/122/2012 (anexa 5 – extras portal), a fost dispusa ridicarea suspendarii instituita de art. 36 din Legea 85/2006 privind contractele de garanție reală mobiliară nr. 10173.2/18.07.2011 și nr. 10173/PA 01/28.08.2012 privind un număr de 23 de autoturisme, proprietatea SC Romstrade SRL, până la acoperirea creanței în sumă de 353.600 lei a creditoarei lordache Gherghina.

Avand in vedere notificarea Management & Investments Advisers SRL (Anexa 6), in calitate de cesionar al creantei garantate al creditorului lordache Gherghina, prin care isi exprima intentia de a prelua bunurile constand intr-un numar de 23 de autoturisme asupra carora este instituita ipoteca mobiliara in cuantumul creantei, administratorul judiciar propune urmatoarea strategie de valorificare:

- Faza I – vanzare in bloc, in care se va organiza o serie de 3 sedinte publice, respectiv o sedinta saptamanala pornind de la valoarea de piata de 100% stabilita in raportul de evaluare;
- Faza II – vanzare in bloc, in care se va organiza o serie de 3 sedinte publice, respectiv o sedinta saptamanala pornind de la valoarea de piata de 95% stabilita in raportul de evaluare;
- Faza III – vanzare in bloc, in care se va organiza o serie de 3 sedinte publice, respectiv o sedinta saptamanala pornind de la valoarea de piata de 90% stabilita in raportul de evaluare;



Vanzarea va fi supusa spre aprobare si Adunarii Creditorilor .

Precizam ca din cele 23 autoturisme, doua nu au fost identificate la data evaluarii efectuate de CS INVEST Consulting la data de 24.05.2013 (AUDI cu nr. de inmatriculare GR-04-HIY si MERCEDES BENZ C200 KOMPRESOR cu nr. de inmatriculare GR-04-HJY) si nu au fost supuse aprobarii valorificarii, trei autoturisme (DACIA LOGAN BERLINA cu nr. de inmatriculare GR-04-HSO, MERCEDES- BENZ ML 280 cu nr. de inmatriculare GR-04-HMD si TOYOTA LAND CRUISER cu nr. de inmatriculare GR-04-HMS) nu au fost identificate in patrimoniul Romstrade, inca de la data deschiderii procedurii, motiv pentru care acestea au fost scoase din evidenta conform Raportului de expertiza extrajudiciara prezentat in cadrul Comitetului Creditorilor din data de 12.07.2018 si a inventarierii efectuate la data deschiderii procedurii, iar un autoturism (DACIA LOGAN Break cu nr. de inmatriculare GR-04-HJX) nu a fost identificat la data reevaluarii prezentat spre analiza in prezenta sedinta.

Creditorul garantat poate participa la licitatie pentru bunurile garantate in favoarea lui, fara plata caiet de sarcini si garantie de participare, poate depune creanta drept pret in licitatia publica, cu conditia platii cheltuielilor de procedura si indeplinirii conditiilor de participare la licitatie.

4. *Prezentarea cererii de preluare in contul creantei (Anexa 7) a bunurilor imobile garantate creditorului Cruceru Maria (cesionar in drepturi a Patria Bank), aprobarea vanzarii si aprobarea strategiei de valorificare a acestora, prin licitatie publica, cu posibilitatea preluarii bunurilor imobile in contul creantei.*

In sedinta Comitetul Creditorilor din data de 05.10.2022, nu s-a putut lua nici o hotarare privind aprobarea vanzarii terenurilor intrucat nu s-a intrunit majoritatea , iar creditorul garantat Patria Bank nu face parte din Comitetul Creditorilor.

Administratorul judiciar si-a insusit punctul de vedere al creditorului garantat Patria Bank, exprimat si aprobat in cadrul adunarii creditorilor din data de 05.10.2022 (Anexa 8), si a fost aprobata vanzarea si strategia de valorificare propusa de creditorul garantat.

Adand in vedere ca:

- In data de 18.01.2023 am fost notificati cu privire la cesiunea creantei garantate creditorului Patria Bank, catre cesionarul Cruceru Maria (**Anexa 9**), prin care Patria Bank cesioneaza toate si oricare drepturi, garantii si creante rezultand din sau in legatura cu contractual de credit nr. 982 din data de 28.01.2011 cu completarile si modificarile ulterioare;
- In data de 30.01.2023 am fost notificati cu privire la cesiunea creantei detinuta de creditorii Cruceru Gheorghe si Cruceru Maria, catre cesionarul Cruceru Maria (**Anexa 10**)
- In data de 16.02.2023 am primit cererea de preluare in contul creantei a imobilelor garantate (**Anexa 7**)
- Asupra terenurilor, este instituit sechestrul asigurator conform Ordonantei PICCJ-DIICOT din 28.04.2016 in Dosar nr.2106d/P/2011 si a ordonantelor de mentinere a masurii asiguratorii instituite, emise si comunicate ulterior.
- **Bunurile vor fi valorificate cu mentinerea sechestrului penal .**

Administratorul judiciar propune strategia de valorificare, licitatie publica, saptamanala, cu posibilitatea preluarii bunurilor imobile in contul creantei, cu pret de pornire valoarea de piata de 100% stabilita in raportul de evaluare insusit de Administratorul judiciar in Adunarea creditorilor din data de 05.10.2022, respectiv :

V.P. = 1.778.563 lei + TVA , echivalent a 359.400 Euro + TVA

Vanzarea va fi supusa spre aprobare si Adunarii Creditorilor

5. Aprobarea strategiei de valorificare pentru bunul nevalorificat la preturile aprobate in Adunarile Creditorilor din data de 09.02.2021, 17.05.2021, 15.02.2022, respectiv 05.10.2022.

Nr.inv	Denumire bun nevalorificat	Nr. inm.	Pret pornire licitatie aprobat A.C. fara TVA -lei-	Pret redus aprobat faza IX fara TVA - lei-	Garantii
A115	Finisor Asphalt	U0104	85,100.00	17.020.00	liber de sarcini

Pentru bunurile mobile echipamente, strategia de valorificare aprobată de Adunarea Creditorilor în sedința din 05.10.2022 a fost:

- a) Faza VII – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 40% stabilită în raportul de evaluare;
- b) Faza VIII – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 30% stabilită în raportul de evaluare;
- c) Faza IX- – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 20% stabilită în raportul de evaluare;

Au fost organizate conform strategiei de valorificare aprobate de Adunarea Creditorilor un număr total de 30 licitații, din care: 6 licitații cu 100% din evaluare, 6 licitații cu 90%, 6 licitații cu 80%, 3 licitații cu 70%, 3 licitații cu 60%, 3 licitații cu 50%, câte 1 licitație cu 40%, 30% și 20%. Până la 01.11.2022, data organizării ultimei licitații, nu s-au prezentat potențiali cumpărători.

Având în vedere că nu a existat niciun potențial cumpărător pentru bunul mobil echipament prezentat, Administratorul Judiciar propune aprobarea următoarei strategii de valorificare:

- a) Faza X – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 15% stabilită în raportul de evaluare;
- b) Faza XI – în care se va organiza o licitație pornind de la valoarea de piață de 10% stabilită în raportul de evaluare;

Licitatiile vor putea fi organizate și online prin intermediul portalului UNPIR : www.licitatii-unpir.ro.

6. Aprobarea încheierii actului adițional la contractul de arenda nr. 64/27.10.2014 (cu acte adiționale, valabil până la data de 14.12.2020) pentru terenuri agricole cu AGRONOMICA SRL

Conform contractului de arenda nr. 64/27.10.2014 încheiat cu AGRONOMICA SRL a fost arendat teren agricol în suprafața de 31,6639 situat în Adunatii Copaceni (Anexa 11).

Conform acte aditionale ulterioare (ultimul nr.4 din 24.09.2019 – Anexa 12) perioada arendarii a fost pana la data de 14.12.2020.

A urmat perioada de pandemie – 2020, cand trebuia incheiat act aditional pentru anul 2021 si 2021, cand trebuia incheiat act aditional pentru anul 2022. Nu a fost incheiat nici un act aditional, dar terenurile agricole nu au fost predate catre ROMSTRATE SRL.

AGRONOMICA SRL solicita in prezent incheierea unui act aditional pentru toata perioada 2020-2023 , pentru care sa achite lipsa de folosinta la nivelul arendeii pentru anii 2021 si 2022 si arenda pentru anul 2023. (Anexa 13)

Consortiul,

MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI

si

DASCAL INSOLVENCY SPRL

prin ,

prin,

Anca Cristina Sirbu

Catalin Andrei Dascal

