

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Judetul Iași

Secțiunea I - Profesioniști

1. Societatea TECHNOSTEEL LBR SRL, cod unic de înregistrare: 15319440

**Anunț privind depunerea rapoartelor de evaluare a activelor
aparținând societății Technosteel LBR SRL.**

Nr iesire: 13481

1. Date privind dosarul: Număr dosar 3696/99/2016, aflat pe rolul Tribunalului Iași, Secția II-a Civilă-Faliment.
2. Arhiva/registratura instanței: Tribunalul Iași, Secția II-a Civilă-Faliment, Iași, str. Elena Doamna, nr. 1A, jud. Iași. Număr de telefon: 0232.260.600. Fax: 0332.435.700 Programul arhivei/registraturii instanței: L-V 9:00-13:00.
3. Debitor: SC Technosteel LBR SRL, (în insolvență, în insolvency, en procedure collective), Iași, Calea Chișinăului nr. 132A, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J22/424/2003, având CUI 15319440.
4. Creditori: conform tabelului preliminar de creanțe nr. 14861 din data de 23.09.2016 și publicat în BPI
5. Administrator judiciar: CITR Filiala București SPRL cu sediul în București, str. Gara Herăstrău nr. 4, Green Court et. 3, sector 2, înmatriculată la Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub nr. RFO 0401/2009, având CIF RO26171764, telefon: 0213266014, 0213266015, e-mail: bucuresti@citr.ro,
6. Subscrisa, CITR Filiala București SPRL, în calitate de administrator judiciar al societății debitoare Technosteel LBR SRL, prin încheierea de ședință pronunțată la data de. 193/06.07.2016, în dosarul nr. 3696/99/2016 aflat pe rolul Tribunalului Iași, Secția II-a Civilă-Faliment, în temeiul art. 155 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență,

Anunță

1. Depunerea la dosarul cauzei a Rapoartelor de evaluare a activelor aparținând Societății Technosteel LBR SRL, rapoarte întocmite de către societatea de evaluare Neoconsult Valuation SRL, conform deciziei Comitetului creditorilor adoptată în ședința din data de 02.03.2017, respectiv:
 - 1.1. Raport de evaluare cu nr. 3048/15.05.2017 a creanțelor și a bunurilor aflate în proprietatea Technosteel LBR SRL
 - 1.2. Raport de evaluare cu nr. 3049/15.05.2017 a bunurilor de natura stocurilor aparținând Technosteel LBR SRL.
 - 1.3 Raport de evaluare cu nr. 5221/21.08.2017 pentru terenul extravilan situat în Iași, zona Bucium, Jud. Iași.
 - 1.4 Raport de evaluare cu nr. 5.224/21.08.2017 pentru amplasamentul industrial aflat în Iași, Calea Chișinăului, nr. 132 A, Jud. Iași.
2. Rapoartele de evaluare pot fi consultate la sediul administratorului judiciar din: București, str. Gara Herăstrău nr. 4, Green Court et. 3, sector 2 și la grefa Tribunalului Iași– Secția II Civilă – Faliment, Palatul de Justiție, Loc. Iași, Strada

Destinat exclusiv beneficiarilor publicației Buletinul Procedurilor de Insolvență pe bază de abonament sau furnizare punctuală în conformitate cu prevederile HG nr. 460/2005, modificată și completată prin HG nr. 1881/2006 și prevederile HG nr. 124/2007

Elena Doamna, nr. 1A, județul Iași, iar un extras al Rapoartelor se regăsesc publicate în Buletinul Procedurilor de Insolvență, în anexă la prezentul anunț.

Pentru alte informații suplimentare, vă puteți adresa: adrian.lotrean@citr.ro, simona.balasoiu@citr.ro , ana.stanciu@citr.ro.

București, - 15.12.2017

Anexe la anunțul privind depunerea rapoartelor de evaluare a activelor aparținând Societății Technosteel LBR SRL.

1. Extras al Raportului de evaluare cu nr. 3048/15.05.2017 a creanțelor și a bunurilor aflate în proprietatea Technosteel LBR SRL

1. Rezumatul faptelor principale

La cererea dumneavoastră am inspectat, personal și însoțit de către reprezentanții locali echipamentele aparținând SC Technosteel-LBR SRL .

În urma acestor inspecții, a informațiilor furnizate de către SC Technosteel-LBR SRL și a discuțiilor purtate cu aceștia, evaluatorul a estimat valoarea corespunzătoare a acestora.

1.1. Date generale

Scopul raportului:	Estimarea valorii de piata a bunurilor în vederea folosirii valorilor în procedura de insolventa.
Proprietarul bunului	S.C. Technosteel-LBR SRL
Utilizatorul desemnat:	S.C. Technosteel-LBR SRL și CITR Filiala Bucuresti SPRL
Subiectul evaluării:	Obiectul raportului îl constituie bunuri, proprietatea SC Technosteel-LBR SRL, prezentate în anexele raportului de evaluare.
Activitatea companiei analizate:	Tipul de activitate: „Productia de tuburi, tevi, profile tubulare și accesorii pentru acestea, din oțel”.
Instrucțiunile evaluării:	Prezenta lucrare se adresează SC Technosteel-LBR SRL în calitate de client și SC Technosteel-LBR SRL și CITR Filiala Bucuresti SPRL în calitate de utilizator desemnat. Prezentul Raport de Evaluare va fi utilizat doar de catre client și destinatar și numai în scopul precizat.
Premisele evaluării:	Premisa evaluării este „aceea în care bunurile sunt evaluate ca fiind întregal functionale, în ipoteza demontat de pe amplasament (la aceasta categorie de bunuri costurile de montare demontare sunt neglijabile) avand toate autorizarile și aprobarile respectiv verificarile „la zi” conform cu legislatia în vigoare și în conformitate cu specificatiile tehnice solicitate de catre producator. Echipamente complete și integral functionale, în afara cazului în care se specifica altfel pe parcursul raportului.
Tipul valorii estimate:	Avand în vedere scopul evaluarii, prezenta lucrare s-a intocmit respectand recomandarile standardelor de evaluare a Bunurilor 2016
Data evaluării și cursul de schimb:	21.04.2017, data la care cursul de schimb este de 4,5407 lei pentru 1 EURO.
Data inspecției	Inspecția a fost realizată de către Leutschaft Gunter în data de 05.04.2017 în prezenta reprezentantului clientului.
Rezerve la identificare	- La data inspecției, echipamentele au fost găsite la punctele de lucru ale proprietarului. - Identificarea bunurilor se bazează în principal pe reperele precizate de către reprezentanții clientului și pe documentele și informațiile furnizate de către aceștia (atasate raportului și considerate veridice).
Ipoteze și ipoteze speciale	Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 2.11

1.2. Rezultatele evaluării

Ținând cont de ipotezele luate în calcul, de scopul evaluării și având în vedere și cele menționate anterior, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a activelor aparținând SC Technosteel-LBR SRL este dată de rezultatele obținute prin cost.

În concluzie, valoarea de piață a echipamentelor supuse evaluării este:

37.196.471 lei echivalent a 8.191.761 Euro

Valoarea de lichidare (vanzare forțată): 26.037.530 RON echivalent a 5.734.233 EURO

valori fara TVA

Valoarea estimată a creanțelor supuse evaluării este:

15.851.254,50 RON echivalent a 3.490.927,50 Euro

Valoarea bunurilor defalcate pe fiecare mijloc în parte respectiv pe creditori este prezentată în continuare:

2. Extras al Raportului de evaluare cu nr. 3049/15.05.2017 a bunurilor de natura stocurilor aparținând Technosteel LBR SRL

Prezentul raport de evaluare se referă la stocurile de marfă deținute de SC Technosteel-LBR SRL, cu sediul în Jud. Iasi, Loc. Iași, str. Calea Chisinaului nr. 132a, RO 15319440, înregistrată cu la Registrul Comerțului cu numărul J22/424/2003.

Inițiată în anul 2003, compania a ieșit inițial pe piața ca producător de benzi laminare la rece sub forma de rulouri dar,

din anul 2005, domeniul de activitate s-a îmbogățit cu producția de tevi sudate longitudinal, datorită achiziționării și punerii în funcțiune a unor linii de tevi, printr-un amplu proces de reutilare și re tehnologizare în care au fost posibile următoarele:

1. bautomatizarea echipamentelor de laminare;
2. achiziționarea echipamentelor de procesare noi, de proveniență UE;
3. dezvoltarea unei tehnologii moderne de tăiat la lungime fixă și de împachetat;
4. pregătirea personalului și management tehnic;
5. implementarea unui sistem de control și de testare a calitatii.

Concomitent, resursa umană a fost permanent pregătită în vederea luării celor mai dificile decizii tehnice, angajații companiei noastre având un grad înalt de calificare și experiență profesională.

În perioada 2007 - 2009, procesul de dezvoltare a continuat prin implementarea unui proiect finanțat de Ministerul Economiei și Comerțului prin Direcția Generală de Politică Industrială și Competitivitate - « Programul de creștere a competitivității produselor industriale », demers în cadrul căruia s-a realizat dotarea laboratorului de testare mecanică și chimică, prin achiziționarea:

1. unui aparat de analiză spectrală (spectrometru) ce realizează analiza spectrală a materiei prime în vederea determinării compoziției chimice;
2. unei mașini de încercări statice la tracțiune pentru determinarea caracteristicilor mecanice asupra mostrelor de bandă încercate;
3. unei prese de testare hidrostatică a tevilor la o presiune constantă de minim 70 bari (investiția completându-se ulterior cu achiziționarea unor mașini de îndreptat și samfrenat – operații absolut necesare pregătirii tevilor pentru instalatii).

De asemenea, s-a acordat o importanță deosebită dotării liniilor de tevi cu echipamente specifice de control nedistructiv al cordonului de sudură (prin metoda curenților turbionari) cu scopul eliminării produselor neconforme din fluxul de fabricație.

Încă de la înființarea sa, Technosteel LBR a avut o prezență constantă, în calitate de expozant, la evenimentele de profil din România cum ar fi: Targul Tehnic Internațional București" din cadrul Complexului Expozitional Romexpo sau Expoziția Națională de Construcții și Instalații CAMEX" din Iași, consolidându-se, astfel, poziția pe piața românească și cea a comunității europene, în genere.

Reprezentanții societății Technosteel-LBR SRL au pus la dispoziția evaluatorilor situația globală a stocurilor la data de august 2016.

Evaluatorul a făcut o trecere scriptică în revistă a tuturor stocurilor.

Din informațiile culese se constată că:

- Bunurile sunt stocate în condiții foarte bune de depozitare pentru astfel de produse;
- Stocul subiect se compune din bunuri cu garanție de calitate conform standardelor în vigoare și pieței specifice.
- Structura tipodimensională a stocurilor este ancorată în istoricul vânzărilor și cererii de pe piață;
- Rulajele anuale sunt, conform declarațiilor proprietarului (și a informațiilor puse la dispoziție de către acesta), în funcție de gradul de necesitate și de cerere, acestea scăzând odată cu intrarea societății în insolvență;
- Bunurile sunt cu vandabilitate relativ mare, rulajele confirmă vandabilitatea (majorității) acestor stocuri (rulajele având inclus și aportul locațiilor, zone favorabile și având condițiile necesare unei bune expuneri și manipulari a mărfurilor)..

Ținând cont de considerentele de mai sus:

- se constată că valoarea actualizată existentă în contabilitate corespunde, în mare măsură, unui potențial de valorificare pe piață la un nivel satisfăcător, în cazul în care aceasta se va impune.
- Este necesară însă ajustarea cu deprecierea pe care piața le recunoaște domeniului.

De menționat este că o valorificare rapidă a întregului stoc implică o ofertă promoțională, deci coborârea prețurilor. În aceeași ordine de idei se impune a se preciza că, o valorificare globală atrage și practicarea de discount-uri semnificative.

În evaluarea calitativă a stocurilor evaluatorul a apreciat calitatea stocurilor din următoarele puncte de vedere:

- Risc de contact cu mediul (coroziune, îmbătrânire)
- Risc de demodare
- Risc de sezonabilitate sau cădere de piață (scădere a cererii)
- Risc vandabilitate / atractivitate

Ținând cont de probabilitatea de apariție a fiecărui eveniment, s-a obținut, astfel, o notă de risc pentru fiecare grupă de mărfuri.

Prelucrarea sub formă valorică s-a efectuat printr-o atribuire a notelor pe cele patru riscuri (impacturi de depreciere).

S-a obținut astfel o depreciere medie estimată a stocului în ipoteze de existență a unui potențial risc minim pentru fiecare clasă.

Bunurile sunt evaluate ca fiind libere de sarcini, în acest sens urmând a fi depuse de către debitor/garant la finanțator toate documentele justificative, conform normelor sale.

Evaluarea s-a făcut urmărind Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2016 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) – ediția 2013).

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- SEV 400 - Verificarea evaluărilor

- Ghidurile de evaluare, compuse din:

- GEV 620 - Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor

S-a apelat la estimarea unor „valori de piață” așa cum este definită în SEV – Cadrul general:

Valoarea de piață

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (SEV – Cadrul general), pct.29: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumparatorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

Metodologia de evaluare a bunurilor mobile este prevăzută în Standardele Internaționale de Evaluare:

- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații

Bunurile evaluate constau în stocuri aflate în proprietatea Technosteel-LBR SRL

Stocurile au fost inspectate prin sondaj, în data de 05.04.2017 de către evaluator Leutschaft Gunter în prezenta reprezentanților SC Technosteel-LBR SRL.

Stocurile au următoarele locații:

- Loc. Iasi, Calea Chisinaului 132 A

Ele sunt depozitate în condiții specifice, considerându-se că mediul de depozitare este adecvat.

Pentru evaluare s-a considerat că:

- Bunurile sunt neviețate, corespunzătoare din punct de vedere al parametrilor dați de producător.
- Bunurile sunt în armonie cu legislația în vigoare (inclusiv în ceea ce privește marcarea corespunzătoare și existența certificatelor de calitate – care vor trebui predate finanțatorului ca și documente doveditoare, etc.)
- Situația scriptică prezentată corespunde cu cea fizică (sondată de evaluator);

Informațiile utilizate au fost:

Situația stocurilor de marfă (listele cu produse, cantități, prețuri, valori; informații legate de istoric, rulaje, sezonabilitate, descrieri calitative, etc.);

Informații privind piața specifică (oferta, cerere, prețuri, concurența, etc.)

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (standarde de evaluare, etc);

Sursele de informații au fost:

- Reprezentanții Technosteel-LBR SRL pentru informațiile legate de situația stocurilor (inclusiv descrierea calitativă), care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate, site-uri specifice (dealeri internaționali, etc.), piața concurențială;
- Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2016 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) – ediția 2013);
- baza de date a evaluatorului.

Metodologia evaluării stocurilor a fost următoarea:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului.;
- identificarea structurii și dimensiunii stocului din documentația proprietarului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a bunurilor evaluate;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor evaluate;
- obținerea de informații referitoare la nivelul de prețuri actuale practicat pe piața bunurilor similare;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse, în principal prin
- analiza datelor de intrare;
- verificarea prețurilor de intrare prin prisma încadrării lor în nivelul de prețuri practicate pe piața specifică pentru bunuri similare (ca și caracteristici, marcă și alte elemente ce diferențiază oferta de pe piață);
- aplicarea depreciierilor necesare recunoscute de piață
- verificarea rezultatelor obținute

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile stocurilor supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată la nivel de prețuri actuale, este:

Valoarea stocurilor supuse evaluării este:

3.201.197 RON echivalent a 705.001 EURO

Valoarea de lichidare(vanzare fortata): 2.240.838 RON echivalent a 493.501 EURO

Referitor la această valoare se impun a se menționa următoarele:

Valoarea este aferentă structurii și componenței stocurilor așa cum sunt ele cuprinse în listele prezentate de proprietar; Bunurile sunt considerate noi, conforme cu normele în vigoare de la producător, fără vicii ascunse și în armonie cu legislația în vigoare;

Cursul de schimb leu / Euro considerat este de de 4,5407 RON/IEURO (afisat de BNR la data 21.04.2017).

Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).

Această valoare nu este una de asigurare în înțelesul standardelor ce guvernează aceste tipuri de valori/evaluări;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

3. Extras al Raportului de evaluare cu nr. 5221/21.08.2017 pentru terenul extravilan situat în Iași, zona Bucium, Jud. Iași

REZUMAT – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu contractul de evaluare 1.063 / 06.03.2017 și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv SC Technosteel-LBR SRL și CITR Filiala București SPRL în calitate de utilizatori desemnați și SC Technosteel-LBR SRL în calitate de client; evaluarea s-a realizat cu scopul realizării programului de reorganizare al SC Technosteel-LBR SRL în cadrul rocedurii de insolvență; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară Proprietate imobiliară: teren liber” ce aparține SC Technosteel-LBR SRL, proprietate situată în extravilanul Municipiul Iași, județul Iași, zona Bucium, proprietate constituită din : Teren în suprafata totală de 1.300 mp formata din:

TEREN						
Nr. crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Tip teren	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	147212	9547/1/2/1	extravilan	vie	1.000,0 m ²	in proprietate conform extras CF 129434/31.08.2017
2	126486	9547/1/2/2	extravilan	vie	300,0 m ²	in proprietate conform extras CF 129372/31.08.2017
Total - TEREN					1.300,0 m²	

Observație:

- la dispoziția evaluatorului nu a fost pusă documentația cadastrală completă și Certificat de Urbanism;

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 – Prezentarea datelor.

Date referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în capitolul 2.1 – Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în capitolul 1.3 - Scopul Evaluării) tipul valorii adecvat este „valoarea de piață”.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 12.06.2017 și a fost realizată de către evaluator Lazăr Vasile Marius în prezența reprezentantului SC Technosteel-LBR SRL, respectiv Munteanu Octav; data evaluării este 12.06.2017; cursul de schimb valutar valabil la această dată este 4,5611 RON pentru 1 EUR.

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2017, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Valoarea raportată este afectată de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în capitolul 1.9:

La dispoziția evaluatorului nu a fost pusă o documentație cadastrală completă; Documentația cadastrală pusă la dispoziție prezintă pentru parcela de teren de 1.000 mp cu număr CAD 9547/1/2/1 înscrisă în CF 147212 a municipiului Iași un Plan de amplasament și delimitare corpului de proprietate în care este menționat un inventar de coordonate în Stereo 70; s-a încercat amplasare punctului nr. 508 pe harta prin intermediul aplicației on-line <http://www.totalsurvey.eu/localizare-imobile/> însă coordonatele menționate în planul de amplasament corespund unei locații în afara teritoriului României, coordonatele din Inventarul de coordonate fiind astfel eronate sau nu sunt în Stereo 70 așa cum se menționează și astfel nu se poate acorda credibilitate datelor din inventarul de coordonate; identificarea proprietatii evaluate a fost realizata strict pe baza indicatiilor reprezentantului proprietarului, respectiv Munteanu Octav.

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza speciala ca reprezentantul proprietarului, respectiv Munteanu Octav, a indicat în mod corect terenul evaluat, iar întreaga responsabilitate privind identificarea proprietatii revine acestuia intrucat, în lipsa documentelor specificate, evaluatorul nu poate realiza o verificare a corespondenței între proprietatea indicata la inspekție și proprietatea mentionata în Actul de dare în plata" nr 590/11.03.2015;

În documentele puse la dispoziție terenul figurează ca fiind extravilan, însă, ținând cont de vecinătățile imediate ce sunt construite, având un caracter rezidențial, proprietatea a fost evaluată în ipoteza specială că terenul este intravilan.

În ceea ce privește riscul de valorificare precizăm că din luarea în considerare a ipotezei speciale privind identificarea proprietatii decurge un risc suplimentar ca valoarea de piata opinata sa nu reflecte valoarea de piata a proprietatii mentionate în Actul de dare în plata" nr 590/11.03.2015 deoarece printr-o eventuala identificare eronata a proprietatii nu

se va putea realiza o descriere corespunzătoare a proprietății evaluate și în acest caz nu vor putea fi analizate toate caracteristicile terenului; astfel, în situația în care se constata ulterior ca evaluatorului i-a fost indicat un alt teren decât cel din acte raportul de evaluare poate fi considerat nevalid și va trebui realizat un nou raport de evaluare care să țină cont de noile informații aparute după data întocmirii raportului de evaluare.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarei indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Metoda comparațiilor directe
rezultatul în EUR	43.300 EUR
rezultatul în LEI	197.500 RON
analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii de piață	
Adecvarea	bună
Precizia	bună
Cantitatea de informații de piață	suficientă

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a amplasamentului analizat, la data de 02.05.2017 este cea obținută prin metoda comparațiilor directe, respectiv: 43.300 EUR (echivalent a 197.500 LEI)

Referitor la aceste valori (de piață) pot fi precizate următoarele:

- valorile opiniate sunt fără TVA;
 - au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2017;
 - la solicitarea directă a clientului și a utilizatorului desemnat, evaluarea a fost realizată în ipoteza teren intravilan
4. Extras al Raportului de evaluare cu nr. 5.224/21.08.2017 pentru amplasamentul industrial aflat în Iași, Calea Chișinăului, nr. 132 A, Jud. Iași

Rezumat – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu contractul de evaluare și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv SC Technosteel-LBR SRL, societate în insolvență în calitate de client și SC Technosteel-LBR SRL și CITR Filiala București SPRL în calitate de utilizatori desemnați; evaluarea s-a realizat cu scopul realizării programului de reorganizare al SC Technosteel-LBR SRL în cadrul procedurii de insolvență; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară: Amplasament industrial situată în municipiul Iasi, Calea Chisinaului, nr. 132A, județul Iasi proprietate a SC Technosteel-LBR SRL și este compusă din:

Teren în suprafață totală de 94.267,83 mp

Eroare! Fără sursă de referință. Construcții: pe terenul descris mai sus se află un număr de 43 clădiri și construcții speciale întabulate cu aria construită la sol de 43.894,82 mp, arie construită desfășurată de 47.583,83 mp și arie utilă totală de 33.556,09mp.

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 – Prezentarea datelor.

Proprietatea evaluată, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- terenul: detinut cu drept de proprietate, exclusiv dobândit prin cumpărare
- clădiri/construcții: detinute cu drept de proprietate, dobândită/e prin cumpărare
- componente non-imobiliare: nu este necesară o descriere a acestor drepturi deoarece în valoarea opinată nu sunt incluse și componente non-imobiliare

Proprietatea evaluată are înscrise în cartea funciară următoarele mențiuni referitoare la sarcini:

- nu există sarcini înscrise în cartea funciară a imobilului evaluat;
- unul sau mai multe drepturi de suprafață ce afectează drepturile asupra proprietății;
- unul sau mai multe drepturi de servitute ce afectează drepturile asupra proprietății;
- unul sau mai multe drepturi de ipotecă ce afectează drepturile asupra proprietății;
- alte sarcini ce afectează drepturile asupra proprietății;

Descrierea completă a ipotecilor și sarcinilor înscrise în cartea funciară sunt prezentate în capitolul „2.1.-Identificare proprietăți imobiliare subiect. Descriere juridică”.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în capitolul 1.3 - Scopul Evaluării) corelat cu specificațiile GEV 520 referitoare la evaluarea pentru garantarea împrumutului, tipul valorii adecvat este „valoarea de piață”.

Proprietatea a fost inspectată în data de 05.04.2016 personal de către evaluator LAZĂR VASILE MARIUS împreună cu reprezentantul proprietarului; data evaluării este 11.05.2017; cursul valutar valabil la această dată este 4,5481 RON pentru 1 EUR.

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2017, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Valoarea raportată nu este determinată pe baza unei/unor ipoteze speciale așa cum se prezintă în capitolul 1.9 – Ipoteze și ipoteze speciale.

În ceea ce privește riscul de valorificare, apreciem că riscul de valorificare a proprietății evaluate trebuie să ia în

considerare valoarea acesteia și rapiditatea posibilității de valorificare a ei. În acest sens, valoarea rezultată este mare (de ordinul milioanelei de euro) iar proprietatea ar putea fi valorificată în termen de 12 luni – 24 luni. În concluzie, riscul general de valorificare al acestei proprietăți poate fi mediu, în condițiile conservării ipotezelor evidențiate în acest raport.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarei indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Abordarea prin VENIT	Abordarea prin cost
Proprietate ipotecată BROM		
rezultatul în EUR	9.925.300 eur	10.960.300 eur
rezultatul în LEI	45.141.300 ron	49.848.300 ron
analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii		
Adecvarea	bună	slabă
Precizia	bună	rezonabilă
Cantitatea de informații de piață	suficientă	suficientă
Proprietate ipotecată BT		
rezultatul în EUR	99.600 eur	115.400 eur
rezultatul în LEI	453.000 ron	525.000 ron
analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii		
Adecvarea	bună	slabă
Precizia	bună	rezonabilă
Cantitatea de informații de piață	suficientă	suficientă

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a amplasamentului analizat, la data de 11.05.2017 este cea obținută în abordarea prin venit, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor utilizatorilor desemnați și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente. Astfel, indicația valorii de piață este:

Astfel, indicația valorii de piață, pentru proprietatea ipotecată către BROM este: 9.925.300 EUR (echivalent a 45.141.300 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile opinat sunt fără TVA;
- valoarea opinată include și valoarea terenului aferent proprietății ipotecate în favoarea BROM (6.522.300 eur, echivalent a 29.664.000 ron);
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2017;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

Astfel, indicația valorii de piață, pentru proprietatea ipotecată către BT este: 99.600 EUR (echivalent a 453.000 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile opinat sunt fără TVA;
- valoarea opinată include și valoarea terenului aferent proprietății ipotecate în favoarea BT (89.700 eur, echivalent a 408.000 ron);
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2017;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

București - 15.12.2017

CITR Filiala București SPRL
senior partner Adrian Lotrean

[REDACTED]