

Catre,

**TRIBUNALUL COMERCIAL ARGES
DOSAR NR. 558/1259/2013
TERMEN: 20.01.2015**

Domnule Presedinte,

Subscrisa, **MUNTENIAINSOLV IPURL**, membru U.N.P.I.R., avand Nr. inreg. in Registrul Formelor de Organizare RFO II-0606, CUI 30179022, cu sediul in Bucuresti, str. Delfinului nr. 1, bl. D16, sc. A, ap. 24, sector 2, reprezentata legal prin asociat coordonator - practician in insolventa Chituc Catalin, desemnat lichidator al debitoarei **ALEX MORARU TURISM SRL**, conform Hotararii din data de 05.11.2013, pronunțată de Tribunalul Comercial Arges, în dosarul nr. 558/1259/2013, avand ca obiect procedura insolventei,

in temeiul art. 117 alin. (1) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolventei, am procedat la intocmirea prezentului

RAPORT

privind evaluarea bunurilor debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL si propunerea strategiei de valorificare a activelor din patrimoniu

I. Evaluarea bunurilor

Societatea debitoare detine in patrimoniu un imobil - constructie D+P+2E+M cu destinatia pensiune turistica, situat in localitatea Dambovicioara, sat Podul Dambovitei, punctul Gruiul Pitii, judetul Arges, având suprafața construită la sol de 186 mp.

Terenul pe care este amplasata constructia nu este proprietatea societatii.

Documentele de proprietate ale pensiunii in favoarea societatii debitoare ALEX MORARU TURISM SRL sunt: autorizatie de construire nr. 13 din 02.06.2006, adeverinta de actualizare a autorizatiei de construire nr. 3655 din 13.11.2007 și proces verbal de receptie parțială nr. 21 din 07.11.2007.

Constructia din patrimoniul debitoarei nu are documentatie cadastrala si nu este intabulata.

.Constructia - pensiune turistica - prezinta urmatoarele dotari/bunuri mobile:

Nr. crt.	Denumire bun	Cantitate (buc.)
1	Antena parabolica	2
2	Bar	1

MUNTENIA/INSOLV I.P.U.R.L

Bucuresti, Str. Delfinului nr. 1, bl. D16, apt. 24, sector 2

Tel/fax: (004) 021.310.03.45; 0723.171.934; email : munteniainsolv@gmail.com

IBAN : RO57 BACX 0000 0007 5572 6000 - UniCredit Tiriac Bank - Suc. Stavropoleos

CIF 30179022 RFO II 0606

3	Bancheta lemn	9
4	Bazin apa 1100 l.	6
5	Boiler	1
6	Cada dus	9
7	Calorifer	2
8	Calorifer de perete	8
9	Calorifer otel	19
10	Ceas de perete	1
11	Centrala termica Wiessman	1
12	Chiuvea cu picior	10
13	Chiuvea inox	2
14	Chiuvea mica	1
15	Comoda	3
16	Corp bucatarie	1
17	Corp de iluminat pentru plafon	21
18	Corp de iluminat	4
19	Corp de iluminat tip aplica	16
20	Cos de gunoi	1
21	Cuier	5
22	Draperie	3
23	Dulap bucatarie	3
24	Dulap cu 2 usi	1
25	Dulap cu 3 usi	2
26	Dulap cu o usa	3
27	Etajera	7
28	Etajera baie cu oglinda	2
29	Extinctor	1
30	Hidrofor	1
31	Intrerupatoare	36
32	Jaluzele	1
33	Jaluzele din lemn	7
34	Masa	16
35	Mocheta	1
36	Noptiera	12
37	Oglinda	3
38	Oglinda de perete	1
39	Panou electric	3
40	Pat	9
41	Perdea	4
42	Pisoar	1
43	Plafoniera	2
44	Prize electrice	46
45	Saltea	10

MUNTENIA/INSOLV I.P.U.R.L

Bucuresti, Str. Delfinului nr. 1, bl. D16, apt. 24, sector 2
Tel/fax: (004) 021.310.03.45; 0723.171.934; email : munteniainsolv@gmail.com
IBAN : RO57 BACX 0000 0007 5572 6000 - UniCredit Tiriac Bank - Suc. Stavropoleos
CIF 30179022 RFO II 0606

46	Scaun inalt tip bar	3
47	Scaun piele	20
48	Scaun	2
49	Sistem audio marca Samsung	1
50	Tablou electric	3
51	Televizor	6
52	Vas expansiune	2
53	Vas WC cu rezervor	11
54	Veioza	4

Bunurile din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL au fost evaluate de către POPESCU CRISTIAN - evaluator autorizat, membru ANEVAR, evaluator desemnat de catre Adunarea creditorilor.

Raportul de evaluare prezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare (pensiune agroturistica situata in localitatea Dambovicioara, sat Podul Dambovitei, punctul Gruiful Pitii, judetul Arges, fara terenul aferent), incluzand si pretul mobilierului si a dotarilor interioare - in vederea continuarii activitatii.

Conform Standardelor de Evaluare – IVS – Cadrul general, „**valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Avand in vedere dispozitiile Legii nr. 85/2006 privind procedura insolventei, lichidatorul a solicitat evaluatorului autorizat sa efectueze si estimarea valorii obtinute prin vanzarea fortata/valoarea de lichidare - in ipoteza lichidarii.

Conform IVS – Cadrul general, pct.53: Termenul “**vanzare fortata** se utilizeaza adeseori in situatiile cand un vanzator este constrans să vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata”.

Potrivit Standardelor de evaluare SEV, *valoarea de lichidare este suma neta care ar putea fi obtinuta daca activitatea unei intreprinderi ar inceta iar activele sale ar fi vandute pe o baza individuala.*

Prin Raportul de evaluare si respectiv Completarea la Raportul de evaluare intocmite se stabilesc urmatoarele valori pentru proprietatea imobiliara incluzand dotarile interioare, din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL:

- Valoarea in ipoteza continuarii activitatii - valoarea de piata: 185.000Euro, echivalentul a 819.421 lei (calculat la cursul BNR din data de 14.11.2014 - data evaluarii, respectiv 1 Euro=4,4293 lei)
- Valoarea in ipoteza lichidarii valoarea de lichidare: 142.000 Euro, echivalentul a 628.961 lei (calculat la cursul BNR din data de 14.11.2014 - data evaluarii, respectiv 1 Euro=4,4293 lei).

Valoarea stabilita prin Raportul de evaluare nu contine TVA.

II. Strategia de valorificare propusa

Modalitatea de valorificare propusă de lichidatorul judiciar este **vanzarea in bloc** a activelor din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL, respectiv constructia cu mobilierul si dotarile aferente.

În temeiul art. 53 din Legea nr. 85/2006, activele vor fi vandute libere de orice sarcini.

Metoda de valorificare propusa este **licitatie publică cu strigare si/sau negociere directa**, conform art. 117, pct. 1 si 2 din Legea 85/2006, averea societatii putand fi oferita spre vanzare in urmatoarele moduri:

- a) *vanzarea in bloc a activelor prin negociere directa cu un cumparator identificat*, cu pretul minim de pornire reprezentat de valoarea de lichidare stabilita prin Raportul de evaluare (respectiv 142.000 Euro la care se adauga TVA) si plata pretului in maxim 15 zile calendaristice de la data procesului verbal de adjudecare.
- b) *vanzarea in bloc a activelor prin negociere directa fara un cumparator neidentificat*, cu pretul minim de pornire reprezentat de valoarea de lichidare stabilita prin Raportul de evaluare (respectiv 142.000 Euro la care se adauga TVA) si plata pretului in maxim 15 zile calendaristice de la data procesului verbal de adjudecare.
- c) *vanzarea in bloc a activelor prin licitatie publica deschisa cu strigare*, dupa cum urmeaza:

\rightarrow O serie de cinci licitatii, la interval de 2 saptamani una de alta, cu pret de pornire de 100% din valoarea de lichidare stabilita prin raportul de evaluare (respectiv 142.000 Euro la care se adauga TVA);

\rightarrow O serie de cinci licitatii, la interval de 2 saptamani una de alta, cu pret de pornire de 75% din valoarea de lichidare stabilita prin raportul de evaluare (respectiv 106.500 Euro la care se adauga TVA);

\rightarrow O serie de cinci licitatii, la interval de 2 saptamani una de alta, cu pret de pornire de 50% din valoarea de lichidare stabilita prin raportul de evaluare (respectiv 71.000 Euro la care se adauga TVA).

Daca in cadrul acestor licitatii bunurile nu vor fi adjudecate, licitatia se va realua la interval de doua saptamani, pana la adjudecare.

Prima sedinta din setul de licitatii se va organiza in termen de 10 zile de la data realizarii publicatiei de vanzare.

In paralel, dupa efectuarea publicitatii, lichidatorul judiciar va colecta ofertele primite si va desfasura negocierile cu partile interesate.

In situatia in care vor fi primite oferte de pret inferioarei pretului de pornire a negocierii directe, lichidatorul judiciar va convoca Adunarea creditorilor pentru prezentarea si supunerea spre aprobare a acestor oferte.

Reguli privind plata pretului pentru vanzarea prin licitatie publica deschisa cu strigare:

Conditii de plata a pretului:

a) avans 10% din suma totala de plata (pretul cu TVA inclus), reprezentand garantia de participare la licitatie, va fi achitata cu cel putin 24 de ore anterior licitatiei;

b) 90% din suma totala de plata (pretul cu TVA inclus) va fi achitata in termen de 15 zile calendaristice de la data sedintei de licitatie.

Plata se face in contul unic de lichidare deschis pe numele debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL. Plata pretului se va face numai in lei.

Castigatorul licitatiei nu va intra in posesia activelor adjudecate decat dupa plata integrala a acestora si nu mai tarziu de 15 zile calendaristice de la data sedintei de licitatie, in caz contrar ofertantul pierde adjudecarea si garantia de participare la licitatie.

Reguli privind plata pretului pentru vanzarea prin negociere directa:

Conditiiile de plata a pretului:

a) 20% din suma totala de plata, in termen de 5 zile calendaristice din momentul semnarii procesului-verbal de negociere directa, plata constituind avans, sub sanctiunea anularii procesului-verbal de negociere directa;

b) 80% din suma totala de plata, in termen de maximum 5 de zile calendaristice din momentul expirarii celor 30 de zile de la aparitia anuntului privind conditiile de supraofertare.

Plata se face in contul unic de lichidare deschis pe numele debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL. Plata pretului se va face numai in lei.

Cumparatorul nu va intra in posesia activelor decat dupa plata integrala a acestora si nu mai tarziu de 5 zile calendaristice de la data expirarii celor 30 de zile de la aparitia anuntului privind conditiile de supraofertare.

Desfasurarea activitatilor de marketing in vederea promovarii activelor din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL

Promovarea activelor din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL va incepe dupa obtinerea aprobarii din partea adunarii creditorilor cu privire la Strategia de valorificare si va avea ca scop maximizarea valorii averii debitoarei, lichidatorul judiciar urmand a face toate demersurile de expunere pe piata, intr-o forma adecvata, prin toate canalele de comunicare media (internet, mica publicitate etc), cheltuielile de publicitate urmand a fi suportate din averea debitorului.

Proprietarul terenului pe care este amplasata constructia va fi notificat cu privire la scoaterea la vanzare a activelor din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL.

In conditiile Legii nr. 85/2006 privind procedura insolventei, cu modificarile si completarile ulterioare, lichidatorul judiciar va prezenta creditorilor propunerea privind modalitatea de valorificare a bunurilor din patrimoniul debitoarei ALEX MORARU TURISM SRL.

MUNTENIANSOLV IPURL

Prin practician in insolventa
Chituc Catalin