Cluj-Napoca: Str. Nicolae Cristea Nr. 25, 400184, Tel/Fax: 0264 438.03.33
Arad: B-dul Decebal, nr. 2, Camera 221, Tel/Fax: 0257 272.427
darian@darian.ro; www.darian.ro

DRS 8437 / 04.11.2014

RAPORT DE EVALUARE ACTIVE

aflate in proprietatea

ASTRA BUS SRL

SOLICITANT: ASTRA BUS S.R.L.

DESTINATAR: ASTRA BUS S.R.L. – debitoarea in insolventa, la solicitarea administratorului judiciar EXPERT SPRL ARAD

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al **DESTINATARULUI.**

OCTOMBRIE 2014

Catre: Conducerea ASTRA BUS S.R.L.
EXPERT SPRL ARAD
Ref: Evaluare ACTIVE apartinand ASTRA BUS S.R.L., aflate in patrimoniu la data de 31.07.2014.

La cererea beneficiarului si in baza contractului de prestari servicii incheiat intre DARIAN DRS S.A. si ASTRA BUS S.R.L., am inspectat si/sau analizat si evaluat activele aflate in patrimoniul societatii la data de 31.07.2014: imobilizari corporale (terenuri, cladiri, constructii si amenajari speciale, stocuri si bunuri mobile), respectiv imobilizari necorporale (creante).

Scopul evaluarii: utilizarea valorilor estimate pentru procedura de insolventa.

Avand in vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2014:

Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:
- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Deoarece unele proprietati din patrimoniul societatii evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca si garantii pentru diferite institutii financiare, evaluarea s-a făcut si cu respectarea prevederilor:
- ✓ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului.

Avand in vedere faptul ca raportul de evaluare cuprinde si evaluarea tuturor bunurilor mobile de natura echipamentelor, utilajelor, stocurilor, mobilierului, calculatoare si birotica, etc. aflate in proprietatea clientului, acesta a tinut cont, in exprimarea unei opinii asupra valorii de piata acestora si de:
- ✓ SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii

Fiind vorba de procedura de insolventa, pentru evaluarea creantelor (a activelor financiare ale societatii) s-au luat in considerare si definitiile cuprinse in SEV 250 – Instrumente financiare.

De asemenea, avand in vedere noile reglementari ale ANEVAR dar si procedurile interne ale firmei Darian DRS, s-a tinut cont, in prezentul raport de evaluare si de standardul:
- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluarilor

De asemenea s-a tinut cont si de recomandarile urmatoarelor ghiduri metodologice de evaluare:
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor;
- GME 520 - Evaluare pentru garantarea imprumuturilor.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în capitolul aferent), corelat cu specificațiile GME 520 referitoare la evaluarea garanțiilor reale materiale, tipul valorii adecvat este ”valoarea de piață”, definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

Tipul valorii estimate:
- ✓ **Valoare de piata**, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general:
  - o "*Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere*".
  - o Ipoteza de lucru este:

- aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluarii, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (in cazul imobilizarilor corporale mobile specializate premisa evaluarii este aceea ca transferul se va face impreuna cu amplasamentul/componenta imobilara, in ipoteza („instalat / montat pe amplasament");

✓ Suplimentar, din partea destinatarului s-a cerut si o indicatie asupra pretului obtenabil intr-o **vanzare fortata.**
  - Trebuie precizat ca o „vânzare forţată" este o descriere a situaţiei în care are loc schimbul şi nu un tip al valorii distinct. Termenul „vânzare forţată" se utilizează deseori în situaţiile când un vânzător este constrâns să vândă şi, în consecinţă, nu are la dispoziţie o perioadăde marketing adecvată.

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate al ASTRA BUS S.R.L asupra activelor supuse evaluarii.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

Prezenta lucrare se adreseaza ASTRA BUS S.R.L / EXPERT SPRL ARAD - administrator judiciar, in calitate de client si destinatar.
Inspectiile activelor aflate in patrimoniul ASTRA BUS S.R.L au fost realizate in intervalul temporar Septembrie - Octombrie 2014 de catre evaluatori angajati ai DARIAN DRS SA in prezenta unor reprezentanti ai proprietarului – ASTRA BUS S.R.L.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

Data evaluarii este 25.09.2014 iar data raportului este Noiembrie 2014.

Abordari in evaluare:

Pentru proprietatile imobiliare (teren, cladiri, constructii si amenajari speciale):
- ABORDAREA PRIN PIATA pentru:
  A) terenurile aferente amplasamentelor din:
  1) Orasul Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, in partea de Nord-Est a Municipiului Arad, jud. Arad;
  2) Zona Industriala Sud (Autostrada TM-AR-Nadlac / DJ Arad-Zadareni), jud. Arad;
- ABORDAREA PRIN VENIT: pentru amplasamentul din Orasul Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad;
- ABORDAREA PRIN COST: pentru amplasamentul din Orasul Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad;
- TEHNICA REZIDUALA A TERENULUI: pentru terenurile libere cu destinatie industriala din Zona Industriala Sud (Autostrada TM-AR-Nadlac / DJ Arad-Zadareni), jud. Arad.

Pentru imobilizarile corporale mobile (pentru usurinta comunicarii vor fi utilizate denumirile generice de „mijloace fixe" si „mijloace de transport"):
- ABORDAREA PRIN PIATA: s-a aplicat aceasta abordare doar pentru autoutilitara Isuzu N2. Pentru restul bunurilor mobile evaluate, aceasta abordare nu a fost adecvata datorita volumului mare de date spre analizat si faptului ca informatiile privind caracteristicile tehnice ale bunurilor comparabile nu sunt cunoscute cu o suficienta acuratete.
- ABORDAREA PRIN VENIT: nu s-au avut la dispozitie informatiile necesare aplicarii in mod adecvat/relevant. In cazul de fata, aceasta abordare poate conduce la sub/supraevaluari.
- ABORDAREA PRIN COST: s-a aplicat pentru toate bunurile mobile supuse evaluarii – mijloace fixe si mijloace de transport.

Pentru imobilizarile corporale mobile de natura stocurilor:
- ABORDAREA PRIN PIATA: avand in vedere dimensiunea si structura stocului de marfa, precum si faptul ca nu s-a prezentat evaluatorului structura stocului la data evaluarii (25.09.2014) ci la data ultimei balante de verificare

prezentata (31.07.2014), , aceasta abordare nu a putut fi aplicata. In ceea ce priveste stocul obiectelor de inventar (contul 303), din cauza faptului ca informatiile puse la dispozitie au fost deficitare, nu s-a putut aplica abordarea prin piata in evaluarea acestora.

- ABORDAREA PRIN COST: s-a aplicat pentru toate conturile grupei de stocuri (clasa 3) care au prezentat sold la data ultimei balante de verificare.

Pentru creante: metodologia de evaluare a presupus efectuarea corecțiilor necesare asupra soldului conturilor în care au fost înregistrate acestea, corecții care au la bază concluziile unei analize prealabile.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

(1) Aspecte generale – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
(2) Prezentarea generala a proprietatilor evaluate
(3) Evaluarea patrimoniului
(4) **ANEXE** cu fiecare tip de proprietate evaluata:
(4.1) Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, partea de Nord-Est a Municipiului Arad
(4.2) Terenuri libere cu destinatie industriala situate în Zona Industriala Sud (Autostrada TM-AR-Nadlac / DJ Arad-Zadareni), jud. Arad.
(4.3) Bunuri mobile de natura stocurilor
(4.4) Bunuri mobile de natura echipamentelor, masinilor, calculatoarelor, obiectelor de birotica, mobilier de birou, autoutilitarelor si microbuzelor
(4.5) Analiză și evaluare creanțe

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a activelor din patrimoniul ASTRA BUS S.R.L, **tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport**, este:

VALOARE DE PIATA GLOBALA - ACTIVE ASTRA BUS S.R.L

11.938.105 LEI, echivalent a 2.712.166 EURO

Defalcat, valorile se prezinta astfel:

Nr. Crt.	DENUMIRE ACTIV EVALUAT	VALOARE DE PIATA	
		EURO	RON
IMOBILIZARI CORPORALE			
1	Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad	1,180,000	5,193,000
2	Terenuri libere cu destinatie industriala situate în Zona Industriala Sud, jud. Arad	545,000	2,399,400
3	Bunuri mobile de natura stocurilor	217,944	959,518
4	Mijloace fixe exclusiv cele aferente constructiilor de pe amplasamentul administrativ-industrial Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1	373,137	1,642,380
	TOTAL	**2,316,081**	**10,194,298**
IMOBILIZARI NECORPORALE			
5	Creante comerciale	396,086	1,743,807
	TOTAL	**396,086**	**1,743,807**
	TOTAL VALOARE ACTIVE	**2,712,166**	**11,938,105**

Tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, **valoarea de piata** defalcata pe fiecare numar de inventar a terenurilor, cladirilor, constructiilor, amenajarilor speciale si a bunurilor mobile este:

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Contul 211						
	Teren Campul Linistii				693,774	582,500	2,564,500
	Teren Zona Industriala				682,488	545,000	2,399,400
	Total Cont 211				**1,376,262**	**1,127,500**	**4,963,900**
	TOTAL GENERAL TERENURI				**1,376,262**	**1,127,500**	**4,963,900**
1	HALA PRODUCTIE	11001	1	1.1	2,001,700	519,073	2,283,486
2	CABINA POARTA	11002	1	1.1	0	0	0
3	CABINA POARTA-REEV	11002A	1	1.1	3,000	0	
4	HALA REPARATIE	11003	1	1.1	279,900	55,540	244,328
5	MAGAZIE	11004	1	1.1	0	0	0
6	MAGAZIE - REEV	11004A	1	1.1	15,100	0	0
7	HALA REPARATII	11005	1	1.1	85,100	16,862	74,177
	Total Subgrupa 1.1				**2,384,800**	**591,474**	**2,601,991**
	TOTAL GENERAL CONSTRUCTII				**2,384,800**	**591,474**	**2,601,991**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 2 Instalatii tehnice,mijloace de transport,animale si plantatii						
	Subgrupa 2.1 Echipamente tehnologice (masini,utilaje si instalatii de lucru)						
1	MASINA MORTEZAT	21002	2	2.1	822	0	0
2	STRUNG	21004	2	2.1	8,613	400	1,800
3	STRUNG	21005	2	2.1	8,632	400	1,800
4	FREZA ORIZONTALA	21006	2	2.1	892	200	900
5	MASINA DE GAURIT BOSCH	21009	2	2.1	1,100	0	0
6	ECHIPAMENT VOPSIRE ELECTROSTATIC	21010	2	2.1	2,615	150	661
7	POLIZOR DUBLU	21014	2	2.1	868	0	0
8	MASINA DE GAURIT-INSURUBAT	21015	2	2.1	868	0	0
9	MASINA DE ASCUTIT FREZA	21019	2	2.1	3,392	26	100
10	FERASTRAU DEBITAT KGS/301	21022	2	2.1	1,969	0	0
11	FERASTRAU DE PRECIZIE PKF/255	21023	2	2.1	11,796	500	2,200
12	MASINA DE RINDELUIT HC/260	21024	2	2.1	4,929	300	1,300
13	MASINA DE FREZAT TF-904/2.8	21028	2	2.1	10,300	400	1,800
14	ASPIRATOR RUMEGUS	21029	2	2.1	1,152	31	100
15	APARAT DE TAIAT CU PLASMA	21030	2	2.1	13,225	0	0
16	MASINA DE GAURIT ABS/12	21032	2	2.1	1,248	0	0
17	MASINA DE GAURIT ABS/12	21033	2	2.1	1,248	0	0
18	APARAT DE SUDARE ESAB	21039	2	2.1	11,094	0	0
19	APARAT DE SUDARE ESAB	21040	2	2.1	10,994	0	0
20	INSTALATIE VOPSIRE-USCARE	21043	2	2.1	73,772	1,322	5,819
21	FERASTRAU PENDULAR	21044	2	2.1	1,881	20	90
22	APARAT SUDURA VARIOSTAR-2500	21046	2	2.1	6,110	0	0
23	FERASTRAU PENDULAR	21047	2	2.1	1,892	100	400
24	CIOCAN ROTOPERCUTOR GBH 11DE	21048	2	2.1	3,400	0	0
25	MASINA SPALAT SI SABLAT KC 4000	21049	2	2.1	4,009	0	0
26	MASINA INDOIT TABLA CNC	21052	2	2.1	190,339	5,600	24,700
27	MASINA TAIAT TABLA DHGM-3006	21053	2	2.1	74,405	3,100	13,600
28	MASINA INDOIT PROFILE PBM-35	21054	2	2.1	12,112	1,100	4,800
29	CIRCULAR DE TIVIT CU PANZA	21055	2	2.1	21,193	2,200	9,700
30	COMPRESOR CU SURUB 7.5 HP	21056	2	2.1	17,567	2,100	9,200
31	MASINA DE NITUIT 4.8*6.4	21057	2	2.1	1,558	0	0
32	APARAT DE SUDURA MIG-325	21058	2	2.1	8,117	0	0
33	DISPOZITIV TENSIONARE ARC	21059	2	2.1	3,500	400	1,800
34	APARAT CLIMA 12000BTU	21060	2	2.1	1,687	100	400
35	SCHELA METALICA 2.5 M	21061	2	2.1	1,932	100	400
36	APARAT SUDURA ESAB MIG C340	21062	2	2.1	7,775	0	0
37	REZERVOR 270 L	21063	2	2.1	1,818	300	1,300
38	INSTALATIE DE SUDURA TIP ESAB	21064	2	2.1	8,150	0	0
39	MASINA INDOIT TEVI UNI42A	21066	2	2.1	20,428	1,600	7,000
40	APARAT CLIMATIZARE AA-24V2	21067	2	2.1	2,100	0	0
41	APARAT SUDURA ESAB ORIGO ARC	21070	2	2.1	2,064	0	0
42	INSTALATIE VOPSIT IN CAMP ELECTROSTATIC	21071	2	2.1	83,864	1,688	7,429
43	INSTALATIE INCARCARE FREON	21072	2	2.1	2,125	0	0
44	STATIE SPALARE AUTOCLIMA	21073	2	2.1	2,472	0	0
45	POMPA DE MANA	21074	2	2.1	1,999	300	1,300
46	INSTALATIE PROTECTIE TRASNET	21075	2	2.1	6,209	0	0
47	APARAT SUDURA CADDY ARC 1511	21076	2	2.1	2,715	0	0
48	APARAT DE TAIERE CU PLASMA PMX1650	21077	2	2.1	27,576	1,200	5,300
49	MASINA DE TUNS IARBA	21078	2	2.1	8,400	0	0
50	MASA TAPIERIE	21079	2	2.1	812	100	400
51	MASA TAPITERIE	21080	2	2.1	812	100	400
52	MASA TAPITERIE	21081	2	2.1	812	100	400
53	MASA TAPITERIE	21082	2	2.1	812	100	400
54	MASA TAPITERIE	21083	2	2.1	812	100	400
55	MASA TAPITERIE	21084	2	2.1	812	100	400
56	MASA TAMPLARIE	21085	2	2.1	1,033	200	900
57	MASA TAMPLARIE	21086	2	2.1	1,033	200	900
58	MASA TAMPLARIE	21087	2	2.1	1,033	200	900
59	MASA TAMPLARIE	21088	2	2.1	1,033	200	900
60	MASA HALA LUCRU	21089	2	2.1	3,185	500	2,200
61	MASA HALA LUCRU	21090	2	2.1	3,185	500	2,200
62	MASA HALA LUCRU	21091	2	2.1	25,233	4,200	18,500
63	DISPOZITIV MONTAT ECHIPAMENT TROLY	21092	2	2.1	3,340	600	2,600
64	MASA DEPOZITARE TABLA INDOITA	21093	2	2.1	602	100	400
65	MASA MASINA DE DEBITAT	21094	2	2.1	1,063	200	900
66	MASA CU CIOCNITORI	21095	2	2.1	628	100	400
67	SUPORT POLIZOR	21096	2	2.1	115	20	90
68	MASA ELECTRICIENI	21097	2	2.1	1,128	200	900
69	MASA ELECTRICIENI	21098	2	2.1	1,128	200	900
70	SCARA ACCES ACOPERIS TROLEIBUZ	21099	2	2.1	1,855	300	1,300
71	MASA DEPOZITAT REPERE SUDATE	21100	2	2.1	531	100	400
72	RAMPA	21101	2	2.1	130,702	21,800	96,000
	Total subgrupa : 2.1				**878,625**	**53,857**	**236,690**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 2 Instalatii tehnice,mijloace de transport,animale si plantatii						
	Subgrupa 2.2 Aparate si instalatii de masurare,control si reglare						
80	MEGAOHMETRU MI2077	22044	2	2.2	3,936	200	900
81	OSCILOGRAF OX7102	22045	2	2.2	10,748	400	1,800
82	ELCAMETRU	22046	2	2.2	2,783	100	400
83	OPACIMETRU	22047	2	2.2	20,461	700	3,100
84	INSTALATIE TEST RIGIDITATE	22048	2	2.2	20,209	600	2,600
85	INSTALATIE DE CANTARIRE	22053	2	2.2	35,319	1,000	4,400
86	SERVER IBM 7945K3G	22086	2	2.2	13,324	1,000	4,400
87	TAHOGRAF	22087	2	2.2	2,870	400	1,800
88	TESTER DIAGNOZA AUTO ISUZU	22088	2	2.2	11,820	900	4,000
89	LAPTOP SONY VAIO SVS B12R9EB	22089	2	2.2	4,515	500	2,200
90	SURSA UPC SMC NET 3000-PR 8X 88S003	22090	2	2.2	2,048	300	1,300
91	APLE IPAD MINI	22091	2	2.2	2,837	400	1,800
92	LAPTOP APPLE	22092	2	2.2	5,287	200	900
93	CALCULATOR 15	22093	2	2.2	3,578	600	2,600
94	CALCULATOR 15	22094	2	2.2	3,578	600	2,600
95	CALCULATOR WF4GSGR 10A592	22095	2	2.2	3,891	600	2,600
96	CALCULATOR 10A506	22096	2	2.2	10,936	1,700	7,500
97	CALCULATOR 10A591	22097	2	2.2	4,771	700	3,100
98	CALCULATOR 10A038	22098	2	2.2	3,454	500	2,200
99	SERVER 42L177	22099	2	2.2	19,813	3,400	15,000
100	SERVER 42L177	22100	2	2.2	19,813	3,400	15,000
	Total subgrupa 2.2				**205,991**	**18,200**	**80,200**
	Subgrupa 2.3 Mijloace de transport						
101	SUPORT SUSTINERE (VINCI)	23056	2	2.3	39,282	5,800	25,500
102	AUTOUTILITARA N2 ISUZU	23057	2	2.3	70,121	13,100	57,700
	Total subgrupa 2.3				**109,403**	**18,900**	**83,200**
	Total grupa 2				**1,194,019**	**90,957**	**400,090**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 3 Mobilier,aparatura birotica,sisteme de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale						
	Subgrupa 3.1 Mobilier						
103	DULAP 3 USI (GLISANTE)	21007	3	3.1	12,671	180	790
104	MOBILIER BHR (CANAPEA+4 FOTOLII)	31008	3	3.1	3,000	300	1,300
105	DULAP METALIC -2 USI	31011	3	3.1	2,168	200	900
106	MASINA DE SPALAT	31012	3	3.1	4,080	200	900
107	ASPIRATOR INOX	31013	3	3.1	5,655	300	1,300
108	BIROU ACQUAMA TAVOS	31014	3	3.1	1,987	200	900
109	ANSAMBLU DULAP 6 USI 2400*400*2200	31015	3	3.1	4,032	700	3,100
110	ANSAMBLU DULAP 6 USI 2700*400*2200	31016	3	3.1	4,032	700	3,100
111	ANSAMBLU DULAP 6 USI 2400*400*2200	31017	3	3.1	4,032	700	3,100
112	ANSAMBLU BIROU DIRECTORIAL	31018	3	3.1	59,056	10,400	45,800
113	ANSAMBLU MOBILIER HOL MIC	31019	3	3.1	13,105	2,300	10,100
114	PULT SECRETARIAT	31020	3	3.1	6,694	1,200	5,300
115	ANSAMBLU BUCATARIE	31021	3	3.1	13,888	2,500	11,000
116	RAFT	31022	3	3.1	2,936	500	2,200
117	RAFT	31023	3	3.1	2,936	500	2,200
118	RAFT	31024	3	3.1	2,936	500	2,200
119	RAFT	31025	3	3.1	2,936	500	2,200
120	RAFT	31026	3	3.1	2,936	500	2,200
121	RAFT	31027	3	3.1	2,936	500	2,200
122	RAFT	31028	3	3.1	2,936	500	2,200
123	RAFT	31029	3	3.1	2,936	500	2,200
124	RAFT	31030	3	3.1	2,936	500	2,200
125	RAFT	31031	3	3.1	2,936	500	2,200
126	RAFT	31032	3	3.1	2,936	500	2,200
127	RAFT	31033	3	3.1	2,936	500	2,200
128	RAFT	31034	3	3.1	2,936	500	2,200
129	RAFT	31035	3	3.1	2,936	500	2,200
130	RAFT	31036	3	3.1	2,936	500	2,200
131	RAFT	31037	3	3.1	2,936	500	2,200
132	RAFT	31038	3	3.1	2,936	500	2,200
133	RAFT	31039	3	3.1	2,936	500	2,200
134	RAFT	31040	3	3.1	2,936	500	2,200
135	RAFT	31041	3	3.1	2,936	500	2,200
136	RAFT	31042	3	3.1	2,936	500	2,200
137	RAFT	31043	3	3.1	2,936	500	2,200
138	RAFT	31044	3	3.1	2,936	500	2,200
139	RAFT	31045	3	3.1	2,936	500	2,200
140	RAFT	31046	3	3.1	2,936	500	2,200
141	RAFT	31047	3	3.1	2,936	500	2,200
142	RAFT	31048	3	3.1	2,936	500	2,200
143	RAFT	31049	3	3.1	2,936	500	2,200
144	RAFT	31050	3	3.1	2,936	500	2,200
145	RAFT	31051	3	3.1	2,936	500	2,200
146	RAFT	31052	3	3.1	2,936	500	2,200
147	RAFT	31053	3	3.1	2,936	500	2,200
148	RAFT	31054	3	3.1	2,936	500	2,200
149	RAFT	31055	3	3.1	2,936	500	2,200
150	RAFT	31056	3	3.1	2,936	500	2,200
151	RAFT	31057	3	3.1	2,936	500	2,200
152	RAFT	31058	3	3.1	2,936	500	2,200
153	RAFT	31059	3	3.1	2,936	500	2,200
154	RAFT	31060	3	3.1	2,936	500	2,200
155	RAFT	31061	3	3.1	2,936	500	2,200
156	RAFT	31062	3	3.1	2,936	500	2,200
157	RAFT	31063	3	3.1	2,936	500	2,200
158	RAFT	31064	3	3.1	2,936	500	2,200
159	RAFT	31065	3	3.1	2,936	500	2,200
160	RAFT	31066	3	3.1	2,936	500	2,200
161	RAFT	31067	3	3.1	2,936	500	2,200
162	RAFT	31068	3	3.1	2,936	500	2,200
	Total subgrupa 3.1				**272,392**	**43,380**	**190,990**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 3 Mobilier,aparatura birotica,sisteme de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale						
	Subgrupa 3.2 Aparatura birotica						
163	APARAT FOTO NIKON D80	32010	3	3.2	3,878	200	900
164	BLACKBERRY Z10 BLACK	32011	3	3.2	2,339	100	400
165	COPIATOR KM-BHUB C353 50K 102	32012	3	3.2	11,500	1,100	4,800
	Total subgrupa 3.2				**17,717**	**1,400**	**6,100**
	TOTAL SUBGRUPELE 2 si 3.1 + 3.2				**1,484,128**	**135,737**	**597,180**
	Subgrupa 3.3 Sisteme de protectie a valorilor umane si materiale						
166	SISTEM ALARMA-ANTIEFRACTIE	33002	3	3.3	5,082	376	1,652
167	CITITOR CARDURI	33003	3	3.3	5,400	215	948
168	USA HALA	33004	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
169	USA HALA	33005	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
170	USA HALA	33006	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
171	USA HALA	33007	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
172	SISTEM INCHIDERE CENTRALIZATA PORTI ACCE	33008	3	3.3	3,035	529	2,328
173	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	33009	3	3.3	12,040	2,100	9,240
	Total subgrupa 3.3				**36,033**	**3,220**	**14,167**
	Subgrupa 3.4 Alte active corporale negasite in cele specificate la grupa 3						
174	SISTEM INCALZIRE	34002		3.4	16,269	2,805	12,342
	Total subgrupa 3.4				**16,269**	**2,805**	**12,342**
	TOTAL SUBGRUPELE 3.3 si 3.4				**52,302**	**6,026**	**26,509**
	Contul 345				**138,567**	**17,487**	**76,928**
175	TROLIN012-B PN	51467			1,321,996	237,400	1,045,200
	TOTAL CONT 345				**1,321,996**	**237,400**	**1,045,200**
	TOTAL GENERAL BUNURI MOBILE				**2,858,426**	**379,163**	**1,668,889**

Pentru bunurile mobile de tipul stocurilor, listele defalcate cu valorile pentru fiecare articol se gasesc in ***Anexa 4.3 – Bunuri mobile de natura stocurilor***

Conform cerintelor clientului, prezentam defalcat valorile de piata si "de lichidare" pentru activele din patrimoniul societatii evaluate:

Nr. Crt.	DENUMIRE ACTIV EVALUAT	VALOARE DE "VANZARE FORTATA"	
		EURO	RON
IMOBILIZARI CORPORALE			
1	Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad	590,000	2,596,500
2	Terenuri libere cu destinatie industriala situate în Zona Industriala Sud, jud. Arad	218,000	959,760
3	Bunuri mobile de natura stocurilor	108,972	479,759
4	Mijloace fixe exclusiv cele aferente constructiilor de pe amplasamentul administrativ-industrial Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1	186,569	821,190
	TOTAL	**1,103,540**	**4,857,209**
IMOBILIZARI NECORPORALE			
5	Creante comerciale	39,609	174,381
	TOTAL	**39,609**	**174,381**
	TOTAL VALOARE ACTIVE	**1,143,149**	**5,031,590**

Mentiuni: Constructiile proprii amplasamentului administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, includ si valorile anumitor mijloacelor fixe inregistrate in contabilitatea clientului in subgrupa de conturi 3.3 – Sisteme de protectie a valorilor umane si materiale, respectiv subgrupa 3.4 – Alte active corporale neregasite in cele specificate la grupa 3,

codurile de clasificare 3.3.5., 3.3.1. si 3.4. Lista acestora este expusa in raport, la abordarea prin cost a poprietatii imobiliare "*Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, partea de Nord-Est a Municipiului Arad*" – *Anexa 4.1.*

Evaluatorul estimeaza ca in cazul unei "vanzari fortate", valoarea de lichidare poate fi alta decat cea opinata de catre evaluator in prezentul raport de evaluare si exista o probabilitate ridicata sa nu se aplice individual pentru fiecare imobil mentionat mai sus ci mai degraba vanzarii "grupate" teren+constructii+bunuri mobile.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ⇒ Valorile nu includ TVA;
- ⇒ Valorile includ si aportul terenurilor si a cotelor parti indivize;
- ⇒ Valorile au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate raportul de evaluare şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei Septembrie-Octombrie 2014;
- ⇒ Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea şi configuraţia existentă la data evaluării/inspecţiei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a acestora, care se poate schimba în funcţie de condiţiile de operare ulterioare evaluării;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- ⇒ cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,4026 RON/Euro.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stimă,
DARIAN DRS SA



Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate", trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- ✓ putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor proprietati, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu spre redus;
- ✓ contextul economic actual nefavorabil pentru vanzarea acestor tipuri de proprietati (conditii scumpe si restrictive de finantare, conditii de restrangere a activitatilor mai degraba decat inceperea unora noi sau extinderea celor existente, interes investitional redus – context cunoscut de catre participantii pe aceasta piata);

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate" pot aparea urmatoarele aspecte:

- o recunoaşterea terenului la o cotaţie inferioară (fără îmbunătăţiri);
- o perceperea suplimentară a unor deprecieri funcţionale (supradimensionari – numar de unitati/capacitate mare comparativ cu cererea actuala);
- o speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita" a vânzatorului;
- o este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- o mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;
- o pe piata creantelor o caracteristica generala este evitarea achizitionarii acestora, urmarindu-se mai degraba o agreere a unei proceduri de recuperare in colaborare, cu o plata a 10% din soldul creantei ca success fee, la recuperarea acesteia. In cazul de fata, s-a considerat o decotare cu 90% a valorii creantelor existente in sold la data evaluarii.

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelului de mai jos:

Nr. Crt.	DENUMIRE ACTIV EVALUAT	VALOARE DE PIATA		PROCENT DE DECOTARE	VALOARE DE "VANZARE FORTATA"	
		EURO	RON		EURO	RON
IMOBILIZARI CORPORALE						
1	Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad	1,180,000	5,193,000	50%	590,000	2,596,500
2	Terenuri libere cu destinatie industriala situate în Zona Industriala Sud, jud. Arad	545,000	2,399,400	60%	218,000	959,760
3	Bunuri mobile de natura stocurilor	217,944	959,518	50%	108,972	479,759
4	Mijloace fixe exclusiv cele aferente constructiilor de pe amplasamentul administrativ-industrial Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1	373,137	1,642,380	50%	186,569	821,190
	TOTAL	**2,316,081**	**10,194,298**		**1,103,540**	**4,857,209**
IMOBILIZARI NECORPORALE						
5	Creante comerciale	396,086	1,743,807	90%	39,609	174,381
	TOTAL	**396,086**	**1,743,807**		**39,609**	**174,381**
	TOTAL VALOARE ACTIVE	**2,712,166**	**11,938,105**		**1,143,149**	**5,031,590**

CUPRINS

1. ASPECTE GENERALE 14

1.1. OBIECTUL EVALUARII 14
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 14
1.3. SCOPUL EVALUARII. CLIENTUL SI UTILIZAREA EVALUARII 14
1.4. DATA ESTIMARII VALORII. DATA RAPORTULUI 14
1.5. INSPECTIA PROPRIETATII 14
1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 15
⇒ CONFORMITATEA CU SEV 16
1.7. MONEDA RAPORTULUI 16
1.8. MODALITATI DE PLATA 16
1.9. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII 16
1.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI / VALABILITATEA RAPORTULUI 17
1.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE 17
1.12. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 17

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR 25

2.1. PREZENTARE GENERALA 25

3. EVALUAREA PATRIMONIULUI 26

3.1. ETAPELE PARCURSE 26
3.2. SURSELE DE INFORMATII 26
3.3. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ 26
3.4. REZULTATELE EVALUARII ACTIVELOR 28
3.5. RISCUL DE GARANTIE 34
3.6. PREZENTAREA EVALUATORULUI 36

4. ANEXE 38

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele internaţionale de evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România).
- Am respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.
- Proprietatile au fost inspectate in in intervalul temporal Septembrie – Octombrie 2014 de catre evaluatori angajati ai DARIAN DRS SA in prezenta unor reprezentanti ai proprietarului d-l Lucian Palcu – ASTRA BUS S.R.L.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu Ghidul Metodologic la Standardul de Evaluare – SEV 400 – Verificarea Evaluarilor.
La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi au competenţa necesară întocmirii acestui raport.
Firma DARIAN DRS şi membri săi au încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.
Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN, aplicarea si respectarea procedurilor interne fiind verificate de catre Adrian Motrea si Mihai Sîrb.

Evaluatori:

Andreea Suciachi
Evaluator autorizat | Membru titular ANEVAR
Specializare EPI, EBM | Leg. 16425



Suciu Remus
Evaluator autorizat | Leg. 16435
Specializare EPI, EBM | Membru titular ANEVAR



1. ASPECTE GENERALE

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie imoblizarile corporale (terenuri, cladiri, constructii si amenajari speciale, bunuri mobile) si necorporale (creante) apartinand ASTRA BUS S.R.L., aflate patrimoniul societatii la data de 31.07.2014.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate al ASTRA BUS S.R.L asupra activelor supuse evaluarii.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

1.3. Scopul evaluarii. Clientul si utilizarea evaluarii

Scopul evaluarii: utilizarea valorilor estimate pentru procedura de insolventa.

Prezenta lucrare se adreseaza ASTRA BUS S.R.L / EXPERT SPRL ARAD - administrator judiciar, in calitate de client si destinatar.

1.4. Data estimarii valorii. Data raportului

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei Septembrie-Octombrie 2014. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 25.09.2014. Data raportului este Noiembrie 2014.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectiile activelor aflate in patrimoniul ASTRA BUS S.R.L au fost realizate in intervalul temporal Septembrie-Octombrie 2014 de catre evaluatori angajati ai DARIAN DRS SA in prezenta reprezentantului proprietarului d-l Lucian Palcu – ASTRA BUS S.R.L.

Cu ocazia inspectiei, din informatiile culese cu sprijinul specialistilor din departamentele tehnice au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizica si a deprecierii functionale.

Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in si nu este avizat in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor evaluate.

Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora (inclusiv cu privire la numarul de km parcursi sau a orelor de functionare, etc.) au fost primite de la client si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

1.6. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare SEV 2014: Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile:

- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Deoarece unele proprietati din patrimoniul societatii evaluate (bunuri imobile) sunt constituite ca si garantii pentru diferite institutii financiare, evaluarea s-a făcut si cu respectarea prevederilor:

- ✓ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului.

Avand in vedere faptul ca raportul de evaluare cuprinde si evaluarea tuturor bunurilor mobile de natura echipamentelor, utilajelor, stocurilor, mobilierului, calculatoare si birotica, etc. aflate in proprietatea clientului, acesta a tinut cont, in exprimarea unei opinii asupra valorii de piata acestora si de:

- ✓ SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii

Fiind vorba de procedura de insolventa, pentru evaluarea creantelor (a activelor financiare ale societatii) s-au luat in considerare si definitiile cuprinse in SEV 250 – Instrumente financiare.

De asemenea, avand in vedere noile reglementari ale ANEVAR dar si procedurile interne ale firmei Darian DRS, s-a tinut cont, in prezentul raport de evaluare si de standardul:

- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluarilor

De asemenea s-a tinut cont si de recomandarile urmatoarelor ghiduri metodologice de evaluare:

- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor;
- GME 520 - Evaluare pentru garantarea imprumuturilor.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în capitolul aferent), corelat cu specificațiile GME 520 referitoare la evaluarea garanțiilor reale materiale, tipul valorii adecvat este ”valoarea de piață”, definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

Tipul valorii estimate:

- ✓ **Valoare de piata**, asa cum este ea definita in SEV 100 - Cadrul general:
  - o "*Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere*".
  - o Ipoteza de lucru este:
    - aceea ca proprietatea, care este ocupată de proprietar la data evaluarii, este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic (in cazul imobilizarilor corporale mobile specializate premisa evaluarii este aceea ca transferul se va face impreuna cu amplasamentul/componenta imobilara, in ipoteza („instalat / montat pe amplasament");
- ✓ Suplimentar, din partea destinatarului s-a cerut si o indicatie asupra pretului obtenabil intr-o **vanzare fortata.**
- ✓ Trebuie precizat ca o „vânzare forţată" este o descriere a situaţiei în care are loc schimbul şi nu un tip al valorii distinct. Termenul „vânzare forţată" se utilizează deseori în situaţiile când un vânzător este constrâns să vândă şi, în consecinţă, nu are la dispoziţie o perioadăde marketing adecvată.

⇒ Conformitatea cu SEV

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind proprietati de tipul bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.
- Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii pentru o pondere destul de redusa de echipamente achizitionate second-hand, care prezinta o data de fabricatie anterioara celei de intrare in patrimoniu, despre care nu s-au avut la dispozitie suficiente informatii pentru detereminare costului de inlocuire brut.

Ghidul metodologic pentru evaluare GME 520 - Evaluare pentru garantarea imprumuturilor, care specifica principiile de evaluare a garanțiilor reale de natura activelor corporale.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON şi nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.
Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era "în valută" este la data de 25.09.2014 de 4,4026 RON / EURO. Se menţionează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb şi evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare şi cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.8. Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral la data tranzactiei fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informaţiile utilizate au fost:
⇒ Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi suprafeţele amplasamentului si constructiilor;
⇒ Informatii primite de la client/proprietar, cu privire la identificarea tehnico-functionala si a starii tehnice ale imobilizarilor corporale mobile;
⇒ Situatia contabila a activelor evaluate;
⇒ Informaţii privind piaţa specifica - imobiliara si a bunurilor mobile (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:
⇒ Clientul/Proprietarul pentru informaţiile legate de bunurile evaluate (situaţie juridica, istoric, situatie contabila) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informaţii existente pe:
  - site-ul www.imobiliare.ro, mercador.ro, rigimobiliare.ro, romimo.ro, realinvestment.ro, tocmai.ro, autovit.ro, modile.ro, automarket.ro
  - Piaţa imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăţi imobiliare similare din zona orasului Arad si din judetul Arad, zona in care se situează proprietatile supuse evaluării.

⇒ Standardele de evaluare – SEV 2014 precum si a ghidurilor ANEVAR 2014;
⇒ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea fata de terti / Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre personalul de specialitate din cadrul SC ASTRA BUS S.R.L., corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea estimata in ipoteza unei „vanzari fortate" este valabilă numai la data evaluării, aceasta putand fi nereală pentru o eventuală executare a patrimoniului, în cazul în care condiţiile de piaţă şi circumstanţele vânzării pot fi diferite.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piaţa specifica bunurilor evaluate nu vor fi schimbări esenţiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluţiile pieţei financiare prezintă un salt important, sau pe piaţa specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele şi condiţiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării
Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

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

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

PROPRIETATI IMOBILIARE

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze si conditii limitative speciale:

Evaluatorul a avut la dispozitie si a examinat Planul/Planurile de amplasament/situaţie ale proprietatilor imobiliare, neavizate de oficiile de cadastru din zona proprietatilor evaluate. Evaluatorul a examinat extrasele CF şi a identificat proprietatile împreună cu proprietarul; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi

corecte.
Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Evaluatorul nu are nici o informaţie privitoare la faptul că proprietatile ar fi traversate de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a facut nicio investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătaţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai buna utilizare a sa iar imbunătăţirile sale ca şi contribuţie la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului şi imbunătăţirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Pentru “Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1”, notam urmatoarele ipoteze speciale:
  - la data insectiei „MAGAZIE”, cu numarul de inventar 11004, valoare de inventar zero si “MAGAZIE – REEV”, cu numarul de inventar 11004A, valoare de inventar 15.100 ron, avand pozitiile pe plan 4 si respectiv 26, nu exista pe amplasament. Dorim sa mentionam faptul ca, in locul pozitiei „ MAGAZIE – REEV” avand pozitia pe plan 26, a fost identificata o constructie noua de tipul unei hale cu fundatie de beton si structura metalica, respectiv inchideri din panouri sandwich, corp de constructie care nu este intabulat si nu este inscris in evidentele contabile ale clientului, acestas nefiind considerat in procesul de evaluare al amplasamentului. In capitoulul care contine fotografii ale corpurilor de constructii este prezentata si aceasta constructie neevidentiata in documentele contabile puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar.
  - la data insectiei “CABINA POARTA”, cu numarul de inventar 11002 si valoare de inventar zero, nu a fost identificata pe amplasament;
  - la data insectiei “CABINA POARTA - REEV”, cu numarul de inventar 11002A si valoare de inventar 3.000 ron, nu a fost identificata pe amplasament;
  - dorim sa mentionam faptul ca valoarea estimata, avand in vedere ipotezele luate in calcul in prezentul raport de evaluare, este valabila atata timp cat parcele de teren subiect, in suprafata totala de 14207 mp, sunt ipotecate simultan pentru garantarea aceluiasi credit, acestea fiind, in fapt, alipite una alteia. De asemenea, trebuie sa se tina cont de faptul ca in eventuala situatie de valorificare a acestor parcele, este necesar ca ele sa fie tratate ca un un singur lot de teren, cu destinatie industriala.

- Pentru “Terenuri libere cu destinatie industriala situate în Zona Industriala Sud, jud. Arad”, notam urmatoarele ipoteze speciale:
  - dorim sa mentionam faptul ca valoarea estimata, avand in vedere ipotezele luate in calcul in prezentul raport de evaluare, este valabila atata timp cat cele trei parcele sunt ipotecate simultan pentru garantarea aceluiasi credit. De asemenea, trebuie sa se tina cont de faptul ca in eventuala situatie de valorificare a celor trei parcele subiect, este necesar ca acestea sa fie tratate ca un un singur lot de teren, cu destinatie industriala, ele fiind alipite unu altuia.

Condiţii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- In ceea ce priveste amplasamentele evaluate:
    - Evaluatorul nu a avut la dispozitie relevee ale cladirilor avizate de catre oficiile de cadastru din zona proprietatilor evaluate, suprafetele au fost preluate din extrasele de carte funciara, din planurile de amplasare si delimitare a imobilelor si din schitele constructiilor puse la dispozitie de catre proprietar. Astfel, evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru corectitudinea si exactitatea acestor suprafete, cu mentiunea ca evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că suprafata măsurată corespunde cu cea inscrisa in documentele juridice si cadastru (ridicarile topografice) avizate de catre ANCPI, la care evaluatorul nu a avut acces (autorizatie de construire, releveu, plan de delimitare, plan de situatie etc.).
- Dimensiunile corpurilor de constructie ale proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a acesteia (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toata documentatia pusa la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecta dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

BUNURI MOBILE - STOCURI

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanţii ASTRA BUS S.R.L şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil;
- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei unor defecte ascunse ale bunurilor aflate în stoc. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale mărfurilor care sa influenţeze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; S-a considerat că:
- Stocurile evaluate (inregistrate in contabilitatea clientului in conturile 371, 301, 381, 3028 si 303) sunt corespunzatoare din punct de vedere al caracteristicilor constructive si al functionalitatii lor (acolo unde este cazul);
- Situaţia scriptică prezentată corespunde cu cea fizică, de la data evaluarii (evaluatorul a intreprins o inspectie prin sondare), cu exceptiile mentionate explicit in raport. In acest sens proprietarului ii revine obligatia de a prezenta destinatarului evaluarii documente justificative in acest sens, daca este cazul;
- Evaluatorul a efectuat o inspectie a stocurilor evaluate prin sondare, la o data ulterioara datei de 31.07.2014, data

ultimei balante de verificare avuta la dispozitie si anume la data de 25.09.2014.

- Starea fizica a stocurilor a tinut cont de informatiile primite de la client, astfel incat s-au evaluat doar listele de elemente de stoc care exista fizic la data de referinta.
- Situaţia actuală a stocurilor şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii stocurilor în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare şi sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregului stoc şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport.
- Stocurile evaluate prezinta un risc ridicat in ceea ce priveste sezonalitatea lor, respectiv riscul poate varia semnificativ in functie de momentul valorificarii sale.
- Din cauza numarului mare de repere si a tipologiei lor, nu s-a putut face identificarea stocurilor la data inspectiei, in plus intre data ultimei balante de verificare a stocului (31/07/2014) si data evaluarii, respectiv data intocmirii raportului, structura stocurilor a suferit modificari; evaluarea a fost realizata in ipoteza ca informatiile primite de la client in ceea ce priveste numarul reperelor evaluate, cantitatile aferente, data intrarii, pretul unitar si valoarea fiecarui reper individual si cumulat, pe analitic de cont de stoc, este corect si real; ca starea bunurilor este buna, conform cu cerintele de calitate existente, fiind evaluate in aceasta stare; Informatiile primite de la client si utilizate in evaluare au fost considerate reale si corecte, acestea stand la baza estimarii valorii juste a stocurilor evaluate. In cazul in care se dovedeste ca aceste informatii nu sunt corespunzatoare cu situatia reala existenta, valoarea estimata este invalidata si se impune refacerea unui nou raport de evaluare;
- Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului informatii privind termenele de valabilitate sau vechimea stocurilor existente in patrimoniu, insa conform declaratiilor reprezentantului clientului, toate stocurile mentionate in listele de inventar sunt in termen de valabilitate, fiind produse/aprovizionate in anul curent;
- Nu s-a putut realiza identificarea tuturor bunurilor mobile evaluate datorita pe de o parte numarului foarte mare de repere, iar pe de alta parte a insuficientei informatiilor despre acestea, precum si a faptului ca unele repere sunt parti componente si/sau subansamble ale altor utilaje si echipamente. Astfel ca mijloacele fixe de natura obiectelor de inventar, (de ex.) au fost inspectate partial, acestea considerandu-se ca exista fizic, sunt complete si integral functionale, conform declaratiilor clientului/proprietarului;
- Din cauza numarului mare de repere, stocurile au fost inspectate prin sondaj; evaluarea a fost realizata in ipoteza ca informatiile primite de la client in ceea ce priveste numarul reperelor evaluate, cantitatile aferente, data intrarii, pretul unitar si valoarea fiecarui reper individual si cumulat, pe analitic de cont de stoc, este corect si real; ca starea bunurilor este buna, conform cu cerintele de calitate existente, fiind evaluate in aceasta stare; Informatiile primite de la client si utilizate in evaluare au fost considerate reale si corecte, acestea stand la baza estimarii valorii juste a stocurilor evaluate. In cazul in care se dovedeste ca aceste informatii nu sunt corespunzatoare cu situatia reala existenta, valoarea estimata este invalidata si se impune reanalizarea raportului de evaluare in vedere cuantificarii diferentelor valorice
- Evaluatorul a considerat, conform instructiunilor primite de la client, corecta situatia din balantele de verificare la 31.07.2014.

- Pentru contul 381-Ambalaje, acesta avand o singura pozitie inscrisa in contabilitate si anume “Ambalaj clima”, acest bun nu a fost identificat cu ocazia efectuarii inspectie, valoarea lui de piata fiind considerata zero.
- Avand in vedere faptul ca nu a fost posibila furnizarea de catre client a miscarilro de stocuri lunare pentru perioada considerata – anul 2013, nu s-au putut calcula indicatorii de gestiune si deci valoarea stocul mediu pe luni. Astfel, rulajele au fost considerate din baza de date Amadeus iar evaluarea stocurilor s-a realizat la stocul actual, cel de la finele perioadei analizate, pentru ficeare cont.

BUNURI MOBILE – ECHIPAMENTE, UTILAJE, MOBILIER,CALCULATOARE SI BIROTICA, VEHICULE

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze si conditii limitative speciale:

- Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora (inclusiv cu privire la numarul de km parcursi) au fost primite de la reprezentanti ai proprietarului – ASTRA BUS S.R.L. si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei.
- Avand in vedere numarul mare de bunuri inspectia s-a facut prin sondaj, pentru o pondere importanta a acestora si axandu-ne pe echipamentele si instalatiile principale.
- Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora (inclusiv cu privire la numarul de km parcursi sau a orelor de functionare, etc.) au fost primite de la client si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei.
- Inspectia s-a facut in intervalul temporal Septembrie-Octombrie 2014. In acest sens, data inspectiei si a evaluarii a fost considerata 25.09.2014.
  Au fost evaluate acele bunuri mobile care, conform declaratiilor reprezentantilor proprietarului ASTRA BUS S.R.L.:
  - nu au fost casate sau care mai exista in patrimoniul societatii si nu au fost excluse din situatiile contabile.
  - au putut fi identificate de catre evaluator. Cele care nu au putut fi identificate, datorita numarului mare de repre, s-a considerat ca acestea exista fizic la data efectuarii inspectiei iar pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar ele au fost evaluate in aceasta ipoteza.
  - care nu sunt scoase din uz sau au fost descompletate si folosite ca piese de schimb.

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către reprezentantii ASTRA BUS S.R.L. si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Un rol important a fost acordat identificării fiecărei poziţii de mijloace fixe, luând în considerare observaţiile efectuate în cursul inspecţiei pe teren, documentele suplimentare puse la dispoziţie de proprietar şi discuţiile purtate cu operatorii acestora. În urma acestor demersuri, s-au stabilit (într-o măsură mai mare sau mai mică): configuraţia tehnico-funcţională, istoricul exploatării, tipul şi volumul intervenţiilor făcute pe parcursul duratei de viaţă consumate s.a.;
- In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii cunoscuti si care au influenţă asupra valorii echipamentelor supuse evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informaţii care ar avea importanţă asupra evaluării şi care, după cunoştinţa evaluatorului sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenţei unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influenţa în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- Bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea şi configuraţia existentă la data evaluării/inspecţiei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentelor, care se poate schimba în funcţie de condiţiile de operare ulterioare evaluării;
- In timpul efectuării identificării echipamentelor supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părţi

acoperite şi/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcţionare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea);
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nicio inspecţie sau raport care sa indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenteze valoarea (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea). Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuală a bunurilor si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii imobilizarilor corporale evaluate în conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostintă si pentru care nu este responsabil.

Conditii limitative:
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Valoarea a fost atribuită ţinând cont de piaţa actuală şi de legislaţia în vigoare cu privire la înmatricularea autovehiculelor şi celelalte normative în domeniu;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depună mărturie în instantă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică bunurilor mobile si a stocurilor în stare integrală, iar orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Nu s-a putut realiza identificarea tuturor bunurilor mobile evaluate datorita pe de o parte numarului foarte mare de repere, iar pe de alta parte a insuficientei informatiilor despre acestea, precum si a faptului ca unele repere sunt parti componente si/sau subansamble ale altor utilaje si echipamente. Astfel ca:
    - pentru imobilizarile corporale de natura utilajelor, echipamentelor si instalatiilor tehnologice, informatiile privind componenta acestora, caracteristicilor tehnice si a altor elemente necesare in evaluare au fost limitate si in unele cazuri insuficiente; acest fapt a avut implicatii directe asupra aplicarii abordarilor in evaluare.
    - pentru o parte din echipamente nu s-a putut realiza inspectia propriu-zisa a acestora datorita informatiilor insuficiente detinute de catre reprezentantul proprietarului si a accesul dificil in spatiul de depozitare al acetuia. Astfel evaluatorul a considerat faptul ca acestea exista fizic, sunt complete si integral functionale, conform informatiilor primite de la client/proprietar;

CREANTE

Pentru acest tip de bunuri nu s-a procedat la o identificare fizica. Au fost examinate toate documentele si informatiile puse la dispozitie de catre client/proprietar si s-a considerat ca acestea sunt corecte si reflecta situatia reala a acestora.
Alte precizari au fost facute pe parcurs, la capitolele aferente acestor active.

Ipoteze:
- Listele creanțelor au fost furnizate de reprezentanții ASTRA BUS S.R.L.

- Etapele de analiză preliminară și metodologia de evaluare aplicată s-au bazat exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanţii ASTRA BUS S.R.L prin personalul specializat referitoare la vechime, a posibilităților de încasare și a termenului de realizare a creanțelor şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Evaluatorul a luat în calcul probabilitatea de încasare a creanțelor estimată de reprezentanții ASTRA BUS S.R.L.; nu au fost aduse argumente care să susțină probabilitatea estimată de încasare a creanțelor și nu a fost justificată imposibilitatea încasării, în cazurile în care probabilitatea de încasare a fost estimată ca fiind 0% (detalii in capitolul ANEXE).

Condiţii limitative:

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare şi sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregului stoc şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport.

2. DESCRIEREA SI ANALIZA DATELOR

2.1. Prezentare generala

Obiectul evaluarii il reprezinta activele aflate in patrimoniul ASTRA BUS S.R.L la data de 31.07.2014:

- imobilizari corporale:
  - terenuri
  - cladiri, constructii speciale
  - bunuri mobile
- creante:

In „**ANEXELE**" prezentului raport de evaluare sunt prezentate, punctat, urmatoarele aspecte referitoare la proprietatile evaluate si zonele de amplasare specifice acestora:

1. **Descrierea proprietatilor imobiliare (terenuri si cladiri) pentru fiecare locatie in parte si prezentarea bunurilor mobile supuse evaluarii;**
2. **Situatia juridica a proprietatilor evaluate;**
3. **Analiza de piata pentru zonele aferente amplasamentelor si pentru bunurile mobile respectiv creante;**
4. **Analiza celei mai bune utilizari;**
5. **Evaluarea creantelor.**

3. EVALUAREA PATRIMONIULUI

3.1. Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului.
- analiza situatiilor scriptice puse la dispozitie de catre companie.
- extragerea informatiilor necesare pentru evaluare din materialele si documentele puse la dispozitie.
- discutii purtate cu personalul de specialitate din departamentul tehnic.
- inspectia bunurilor, fotografierea si verificarea practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate.
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului.
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport.
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat.
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii.
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizeaza patrimoniul.

3.2. Sursele de informatii

care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

⇒ documentele si informatiile privind imobilizarile corporale puse la dispozitie de catre personalul din cadrul **SC ASTRA BUS S.R.L.**
⇒ informatiile preluate de la personalul de specialitate din cadrul companiei privind istoricul imobilizarilor, lucrarile de reparatii efectuate, gradul de exploatare, gradul de depreciere, etc ;

Aceste informatii au fost preluate de la client, acesta fiind raspunzator de veridicitatea si corectitudinea lor.

⇒ informatii preluate din teren de catre evaluator la inspectia fiecarui obiectiv;
⇒ Standarde Internationale de Evaluare ;
⇒ Evolutia cursului valutar publicat de BNR ;
⇒ Baza de date a evaluatorului ;

3.3. Metodologia de evaluare aplicată

Abordari in evaluare:

Pentru proprietatile imobiliare (teren, cladiri si constructii speciale):

- ABORDAREA PRIN PIATA pentru:
  B) terenurile aferente amplasamentelor din:
  3) Orasul Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, in partea de Nord-Est a Municipiului Arad, jud. Arad;
  4) Zona Industriala Sud (Autostrada TM-AR-Nadlac / DJ Arad-Zadareni), jud. Arad;
- ABORDAREA PRIN VENIT: pentru amplasamentul din Orasul Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad;
- ABORDAREA PRIN COST: pentru amplasamentul din Orasul Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad;

- TEHNICA REZIDUALA A TERENULUI: pentru terenurile libere cu destinatie industriala din Zona Industriala Sud (Autostrada TM-AR-Nadlac / DJ Arad-Zadareni), jud. Arad.

Pentru imobilizarile corporale mobile (pentru usurinta comunicarii vor fi utilizate denumirile generice de „mijloace fixe" si „mijloace de transport"):

- ABORDAREA PRIN PIATA: s-a aplicat aceasta abordare doar pentru autoutilitara Isuzu N2. Pentru restul bunurilor mobile evaluate, aceasta abordare nu a fost adecvata datorita volumului mare de date spre analizat si faptului ca informatiile privind caracteristicile tehnice ale bunurilor comparabile nu sunt cunoscute cu o suficienta acuratete.
- ABORDAREA PRIN VENIT: nu s-au avut la dispozitie informatiile necesare aplicarii in mod adecvat/relevant. In cazul de fata, aceasta abordare poate conduce la sub/supraevaluari.
- ABORDAREA PRIN COST: s-a aplicat pentru toate bunurile mobile supuse evaluarii – mijloace fixe si mijloace de transport.

Pentru imobilizarile corporale mobile de natura stocurilor:

- ABORDAREA PRIN PIATA: avand in vedere dimensiunea si structura stocului de marfa, precum si faptul ca nu s-a prezentat evaluatorului structura stocului la data evaluarii (25.09.2014) ci la data ultimei balante de verificare prezentata (31.07.2014), , aceasta abordare nu a putut fi aplicata. In ceea ce priveste stocul obiectelor de inventar (contul 303), din cauza faptului ca informatiile puse la dispozitie au fost deficitare, nu s-a putut aplica abordarea prin piata in evaluarea acestora.
- ABORDAREA PRIN COST: s-a aplicat pentru toate conturile grupei de stocuri (clasa 3) care au prezentat sold la data ultimei balante de verificare.

Pentru creante: metodologia de evaluare a presupus efectuarea corecțiilor necesare asupra soldului conturilor în care au fost înregistrate acestea, corecții care au la bază concluziile unei analize prealabile.

In „**ANEXELE**" prezentului raport de evaluare sunt prezentate, punctat, metodele de evaluare aplicate in cazul proprietatilor din patrimoniul ASTRA BUS S.R.L precum si documentele respectiv datele de piata care au stat la baza fundamentarii opiniei asupra valorii de piata

3.4. REZULTATELE EVALUARII ACTIVELOR

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a activelor din patrimoniul ASTRA BUS S.R.L., **tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport**, este:

VALOARE DE PIATA GLOBALA - ACTIVE ASTRA BUS S.R.L

11.938.105 LEI, echivalent a 2.712.166 EURO

Defalcat, valorile se prezinta astfel:

Nr. Crt.	DENUMIRE ACTIV EVALUAT	VALOARE DE PIATA	
		EURO	RON
IMOBILIZARI CORPORALE			
1	Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad	1,180,000	5,193,000
2	Terenuri libere cu destinatie industriala situate în Zona Industriala Sud, jud. Arad	545,000	2,399,400
3	Bunuri mobile de natura stocurilor	217,944	959,518
4	Mijloace fixe exclusiv cele aferente constructiilor de pe amplasamentul administrativ-industrial Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1	373,137	1,642,380
	TOTAL	**2,316,081**	**10,194,298**
IMOBILIZARI NECORPORALE			
5	Creante comerciale	396,086	1,743,807
	TOTAL	**396,086**	**1,743,807**
	TOTAL VALOARE ACTIVE	**2,712,166**	**11,938,105**

Tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, **valoarea de piata** defalcata pe fiecare numar de inventar a terenurilor, cladirilor, constructiilor, amenajarilor speciale si a bunurilor mobile este:

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Contul 211						
	Teren Campul Linistii				693,774	582,500	2,564,500
	Teren Zona Industriala				682,488	545,000	2,399,400
	Total Cont 211				**1,376,262**	**1,127,500**	**4,963,900**
	TOTAL GENERAL TERENURI				**1,376,262**	**1,127,500**	**4,963,900**
1	HALA PRODUCTIE	11001	1	1.1	2,001,700	519,073	2,283,486
2	CABINA POARTA	11002	1	1.1	0	0	0
3	CABINA POARTA-REEV	11002A	1	1.1	3,000	0	
4	HALA REPARATIE	11003	1	1.1	279,900	55,540	244,328
5	MAGAZIE	11004	1	1.1	0	0	0
6	MAGAZIE - REEV	11004A	1	1.1	15,100	0	0
7	HALA REPARATII	11005	1	1.1	85,100	16,862	74,177
	Total Subgrupa 1.1				**2,384,800**	**591,474**	**2,601,991**
	TOTAL GENERAL CONSTRUCTII				**2,384,800**	**591,474**	**2,601,991**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 2 Instalatii tehnice,mijloace de transport,animale si plantatii						
	Subgrupa 2.1 Echipamente tehnologice (masini,utilaje si instalatii de lucru)						
1	MASINA MORTEZAT	21002	2	2.1	822	0	0
2	STRUNG	21004	2	2.1	8,613	400	1,800
3	STRUNG	21005	2	2.1	8,632	400	1,800
4	FREZA ORIZONTALA	21006	2	2.1	892	200	900
5	MASINA DE GAURIT BOSCH	21009	2	2.1	1,100	0	0
6	ECHIPAMENT VOPSIRE ELECTROSTATIC	21010	2	2.1	2,615	150	661
7	POLIZOR DUBLU	21014	2	2.1	868	0	0
8	MASINA DE GAURIT-INSURUBAT	21015	2	2.1	868	0	0
9	MASINA DE ASCUTIT FREZA	21019	2	2.1	3,392	26	100
10	FERASTRAU DEBITAT KGS/301	21022	2	2.1	1,969	0	0
11	FERASTRAU DE PRECIZIE PKF/255	21023	2	2.1	11,796	500	2,200
12	MASINA DE RINDELUIT HC/260	21024	2	2.1	4,929	300	1,300
13	MASINA DE FREZAT TF-904/2.8	21028	2	2.1	10,300	400	1,800
14	ASPIRATOR RUMEGUS	21029	2	2.1	1,152	31	100
15	APARAT DE TAIAT CU PLASMA	21030	2	2.1	13,225	0	0
16	MASINA DE GAURIT ABS/12	21032	2	2.1	1,248	0	0
17	MASINA DE GAURIT ABS/12	21033	2	2.1	1,248	0	0
18	APARAT DE SUDARE ESAB	21039	2	2.1	11,094	0	0
19	APARAT DE SUDARE ESAB	21040	2	2.1	10,994	0	0
20	INSTALATIE VOPSIRE-USCARE	21043	2	2.1	73,772	1,322	5,819
21	FERASTRAU PENDULAR	21044	2	2.1	1,881	20	90
22	APARAT SUDURA VARIOSTAR-2500	21046	2	2.1	6,110	0	0
23	FERASTRAU PENDULAR	21047	2	2.1	1,892	100	400
24	CIOCAN ROTOPERCUTOR GBH 11DE	21048	2	2.1	3,400	0	0
25	MASINA SPALAT SI SABLAT KC 4000	21049	2	2.1	4,009	0	0
26	MASINA INDOIT TABLA CNC	21052	2	2.1	190,339	5,600	24,700
27	MASINA TAIAT TABLA DHGM-3006	21053	2	2.1	74,405	3,100	13,600
28	MASINA INDOIT PROFILE PBM-35	21054	2	2.1	12,112	1,100	4,800
29	CIRCULAR DE TIVIT CU PANZA	21055	2	2.1	21,193	2,200	9,700
30	COMPRESOR CU SURUB 7.5 HP	21056	2	2.1	17,567	2,100	9,200
31	MASINA DE NITUIT 4.8*6.4	21057	2	2.1	1,558	0	0
32	APARAT DE SUDURA MIG-325	21058	2	2.1	8,117	0	0
33	DISPOZITIV TENSIONARE ARC	21059	2	2.1	3,500	400	1,800
34	APARAT CLIMA 12000BTU	21060	2	2.1	1,687	100	400
35	SCHELA METALICA 2.5 M	21061	2	2.1	1,932	100	400
36	APARAT SUDURA ESAB MIG C340	21062	2	2.1	7,775	0	0
37	REZERVOR 270 L	21063	2	2.1	1,818	300	1,300
38	INSTALATIE DE SUDURA TIP ESAB	21064	2	2.1	8,150	0	0
39	MASINA INDOIT TEVI UNI42A	21066	2	2.1	20,428	1,600	7,000
40	APARAT CLIMATIZARE AA-24V2	21067	2	2.1	2,100	0	0
41	APARAT SUDURA ESAB ORIGO ARC	21070	2	2.1	2,064	0	0
42	INSTALATIE VOPSIT IN CAMP ELECTROSTATIC	21071	2	2.1	83,864	1,688	7,429
43	INSTALATIE INCARCARE FREON	21072	2	2.1	2,125	0	0
44	STATIE SPALARE AUTOCLIMA	21073	2	2.1	2,472	0	0
45	POMPA DE MANA	21074	2	2.1	1,999	300	1,300
46	INSTALATIE PROTECTIE TRASNET	21075	2	2.1	6,209	0	0
47	APARAT SUDURA CADDY ARC 1511	21076	2	2.1	2,715	0	0
48	APARAT DE TAIERE CU PLASMA PMX1650	21077	2	2.1	27,576	1,200	5,300
49	MASINA DE TUNS IARBA	21078	2	2.1	8,400	0	0
50	MASA TAPIERIE	21079	2	2.1	812	100	400
51	MASA TAPITERIE	21080	2	2.1	812	100	400
52	MASA TAPITERIE	21081	2	2.1	812	100	400
53	MASA TAPITERIE	21082	2	2.1	812	100	400
54	MASA TAPITERIE	21083	2	2.1	812	100	400
55	MASA TAPITERIE	21084	2	2.1	812	100	400
56	MASA TAMPLARIE	21085	2	2.1	1,033	200	900
57	MASA TAMPLARIE	21086	2	2.1	1,033	200	900
58	MASA TAMPLARIE	21087	2	2.1	1,033	200	900
59	MASA TAMPLARIE	21088	2	2.1	1,033	200	900
60	MASA HALA LUCRU	21089	2	2.1	3,185	500	2,200
61	MASA HALA LUCRU	21090	2	2.1	3,185	500	2,200
62	MASA HALA LUCRU	21091	2	2.1	25,233	4,200	18,500
63	DISPOZITIV MONTAT ECHIPAMENT TROLY	21092	2	2.1	3,340	600	2,600
64	MASA DEPOZITARE TABLA INDOITA	21093	2	2.1	602	100	400
65	MASA MASINA DE DEBITAT	21094	2	2.1	1,063	200	900
66	MASA CU CIOCNITORI	21095	2	2.1	628	100	400
67	SUPORT POLIZOR	21096	2	2.1	115	20	90
68	MASA ELECTRICIENI	21097	2	2.1	1,128	200	900
69	MASA ELECTRICIENI	21098	2	2.1	1,128	200	900
70	SCARA ACCES ACOPERIS TROLEIBUZ	21099	2	2.1	1,855	300	1,300
71	MASA DEPOZITAT REPERE SUDATE	21100	2	2.1	531	100	400
72	RAMPA	21101	2	2.1	130,702	21,800	96,000
	Total subgrupa : 2.1				**878,625**	**53,857**	**236,690**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 2 Instalatii tehnice,mijloace de transport,animale si plantatii						
	Subgrupa 2.2 Aparate si instalatii de masurare,control si reglare						
80	MEGAOHMETRU MI2077	22044	2	2.2	3,936	200	900
81	OSCILOGRAF OX7102	22045	2	2.2	10,748	400	1,800
82	ELCAMETRU	22046	2	2.2	2,783	100	400
83	OPACIMETRU	22047	2	2.2	20,461	700	3,100
84	INSTALATIE TEST RIGIDITATE	22048	2	2.2	20,209	600	2,600
85	INSTALATIE DE CANTARIRE	22053	2	2.2	35,319	1,000	4,400
86	SERVER IBM 7945K3G	22086	2	2.2	13,324	1,000	4,400
87	TAHOGRAF	22087	2	2.2	2,870	400	1,800
88	TESTER DIAGNOZA AUTO ISUZU	22088	2	2.2	11,820	900	4,000
89	LAPTOP SONY VAIO SVS B12R9EB	22089	2	2.2	4,515	500	2,200
90	SURSA UPC SMC NET 3000-PR 8X 88S003	22090	2	2.2	2,048	300	1,300
91	APLE IPAD MINI	22091	2	2.2	2,837	400	1,800
92	LAPTOP APPLE	22092	2	2.2	5,287	200	900
93	CALCULATOR 15	22093	2	2.2	3,578	600	2,600
94	CALCULATOR 15	22094	2	2.2	3,578	600	2,600
95	CALCULATOR WF4GSGR 10A592	22095	2	2.2	3,891	600	2,600
96	CALCULATOR 10A506	22096	2	2.2	10,936	1,700	7,500
97	CALCULATOR 10A591	22097	2	2.2	4,771	700	3,100
98	CALCULATOR 10A038	22098	2	2.2	3,454	500	2,200
99	SERVER 42L177	22099	2	2.2	19,813	3,400	15,000
100	SERVER 42L177	22100	2	2.2	19,813	3,400	15,000
	Total subgrupa 2.2				**205,991**	**18,200**	**80,200**
	Subgrupa 2.3 Mijloace de transport						
101	SUPORT SUSTINERE (VINCI)	23056	2	2.3	39,282	5,800	25,500
102	AUTOUTILITARA N2 ISUZU	23057	2	2.3	70,121	13,100	57,700
	Total subgrupa 2.3				**109,403**	**18,900**	**83,200**
	Total grupa 2				**1,194,019**	**90,957**	**400,090**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 3 Mobilier,aparatura birotica,sisteme de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale						
	Subgrupa 3.1 Mobilier						
103	DULAP 3 USI (GLISANTE)	21007	3	3.1	12,671	180	790
104	MOBILIER BHR (CANAPEA+4 FOTOLII)	31008	3	3.1	3,000	300	1,300
105	DULAP METALIC -2 USI	31011	3	3.1	2,168	200	900
106	MASINA DE SPALAT	31012	3	3.1	4,080	200	900
107	ASPIRATOR INOX	31013	3	3.1	5,655	300	1,300
108	BIROU ACQUAMA TAVOS	31014	3	3.1	1,987	200	900
109	ANSAMBLU DULAP 6 USI 2400*400*2200	31015	3	3.1	4,032	700	3,100
110	ANSAMBLU DULAP 6 USI 2700*400*2200	31016	3	3.1	4,032	700	3,100
111	ANSAMBLU DULAP 6 USI 2400*400*2200	31017	3	3.1	4,032	700	3,100
112	ANSAMBLU BIROU DIRECTORIAL	31018	3	3.1	59,056	10,400	45,800
113	ANSAMBLU MOBILIER HOL MIC	31019	3	3.1	13,105	2,300	10,100
114	PULT SECRETARIAT	31020	3	3.1	6,694	1,200	5,300
115	ANSAMBLU BUCATARIE	31021	3	3.1	13,888	2,500	11,000
116	RAFT	31022	3	3.1	2,936	500	2,200
117	RAFT	31023	3	3.1	2,936	500	2,200
118	RAFT	31024	3	3.1	2,936	500	2,200
119	RAFT	31025	3	3.1	2,936	500	2,200
120	RAFT	31026	3	3.1	2,936	500	2,200
121	RAFT	31027	3	3.1	2,936	500	2,200
122	RAFT	31028	3	3.1	2,936	500	2,200
123	RAFT	31029	3	3.1	2,936	500	2,200
124	RAFT	31030	3	3.1	2,936	500	2,200
125	RAFT	31031	3	3.1	2,936	500	2,200
126	RAFT	31032	3	3.1	2,936	500	2,200
127	RAFT	31033	3	3.1	2,936	500	2,200
128	RAFT	31034	3	3.1	2,936	500	2,200
129	RAFT	31035	3	3.1	2,936	500	2,200
130	RAFT	31036	3	3.1	2,936	500	2,200
131	RAFT	31037	3	3.1	2,936	500	2,200
132	RAFT	31038	3	3.1	2,936	500	2,200
133	RAFT	31039	3	3.1	2,936	500	2,200
134	RAFT	31040	3	3.1	2,936	500	2,200
135	RAFT	31041	3	3.1	2,936	500	2,200
136	RAFT	31042	3	3.1	2,936	500	2,200
137	RAFT	31043	3	3.1	2,936	500	2,200
138	RAFT	31044	3	3.1	2,936	500	2,200
139	RAFT	31045	3	3.1	2,936	500	2,200
140	RAFT	31046	3	3.1	2,936	500	2,200
141	RAFT	31047	3	3.1	2,936	500	2,200
142	RAFT	31048	3	3.1	2,936	500	2,200
143	RAFT	31049	3	3.1	2,936	500	2,200
144	RAFT	31050	3	3.1	2,936	500	2,200
145	RAFT	31051	3	3.1	2,936	500	2,200
146	RAFT	31052	3	3.1	2,936	500	2,200
147	RAFT	31053	3	3.1	2,936	500	2,200
148	RAFT	31054	3	3.1	2,936	500	2,200
149	RAFT	31055	3	3.1	2,936	500	2,200
150	RAFT	31056	3	3.1	2,936	500	2,200
151	RAFT	31057	3	3.1	2,936	500	2,200
152	RAFT	31058	3	3.1	2,936	500	2,200
153	RAFT	31059	3	3.1	2,936	500	2,200
154	RAFT	31060	3	3.1	2,936	500	2,200
155	RAFT	31061	3	3.1	2,936	500	2,200
156	RAFT	31062	3	3.1	2,936	500	2,200
157	RAFT	31063	3	3.1	2,936	500	2,200
158	RAFT	31064	3	3.1	2,936	500	2,200
159	RAFT	31065	3	3.1	2,936	500	2,200
160	RAFT	31066	3	3.1	2,936	500	2,200
161	RAFT	31067	3	3.1	2,936	500	2,200
162	RAFT	31068	3	3.1	2,936	500	2,200
	Total subgrupa 3.1				**272,392**	**43,380**	**190,990**

Nr.crt.	Denumirea bunurilor	Nr. de inventar	Grupa	Subgrupa	Valoare de inregistrare	VALOARE DE PIATA EVALUATA	
						EURO	RON
	Grupa 3 Mobilier,aparatura birotica,sisteme de protectie a valorilor umane si materiale si alte active corporale						
	Subgrupa 3.2 Aparatura birotica						
163	APARAT FOTO NIKON D80	32010	3	3.2	3,878	200	900
164	BLACKBERRY Z10 BLACK	32011	3	3.2	2,339	100	400
165	COPIATOR KM-BHUB C353 50K 102	32012	3	3.2	11,500	1,100	4,800
	Total subgrupa 3.2				**17,717**	**1,400**	**6,100**
	TOTAL SUBGRUPELE 2 si 3.1 + 3.2				**1,484,128**	**135,737**	**597,180**
	Subgrupa 3.3 Sisteme de protectie a valorilor umane si materiale						
166	SISTEM ALARMA-ANTIEFRACTIE	33002	3	3.3	5,082	376	1,652
167	CITITOR CARDURI	33003	3	3.3	5,400	215	948
168	USA HALA	33004	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
169	USA HALA	33005	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
170	USA HALA	33006	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
171	USA HALA	33007	3	3.3	2,619	inclus in imobiliar	inclus in imobiliar
172	SISTEM INCHIDERE CENTRALIZATA PORTI ACCE	33008	3	3.3	3,035	529	2,328
173	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	33009	3	3.3	12,040	2,100	9,240
	Total subgrupa 3.3				**36,033**	**3,220**	**14,167**
	Subgrupa 3.4 Alte active corporale negasite in cele specificate la grupa 3						
174	SISTEM INCALZIRE	34002		3.4	16,269	2,805	12,342
	Total subgrupa 3.4				**16,269**	**2,805**	**12,342**
	TOTAL SUBGRUPELE 3.3 si 3.4				**52,302**	**6,026**	**26,509**
	Contul 345				**138,567**	**17,487**	**76,928**
175	TROLIN012-B PN	51467			1,321,996	237,400	1,045,200
	TOTAL CONT 345				**1,321,996**	**237,400**	**1,045,200**
	TOTAL GENERAL BUNURI MOBILE				**2,858,426**	**379,163**	**1,668,889**

Pentru bunurile mobile de tipul stocurilor, listele defalcate cu valorile pentru fiecare articol se gasesc in ***Anexa 4.3 – Bunuri mobile de natura stocurilor***

Conform cerintelor clientului, prezentam defalcat valorile de piata si "de lichidare" pentru activele din patrimoniul societatii evaluate:

Nr. Crt.	DENUMIRE ACTIV EVALUAT	VALOARE DE "VANZARE FORTATA"	
		EURO	RON
IMOBILIZARI CORPORALE			
1	Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, jud. Arad	590,000	2,596,500
2	Terenuri libere cu destinatie industriala situate în Zona Industriala Sud, jud. Arad	218,000	959,760
3	Bunuri mobile de natura stocurilor	108,972	479,759
4	Mijloace fixe exclusiv cele aferente constructiilor de pe amplasamentul administrativ-industrial Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1	186,569	821,190
	TOTAL	**1,103,540**	**4,857,209**
IMOBILIZARI NECORPORALE			
5	Creante comerciale	39,609	174,381
	TOTAL	**39,609**	**174,381**
	TOTAL VALOARE ACTIVE	**1,143,149**	**5,031,590**

Mentiuni: Constructiile proprii amplasamentului administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, includ si valorile anumitor mijloacelor fixe inregistrate in contabilitatea clientului in subgrupa de conturi 3.3 – Sisteme de protectie a valorilor umane si materiale, respectiv subgrupa 3.4 – Alte active corporale neregasite in cele specificate la grupa 3,

codurile de clasificare 3.3.5., 3.3.1. si 3.4. Lista acestora este expusa in raport, la abordarea prin cost a poprietatii imobiliare "*Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, partea de Nord-Est a Municipiului Arad*" – *Anexa 4.1.*

Evaluatorul estimeaza ca in cazul unei "vanzari fortate", valoarea de lichidare poate fi alta decat cea opinata de catre evaluator in prezentul raport de evaluare si exista o probabilitate ridicata sa nu se aplice individual pentru fiecare imobil mentionat mai sus ci mai degraba vanzarii "grupate" teren+constructii+bunuri mobile.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ⇒ Valorile nu includ TVA;
- ⇒ Valorile includ si aportul terenurilor;
- ⇒ Valorile au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate raportul de evaluare şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei Septembrie-Octombrie 2014;
- ⇒ Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea şi configuraţia existentă la data evaluării/inspecţiei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a acestora, care se poate schimba în funcţie de condiţiile de operare ulterioare evaluării;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- ⇒ cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,4026 RON/Euro.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

3.5. RISCUL DE GARANTIE

PROPRIETATI IMOBILIARE

Riscuri generale ale pieţei activului subiect

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectele evaluate exista un risc mediu spre ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatilor (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se consideră faptul că este necesara o politica de maketing adecvat şi o expunere pe piaţă corespunzătoare, ţinînd cont de volumul mediu de unităţi cu potential industrial si comercial-administrativ, respectiv rezindetial şi de puterea de absorţie a pieţei în contextul economic actual de scădere a interesului investiţional şi de limitare a creditării către un segment din potenţialii cumpărători.

Riscuri specifice al pietei in caz de vanzare

Pentru imobilele evaluate exista un risc relativ mare avand in vedere cererea in scadere pentru proprietati de tip industrial si terenuri libere cu destinatie industriala, datorita contextului economic general si datorita limitarii potentialilor cumparatori la persoanele sau firmele care doresc achizitionarea unor amplasamente cu un specific anume de activitate – productie, depozitare.

La data evaluării principalele riscuri de luat în considerare sunt:

- riscurile pieţei imobiliare specifice spaţiilor de tip industrial – pe care se resimte inactivitatea pieţei concretizată fiind prin scăderea gradelor de ocupare, a chiriilor şi preţurilor de tranzacţionare (vorbim de o piaţă a cumpărătorului)
- puterea mare de cumpărare necesară pentru achiziţia proprietăţilor subiect datorită nivelului valorii şi dimensiunii acestora.

In afara de riscurile specifice pieţei imobiliare a „Spatiilor industrial-administrative", pentru proprietatile evaluate există urmatoarele riscuri (din punct de vedere al garanţiei):

- in conditiile actuale de blocaj al pietei imobiliare datorat crizei financiare de la nivel national exista riscul ca preturile de tranzactionare a proprietatilor sa scada in continuare, motiv pentru care valoarea estimata prin acest raport este valabila doar o perioada scurta de timp.

Referitor la prevederile suplimentare cerute de standardul de Aplicatie in Evaluare SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului, facem urmatoarele precizari :

- Referitor la **„activitatea curenta si tendintele pietei relevante"** :
  - piaţa este o „piată a cumpărătorului" începând cu ultima parte a anului 2008;
  - piata este putin activa datorita scăderii numărului tranzacţiilor pe segmentul imobiliar;
  - previziunile prevăd usoara continuare a trendului descendent a evoluţiei preţurilor pe piaţa menţionată.
- Referitor la **„cererea anterioara, cea curenta si cea anticipata pentru categoria de proprietate in cadrul localitatii"**:
  - Pana in ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere in crestere, dupa care, pana in prezent, cererea a scazut din cauza posibilitatilor reduse de finantare şi a creşterii costurilor cu aceasta;
  - In conditiile in care nu se anticipeaza o redresare economica la nivel national, o crestere a consumului si o scadere a costurilor creditariii persoanelor juridice, principalii cumparatori pe aceasta piata, anticipam cel mult o mentinerea nivelului actual al cererii pentru proprietatile similare;

- Referitor la **„cererea potentiala si posibila pentru utilizari alternative”**, din cauza localizarii si caracteristicilor proprietatii consideram ca nu poate exista cerere pentru utilizare alternativa a carei fezabilitate sa fie mai buna.
- Referitor la **„vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia”** precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este scazuta, din cauza faptului ca proprietatile cu dimensiuni medii si mari sunt cele mai putin tranzactionate in acest moment. Acest fapt estimam ca se va mentine si in viitorul apropiat.
- Referitor la „**orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garantiei”,** pentru proprietatea imobiliară evaluata exista riscul dat de evolutia pieţei imobiliare din ultima perioadă şi anume scăderea numărului tranzacţiilor pe segmentul imobiliar si continuarea trendului de evolutie in scadere a preturilor proprietatilor imobiliare.

Pe termen scurt şi mediu se preconizează că piaţa va rămâne puţin activă. Previzibil, oferta competitivă va mai creşte iar cererea va rămâne scăzută. Este posibil ca tendinţa de scădere a preţurilor şi chiriilor să continue iar valorile actuale de pe piaţă să scadă. In aceste condiţii, valoarea opinată nu va putea fi menţinută pe termen lung.

BUNURI MOBILE

Vandabilitate
Pe piaţa specifică, preţurile de tranzacţionare <în lei> nu urmează direct evoluţia valutară (utilizabilă la valorile de înlocuire), existând o întârziere[1] a transmiterii acestor creşteri.

Proprietatile evaluate sunt:
- ✓ fără incidente deosebite în utilizare
- ✓ fără elemente restrictive de piaţă suplimentare celor din această categorie.

Având în vedere cele de mai sus se constată că bunul subiect propus drept garanţie este:
- ✓ fără „restricţii deosebite impuse de starea tehnico-funcţională existând cerere pe piaţă, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piaţă”, utilizabile pentru scopul exprimat.

[1] O staţionare relativă a preţurilor <în lei > de luat în calcul la estimarea vandabilităţii garanţiei în caz de prezumtivă neplată.

3.6. Prezentarea evaluatorului

DARIAN DRS, fondată în 1990, este începând cu anul 1994 membru corporativ ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) – Certificat ANEVAR nr. F07/0044 - lucrările elaborate fiind în conformitate cu Standardele Internaţionale de evaluare (IVS) adoptate în România. DARIAN DRS S.A. a fost auditată de SGS şi a obţinut certificarea în domeniul calităţii conform **ISO 9001:2008,** încă din anul 2003, recertificat în 2009**.**

Domeniile de bază sunt evaluare de proprietăţi imobiliare, evaluare de afaceri, evaluare de maşini şi echipamente, evaluare de active financiare, evaluare de active necorporale. Destinaţiile pentru care întocmim rapoarte de evaluare sunt garanţii bancare, raportări financiare, vânzare-cumpărare, asocieri, fuziuni, lichidări, informarea clientului etc. Serviciile furnizate mai includ şi elaborarea de planuri de afaceri, studii de fezabilitate, proiecte pentru finanţare, servicii de consultanţă financiară şi în management. Recent, am realizat evaluarea de proiecte pentru finanţări din fonduri europene.

Darian, principalul jucător pe piaţa evaluării din România, prin intermediul celor 20 birouri proprii deschise în Bucureşti, Cluj, Timişoara, Constanţa, Iaşi, Braşov, Galaţi, Sibiu, Craiova, Arad, Oradea, Suceava, Târgu Mureş, Deva, Alba Iulia, Baia Mare, Reşiţa, Bacău, Ploieşti şi Piteşti precum şi prin reţeaua de peste 100 de evaluatori colaboratori din teritoriu, are capacitatea de a oferi servicii la scară naţională.

Comunicarea între aceste birouri şi colaboratori se face prin intermediul unei reţele de date private ce permite realizarea în timp real a solicitărilor clienţilor. Societăţile pentru care am realizat activităţi de consultanţă au fost de toate dimensiunile, activând în diverse sectoare de activitate. Aceasta ne-a permis să dobândim o foarte bună cunoaştere a realităţii economice româneşti în ansamblu. Intrând în al 20-lea an de existenţă, Darian a evaluat afaceri şi patrimonii pentru un număr de peste 10.000 de clienţi societăţi comerciale, însumând peste 500.000 de active de natura proprietăţilor imobiliare, mijloace fixe sau bunuri mobile. De asemenea, în ultimii ani am avut peste 50.000 de clienţi persoane fizice pentru care am efectuat rapoarte de evaluare pentru proprietăţi rezidenţiale sau terenuri în toate zonele ţării. Aproximativ 20 miliarde EURO este valoarea actualizată a afacerilor, proprietăţilor imobiliare, mijloacelor fixe şi bunurilor evaluate din 1993 până în prezent de către Darian.

Activitatea şi aria extinsă în domeniul evaluării de proprietăţi imobiliare ne-a permis să acumulăm informaţii privind starea şi evoluţia pieţelor specifice în diferite zone ale tarii şi să realizam un studiu al dinamicii acestora, precum şi să furnizam informaţii utile instituţiilor financiare cu care colaborăm.

Avem o vastă experienţă în domeniul evaluării de afaceri, evaluării de proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile. În portofoliul nostru intră instituţii publice, bănci, companii româneşti şi internaţionale, dintre care amintim: AUTOMOBILE CRAIOVA, MITTAL STEEL, RENAULT, LAFARGE, MILENIUM BCP, LASSELSBERGER, CARGILL INTERNATIONAL, SAAB MILLER, TABCO CAMPOFRIO, ANTIBIOTICE SA, TERAPIA SA, BROKER SA, BEGA GRUP, BURSA ROMÂNĂ DE MĂRFURI, AKER, DAMEN, KVAERNER IMGB, ZELAKERAMIKA, HEIDELBERG CEMENT, MECHEL C TURZII, LUKOIL DOWNSTREAM, DAIMLER CHRYSLER, KOYO, Alexandria, FRIESLAND România, HALEWOOD INTERNATIONAL, NEWTON STOCK INV. Cehia, LEK PHARMATECH, WORLD TRADE CENTER, STYLMEX GROUP Olanda, SABAINVESTMENTS (Overseas) Ltd, ELECTROLUX, etc.

În prezent suntem evaluator agreat realizând rapoarte de evaluare la peste 20 de bănci din România. Dintre cele mai importante instituţii bancare cu care colaborăm amintim: Banca Comercială Română, BRD - Groupe Société Générale, Raiffeisen Bank, UniCredit Ţiriac Bank, Banca Transilvania, ING România, Alpha Bank, RBS Bank România, Millenium Bank, **Volksbank România, Banca Românească,** OTP Bank România, Citi Bank România, Credit Europe Bank, San PaoloBank Romania, Bank Leumi România, Domenia Credit, **Emporiki Bank România,** Egnatia Bank România, Banca Italo-Romena,

CEC.

Echipa DARIAN este formată din 30 de evaluatori cu experienţă, membri titulari şi 11 membri acreditaţi ai ANEVAR (MAA) în domeniul evaluării proprietăţilor imobiliare, a bunurilor mobile şi a afacerilor, absolvenţi ai cursurilor de pregătire profesională continuă în domeniul Standardelor Internaţionale de Evaluare IVS şi contabilitate IAS. Coordonatorii echipei sunt evaluatori cu experienţă de peste 15 ani şi membri ai unor asociaţii profesionale internaţionale de prestigiu.

Totodată, în cadrul echipei există consultanţi absolvenţi ai cursurilor de evaluatori maşini şi echipamente susţinute de ASA – American Society of Appraisers. De asemenea, o parte din membri echipei sunt lectori şi autori ai cursurilor şi seminariilor de pregătire profesională organizate de către ANEVAR.

DARIAN DRS S.A. este agreată de toate instituţiile guvernamentale şi financiare publice, printre care se număra Ministerul Economiei şi Comerţului, Oficiul Participaţiilor Statului şi Privatizării în Industrie (O.P.S.P.I), Ministerul Transporturilor, Autoritatea de Valorificare a Activelor Statului (AVAS), Comisia de Supraveghere a Asigurărilor (CSA), Comisia Naţională a Valorilor Mobiliare (CNVM), Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale etc.

Firma DARIAN DRS S.A. are încheiată o asigurare colectivă de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A (la nivelul de 1.000.000 euro pentru firmă).

Date de identificare ale societăţii:

Cluj-Napoca - Str. Nicolae Cristea, nr. 25, Tel/Fax: 40 - 264- 438033/ 438034

Bucureşti - Str. Radu Voda nr.17, et. 2, Tel/fax 40 - 021- 312 27 86
Timişoara - Str. Mihai Viteazu nr. 30 C, Tel/fax 40 - 256 -43 28 22, mobil 0726-755.620
Constanta - B-dul. Mamaia nr. 135-137, Tel/fax 40-0241-508400, mobil 0726-755.625
Iaşi -Str. Ştefan cel Mare nr. 8, etaj 1, Tel/fax 0232-216073, mobil 0726-755.627
Braşov - Str. Eroilor nr. 17, Centrul MODAROM, etaj 4, Tel/fax 0268-474 770, mobil 0726- 755.624
Sibiu - Str. Şcoala de Înot, nr.3 , ap.47., Tel/fax 0269 – 244243, mobil 0722- 524.236
Galaţi - Str. Brăilei, nr. 7-9 (incinta Vox Center), et. 3, camera 317, Tel/fax - 0236 - 494 969, mobil 0720- 067085
Arad - B-duL Decebal, nr.. 2 , Cladirea Proiect SA, camera 221, Tel/fax 0257-27 24 27, mobil 0729-885407
Craiova - Str. Spania nr. 11, et. 2, Tel/fax 0251-31 54 78
Ploiesti - Str. Stefan Greceanu nr.33, Bl. L3, ap. 11, Tel/fax - 0244 - 522 128
Piteşti - Str. Teilor nr. 49, jud. Argeş, Tel/fax - 0348 - 439 779
Suceava - Str. Ştefan cel Mare, nr. 26, ap. 1, tel./fax 0230-522168, mobil 0722-765274
Oradea - P-ta Unirii nr.12, ap. 3, Tel - 0771 - 052 381
Tg. Mureş - Str. Matei Corvin nr. 5, mobil - 0729-885 409
Alba Iulia - Str. I.C. Brătianu nr. 20, Tel/fax - 0258 - 812 250, 0258-812250 mobil 0730-011092
Deva - Str. 1 Decembrie nr. 14, etaj 2, Tel/fax - 0254 - 232 822
Baia Mare - Str. Transilvaniei, nr. 6A, ap. 56, parter, ,Tel/fax - 0262-22 11 99
Bacau - Str. Energiei, nr. 32, 0234/517000, jud. Bacau

mail: darian@darian.ro
web: www.darian.ro

4. ANEXE