

RAPORT DE EVALUARE

A BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTIE) SI A BUNURILOR MOBILE
din patrimoniul TOP CONSULTING INTERNATIONAL SRL-in faliment,
Dosar nr: 9710/3/2018, Instanta: Tribunalul Bucuresti - Sectia a VII-a Civila



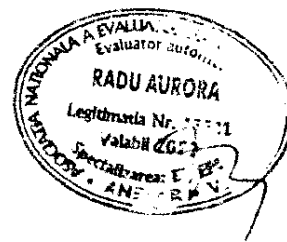
Solicitantul raportului de evaluare:

- SIGNUM INSOLVENCY SPRL, in calitate de lichidator judiciar

Beneficiarul raportului de evaluare:

- TOP CONSULTING INTERNATIONAL SRL, in calitate de debitor

Intocmit de AS CONT EVAL SOLUTION SRL,
Membru Corporativ ANEVAR, Aut. Nr. 0596



Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare fiind confidentiale, nu pot fi copiate partial sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al autorului, al Signum Insolvency SPRL si Top Consulting International SRL.

Ianuarie 2020

Catre:
SIGNUM INSOLVENCY SPRL

Referitor la: Evaluarea bunului imobil si a bunurilor mobile din patrimoniul Top Consulting International SRL-in faliment

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta proprietatea imobiliara (teren si constructie) situata in Loc. Snagov, Str. Gladiolelor, Nr.8, Jud. Ilfov si bunurile mobile de natura echipamentelor tehnologice, mobilierului si a obiectelor de inventar din patrimoniul societatii Top Consulting International SRL- in faliment, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sector 6, Str. Bozieni, Nr.4, Bl. 834, Sc.2, Et.10, Ap.125 avand numarul de ordine in Registrul Comertului J40/2448/2001 si cod unic de inregistrare 13751522.

Scopul evaluarii este estimarea si prezentarea valorii de piata a proprietatii imobiliare si a bunurilor mobile din patrimoniul societatii Top Consulting International SRL-in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 emise de ANEVAR, valabile la data evaluarii, in vederea valorificarii acestora in cadrul procedurii de faliment a societatii debitoare pentru indestularea creditorilor.

Evaluarea s-a facut urmarind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 emise de ANEVAR, valabile la data evaluarii si anume:

- SEV 100-Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102-Implementare (IVS 102);
- SEV 103-Raportare (IVS 103);
- SEV 104-Tipuri ale valorii;
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- GEV 630-Evaluarea bunurilor mobile;
- SEV 220-Masini, instalatii si echipamente (IVS 220);
- GEV 620-Evaluarea masinilor, instalatiilor si echipamentelor;
- SEV 400-Verificarea evaluarilor.

La baza efectuarii evaluarii au stat datele si informatiile privind proprietatea imobiliara si bunurile mobile de evaluat si piata specifica acestora pana la data de 31.01.2020, data la care se considera valabile ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere, precum si valorile estimate de evaluator. Data de referinta a evaluarii este 31.01.2020.

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicand in acest raport abordarea prin piata (comparatia directa) pentru evaluarea proprietatii imobiliare si abordarea prin cost pentru evaluarea bunurilor mobile, metodele cuprinse in aceste abordari fiind considerate cele mai relevante.

Raportul a fost structurat astfel:

- Scrisoare de transmitere (sinteza raportului)
- Certificarea evaluarii
- (1)Termenii de referinta ai evaluarii
- (2)Evaluarea proprietatii imobiliare
- (3)Evaluarea bunurilor mobile
- (4) Anexe.

Ca rezultat al cercetării și analizei realizate, valoarea de piață a proprietății imobiliare și a bunurilor mobile de natură echipamentelor tehnologice, mobilierului și a obiectelor de inventar la data evaluării este orientată de piață în condițiile unei vânzări fortate:

| Nr. crt. | Denumire bun evaluat: | Valoare piață (euro) | Valoare piață (lei) |
|----------|--|--|---------------------|
| 1. | Imobil –Teren intravilan și construcție, situat în Snagov, Str.Gladiolelor, Jud.Ifov | 195.000 | 931.700 |
| - | Total bunuri imobile | 195.000 | 931.700 |
| 1. | Calculator | 14,65 | 70 |
| 2. | Combina frigorifică | 98,35 | 470 |
| 3. | Frigider | 73,25 | 350 |
| 4. | TV Hitachi | 52,30 | 250 |
| 5. | TV Nei | 39,75 | 190 |
| 6. | Mobilier dormitor 1 (dulap +pat) Mobexpert | 235,45 | 1.125 |
| 7. | Mobilier (birou+dulapuri) Bricostore | 35,60 | 170 |
| 8. | Centrala termică Vaillant | Element component al proprietății imobiliare – neevaluat separat | |
| 9. | Canapea | 79,50 | 380 |
| 10. | Dulapuri-2buc. | 26,20 | 125 |
| 11. | Canapea Bambus-2buc. | 130,80 | 625 |
| 12. | Mobilier dormitor 2 (pat+2noptiere+dulapuri) | 92,10 | 440 |
| 13. | Living Nagoya (canapea+2 fotolii+2 mese) | 131,85 | 630 |
| 14. | Aer condiționat Hayer – 3buc. | Elemente componente ale proprietății imobiliare - neevaluate separat | |
| 15. | Scaune bar bucatarie – 6buc. | 83,70 | 400 |
| 16. | Interfon | Element component al proprietății imobiliare -neevaluat separat | |
| 17. | Turbofreza | 87,90 | 420 |
| - | Total bunuri mobile | 1.181,40 | 5.645 |

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

- Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei septembrie 2019-ianuarie 2020;
- Valorile sunt estimate pentru stadiul fizic existent la momentul evaluării al bunului imobil și al bunurilor mobile subiect;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile finale estimate sunt exprimate euro și în lei și nu contin TVA.
- Cursul de schimb valutar la data evaluării este de 4,7779 lei/ euro.

CERTIFICAREA EVALUARII

Prin prezenta, certificam:

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale considerate si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietatii imobiliare si a bunurilor mobile, care fac obiectul acestui raport de evaluare si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Nici evaluatorul si nici o alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu proprietarul bunului imobil si ale bunurilor mobile evaluate si/ sau cu beneficiarul raportului de evaluare.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere, care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
- Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC).
- Evaluatorul a respectat codul de etica profesionala adoptat de ANEVAR.
- Proprietatea imobiliara si bunurile mobile supuse evaluarii au fost vizualizate in data de 07 septembrie 2019 de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al societatii debitoare.

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

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

Evaluator,



1) TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati:

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de catre Consortiul format din Murar Insolv Reorganizare & Lichidare IPURL si Signum Insolvency SPRL, in calitate de lichidator judiciar desemnat al societatii Top Consulting International SRL-in faliment, conform Sentintei Civile Nr. 5693 /16.10.2018 pronuntata in dosarul nr. 9710/3/2018 de Tribunalul Bucuresti-Sectia a-VII-a Civila si este destinat lichidatorului judiciar desemnat si proprietarului bunului imobil si ale bunurilor mobile evaluate, pentru a fi utilizat in procedura falimentului.

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

1.2. Scopul evaluarii:

Scopul evaluarii este estimarea si prezentarea valorii de piata a proprietatii imobiliare si a bunurilor mobile din patrimoniul societatii Top Consulting International SRL-in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 emise de ANEVAR, valabile la data evaluarii, in vederea valorificarii acestora in cadrul procedurii de faliment a societatii debitoare pentru indestularea creditorilor.

1.3. Identificarea bunului imobil si a bunurilor mobile subiect. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta proprietatea imobiliara (teren si constructie) situata in Loc. Snagov, Str. Gladiolelor, Nr.8, Jud. Ilfov si bunurile mobile de natura echipamentelor tehnologice, mobilierului si a obiectelor de inventar din patrimoniul societatii Top Consulting International SRL- in faliment, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sector 6, Str. Bozieni, Nr.4, Bl. 834, Sc.2, Et.10, Ap.125 avand numarul de ordine in Registrul Comertului J40/2448/2001 si cod unic de inregistrare 13751522.

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din:

- teren intravilan, categoria de folosinta arabil, avand suprafata din acte 1300 mp si suprafata din masuratorile cadastrale 1259,07 mp , inscris in Cartea Funciara Nr.108318 Snagov cu numarul cadastral 613, amplasat in parcelele 532/1 si 532/2

- constructia C1 de tip S+P+1E, edificata pe acest teren in anul 1991, cu destinatia de locuinta, in suprafata construita la sol de 160 mp, inscrisa in Cartea Funciara Nr.108318 Snagov cu numarul cadastral 613-C1.

Cu ocazia inspectiei la fata locului, s-a constatat ca pe teren sunt existente inca alte doua constructii de tip anexe gospodaresti, nespecificate in documentele de proprietate si neintabulate in cartea funciara.

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare analizate, detinut in baza urmatoarelor documente:

- Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr.1892/25.07.2003 de catre Biroul Notarial Legitimus, Calea Dorobantilor, Nr.87, Sector 1, Bucuresti;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare din data de 06.09.2019.

Bunurile mobile evaluate sunt bunuri de natura echipamentelor tehnologice, mobilierului si a obiectelor de inventar din patrimoniul societatii Top Consulting International SRL- in faliment. Conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport, bunurile mobile supuse evaluarii sunt:

ANEXA NR. 1 LA PROCESUL-VERBAL DE INVENTARIERE

| Nr. | Denumire | Bucati |
|-----|--|--------|
| 1 | Calculator | 1 |
| 2 | Arhiva - Mesaj | 1 |
| 3 | Magister | 1 |
| 4 | TV Hitachi | 1 |
| 5 | TV Hit | 1 |
| 6 | Plutonium (Laptop + 2GB) - Mobil + 1GB + 1GB | |
| 7 | 1.5GB (Laptop) + 1GB + 1GB + 1GB | |
| 8 | Arhiva - Mesaj | 1 buc |
| 9 | Arhiva | 1 buc |
| 10 | Arhiva | 2 buc |
| 11 | Arhiva - Mesaj | 2 buc |
| 12 | 1.5GB (Laptop) 2 pot + 1GB + 1GB | |
| 13 | Living Maxima (Laptop + 2GB + 1GB + 1GB) | |
| 14 | - Arhiva | |
| 15 | Arhiva - Mesaj - arhiva | 3 buc |
| 16 | Arhiva - Mesaj | 6 buc |
| 17 | Arhiva | 1 buc |
| 18 | Arhiva | 1 buc |

1.4. Tipul valorii:

In prezentul raport de evaluare se urmareste o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile subiect - asa cum ea este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 emise de ANEVAR, valabile la data evaluarii.

Conform SEV 100 -Cadrul general, definitia valorii de piata este urmatoarea: "Valoare de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

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

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

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

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

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

Evaluarea s-a facut urmarind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, emise de ANEVAR, valabile la data evaluarii si anume:

- SEV 100-Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102-Implementare (IVS 102);
- SEV 103-Raportare (IVS 103);
- SEV 104-Tipuri ale valorii;
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile;
- SEV 220-Masini, instalatii si echipamente (IVS 220);
- GEV 620-Evaluarea masinilor, instalatiilor si echipamentelor;
- SEV 400-Verificarea evaluarilor.

1.5.Data evaluarii:

La baza efectuarii evaluarii au stat datele si informatiile privind proprietatea imobiliara si bunurile mobile de evaluat si piata specifica acestora pana la data de 31.01.2020, data la care se considera valabile ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere, precum si valorile estimate de evaluator.

Data de referinta a evaluarii este 31.01.2020.

1.6.Moneda raportului, modalitati si termene de plata:

Opinia finala a evaluarii este prezentata in euro si in lei. Cursul de schimb BNR la data de 31.01.2020 este de 4,7779 lei/euro.

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

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

Scopul evaluării realizată în prezentul raport este estimarea valorii de piață a bunului imobil și a bunurilor mobile din patrimoniul societății Top Consulting International SRL, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații cerute solicitantului;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate relevante pentru determinarea valorii și fundamentarea concluziei evaluatorului;
- Intocmirea raportului de evaluare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru, adoptate de ANEVAR.

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

-documente puse la dispoziție de către lichidatorul judiciar desemnat;

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

www.economica.ro

www.emag.ro

www.imobiliare.ro

www.mobexpert.ro

www.olx.ro

www.ikea.ro

www.analizeimobiliare.ro

www.dedeman.ro

www.cursbnr.ro

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

1.8. Ipoteze și Ipoteze speciale:

Principalele ipoteze și ipoteze speciale, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

a) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/proprietar și destinatar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluarea nu a ținut cont de sarcinile înscrise în Extrasul de Carte Funciara solicitat pentru bunul imobil evaluat.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii bunurilor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații, care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile, pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații, de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Proprietatea imobiliară și bunurile mobile supuse evaluării au fost inspectate de către evaluator, în prezența unui reprezentant al societății debitoare.

- Pentru evaluarea proprietatii imobiliare, suprafatele retinute in calculele efectuate sunt cele furnizate de documentele puse la dispozitie.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor legale.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii (starea si structura solului, conditii adverse de mediu, inclusiv prezenta unor substante periculoase sau toxice, fara a se limita insa la acestea), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului imobil in cauza.
- Bunurile mobile subiect au fost evaluate in starea tehnica confirmata de catre reprezentantul firmei debitoare. Orice neconcordanza intre situatia "luata in calcul" de evaluator (pe baza informatiilor primite) si cea "faptic existenta" impune reanalizarea raportului in vederea cuantificarii valorice a neconcordanțelor.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc, care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor mobile in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica si economica a acestora.
- Scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la valori cat mai probabile si apropiate de cele la care vor fi incheiate tranzactiile.
- Evaluatorul considera ca presupunerile avute in vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului de evaluare si asumat de catre evaluator si solicitant/beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi folosit pentru niciun alt scop. Mentionam ca pentru un alt scop, evaluarea ar putea duce la rezultate diferite.
- Evaluatorul nu are sarcina de a valida informatiile puse la dispozitie. Toate documentele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate a evaluatorului in aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, oferte, opinii si estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de proprietatea imobiliara si de bunurile mobile evaluate.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunurile evaluate, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, la identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

b) Ipoteze speciale:

- In documentele de proprietate ale bunului imobil puse la dispozitie, este inscrisa doar suprafata construita la sol a constructiei C1 de tip S+P+1E. Determinarea suprafetei construite desfasurate a constructiei s-a facut in ipoteza speciala ca si subsolul si etajul

locuintei au aceeași suprafață construită ca a parterului, conform celor declarate de proprietar prin administrator special, d-na Lazar Dana Jeaninne.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval limitat de timp după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (septembrie 2019-ianuarie 2020), în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la punctul 1.2. și destinatarului precizat la punctul 1.1. Raportul este confidențial strict pentru solicitant și beneficiar, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă terță persoană în nici o circumstanță. Ca urmare, raportul nu poate servi ca bază pentru depunerea de marturie în justiție, neexistând nici o înțelegere prealabilă în acest sens între client, destinatar și evaluator.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Prezentul raport nu poate fi transmis unor terțe persoane fără acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. Descrierea raportului:

Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ-narativ și a fost întocmit în formă scrisă în trei exemplare (două exemplare pentru client și un exemplar pentru evaluator).

Raportul de evaluare a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de ANEVAR și este structurat astfel:

- Scrisoare de transmitere (sinteza raportului)
- Certificarea evaluării
- (1) Termenii de referință ai evaluării
- (2) Evaluarea proprietății imobiliare
- (3) Evaluarea bunurilor mobile
- (4) Anexe.

2) EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Descrierea proprietatii imobiliare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă proprietatea imobiliară (teren și construcții) situată în Loc. Snagov, Str. Gladiolelor, Nr.8, Jud. Ilfov din patrimoniul societății Top Consulting International SRL- în faliment, cu sediul social în Mun. București, Sector 6, Str. Bozieni, Nr.4, Bl. 834, Sc.2, Et.10, Ap.125 având numărul de ordine în Registrul Comerțului J40/2448/2001 și cod unic de înregistrare 13751522.

Proprietatea imobiliară evaluată este formată din:

- teren intravilan, categoria de folosință arabil, având suprafața din acte 1300 mp și suprafața din măsurătorile cadastrale 1259,07 mp, înscris în Cartea Funciara Nr.108318 Snagov cu numărul cadastral 613, amplasat în parcelele 532/1 și 532/2. Topografia terenului este plană, iar forma terenului este poligon regulat. Accesul la zona în care este amplasat terenul subiect se face pe strada asfaltată (str. Gladiolelor, loc. Snagov).

- construcția C1 de tip S+P+1E, edificată pe acest teren în anul 1991, cu destinația de locuință, în suprafața construită la sol de 160 mp, înscrisă în Cartea Funciara Nr.108318 Snagov cu numărul cadastral 613-C1. Construcția C1 este compusă din șase camere, dependințe și saună.

Cu ocazia inspecției la fața locului, s-a constatat că pe teren sunt existente încă alte două construcții de tip anexe gospodărești, nespecificate în documentele de proprietate și neintabulate în cartea funciara.



2.2. Dreptul de proprietate:

Bunul imobil-teren intravilan și construcția C1 edificată pe acest teren- aparține societății Top Consulting International SRL- în faliment, cu sediul social în Mun. București, Sector 6, Str. Bozieni, Nr.4, Bl. 834, Sc.2, Et.10, Ap.125.

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate, detinut în baza următoarelor documente:

- Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1892/25.07.2003 de către Biroul Notarial Legitimus, Calea Dorobanților, Nr.87, Sector 1, București;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare din data de 06.09.2019.

În Extrasul de Carte Funciara prezentat sunt înscrise sarcini:

-Act Administrativ-Proces Verbal de Sechestru Nr. 228 din 08.01.2016, emis de Primaria Com. Snagov –ipoteca legala pentru suma de 12536,48 lei;

-Act Administrativ-Proces Verbal de Sechestru Nr. 886 din 19.01.2018, emis de Primaria Com. Snagov –actualizare ipoteca legala pentru suma de 43469,19 lei.

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 8570 / 18/03/2003 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1892, din 25/07/2003 (.); | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala, 1/1 1) SC TOP CONSULTING INTERNATIONAL SRL | A1, A1.1 |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| 263869 / 19/10/2016 Act Administrativ nr. proces verbal de sechestru 228, din 08/01/2016 emis de PRIMARIA COM SNAGOV, C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 12536,48 LEI reprezentand sechestru 1) UAT COMUNA SNAGOV | A1, A1.1 |
| 151508 / 05/06/2018 Act Administrativ nr. proces verbal 886 completare a p-v 228/08.01.2016, din 19/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI SNAGOV, C2 se actualizeaza ipoteca legala inregistrata in baza proces verbal de sechestru 228, din 08/01/2016 emis de PRIMARIA COM SNAGOV, pana la concurenta sumei de 43469,19 lei 1) UAT SNAGOV | A1, A1.1 |

2.3. Amplasament:

Proprietatea imobiliara-teren intravilan si constructii aferente- este situata in Loc. Snagov, Strada Gladiolelor, Nr.8, Jud. Ilfov. Zona in care este amplasata proprietatea imobiliara subiect este caracterizata ca fiind rezidentiala, proprietatea fiind invecinata cu locuinte de tip case/vile.

Harta amplasament:



2.4. Analiza pietei imobiliare specifice:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme, care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate, contra unor bunuri, cum sunt banii. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunului si la nevoile si dorintele individuale.

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

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

In cazul proprietatii imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala) si de tipul proprietatii (casa/ vila unifamiliala), piata specifica pentru proprietatea imobiliara, care face obiectul prezentului raport de evaluare este cea a caselor/ vilelor construite dupa anul 1990 in Loc. Snagov. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in Loc. Snagov, Jud. Ilfov.

Analiza ofertei:

Ofertele sunt de natura a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizata, avand in vedere ca acestea variaza in functie de atractivitatea amplasarii si destinatia permisa de reglementarile urbanistice. In plus, unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obtinerea unui comision cat mai mare, incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mult mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

In urma analizei pietei imobiliare in Loc. Snagov, Jud. Ilfov au fost identificate oferte de vanzare, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 660 Euro/mp aria utila

Maxim: 880 Euro/mp arie utila

Concluzie: oferta redusa.

Analiza cererii:

Cererea de proprietati imobiliare similare este una redusa, incadrandu-se in trendul descrescator inregistrat pe piata imobiliara rezidentiala la nivel national.

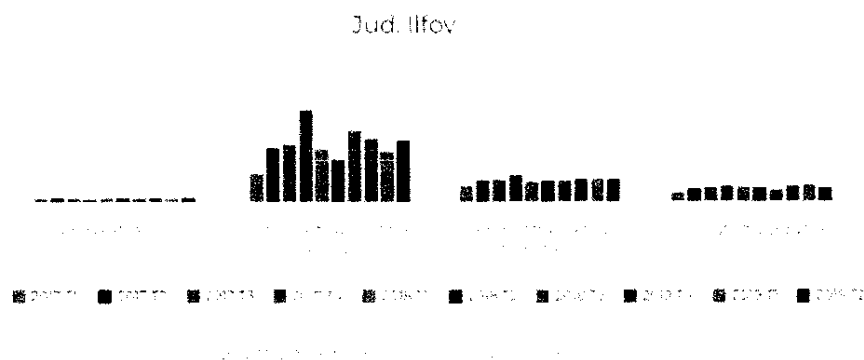
Conform unui studiu efectuat de echipa de experti de la imobiliare.ro privind piata imobiliara rezidentiala in trimestrul 1 al anului 2019: " ...trendul general de diminuare a cererii de locuinte, s-a mentinut in perioada analizata - astfel, comparativ cu intervalul similar din anul 2018, acest indicator era cu 11% mai mic in marile centre regionale ale tarii, tendinta descendenta fiind resimtita in toate cele sase piete analizate".

Incetinirea moderata a cresterii economice si ingrijorarile privind apropierea unei noi crize au temperat si in 2019 entuziasmul cumparatorilor. La acestea se adauga inasprirea standardelor de creditare, atat pentru imprumuturile destinate achizitiei de locuinte si terenuri, cat si pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de indatorare la 40%.

Concluzie: cerere relativ scazuta.

Echilibrul pietei:

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. In studiul de caz efectuat, cererea este relativ scazuta fata de oferta. Rezulta o piata a cumparatorului.



Concluziile privind riscurile proprietatii:

Preturile in zona pentru proprietati imobiliare similare sunt cuprinse intre 200.000 euro si 250.000 euro. Este o piata a cumparatorilor, in care se mentine trendul usor descendent inregistrat in ultimii ani al preturilor si al numarului de tranzactii.

Proprietatea imobiliara studiata este vandabila, cu conditia expunerii unei perioade mai indelungate pe piata si efectuarea unei prezentari speciale, care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe "un marketink adecvat" in intelesul "valorii de piata".

2.5. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU):

Standardele de evaluare a Bunurilor 2018 emise de ANEVAR, valabile la data evaluarii precizeaza ca " valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia" (SEV 100-Cadrul general).

Definitia data de Glosarul ANEVAR 2018, celei mai bune utilizari (CMBU) este " utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

In **realizarea analizei CMBU** a proprietatii imobiliare trebuie identificate utilizarile probabile in mod rezonabil. Utilizarile probabile in mod rezonabil identificate sunt analizate apoi in cadrul celor patru teste: permisivitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara si de valoare maxima.

Intrucat proprietatea imobiliara evaluata este o casa/ vila de tip S+P+1E, situata in Snagov, Jud. Ilfov, utilizarea ca proprietate rezidentiala unifamiliala este probabila in mod rezonabil.

| Utilizare analizata | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maxim productiva |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
| Rezidentiala | Da | Da | Da | Da |
| Afaceri | Da | Da | Nu | Nu |
| Comerciala | Da | Da | Nu | Nu |

Concluziile analizei CMBU, efectuate din prisma celor patru teste, sunt:

- utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare, daca nu exista indicatii din piata sau alti factori, care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare, care sa maximizeze valoarea proprietatii evaluate;

- cea mai buna utilizare este, in general, conforma sau similara cu utilizarile inconjuratoare;

- avand in vedere amplasamentul in zona rezidentiala de case/ vile si cele patru criterii enuntate mai sus, cea mai buna utilizare este utilizarea rezidentiala unifamiliala.

- utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

- cumparatorul cel mai probabil este o familie.

2.6. Evaluarea proprietatii imobiliare (teren intravilan si constructia edificata S+P+1E):

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, se utilizeaza metode de evaluare specifice, care pot fi incluse in cele trei abordari principale in evaluare, descrise in SEV 100 Cadrul general: abordarea prin piata, abordarea prin venit , abordarea prin cost.

Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata. In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la

preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Atunci cand exista informatii disponibile privind preturile bunurilor comparabile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

In abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie. In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Aplicarea metodei de evaluare-abordarea prin piata a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

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

Prezentarea proprietatilor imobiliare rezidentiale analizate:

| Element de comparatie | Proprietatea evaluata | Comparab. A | Comparab. B | Comparab. C | Comparab. D |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------|
| Pret de oferta (€) | ? | 198.000 | 220.000 | 238.000 | 245.000 |
| Data ofertei | Data eval. | oct. 2019 | nov. 2019 | nov. 2019 | nov. 2019 |
| Localizarea | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov |
| Suprafata teren (mp) | 1259 | 1550 | 2300 | 1516 | 1000 |
| Arie utila (mp) | 350 | 281 | 250 | 360 | 350 |
| Regim de inaltime | S+P+1E | P+1E+M | P+1E+M | S+P+1E+M | D+P+1E+M |
| Anul construirii | 1991 | 2002 | 2014 | 2006 | 1995 |
| Finisaje | obisnuite | obisnuite | partial finisata | obisnuite | obisnuite |
| Garaj | Da, 1 masina | Da, 1 masina | Da, 1 masina | Da, 1 masina | Da, 1 masina |
| Utilitati disponib. | Da-Toate | Da-toate | Da-toate | Da-toate | Da-toate |
| Amenajari exterioare (strazi) | Strazi astfalt | Strazi astfalt | Strazi astfalt | Strazi astfalt | Strazi astfalt |
| Front stradal (ml) | 16 | 18 | 23 | 10 | 10 |
| Componente non imobiliare | Centrala termica, aer | bucatarie mobilata si | bucatarie partial mobilata si | bucatarie mobilata si | partial mobilata |

| | | | | | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | conditionat | utilata | utilata | utilata | |
| Alte elemente | Nu | nu | Put forat | nu | Piscina |
| Caracteristici economice | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| Utilizare | rezidentiala | rezidentiala | rezidentiala | rezidentiala | rezidentiala |

Grila datelor de piata-Abordarea prin piata

| Elemente de comparatie | Subiect | Comp.A | Comp.B | Comp.C | Comp.D |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Pret de oferta (€) | - | 198.000 | 220.000 | 238.000 | 245.000 |
| Marja de negociere (€) | | 3.000 | 5.000 | 4.500 | 7.500 |
| Marja de negociere (%) | | 2% | 2% | 2% | 3% |
| Pret de vanzare (€) | | 195.000 | 215.000 | 233.500 | 237.500 |
| Elemente specifice tranzactionarii | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | Absolut | Absolut | Absolut | Absolut | Absolut |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 195.000 | 215.000 | 233.500 | 237.500 |
| Conditii de finantare | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 195.000 | 215.000 | 233.500 | 237.500 |
| Conditii de vanzare | Independent | Independent | Independent | Independent | Independent |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 195.000 | 215.000 | 233.500 | 237.500 |
| Chelt. necesare imediat dupa cumparare | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 195.000 | 215.000 | 233.500 | 237.500 |
| Conditii de piata | Data evaluarii | oct. 2019 | nov. 2019 | nov. 2019 | nov. 2019 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 195.000 | 215.000 | 233.500 | 237.500 |
| Elemente specifice proprietatii | | | | | |
| Localizare | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| Suprafata teren (mp) | 1259 | 1550 | 2300 | 1516 | 1000 |
| Ajustare (%) | | 0% | -13% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | -27.500 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Aria utila (mp) | 350 | 281 | 250 | 360 | 350 |
| Ajustare (%) | | 20% | 21% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 38.500 | 45.600 | 0 | 0 |
| Regim de Inaltime | D+P+1E | P+1E+M | P+1E+M | S+P+1E+M | D+P+1E+M |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anul construirii | 1991 | 2002 | 2014 | 2006 | 1995 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finisaje | obisnuite | obisnuite | partial finisata | obisnuite | obisnuite |
| Ajustare (%) | | 0% | 5% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 10.000 | 0 | 0 |
| Garaj | Da,1masina | Da,1masina | Da,1masina | Da,1masina | Da,1masina |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilitati disponibile | Da-Toate | Da-toate | Da-toate | Da-toate | Da-toate |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amenajari exterioare (strazi) | Strazi astfaltate | Strazi astfalt | Strazi astfalt | Strazi astfalt | Strazi astfalt |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Front stradal (ml) | 16 | 18 | 23 | 10 | 10 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Componente non imobiliare | Inexistente | bucatarie mobilata si utilata | bucatarie partial mobilata si utilata | bucatarie mobilata si utilata | partial mobilata |
| Ajustare (%) | | -2% | -1% | -1% | 0% |
| Ajustare (€) | | -3000 | -3000 | -3.000 | -1.000 |
| Alte elemente | nu | nu | Put forat | nu | Piscina |
| Ajustare (%) | | 0% | -1% | 0% | -3% |
| Ajustare (€) | | 0 | -1000 | 0 | -8.300 |
| Caracteristici economice | Tip semi-detached-house | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| Ajustare (%) | | -15% | -15% | -15% | -15% |
| Ajustare (€) | | -29.250 | -32.250 | -35.025 | -35.625 |
| Utilizare | rezidentiale | rezidentiale | rezidentiale | rezidentiale | rezidentiale |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare neta ptr. elem. specif.propr.(€) | | 6.250 | 8.150 | 38.025 | 44.925 |
| Pret ajustat (€) | | 201.250 | 206.850 | 195.475 | 192.575 |
| Ajustare totala neta | | 6.250 | 8.150 | 38.025 | 44.925 |

| | | | | |
|--|--------|---------|---------------|--------|
| <i>absoluta(€)</i> | | | | |
| Ajustare totala neta procentuala (%) | 3,20% | 3,80% | 16,30% | 18,90% |
| Ajustare totala bruta absoluta(€) | 70.750 | 119.350 | 38.025 | 44.925 |
| Ajustare totala bruta procentuala(%) | 36,30% | 55,50% | 16,30% | 18,90% |
| Numar ajustari | 3 | 6 | 2 | 3 |
| Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta. | | | | |
| Valoarea proprietatii subiect (rotunjita) este de 195.000 € | | | | |

Justificarea ajustarilor efectuate:

- Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie: Comparabilele A, B, C si D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost decotate cu procente de 2 si 3 %, reprezentand marja de negociere discutata cu proprietarii.

- Pentru toate elementele specifice tranzactionarii, respectiv: Dreptul de proprietate transmis, Conditii de finantare, Conditii de vanzare, Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare si Conditii de piata nu au fost aplicate ajustari, atat proprietatea rezidentiala evaluata, cat si comparabilele utilizate in calcul fiind similare din punct de vedere al celor cinci elemente specifice tranzactionarii.

- Pentru elementul de comparatie Localizare, nu s-a aplicat ajustare niciuneia dintre proprietatile comparabile utilizate in grila datelor de piata, deoarece toate proprietatile comparabile sunt situate in aceeasi zona cu proprietatea subiect.

- Pentru caracteristica fizica, Suprafata de teren (mp) a fost aplicata ajustare comparabilei B, avand suprafata de teren mult diferita de cea a proprietatii evaluate (1000mp diferenta). Ajustarea a fost stabilita procentual pe baza analizei pe perechi de date intre comparabilele A si B, la un nivel de 10% pentru 750mp diferenta.

- Pentru caracteristica fizica, Aria utila, comparabilele A si B, avand suprafetele utile diferite fata de cea a proprietatii evaluate, au fost ajustate. Marimea ajustarilor a fost estimata la un procent de 20% $(233500-195000)/195000$ pentru fiecare 80 mp utili diferenta, ca rezultat al analizei pe perechi de date, intre comparabila A si C.

- Pentru caracteristicile fizice: Regim de inaltime, Anul Construirii, Garaj, Utilitati disponibile, Amenajari exterioare (strazi), Front Stradal si Utilizare nu au fost aplicate ajustari, atat comparabilele cat si proprietatea evaluata fiind similare din punct de vedere al acestor caracteristici.

- Pentru caracteristica fizica, Finisaje, a fost aplicata ajustare comparabilei B, care este partial finisata. Marimea ajustarii a fost estimata la nivelul de 10.000 euro pe baza analizei costurilor. Datele su fost extrase de pe piata de profil.

- Pentru caracteristica fizica, Componente non imobiliare, au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor cu costul estimat pentru dotarile si mobilierul de bucatarie. Datele su fost extrase de pe piata de profil.

- Pentru caracteristica fizica, Alte elemente, au fost aplicate ajustari comparabilei B, care dispune de un put forat de 25ml adancime si comparabilei D, care dispune de piscina. Nivelul ajustarilor aplicate a fost determinat pe baza analizei costurilor. Calculele au fost fundamentate pe baza Cataloagele "Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire" Vol.1 si 2, Editura IROVAL- autor Corneliu Schiopu si indicii de actualizare 2019-2020.

FISA DE CALCUL COST DE INLOCUIRE -PUT FORAT:

| Element constructiv | U.M. | Cant. | Cost catalog (lei/mp) | Cost de nou |
|--------------------------------------|------|-------|-----------------------|----------------|
| Put forat cu tub de beton (PUTBETON) | ml | 25 | 222,6 | 5565,00 |
| COST TOTAL | | | | 5565,00 |
| Fara T.V.A. | | | | 4676,47 |

FISA DE CALCUL COST DE INLOCUIRE -PISCINA:

| Element constructiv | U.M. | Cant. | Cost catalog (lei/mp) | Cost de nou |
|-------------------------------------|------|-------|-----------------------|-----------------|
| Piscina Individuala 8x4 (PISCIN100) | mp | 30 | 1567,4 | 47022,00 |
| COST TOTAL | | | | 47022,00 |
| Fara T.V.A. | | | | 39514,29 |

- Pentru caracteristica fizica, Caracteristici economice, au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor intr-un procent estimat de 15%, deoarece proprietatea evaluata este de tip semi-detached house, pentru acest tip de locuinte inregistrandu-se o cerere in scadere.

2.7. Evaluarea terenului considerat liber:

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

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

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

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

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre loturi care influenteaza valoarea. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, restrictii legale, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare.

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

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

Prezentarea proprietatilor imobiliare-terenuri libere comparabile:

| Element de comparatie | Teren evaluat | Comp.A | Comp.B | Comp.C | Comp.D |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Suprafata teren (mp) | 1259 | 998 | 1000 | 1000 | 1500 |
| Pret oferta (€/mp) | ? | 49 | 50 | 45 | 39 |
| Drept de proprietate | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| Restrictii legale | nu sunt | nu sunt | nu sunt | nu sunt | nu sunt |
| Conditii de finantare | normale | normale | normale | normale | normale |
| Conditii de vanzare | independent | independent | independent | independent | independent |
| Conditii de piata | data evaluarii | sept. 2019 | aug. 2019 | iulie 2019 | sept. 2019 |
| Localizare | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov |
| Destinatia (utilizarea terenului) | Intravilan / Rezidential | Intravilan / Rezidential | Intravilan / Rezidential | Intravilan / Rezidential | Intravilan / Rezidential |
| Amenajari exterioare | strada astfaltata | strada astfaltata | strada astfaltata | strada astfaltata | strada astfaltata |
| Topografie/relief | lot regulat, plan | lot regulat, plan | lot regulat, plan | lot regulat, plan | lot regulat, plan |
| Deschidere-ml (front stradal) | 16 | 27 | 16 | 20 | 25 |
| Utilitati disponibile | existente | existente | existente | existente | existente |

Grila datelor de piata-teren

| Elemente de comparatie | Subiect | Comp.A | Comp.B | Comp.C | Comp.D |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Suprafata (mp) | 1.259 | 998 | 1.000 | 1.000 | 1.500 |
| Pret de oferta (€/mp) | - | 49 | 50 | 45 | 39 |
| Marja de negociere (%) | | 3% | 3% | 3% | 3% |
| Marja de negociere (€/mp) | | 1,47 | 1,50 | 1,35 | 1,17 |
| Pret de vanzare (€/mp) | | 47,53 | 48,50 | 43,65 | 37,83 |

| Elemente specifice tranzactionarii | | | | | |
|---|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Drept de proprietate transmis | Absolut | Absolut | Absolut | Absolut | Absolut |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 47,53 | 48,50 | 43,65 | 37,83 |
| Restrictii legale | Nu sunt | similar | similar | similar | similar |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 47,53 | 48,50 | 43,65 | 37,83 |
| Conditii de finantare | Normale | normale | normale | normale | normale |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 47,53 | 48,50 | 43,65 | 37,83 |
| Conditii de vanzare | Independ. | independent | independent | independent | independent |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 47,53 | 48,50 | 43,65 | 37,83 |
| Conditii de piata | Data evaluarii | sept 2019 | aug 2019 | iulie 2019 | sept 2019 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 47,53 | 48,50 | 43,65 | 37,83 |
| Elemente specifice proprietatii | | | | | |
| Localizare | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov | Snagov |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 47,53 | 48,50 | 43,65 | 37,83 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| Suprafata (mp) | 1.259 | 998 | 1.000 | 1.000 | 1.500 |
| Ajustare (%) | | -8% | -8% | -8% | 7% |
| Ajustare (€/mp) | | -3,80 | -3,88 | -3,49 | 2,65 |
| Destinatia (utilizarea terenului) | intravil/ rezid. | intravil/ rezid. | intravil/ rezid. | intravil/ rezid. | intravil/ rezid. |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amenajari exterioare(strazi, trotuare) | str. astfaltata | str. astfaltata | str. astfaltata | str. astfaltata | str. astfaltata |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Topografie / relief | regulat/ plan | similar | similar | similar | similar |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deschidere | da | similar | similar | similar | similar |

| | | | | | |
|--|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilitati disponibile | la limita propr. | la limita propr. | la limita propr. | la limita propr. | la limita propr. |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total ajustare caracteristici fizice (%) | | -8% | -8% | -8% | 7% |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp) | | -3,80 | -3,88 | -3,49 | 2,65 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 43,73 | 44,62 | 40,16 | 40,48 |
| Chelt.ptr.a deveni teren construibil | nu sunt necesare | nu sunt necesare | nu sunt necesare | nu sunt necesare | nu sunt necesare |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€/mp) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 43,73 | 44,62 | 40,16 | 40,48 |
| Ajustare totala bruta absoluta(€) | | -3,80 | -3,88 | -3,49 | 2,65 |
| Ajustare totala bruta procentuala(%) | | -8,00% | -8,00% | -8,00% | 7,00% |
| Numar ajustari | | 1 | 1 | 1 | 1 |

Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta.

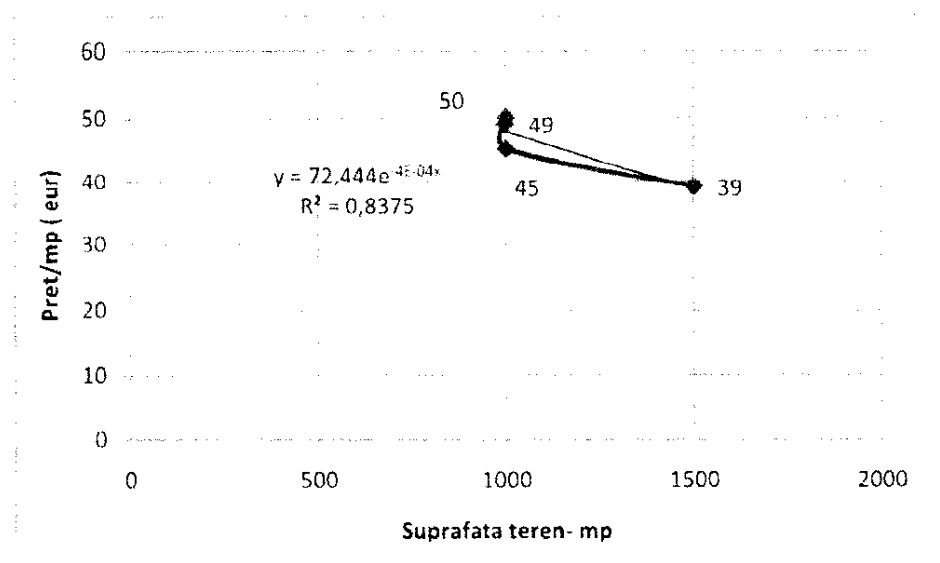
Valoarea de piata : 40 €/mp

Nota: Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Justificarea ajustarilor aplicate:

- Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie: Comparabilele A, B, C si D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte si au fost decotate cu un procent de 3%, reprezentand marja de negociere.
- Pentru elementele specifice tranzactionarii, respectiv: Dreptul de proprietate transmis, Restrictii legale, Conditii de finantare, Conditii de vanzare si Conditii de piata nu au fost necesare ajustari, atat terenul evaluat, cat si comparabilele utilizate in calcul fiind similare.
- Nu au fost necesare ajustari pentru elementul de comparatie Localizare, deoarece atat terenul subiect, cat si comparabilele folosite in calcule sunt situate in zona Snagov, Jud. Ilfov.
- Pentru Suprafata: Toate comparabilele, avand suprafete diferite au fost ajustate, marimea ajustarii fiind estimata la nivelul de 15% pentru 500 mp diferenta, ca rezultat al analizei pe perechi de date, intre comparabila C si D.

Pentru sustinerea ajustarilor rezultate dupa criteriul suprafetei, s-a apelat la tehnica statistica. Tendinta preturilor in functie de suprafata a fost studiata atat prin analiza grafica, cat si prin selectarea curbei exponentiale.



Coeficientul de determinare R^2 indica gradul în care variabila dependentă (pretul) este influențată de variabila independentă (suprafață). Cu cât coeficientul de determinare este mai mare (tinde spre 1), cu atât curba explică mai bine dependența prețurilor de suprafață.

- Pentru caracteristicile fizice, respectiv Destinația (utilizarea terenului), Topografie/relief, Deschidere, Utilități disponibile, nu au fost necesare ajustări atât terenul evaluat, cât și comparabilele utilizate în calcul fiind similare.
- Cheltuieli pentru a deveni teren constructibil: Nu au fost aplicate ajustări, deoarece atât terenul subiect cât și toate comparabilele utilizate sunt similare.

2.8. Concluzii. Rezultatul evaluării:

Ca rezultat al cercetării și analizei realizate, valoarea de piață a imobilului-teren intravilan, având suprafața de 1259 mp și construcție de tip S+P+1E, având o suprafață construită la sol de 160 mp- situat în strada Gladiolelor, Nr.8, Loc. Snagov, Jud. Ilfov, la data evaluării este:

| Nr. crt. | Denumire bun evaluat: | Valoare piață (euro) | Valoare piață (lei) |
|----------|---|----------------------|---------------------|
| 1. | Imobil –Teren intravilan și construcție, situat în Snagov, Str.Gladiolelor, Jud.Ilfov | 195.000 | 931.700 |

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

- Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei septembrie 2019-ianuarie 2020;
- Valorile sunt estimate pentru stadiul fizic existent la momentul evaluării al bunului imobil subiect;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile finale estimate sunt exprimate euro și în lei și nu conțin TVA.

- Cursul de schimb valutar la data evaluării este de 4,7779 lei/ euro.

3) EVALUAREA BUNURILOR MOBILE:

3.1. Prezentarea bunurilor mobile:

Bunurile mobile evaluate sunt bunuri de natura echipamentelor tehnologice, mobilierului și a obiectelor de inventar din patrimoniul societății Top Consulting International SRL- în faliment. Conform documentelor puse la dispoziție și anexate prezentului raport, bunurile mobile supuse evaluării sunt:

ANEXA NR. 1 LA PROCESUL-VERBAL DE INVENTARIERE

| Nr. | Denumire | Bucati |
|-----|--|--------|
| 1 | Calculator | 1 |
| 2 | Refrigerator | 1 |
| 3 | Frigider | 1 |
| 4 | TV Hitachi | 1 |
| 5 | TV Hei | 1 |
| 6 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 7 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 8 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 9 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 10 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 2 buc |
| 11 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 2 buc |
| 12 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 13 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 14 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 15 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 3 buc |
| 16 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 6 buc |
| 17 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |
| 18 | Mobilier (canapea + 2 fot + 2 scaune + 2 mese) | 1 buc |

3.2. Metodologia de realizare a evaluării bunurilor mobile:

Metodologia de evaluare depinde de informațiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicând în acest raport, metoda bazată pe **abordarea prin costuri**-determinarea CIN (costul de înlocuire net).

Abordarea prin cost reprezintă o modalitate de estimare a valorii unui bun, bazată pe principiul substitutiei, conform căruia nici un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul de achiziție al unui bun cu aceleași caracteristici.

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

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

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

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

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

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 ANEVAR recomanda ca toate formele de depreciere estimate sub forma procentuala sa fie scazute din costul de inlocuire in succesiunea traditionala: mai intai se scade deprecierea fizica; din rezultat se scade apoi deprecierea functionala; din acest ultim rezultat se scade la final deprecierea economica.

In cazul bunurilor mobile subiect, evaluatorul a calculat CIN astfel:

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

2. S-au estimat cele trei tipuri de depreciere, dupa cum urmeaza:

Deprecierea fizica:

Avand in vedere durata de viata/ functionare consumata pana la momentul evaluarii a bunurilor subiect, cat si starea declarata de reprezentantul societatii, s-a aplicat depreciere fizica in procente cuprinse intre 25 si 75%.

Deprecierea functionala:

Avand in vedere specificul bunurilor evaluate-avans tehnologic rapid, s-a aplicat depreciere functionala intr-un procent de 25%.

Deprecierea externa: Nu a fost aplicata.

Detaliile se regasesc in tabelul-calcul abordarea prin cost.

3. Toate formele de depreciere estimate sub forma procentuala au fost scazute din costul de inlocuire brut in succesiunea traditionala: mai intai s-a scazut deprecierea fizica; din rezultatul obtinut s-a scazut deprecierea functionala; din acest ultim rezultat obtinut s-a scazut deprecierea economica.

Tabel calcul-abordarea prin cost:

| Nr crt | Denumire bunuri mobile | Cost Inlocuire (lei) | Du (%) | Df (%) | De (%) | Val. Piata (lei) | Val. Piata (eur) |
|--------|---|--|--------|--------|--------|------------------|------------------|
| 1. | Calculator | 385 | 75 | 25 | - | 70 | 14,65 |
| 2. | Combina frigorifica | 832 | 25 | 25 | - | 470 | 98,35 |
| 3. | Frigider | 629 | 25 | 25 | - | 350 | 73,25 |
| 4. | TV Hitacki | 666 | 50 | 25 | - | 250 | 52,30 |
| 5. | TV Nei | 504 | 50 | 25 | - | 190 | 39,75 |
| 6. | Mobilier dormitor 1 (dulap +pat) Mobexpert | 3.754 | 60 | 25 | - | 1.125 | 235,45 |
| 7. | Mobilier (birou+dulapuri) Bricostore | 570 | 60 | 25 | - | 170 | 35,60 |
| 8. | Centrala termica Vaillant | Neevaluat (Element component al proprietatii imobiliare) | | | | | |
| 9. | Canapea | 1.260 | 60 | 25 | - | 380 | 79,50 |
| 10. | Dulapuri-2buc. | 420 | 60 | 25 | - | 125 | 26,20 |
| 11. | Canapea Bambus-2buc. | 1.664 | 50 | 25 | - | 625 | 130,80 |
| 12. | Mobilier dormitor 2 (pat+2noptiere+dulapuri) | 1.470 | 60 | 25 | - | 440 | 92,10 |
| 13. | Living Nagoya (canapea+2 fotolii+2 mese) | 2.100 | 60 | 25 | - | 630 | 131,85 |
| 14. | Aer conditionat Hayer – 3buc. | Neevaluate (Elemente componente ale proprietatii imobiliare) | | | | | |
| 15. | Scaune bar bucatarie – 6buc. | 1.060 | 50 | 25 | - | 400 | 83,70 |
| 16. | Interfon | Neevaluat (Element component al proprietatii imobiliare) | | | | | |
| 17. | Turbofreza | 2.244 | 75 | 25 | - | 420 | 87,90 |
| - | Total bunuri mobile | - | - | - | - | 5.645 | 1181,40 |

3.3. Concluzii. Rezultatul evaluarii:

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei septembrie 2019-ianuarie 2020;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic existent al bunurilor mobile la momentul evaluarii;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- Valorile finale estimate sunt exprimate in lei si in euro si nu contin TVA;
- Cursul de schimb valutar folosit in calcul este de 4,7779 lei/euro.

Evaluator,

