

RAPORT DE EVALUARE

„Clădire P+ 1E”

din patrimoniul
S.C. DOREMIT S.R.L. București
- societate aflată în procedura falimentului conform

Dosar nr. 42911/3/2014 – Tribunalul București, Secția a VII-a civilă
având obiect: cererea debitorului - L85/2006 art.27 alin.5



Client: **S.C. DOREMIT S.R.L. – societate în faliment**
București, Sector 5, Str. PUCHENI, Nr.123A, Bloc1, Sc.1, Ap.28, MANSARDĂ II,
Nr. înmatriculare în Reg. Com. J40/1540/1999, CUI 11498769
prin lichidator judiciar

MAESTRO SPRL – Filiala Bucuresti (fosta SMDA Insolvency SPRL)
București, str. Petofi Sandor, nr.4- parter, Sector 1
RFO II- 0727/2014, C.I.F. RO 32718093

Executant: ing. Boteanu Magdalena – evaluator autorizat ANEVAR
Constanța, bd. Mamaia nr. 88, bl. B15, ap. 19, CIF 20301199
Leg. nr. 10905 - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

10. 06.2021



CUPRINS

Nr.	Capitolul	pg.
	Cuprins	2
	Sinteza raportului de evaluare	1s-7 s.
1	Termenii de referință ai evaluării	3
1.1.	Identificarea evaluatorului	3
1.2.	Identificarea clientului	3
1.3.	Identificarea altor utilizatori desemnați	3
1.4.	Activele supuse evaluării	3
1.5.	Moneda evaluării	3
1.6.	Scopul evaluării	3
1.7.	Tipul valorii utilizate	4
1.8.	Data evaluării	4
1.9.	Natura si amploarea activităților evaluatorului si oricare limitări ale acestora	4
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	5
1.11.	Ipozeze semnificative și ipoteze special semnificative	6
1.12.	Tipul raportului	7
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare si publicare a raportului	7
1.14.	Conformitatea cu Standardelor de evaluare a bunurilor SEV ANEVAR	7
2	Prezentarea datelor	9
2.1.	Identificarea constructiei subiect. Descrierea juridica	9
2.2.	Date despre zona, vecinătăți si amplasare	10
2.3.	Informații despre amplasament	10
2.4.	Descrierea cladirii	11
3	Analiza pieței bunurilor	12
4	Evaluarea constructiei P+1E din patrimoniul S.C DOREMIT S.R.L.	13
4.1.	Cea mai bună utilizare	13
4.2.	Abordări în evaluare	13
4.3.	Abordarea prin cost .	14
5	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	17
	Anexe	
-	Documentar foto – imobil situat în București, str. Pucheni nr. 79, Sector 5	
-	Fisă cost cladire P+1E – COST DE RECONSTRUCTIE/ INLOCUIRE DE NOU	
	Anexa 1b	
	Centralizator cladire P+1E- COST DE RECONSTRUCTIE / INLOCUIRE NET-	
	Anexa 1a	
-	Declaratia autentificata nr 817/17.04.2019 data la BNP Carmen Varga de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L. , Constantin Tudor privind apartenenta si perioada edificarii constructiei;	
-	Documentatia topografică aferentă amplasamentului din str. Pucheni nr 79, Sector 5, Bucuresti, intocmit de S.C.TOTAL SURVEY S.R.L. prin autorizat Adrian Marius Trifan (plan de situatie, plan releveu parter, plan releveu etaj si plan pod – cladire P+1E) intocmita de S.C. DOREMIT S.R.L. pentru „ Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare si aviz executie” pantru cladire P+1E;	
-	Extras de carte funciara pentru informare nr 24190 din 07.06.2021 referitor la C.F. 210075	
-	Extras de carte funciara pentru informare nr 24189 din 07.06.2021 referitor la C.F. 203177	

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

IMOBIL CLĂDIRE P+1E

din patrimoniul S.C. DOREMIT S.R.L.

1.1. Identificarea evaluatorului

- ing. Boteanu Magdalena, evaluator autorizat ANEVAR, cu sediul în Constanța, bd. Mamaia nr. 85, bl. BI5, ap. 19, tel. 0744-579.656; e-mail: boteanumagdalena@gmail.com; CP 900663; cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 20301199, leg. nr. 10905 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Secțiunea Evaluarea proprietatii imobiliare (EPI) și expert tehnic judiciar, aut. Min. Justiției nr. 4862 -12518/1999/2013;

Evaluatorul a participat la cursurile de pregătire continuă organizate de ANEVAR și deține asigurare profesională valabilă până la 31.12.2021, eliberată de Allianz Tiriac Asigurări SA.

1.2. Identificarea clientului

S.C. DOREMIT S.R.L.– societate în faliment, cu sediul în București, str. Pucheni nr. 123A, Bloc 1, Scara 1, Ap. 28, Mansardă II, București, Sector 5, nr. înmatriculare în Registrul Comerțului J40/1540/1999, CIF 11498769, prin lichidator judiciar - MAESTRO SPRL – Filiala București (fosta SMDA Insolvency SPRL), cu sediul social în București, str. Petofi Sandor, nr.4, parter, Sector 1, C.I.F. RO 32718093, înregistrată în Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II- 0727/2014.

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Creditorii din dosarul de faliment nr. 42911/3/2014 – Tribunalul București, Secția a VII-a civilă privind pe debitoarea S.C. DOREMIT S.R.L.

1.4. Activele supuse evaluării

Clădirea P+1E cunoscută la adresa din București, Sector 5, str. Pucheni nr. 79 (provenită din adresa str. Muntii Carpați nr. 114-116), edificată de către S.C. DOREMIT S.R.L conform documentelor contabile și Declarației autentificate nr 817/17.04.2019 la BNP Carmen Varga din București, dată de administratorul statutar Constantin Tudor.

1.5 Moneda evaluării

Opinia evaluatorului privind valoarea bunului evaluat este exprimată în moneda națională – leu și în echivalent euro la cursul valutar de referință al BNR la data de referință a raportului - 12.03.2021, curs valutar 4,8854 lei/euro.

1.6 Scopul evaluării

La cererea debitoarei S.C. DOREMIT S.R.L. prin lichidator, se va determina, „*contravaloarea materialelor și a manoperei înglobate în această construcție P+1E*” în scopul valorificării bunului, respectând cerințele Art. 582 Cod civil - ”*Lucrările autonome cu caracter durabil, efectuate cu rea-credință*”, aln.1, pct. a).

Unde Aln.(1), prevede:

In cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia, este de rea credință, proprietarul imobilului are dreptul :

- a) *să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei, ori din sporul de valoare adus imobilului, sau:*
- b) *să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia; sau*
- c) *să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.*

1.7 Tipul valorii utilizate

Tipul valorii utilizat în acest raport, definit de SEV 104, pct. 50.1 este *Valoarea echitabilă*

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Pentru stabilirea valorii echitabile, în situația în spetă se va utiliza abordarea prin cost, iar apoi se va aplica prevederea din Art. 582 cod civil, aln. 1, pct. a).

1.8 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.

Nu există „deviere de la standarde” urmare a unor cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV.

Nu există restricții cunoscute, în schimb există ipoteze și ipoteze speciale cf. raport - pct. 1.11.

1.9 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Raportul de evaluare s-a întocmit utilizând documente și date furnizate de reprezentantul clientului, precum și observațiile evaluatorului rezultate din inspecția bunului.

S-au folosit următoarele:

- informații culese pe teren de către evaluator;
- informații privind starea pieței materialelor și manoperei obținute din publicațiile periodice de specialitate, presă, site-uri internet și sursele de cost de notorietate :
 - Cataloagele de reevaluare –Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire, autor Corneliu Schiopu, editate de Institutul Român de Cercetare în Evaluare (IROVAL),
 - Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe –Editura MATRIX ROM –Martie 2021
- Programul de calcul Kost Plus –versiunea la zi cu licența 2021 (include toate seturile de indici de actualizare până la data versiunii programului) conceput pe baza Cataloagelor de reevaluare –Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire editate de Institutul Român de Cercetare în Evaluare (IROVAL),
- Ghidul Indicator P 135-1999, pentru stabilirea uzurii fizice
- Standarde de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, respectiv:
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 100 – *Cadrul general*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 102 – *Documentare și conformare*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 103 – *Raportare*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 104 – *Tipuri ale valorii*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*
 - Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*

S-au studiat următoarele acte și documente, care se anexează:

- Declarația aut. nr. 817/17.04.2019 data la BNP Carmen Varga de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L. Constantin Tudor privind apartenența și perioada edificării clădirii;

- Documentația topografică aferentă amplasamentului din str. Pucheni nr. 79, Sector 5, București, întocmit de S.C. TOTAL SURVEY S.R.L. prin autorizat Adrian Marius Trifan (plan de situație, plan releveu parter, plan releveu etaj și plan pod – clădire P+1E) întocmită de S.C. DOREMIT S.R.L. pentru „*Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare și aviz executie*” pentru clădire P+1E;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 24190 din 07.06.2021 referitor la C.F. 210075;
- Extras de carte funciară pt. informare nr. 24189 din 07.06.2021 referitor la C.F. 203177.

1.10 Tipul raportului

Raportul prezintă rezultatul unei misiuni de evaluare a unui activ imobiliar și conține următoarele cerințe minime: termenii de referință, utilizarea desemnată, abordarea utilizată, metoda de evaluare aplicată, datele de intrare principale utilizate, ipotezele formulate, concluzia privind valoarea și principalele motive care au condus la oricare dintre concluziile formulate, data raportului.

1.11 Conformitatea cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV ANEVAR

Pentru întocmirea acestui raport, evaluatorul a efectuat investigațiile și analizele necesare asupra informațiilor relevante. În scopul elaborării unei concluzii rezonabile privind valoarea bunului s-a aplicat metoda de evaluare adecvată conform metodologiei de specialitate și legislației în vigoare.

Evaluatorul s-a conformat Standardelor de evaluare a bunurilor, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), organizație profesională recunoscută ca autoritate în elaborarea și promovarea standardelor în domeniul evaluării întreprinderilor, activelor și proprietăților imobiliare.

1.12 Identificarea construcției subiect. Descrierea juridică

Bunul imobil situat în mun. București, Sector 5, cunoscut la adresa din str. Pucheni nr. 79, a fost identificat pe amplasamentul indicat de reprezentanții partilor, în data de 12.03.2021, în prezența reprezentantului lichidatorului, dl Mihailov Ciprian și a reprezentantului S.C. DOREMIT S.R.L., dl Mihai Constantin, asistat de av. Bică Robert.

Clădirea P+1E care face obiectul prezentului raport, este edificată de către debitoarea S.C. DOREMIT S.R.L., fără acte, în perioada 2007-2014, potrivit declarației autentificată nr. 817/17.04.2019 la BNP Carmen Varga, dată de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L., Constantin Tudor privind autorul (proprietarul) și perioada edificării clădirii

Construcția ocupă suprafețe din două terenuri învecinate aparținând altor proprietari, astfel:

- terenul cu nr. cad. 203177, cu suprafața de 10000 mp, înregistrat în evidențele O.C.P.I.-B.C.P.I. București, Sector 5, **la adresa din str. Pucheni nr. 79**, având proprietari în indiviziune pe Arapalea Alexandru Gabriel și Arapalea Mariana conform extras de carte funciară pentru informare nr. 24189 din 07.06.2021
- terenul cu nr. cad. 210075, cu suprafața de 5000 mp, înregistrat în evidențele O.C.P.I.-B.C.P.I. București, Sector 5, **la adresa din str. Munții Carpați nr. 114-116**, proprietate indiviză Ionescu Gabriel, Petre Mihaela și Ionescu Iarina Nicola conform extras de carte funciară pentru informare nr. 24190 din 07.06.2021

La data de 01.08.2005 S.C. Doremit SRL a încheiat cu Arapalea Alexandru Gabriel (proprietarul terenului cu nr cad. 203177) un contract de comodat, prin care acesta din urmă, a dat în folosință gratuită către S.C.Doremit SRL terenul de pe str. Pucheni 79 (identificat actual cu nr cad. 203177).

Potrivit clauzelor contractuale, comodantul s-a obligat să îi permită societății Doremit SRL să desfășoare activități comerciale care presupuneau și investiții sau construcții civile pe suprafața de

teren dată în comodat și să fie de acord cu amenajarea / construirea / consolidarea de către Doremit SRL a oricărui edificii cu respectarea legislației în vigoare.

Prin contract, S.C. Doremit SRL s-a obligat să obțină toate autorizațiile, avizele sau acordurile necesare edificării construcțiilor conform legislației în materie. (Legea 50/1991 actualizată privind autorizarea lucrărilor de construcții și Legea 10/1995 privind asigurarea sistemului calității în construcții)

Contractul prevedea că în cazul în care S.C. DOREMIT SRL va construi și nu va obține autorizație de construire pentru imobil, la expirarea termenului prevăzut în contract (01.08.2015) S.C. Doremit SRL nu ar putea emite pretenții materiale asupra comodantului cu privire la investițiile efectuate.

Doremit SRL a ridicat construcția subiect al raportului, cunoscută la adresa din str. Pucheni nr. 79, sector 5, București, fără autorizație de construire.

Potrivit planului întocmit de S.C. TOTAL SURVEY S.R.L. prin autorizat Adrian Marius Trifan, pentru „ *Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare și aviz executie*” clădire P+1E, beneficiar și contractor S.C. DOREMIT S.R.L., clădirea subiect edificată de SC DOREMIT SRL în perioada 2007-2014, cu amprenta la sol în suprafața de 115 mp, ocupă suprafețe din terenurile cu nr. cad. 203177 și nr. cad. 210075.

1.13 Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Clădirea este amplasată în **București, Sectorul 5, cartier Rahova, fiind cunoscută la adresa din str. Pucheni nr. 79** (provenită din str. Muntii Carpați nr .114-116), situată în partea de sud-vest a municipiului București, într-o zonă mixtă, cu locuințe unifamiliale noi și vechi și spații de producție și depozitare. Accesul la clădire se face direct din strada Pucheni.

1.14 Descrierea clădirii

-Perioada edificării	- anii 2007-2014 potrivit declarației autentificate nr. 817/17.04.2019 la BNP Carmen Varga, dată de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L. , Constantin Tudor privind autorul (proprietarul) și perioada edificării clădirii
- destinația clădirii	- spații de birouri
- utilizarea actuală	- neutilizată la data inspecției
- Regim înălțime	- P+1E
-Sconstruită parter	-Sparter = 115 mp cf plan de situație
- S etaj	- S etaj = 115,0 – 5,64 mp = 109,35 mp
-Sconstruită	- S etaj = 115,0 – 5,64 mp = 109,35 mp
desfasurată	- S parter + S c etaj = 115,0 + 109,35 = 224,35 mpAd
- alcătuire funcțională	-Parter : Vestibul, birou, Living, Hol, Grup sanitar, Birou, scara interioară și camera tehnică
	-Etaj: Camera, Bucatarie, 2 grupuri sanitare, Living, Birou, scara interioară și două balcoane
	- Pod tehnic (nu are caracteristici de nivel locuibil , desi este identificat separat in releveu Pod)
- accesul la clădire	- din str. Pucheni
- înălțimea liberă	- h = 2,65 m
-suprafața utilă parter	- Su parter = 86,34mp, S totala parter = 93,71mp
-suprafața utilă etaj	- Su etaj = 85,98 mp S totala etaj = 97,11 mp
-structura de rezistență	- zidărie portantă B.C.A 24 cm grosime
- acoperiș	- sarpantă lemn și invelitoare tablă cu jgheaburi și burlane
- pardoseli	- parter: gresie în toate încăperile

- tâmplărie exterioară
 - tâmplărie interioară
 - finisaje exterioare
 - finisaje interioare
 - instalații: electrice
 - instalații sanitare
 - instalații termice
 - stare tehnică
- etaj: parchet laminat în camere și gresie în grupurile sanitare
 - termopan colorat maro la exterior și alb la interior + gratii la parter
 - usi pe toc din MDF maro dezafectate de pe poziție, depozitate în încălț
 - termosistem cu izolație de 5 cm grosime și vopsitorie lavabilă la exterior
 - tencuieli driscuite, gleturi de ipsos, zugrăveli lavabile, placaje din faianță în grupurile sanitare și bucatarie
 - iluminat și prize, inclusiv corpurile de iluminat încastrate
 - la etaj : 2 grupuri sanitare cu obiecte obișnuite, din care:
 - un grup sanitar cu : cadita dus+cabina+lavoar+wc cu rezervor semiinaltime
 - un grup sanitar cu: lavoar+wc cu rezervor semiinaltime;
 - o bucatarie cu un spalator inox
 - la parter : -un grup sanitar cu lavoar+wc cu rezervor semiinaltime;
 - boiler electric 80 l
 - calorifere otel
 - rețea distribuție pexal
- Nota : centrala termică NU se află în clădire
- Satisfacătoare clădirea necesită unele lucrări de reparații și întreținere (reparații locale și vopsitorii lavabile exterioare și interioare, revizuire tâmplărie exterioară, reasezarea ușilor interioare pe poziție, revizuire obiecte și instalații sanitare după perioada de neutilizare).
- Clădirea a fost executată fără autorizație de construire conform legii. Prin urmare, nu a fost întocmită nici cartea tehnică a construcției, care ar trebui să conțină documentele de verificare, control și recepție care atestă respectarea unui proiect autorizat și a normelor tehnice în vigoare la data executiei, conform prevederilor Legii 10/1995 privind asigurarea calității executiei lucrărilor.**

Uzura fizică conform indicației Ghid Indicator : Uzura fizică = 20 %
P135/1999 (analiza pe componentele din Anexa 41)

1.10. Considerații privind piața imobiliară locală

Având în vedere că obiectivul, conform scopului evaluării este „stabilirea valorii materialelor și manoperei” înglobate în această construcție, analiza pietei imobiliare **nu face obiectul acestui raport.**

2. Considerații privind evaluarea bunului imobil

Metodologiile aplicate pentru evaluarea bunului imobil clădire P+1E-spațiu de birouri, vânzări și sediu administrativ, recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) au la bază Standardele de evaluare a bunurilor. editia 2020, în vigoare.

Singura abordare adecvată, conform obiectivului și scopului evaluării este **abordarea prin cost.**

Conform pct. 70.1 din Standardul de evaluare SEV 105 – Abordări și metode de evaluare,

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și
- (c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

S-a utilizat **metoda costului de reconstruire net**, adecvată pentru reproducerea cât mai fidelă a costurilor înglobate în construcția care face subiectul raportului, utilizând toate informațiile tehnice culese de expert la inspecția vizuală a imobilului.

În cea mai simplă formă a sa, prin abordarea prin cost se estimează costul curent de nou al unui bun mobil din care se deduce deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și externe/economice.

Costul de înlocuire/reconstruire de nou–Deprecierea=CIN (costul de înlocuire/reconstruire net)

Această metodă se pretează a fi aplicată pentru evaluarea materialelor și manoperei înglobate în construcția în speță, *la data de referință a evaluării*.

Aceiași standard mai precizează:

80.1 În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect. Sensul termenului este diferit de sensul în care este utilizat în raportarea financiară sau în legislația fiscală, unde se referă, de regulă, la o metodă de amortizare sistematică, în timp, a cheltuielilor de capital.

Calculul costului de reconstruire s-a efectuat cu programul de calcul KOST PLUS, pe baza Catalogelor IROVAL - COSTURI DE INLOCUIRE/COSTURI DE RECONSTRUCTIE (Autor Cornel Schiopu), cele mai complete cataloage de preturi actuale, existente în România, bazate pe devize pe categorii de lucrări, recalulate anual în funcție de preturile pietei, gradul seismic al tuturor localităților din România, pe baza coordonatelor lor geografice, calculând distanța cea mai scurtă față de localitățile precizate în Anexa nr. 2 din Cataloage

Din aplicarea programului Kost Plus s-a obținut ;

- FISA DE COST a construcției, în care este calculat **costul de înlocuire/reconstrucție de nou** fără T.V.A – **Anexa 1 b;**
- CENTRALIZATORUL construcției în care, la costul de nou, este aplicată deprecierea totală (fizică –procentual, funcțională – în valoare absolută, externă/economică –procentual), obținându-se **costul de reconstrucție net** fără T.V.A, pentru lucrări în antrepriză - **Anexa 1a;**

Costul de reconstrucție net pentru lucrări în antrepriză - Anexa 1a, a fost corectat pentru lucrări real executate în regie proprie .

Costul de reconstrucție net, pentru lucrările executate în regie proprie, adică **valoarea materialelor și a manoperei înglobate în construcția P+1E** edificată de S.C. DOREMIT la adresa cunoscută str. Pucheni nr. 79, Sector 5, București, este apreciat , în final astfel :

Rezultatul aplicării metodei de cost pentru lucrări în regie proprie	Valoare (lei)
Costul de reconstrucție de nou (în antrepriză)	670.782
Se scade deprecierea fizică 20%	-134.156
Costul de reconstrucție net (în antrepriză)	= 536.625
Se scade diferența de cheltuieli indirecte, între lucrările în antrepriză și cele în regie proprie -7 %	-37.562
Se scade cota de profit a constructorului pentru lucrări în antrepriză -5 %	-24.953
Costul de reconstrucție net (în regie) echivalent cu valoarea materialelor și a manoperei înglobate în construcția P+1E	=474.110
Echivalent (4,8854 lei/euro) 97.046 euro	

Valoarea obținută NU conține TVA

3. Concluzii asupra valorii

Pentru definitivarea rezultatului s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei evaluatorului, precum și considerentele de valoare sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile din raport;
- opinia evaluatorului se referă la bunul așa cum se prezintă el la data evaluării;
- valoarea propusă ține seama de caracteristicile proprietății relevate în cuprinsul lucrării, așa cum au fost identificate din documentele la dispoziția evaluatorului și din inspectia vizuală;
- valoarea estimată nu ține cont de eventuale obligații de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Scopul evaluării este de a valorifica bunul în condițiile prevăzute de Art. 582 Cod civil - ”**Lucrările autonome cu caracter durabil, efectuate cu rea-credință**”, *aln.1, pct. a*).

Unde Aln.(1), prevede:

In cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia, este de rea credință, proprietarul imobilului (nota : terenul de amplasament) are dreptul :

să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării , cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei , (ori din sporul de valoare adus imobilului).

Rezultatul obținut prin abordarea recomandată de standarde - metoda costului de reconstruire net, respectiv *stabilirea valorii materialelor și manoperei* înglobate în construcția P+1E evaluată în cap. 4, este :

474.110 lei

reprezentand, **97.046 euro** la data de referință a evaluării (12.03.2021-data inspectiei).

Bunul poate fi valorificat la „**jumătate din valoarea materialelor și a manoperei**”, respectiv la **suma de**

474.110 lei /2= 237.055 lei

reprezentand **48.523 euro** la data de referință a evaluării (12.03.2021-data inspectiei).

Valoarea NU conține TVA și nu include alte taxe.

10.06.2021

Evaluator autorizat ANEVAR

ing. Magdalena Boteanu



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului

- ing. Boteanu Magdalena, evaluator autorizat ANEVAR, cu sediul în Constanța, bd. Mamaia nr. 85, bl. BI5, ap. 19, tel. 0744-579.656; e-mail: boteanumagdalena@gmail.com; CP 900663; cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 20301199, leg. nr. 10905 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Secțiunea Evaluarea proprietății imobiliare (EPI) și expert tehnic judiciar, aut. Min. Justiției nr. 4862 -12518/1999/2013;

Evaluatorul a participat la cursurile de pregătire continuă organizate de ANEVAR și deține asigurare profesională valabilă până la 31.12.2021, eliberată de Allianz Tiriac Asigurări SA.

1.2. Identificarea clientului

S.C. DOREMIT S.R.L.– societate în faliment, cu sediul în București, str. Pucheni nr 123A, Bloc 1, Scara 1, Ap. 28, Mansardă II, București, Sector 5, nr. înmatriculare în Registrul Comerțului J 40/1540/1999, CIF 11498769, prin lichidator judiciar - MAESTRO SPRL – Filiala București (fosta SMDA Insolvency SPRL), cu sediul social în București, str. Petofi Sandor, nr.4- parter, Sector 1, C.I.F. RO 32718093, înregistrată în Registrul formelor de organizare sub nr. RFO II- 0727/2014.

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Creditorii din dosarul de faliment nr. 42911/3/2014 – Tribunalul București, Secția a VII-a civilă privind pe debitoarea S.C. DOREMIT S.R.L.

1.4. Activele supuse evaluării

Clădirea P+1E cunoscută la adresa din București, Sector 5, str. Pucheni nr. 79 (provenită din adresa str. Muntii Carpati nr 114-116), edificată de către S.C. DOREMIT S.R.L conform documentelor contabile si Declaratiei autentificate nr 817/17.04.2019 la BNP Carmen Varga din Bucuresti, dată de administratorul statutar Constantin Tudor.

1.5 Moneda evaluării

Opinia evaluatorului privind valoarea bunului evaluat este exprimată în moneda națională – leu și în echivalent euro la cursul valutar de referință al BNR la data de referință a raportului - 12.03.2021, curs valutar 4,8854 lei/euro.

1.6 Scopul evaluării

La cererea debitoarei S.C. DOREMIT S.R.L. prin lichidator, se va determina, **„contravaloarea materialelor și a manoperei înglobate în această construcție P+1E ”** în scopul valorificării bunului, respectând cerințele Art. 582 Cod civil - **” Lucrările autonome cu caracter durabil, efectuate cu rea-credință ”, aln.1, pct. a).**

Unde Aln.(1), prevede:

In cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia, este de rea credință, proprietarul imobilului are dreptul :

- a) *să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei, ori din sporul de valoare adus imobilului, sau:*
- b) *să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia; sau*

- c) *să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.*

1.7 Tipul valorii utilizate

Standardul de evaluare – SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104) precizează:

- 10.1 *Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valorii.*
- 10.3 *Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție*

Tipul valorii utilizat în acest raport, definit de SEV 104, este **Valoarea echitabilă**

- 50.1 *Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.*

Pentru stabilirea valorii echitabile, în situația în speță se va utiliza abordarea prin cost, iar apoi se va aplica prevederea din Art. 582 cod civil, alin. 1, pct.a).

Valoarea estimată nu include T.V.A.

1.8 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.03.2021, când a avut loc inspecția clădirii, dată la care sunt valabile informațiile și ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de evaluator.
Data întocmirii (finalizării) raportului este 10.06.2021.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.

Standardul de evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, pct. 20.3, lit i, precizează:

Oricare limitare sau restricție a inspecției, investigației și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare trebuie identificată (a se vedea SEV 100 Cadrul general, paragrafele 60.1-60.4).

Dacă nu sunt disponibile informații relevante, deoarece condițiile misiunii de evaluare restricționează investigațiile, trebuie identificate aceste restricții, precum și oricare ipoteză sau ipoteză specială necesară, formulată pe baza acestor restricții (a se vedea SEV 104 Tipuri ale valorii, paragrafele 200.1-200.5).

Nu există „deviere de la standarde” urmare a unor cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV.

Nu există restricții cunoscute, în schimb există ipoteze și ipoteze speciale conform pct. 1.11

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Standardul de evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, pct. 20.3, lit j, precizează:

Trebuie specificate natura și sursa oricăror informații pe care se va baza evaluarea, precum și amploarea oricărei verificări a informațiilor ce urmează a fi făcută pe durata procesului de evaluare.

Raportul de evaluare s-a întocmit utilizând documente și date furnizate de reprezentantul clientului, precum și observațiile evaluatorului rezultate din inspecția bunului.

S-au folosit următoarele:

- informații culese pe teren de către evaluator;
- informații privind starea pieței materialelor și manoperei obținute din publicațiile periodice de specialitate, presă, site-uri internet și sursele de cost de notorietate :
 - Cataloagele de reevaluare –Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire, autor Corneliu Schiopu, editate de Institutul Român de Cercetare în Evaluare (IROVAL),
 - Cataloagele de reevaluare a mijloacelor fixe 1964 – Evaluarea rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM,
 - Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată , la prețul zilei , a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe –Editura MATRIX ROM –Martie 2021
 - Buletinele extertiza tehnica editate de CET-R (Corpul expertilor tehnici din Romania)
- Programul de calcul Kost Plus –versiunea la zi cu licența 2021(include toate seturile de indici de actualizare până la data versiunii programului) conceput pe baza Cataloagelor de reevaluare –Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire editate de Institutul Român de Cercetare în Evaluare (IROVAL),
- Ghidul Indicator P 135-1999, pentru stabilirea uzurii fizice
- Standarde de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, respectiv:
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 100 – *Cadrul general*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 102 – *Documentare și conformare*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 103 – *Raportare*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 104 – *Tipuri ale valorii*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*
 - Standardul de evaluare a bunurilor SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*
 - Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*
 - Glosar SEV ANEVAR

S-au studiat următoarele acte și documente, care se anexează:

- Declarația autenticată nr 817/17.04.2019 dată la BNP Carmen Varga de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L. , Constantin Tudor privind apartenența și perioada edificării construcției;
- Documentația topografică aferentă amplasamentului din str. Pucheni nr. 79, Sector 5, București, întocmit de S.C. TOTAL SURVEY S.R.L. prin autorizat Adrian Marius Trifan (plan de situație, plan releveu parter, plan releveu etaj și plan pod – clădire P+1E) întocmită de S.C. DOREMIT S.R.L. pentru „ *Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare și aviz executie* ” pentru clădire P+1E;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 24190 din 07.06.2021 referitor la C.F. 210075;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 24189 din 07.06.2021 referitor la C.F. 203177;

1.11 Ipoteze semnificative și ipoteze special semnificative

Ipotezele semnificative

Conform standardelor și recomandărilor ANEVAR acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- informațiile furnizate de client sunt considerate a fi autentice; evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunurile care fac obiectul evaluării;
- factorii și informațiile care au fost luate în calcul și care au influență asupra valorii obiectului evaluării sunt considerate corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- bunul este evaluat ca fiind liber de orice sarcini; proprietatea este evaluată fără ipoteci și datorii; evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o utilizare a bunului în condiții normale de lucru;
- evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- evaluatorul a utilizat doar datele și informațiile disponibile la data evaluării, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării;
- valoare estimată este o opinie și este valabilă la data evaluării; întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba (piața materialelor și a manoperei care determina costurile în construcții), valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției,
- orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunului, ce ar influența valoarea; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- **evaluatorul nu are calitatea de a expertiza tehnic clădirea și nu poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate ce ar valida/invalida integritatea structurii sau a sistemului clădirii, astfel de informații depășind sfera raportului și calificarea evaluatorului; NU există carte tehnică în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 actualizată, privind asigurarea sistemului calității în construcții; prezenta unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ concluzia asupra valorii.**
- Potrivit GLOSAR SEV 2020, inspecția unui bun este definită astfel:
 - O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare ori examinare vizuală noninvasivă a unui bun imobil sau bun mobil.*
 - O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului într-un serviciu de evaluare.*
 - Inspecția realizată de un evaluator este limitată de obicei la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale.*
- *Inspecția realizată de un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de un profesionist (de exemplu, inginer în structura construcțiilor, arhitect ori inginer autovehicule).*

Ipotezele special semnificative

- Clientul este constrâns să vândă motivat de faptul că este supus procedurii falimentului prevăzută de Legea 85/2006. Conform art. 5 din lege operațiunile, printre care și valorificarea bunurilor, trebuie să se efectueze cu celeritate.
- Costul estimat în prezentul raport reprezintă suma din care urmează a fi plătită cota de ½ la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.)
- Evaluatorul nu este o persoană de specialitate care poate stabili cu exactitate tipul sau existența pe teren a unor contaminații.
- Nu am fost informat de alte rapoarte care să indice prezenta contaminanților, sens în care presupun că nu mai există alți contaminanți.
- Există părți din construcție, ascunse tehnologic (fundatii, armaturi, izolații, trasee instalații, care nu au fost vizualizate și a căror realizare în conformitate cu normele tehnice în vigoare nu poate fi confirmată în lipsa cartii tehnice a construcției, document tehnic în conformitate cu prevederile Legii 10/2005 privind asigurarea sistemului calitatii în construcții; starea tehnică a fost estimată doar prin vizualizarea din exterior).

Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de o altă stare tehnică, diferită de cea vizualizată și alte consumuri de materiale diferite de cele prevăzute prin normele tehnice, și care pot influența valoarea.

- Există pe teren o clădire edificată fără acte. Aceasta se evaluează în ipoteza că autoarea lucrării este S.C. DOREMIT S.R.L. și că este valorificabilă.
- Clădirea este identificată prin documentația topografică întocmită de S.C. TOTAL SURVEY S.R.L. prin autorizat Adrian Marius Trifan, în dec. 2018; evaluatorul nu își asumă datele rezultate din măsurători, pe care le va utiliza ca atare, conform planurilor atasate;
- GEV 630 *Evaluarea bunurilor mobile*, privind măsurătorile în cadrul imobilelor precizează:

25. *Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării*

1.12 Tipul raportului

Raportul reprezintă rezultatul unei misiuni de evaluare a unui activ imobiliar și conține următoarele cerințe minime: termenii de referință, utilizarea desemnată, abordarea sau abordările utilizate, metoda sau metodele aplicate, datele de intrare principale utilizate, ipotezele formulate, concluzia privind valoarea și principalele motive care au condus la oricare dintre concluziile formulate, data raportului.

Raportul este suficient de cuprinzător pentru ca un profesionist în evaluare, care deține o experiență adecvată și nu are niciun fel de implicare anterioară în contractul de evaluare, să analizeze raportul de evaluare și să înțeleagă elementele cuprinse în paragrafele 30.1 și 40.1 din SEV 103 Raportare, după caz.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- raportul este destinat pentru scopul și uzul destinatarilor mai sus menționați;
- raportul este confidențial pentru client;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană care face uz de acest raport;
- posesia acestui raport sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public;

- conținutul acestui raport în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat fără aprobarea prealabilă scrisă a evaluatorului, referitor la forma și contextul în care ar urma să apară;

1.14 Conformitatea cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV ANEVAR

Pentru întocmirea acestui raport, evaluatorul a efectuat investigațiile și analizele necesare asupra informațiilor relevante.

În scopul elaborării unei concluzii rezonabile privind valoarea bunului s-au aplicat metode de evaluare specifice conform metodologiei de specialitate și legislației în vigoare.

Evaluatorul s-a conformat Standardelor de evaluare a bunurilor, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), organizație profesională recunoscută ca autoritate în elaborarea și promovarea standardelor în domeniul evaluării întreprinderilor, activelor și proprietăților imobiliare.

Evaluatorul care a realizat această lucrare declară următoarele:

- îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională,
- oferă o evaluare obiectivă și imparțială și este competent să efectueze evaluarea,
- are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată,
- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului,
- are asigurare profesională și pregătire continuă la zi, confirmate de ANEVAR,
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipoteze semnificative și ipotezele speciale semnificative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- remunerarea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar putea favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- raportul a fost elaborat cu respectarea cerințelor Codului de etică al profesiei de evaluator.
- evaluarea este întocmită conform Standardelor de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR.
- nu există situații în care scopul evaluării cere o deviere de la Standardele de evaluare ANEVAR.

Evaluatorul, consideră că, acest raport este redactat astfel încât să permită clientului și utilizatorilor să urmărească și să înțeleagă fundamentarea, judecata și concluziile evaluării. În cazul eventualelor neînțelegeri, clientul sau utilizatorii sunt rugați să solicite consultanță evaluatorului.

Ținând cont de cele de mai sus, evaluatorul declară că își asumă responsabilitatea sa pentru conținutul raportului, în ansamblul său, așa cum este prezentat.

Evaluator Autorizat ANEVAR

ing. Boteanu Magdalena



2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea construcției subiect. Descrierea juridică

Bunul imobil situat în mun. București, Sector 5, cunoscut la adresa din str. Pucheni nr. 79, a fost identificat în data de 12.03.2021, în prezența:

- reprezentantului lichidatorului, dl Mihailov Ciprian
 - reprezentantul S.C. DOREMIT S.R.L., dl Mihai Constantin, asisat de av. Bică Robert
- S-au efectuat fotografiile tehnice care se anexează.

Clădirea P+1E care face obiectul prezentului raport, este edificată de către debitoarea S.C. DOREMIT S.R.L., fără acte, în perioada 2007-2014, potrivit declarației autentificate nr. 817/17.04.2019 la BNP Carmen Varga, dată de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L., Constantin Tudor privind autorul (proprietarul) și perioada edificării clădirii

- Construcția ocupă suprafețe din două terenuri învecinate aparținând altor proprietari, astfel:
- terenul cu nr. cad. 203177, cu suprafața de 10000 mp, înregistrat în evidențele O.C.P.I.-B.C.P.I. București, Sector 5, **la adresa din str. Pucheni nr. 79**, având proprietari în indiviziune pe Arapalea Alexandru Gabriel și Arapalea Mariana conform extras de carte funciară pentru informare nr. 24189 din 07.06.2021
 - terenul cu nr. cad. 210075, cu suprafața de 5000 mp, înregistrat în evidențele O.C.P.I.-B.C.P.I. București, Sector 5, **la adresa din str. Muntii Carpați nr. 114-116**, proprietate indiviză Ionescu Gabriel, Petre Mihaela și Ionescu Iarina Nicola conform extras de carte funciară pentru informare nr. 24190 din 07.06.2021

La data de 01.08.2005 S.C. Doremit SRL a încheiat cu Arapalea Alexandru Gabriel (proprietarul terenului cu nr. cad. 203177) un contract de comodat, prin care acesta din urmă, a dat în folosință gratuită către S.C. Doremit SRL terenul de pe str. Pucheni 79 (identificat actual cu nr. cad. 203177).

Potrivit clauzelor contractuale, comodantul s-a obligat să îi permită societății Doremit SRL să desfășoare activități comerciale care presupuneau și investiții sau construcții civile pe suprafața de teren dată în comodat și să fie de acord cu amenajarea / construirea / consolidarea de către Doremit SRL a oricărui edificii cu respectarea legislației în vigoare.

Prin contract, S.C. Doremit SRL s-a obligat să obțină toate autorizațiile, avizele sau acordurile necesare edificării construcțiilor conform legislației în materie. (Legea 50/1991 actualizată privind autorizarea lucrărilor de construcții și Legea 10/1995 privind asigurarea sistemului calității în construcții)

Contractul prevedea că în cazul în care S.C. Doremit SRL va construi și nu va obține autorizație de construire pentru imobil, la expirarea termenului prevăzut în contract (01.08.2015) S.C. Doremit SRL nu ar putea emite pretenții materiale asupra comodantului cu privire la investițiile efectuate.

Doremit SRL a ridicat construcția subiect al raportului, cunoscută la adresa din str. Pucheni nr. 79, sector 5, București fără autorizație de construire.

Potrivit planului întocmit de S.C. TOTAL SURVEY S.R.L. prin autorizat Adrian Marius pentru „*Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare și aviz executiv*” clădire P+1E, beneficiar și contractor S.C. DOREMIT S.R.L., clădirea subiect edificată de SC DOREMIT SRL în perioada 2007-2014, ocupă terenurile cu nr. cad. 203177 și nr. cad. 210075.

Identificarea locației și a caracteristicilor construcției edificată de S.C. DOREMIT S.R.L., s-a realizat în baza următoarelor :

- 1) documente topografice și juridice:
 - Documentația topografică aferentă amplasamentului din str. Pucheni nr. 79, Sector 5, București, întocmită de S.C. TOTAL SURVEY S.R.L. prin autorizat Adrian Marius Trifan (**plan de situație, plan releveu parter, plan releveu etaj și plan pod** (tehnic) – **clădire P+1E**) pentru „ *Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare și aviz executie* ” clădire P+1E, beneficiar și contractor fiind S.C. DOREMIT S.R.L.
 - Extras de carte funciară pentru informare nr. 24190 din 07.06.2021 referitor la C.F. 210075;
 - Extras de carte funciară pentru informare nr. 24189 din 07.06.2021 referitor la C.F. 203177;
- 2) Declarația autenticată nr 817/17.04.2019 la BNP Carmen Varga , dată de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L. , Constantin Tudor privind autorul (proprietarul) și perioada edificării clădirii P+1E, cunoscută la adresa din str. Pucheni nr. 79, Sector 5, București;
- 3) Inspectia vizuală (interior și exterior) a părților vizibile ale clădirii P+1E, indicată de cei prezenți la imobil;
- 4) Fotografiile tehnice puse la dispoziție de lichidatorul judiciar și fotografiile tehnice realizate de evaluator .

2.2. Date despre zonă, vecinătăți , amplasament

Clădirea este amplasată în **București, Sectorul 5, cartier Rahova, fiind cunoscută la adresa din str. Pucheni nr. 79** (provenită din str Muntii Carpați nr .114-116), situată în partea de sud-vest a municipiului București, într-o zonă mixtă, cu locuințe unifamiliale noi și vechi și spații de producție și depozitare.

Accesul la clădire se face direct din strada Pucheni.

2.3. Identificarea amplasamentului clădirii P+1E

Construcția este edificată fără acte, NU are adresă stradală atribuită de Primăria Sector 5 , mun București fiind cunoscută la adresa din str.Pucheni nr. 5

Potrivit planului de situație topografic întocmit de S.C. TOTAL SURVEY S.R.L. la solicitarea beneficiarului/contractorului S.C. DOREMIT S.R.L. în cadrul „ *Studiului topogeodezic de amplasament pentru proiectare și aviz executie* ”, **terenul pe care se află construcția subiect – C1**, cu amprenta la sol 115 mp (regim de înălțime P+1E) **are deschidere la str. Pucheni.**

Amprenta la sol a construcției subiect , în suprafața de 115 mp este amplasată pe terenurile cu nr cad 203177 și 210075, astfel:

- **parțial pe terenul cu nr. cad. 203177**, cu suprafața de 10000 mp, înregistrat în evidențele O.C.P.I.-B.C.P.I. București, Sector 5, **la adresa din str. Pucheni nr. 79**, având proprietari în indiviziune pe Arapalea Alexandru Gabriel și Arapalea Mariana conform extras de carte funciară pentru informare nr. 24189 din 07.06.2021 ; pe acest teren se mai identifică construcția C1 – P+1E, cu Sconstr.la sol = 195 mp, cu nr. cad. 203177 -C 1 cu funcțiunea de Birouri și Spațiu comercial și construcția C2,-Parter, cu

Sconstr.la sol= 9 mp , cu nr. cad. 203177-C 2 cu functiunea de Centrală termică, constructii proprietate Arapalea Alexandru Gabriel ;

Vecinatățile terenului cu nr. cad. 203177 sunt:

- N- nr. cad. 208567
- S- nr. cad 210075 (propr. Ionescu Gabriel, Petre Mihaela si Ionescu Iarina Nicola)
- E- str. Muntii Carpati
- V- str. Pucheni

- **partial pe terenul cu nr. cad. 210075**, cu suprafata de 5000 mp, inregistrat in evidentele O.C.P.I.-B.C.P.I. Bucuresti, Sector 5, **la adresa din str. Muntii Carpati nr. 114-116**, proprietate indiviză Ionescu Gabriel, Petre Mihaela si Ionescu Iarina Nicola conform extras de carte funciara pentru informare nr. 24190 din 07.06.2021 ;

Vecinatatile terenului cu nr. cad. 210075 sunt:

- N- nr. cad. 207177 (propr.Arapalea Alexandru Gabriel si Arapalea Mariana prin cumparare de la Simion Florea)
- S- nr. cad 204882 (propr. Popescu Elena)
- E- str. Muntii Carpati
- V- str. Pucheni

Conform Anexei 1 la partea I din fiecare extras de carte funciara mentionat , fiecare din cele două terenuri (nr. cad. 203177 si nr. cad. 210075) au deschidere atat la str. Pucheni cat si la strada Muntii Carpati, fiind provenite dintr-un teren mai mare , cu adresa initială in str Muntii Carpati nr. 114-116.

Caracteristicile amplasamentului

Terenul este plat

Accesul la cladire se face , direct, din str. Pucheni .

Orientarea cladirii este pe axa est-vest

Terenul este echipat cu toate utilitatile: energie electrică, apa, canalizare, gaze.

Restrictii de utilizare teren : respectarea PUG zonal

Drepturi de servitute sau altele : nu sunt mentionate in extrasele de carte funciara până la data intocmirii raportului.

2.3 Descrierea cladirii

-Perioada edificării	- anii 2007-2014 potrivit declaratiei autentificată nr. 817/17.04.2019 la BNP Carmen Varga, dată de administratorul statutar al S.C. DOREMIT S.R.L. , Constantin Tudor privind autorul (proprietarul) si perioada edificarii clădirii
- destinatia cladirii	- spatii de birouri
- utilizarea actuală a clădirii	- neutilizată la data inspectiei
- Regim inaltime	- P+1E
-Sconstruită parter	-Sparter = 115 mp cf plan de situatie
- S etaj	- S etaj = 115,0 –5,64 mp=109,35 mp
-Sconstruită -desfasurată	- Scparter+Sc etaj= 115,0+109,35 = 224,35 mpAd
- alcătuire funcțională	-Parter : Vestibul, birou, Living, Hol, Grup sanitar, Birou, scara interioara si camera tehnica -Etaj: Camera, Bucatarie, 2 grupuri sanitare , Living, Birou, scara interioara si doua balcoane - Pod tehnic (nu are caracteristici de nivel locuibil , desi

	este identificat separat in releveu Pod)
- accesul la clădire	- din str. Pucheni
- înălțimea liberă	- h = 2,65 m
-suprafața utila parter	- Su parter = 86,34mp S totala parter = 93,71mp
-suprafata utila etaj	- Su etaj = 85,98 mp S totala etaj = 97,11 mp
-structura de rezistență	- zidarie portanta B.C.A 24 cm grosime
- acoperiș	- sarpanță lemn si invelitoare tablă cu jgheaburi si burlane
- pardoseli	- parter: gresie in toate incaperile
	- etaj: parchet laminat in camere si gresie in grupurile sanitare
- tâmplărie exterioară	- termopan colorat maro la exterior si alb la interior + gratii la parter
- interioară	- usi pe toc , din MDF maro dezafectate de pe pozitie, depozitate in incintă
- finisaje exterioare	- termosistem cu izolatie de 5 cm grosime si vopsitorie lavabilă la exterior
- interioare	- tencuieli driscuite, gleturi de ipsos, zugraveli lavabile, placaje din faiantă in grupurile sanitare si bucatarie
- instalații: electrice	- iluminat si prize, inclusiv corpurile de iluminat incastrate
- instalatii sanitare	- la etaj : 2 grupuri sanitare cu obiecte obisnuite, din care:
	- 1 grup sanitar cu : cadita dus+cabina+lavoar+wc cu rezervor semiinaltime
	- 1 grup sanitar cu: lavoar+wc cu rezervor semiinaltime;
	- 1 bucatarie cu 1 spalator inox
	-la parter : 1 grup sanitar cu lavoar+wc cu rezervor semiinaltime; boiler electric 80 l
-instalatii termice	- calorifere otel
	- retea distributie pexal
	Nota : centrala termică NU se află in clădire

- stare tehnică	Satisfacatoare cladierea necesita unele lucrari de reparatii si intretinere (reparatii locale si vopsitorii lavabile exterioare si interioare, revizuire tamplarie exterioara, reasezarea usilor interioare pe pozitie, revizuire obiecte si instalatii sanitare dupa perioada de neutilizare)
	Cladirea a fost executată fără autorizație de construire conform legii. Prin urmare, nu a fost întocmită nici cartea tehnica a construcției care ar trebui sa contina documentele de verificare, control si receptie care atesta respectarea unui proiect autorizat si a normelor tehnice in vigoare la data executiei, conform prevederilor L10/1995 privind asigurarea calității executiei lucrărilor.

Uzura fizica conform indicatii Ghid Indicator :Uzura fizica =20 %
P135/1999 (analiza pe componentele din Anexa 41)

3. Analiza pieței bunului

Având in vedere că obiectivul stabilit conform scopului evaluării este „*stabilirea valorii materialelor si manoperei* ” inglobate in această constructie, analiza pietei imobiliare **nu face obiectul acestui raport.**

4. Evaluarea construcției CLADIRE P+1E din patrimoniul S.C. DOREMIT S.R.L.

4.1. Cea mai bună utilizare

Conform Standardului de evaluare a bunurilor SEV 104 – *Tipuri ale valorii*, pct. 140.1, cea mai buna utilizare se definește astfel:

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

În situația în speță, raportat la scopul evaluării, stabilirea valorii materialelor și manoperei înglobate în construcția **P+1E** la data evaluării, respectiv a unui cost de reconstrucție net, în scopul valorificării bunului respectând cerințele Art. 582 Cod civil - ”*Lucrările autonome cu caracter durabil, efectuate cu rea-credință*”, aln.1, pct. a), nu are relevanță conceptul „*cea mai buna utilizare*” - C.M.B.U.”

4.2. Abordări în evaluare

În Standardul de Evaluare SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*, pct. 10.1, se precizează:

Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt:

- (a) abordarea prin piață,*
- (b) abordarea prin venit și*
- (c) abordarea prin cost.*

Metodologiile aplicate pentru evaluarea bunurilor, sunt recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și Corpul Experților Tehnici din România (C.E.T.R.) au la bază Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare, , respectiv:

- Standardul de evaluare a bunurilor SEV 100 – *Cadrul general*
- Standardul de evaluare a bunurilor SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*
- Standardul de evaluare a bunurilor SEV 102 – *Documentare și conformare*
- Standardul de evaluare a bunurilor SEV 103 – *Raportare*
- Standardul de evaluare a bunurilor SEV 104 – *Tipuri ale valorii*
- Standardul de evaluare a bunurilor SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*
- Standardul de evaluare a bunurilor SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*
- Glosar SEV ANEVAR

Conform pct. 10.3 Standardul de Evaluare SEV 105 – *Abordări și metode de evaluare*,

Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,*
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,*
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și*
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).*

Singura abordare adecvată, conform obiectivului și scopului evaluării este **abordarea prin cost.**

Abordarea prin piață și abordarea prin venit nu sunt adecvate cerintelor și scopului evaluării din acest raport.

4.3 Abordarea prin cost

Standardul de evaluare SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, pct. 60.1, precizează:

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Conform pct. 70.1 din Standardul de evaluare SEV 105 – Abordări și metode de evaluare,

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,*
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și*
- (c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.*

Se va utiliza **metoda costului de reconstruire**, adecvată pentru reproducerea cât mai fidelă a costurilor înglobate în construcția care face subiectul raportului, utilizând toate informațiile tehnice culese de expert la inspecția vizuală a imobilului.

Același standard mai precizează:

80.1 În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect. Sensul termenului este diferit de sensul în care este utilizat în raportarea financiară sau în legislația fiscală, unde se referă, de regulă, la o metodă de amortizare sistematică, în timp, a cheltuielilor de capital.

80.2 În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

(a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.

(Se va aplica pentru scopul prezentei evaluări, având în vedere perioada de execuție -2007-2014 și data finalizării edificării clădirii subiect –anul 2014)

(b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.

(Nu este cazul , pentru scopul prezentei evaluări având în vedere cerințele Art. 582 cod civil , aln. 1, pct.a la care se raportează scopul evaluării)

(c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

(*Nu este cazul , pentru scopul prezentei evaluari având în vedere cerintele Art. 582 cod civil , aln. 1, pct.a la care se raporteaza scopul evaluării)*

În cea mai simplă formă a sa, prin abordarea prin cost se estimează costul curent de nou al unui bun mobil din care se deduce deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și externe/economice.

Costul de înlocuire/ reconstruire de nou–Deprecierea= CIN (costul deînlocuire/reconstruire net)

Această metodă se pretează a fi aplicată pentru evaluarea materialelor si manoperei inglobate in constructia in spetă, la data de referinta a evaluării.

Calculul costului de reconstruire s-a efectuat cu programul de calcul KOST PLUS, pe baza *Cataloagelor IROVAL- COSTURI DE INLOCUIRE/COSTURI DE RECONSTRUCTIE* (Autor Cornel Schiopu), cele mai complete cataloage de preturi actuale, existente in România, bazate pe devize pe categorii de lucrări, recalculat anual in functie de preturile pietei, gradul seismic al tuturor localităților din Romania, pe baza coordonatelor lor geografice, calculând distanta cea mai scurta fata de localitățile precizate in Anexa nr. 2 din Cataloage.

In functie de data evaluării, programul alege setul de indici de actualizare adecvat si scoate T.V.A. aferent acelu set de indici.

Programul dă posibilitatea vizualizării paginii de catalog unde se află costul respectiv.

Programul furnizează , pe langă simbolul articolului , descrierea pe larg a acestuia (acest lucru este obligatoriu conform cataloage reeditate in anul 2016)

Din aplicarea programului Kost Plus se obtin;

- FISA DE COST a constructiei, in care este calculat **costul de inlocuire/reconstrucie de nou** fără T.V.A.;
- CENTRALIZATORUL constructiei in care, la costul de nou, este aplicată deprecierea totală (fizica –procentual, functionala – in valoare absoluta, externa/ecoomică – procentual), obtinandu-se **costul de reconstrucie net** fără T.V.A.;

Conform FISEI DE COST din **ANEXA 1b** la raport, s-a calculat **costul de reconstruire de nou** pentru cladirea P+1E , descrisă in cap. 3- *Prezentare date* :

Costul de reconstruire de nou este : 670.782 lei , valoare fără TVA
echivalent 137.303 euro

Deprecierea fizică aferentă se va calcula in continuare, pe subansamble constitutive ale constructiei, evidentiata in Anexa 45 din Ghidul Indicator P135/99, având in vedere constatările inspecției vizuale, pentru această constructie care a fost realizată intr-o perioada de 8 ani (2007-2014), etapizat.

Subansamblu	Vechimea ani (declarativ coroborat cu ordinea tehnologica a operatiunilor)	Pondere subansamblu cf P135/99	uzura /subansamblu 4.1 si 4.2 =Dviata consumata/Dviata normala 4.3-4.4= cf D 93/1977 , Tabel 4 si vizual cf starii tehnice cf P 135-99	Pondere uzura subansamblu in total constructie
1	2	3	4	5
4.1 Structura 40%	10 ani mediu	40	10ani/80ani=0,15	12,5%
4.2 Anvelopa	10	17	8 ani/50ani=0,16	2,70%
4,3Finisaje	7-8	25	0,12	3,0%
4.4 Instalatii	7-8	18	0,12	2,0%
Total		100		20,2%
Rotund				20 %

Deprecierea fizică în valoare absolută este apreciată la:
 $670.782 \text{ lei} \times 20 \% = 134.156 \text{ lei}$ fără TVA

În CENTRALIZATORUL din ANEXA 1a, s-a determinat **costul de reconstrucție net**, prin deducerea deprecierei.

S-au scăzut deprecierea aplicabilă în metoda costului conform cerințelor și scopului acestei lucrări în raport cu cerințele art. 582 Cod civil - ” *Lucrările autonome cu caracter durabil, efectuate cu rea-credință*”, *aln.1, pct. a)*, astfel:

- deprecierea prin uzură fizică $D_f = 20\%$,
- depreciere prin neadecvare funcțională $D_{nf} = 0$ (Nu se aplica pt scopul evaluării)
- deprecierea externă $D_e = 0\%$ (Nu se aplică pt scopul evaluării)

Costul de reconstrucție net s-a determinat în Anexa 1a. ca diferență între costul de reconstrucție de nou, obținut în Fisa de calcul -Anexa 1b și deprecierea fizică (singura diferită de zero) , astfel:

Cost de nou – Depreciere fizică = $670.782 \text{ lei} - 134.156 \text{ lei} = 536.626 \text{ lei}$ fără TVA
echivalent 109.842 euro

Având în vedere că **lucrările de edificare a clădirii P+1E au fost executate în regie proprie, se vor scădea cotele de cheltuieli indirecte și profit**, convenite antreprenorului (constructorul), uzuale în devizele de lucrări astfel:

- Cota uzuală de cheltuieli indirecte utilizate în devizele de lucrări în antrepriza (supraveghere șantier/paza, serviciu tehnic , responsabil tehnic cu executia, transport materiale de la depozit la punct de lucru, consumabile birotică, logistică) este 10%.
- Cota maximă de cheltuieli indirecte necesară la lucrările executate în regie proprie este de maxim 3 % (transport materiale, supraveghere șantier/paza)
Diferența de $10\% - 3\% = 7\%$ cheltuieli indirecte, (nu se justifică) ,
- Profitul uzual al constructorului, inclus în ofertele și situațiile de lucrări în antrepriza (nejustificat pentru lucrările în regie proprie) , este 5% (nu se justifică)

Costul de reconstrucție net, pentru lucrările executate în regie proprie, adică **valoarea materialelor și a manoperei înglobate în construcția P+1E** edificată de S.C. DOREMIT la adresa cunoscută str. Pucheni nr. 79, Sector 5, București, este apreciat , în final astfel :

Rezultatul aplicării metodei de cost pentru lucrări în regie proprie	Valoare (lei)
Costul de reconstrucție de nou (în antrepriza)	670.782
Se scade deprecierea fizică 20%	-134.156
Costul de reconstrucție net (în antrepriza)	= 536.625
Se scade diferența de cheltuieli indirecte, între lucrările în antrepriza și cele în regie proprie -7%	-37.562
Se scade cota de profit a constructorului pentru lucrări în antrepriza -5%	-24.953
Costul de reconstrucție net (în regie) echivalent cu valoarea materialelor și a manoperei înglobate în construcția P+1E	=474.110
Echivalent (4,8854 lei/euro) 97.046 euro	

Valoarea obținută NU conține TVA

5. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

La cererea debitoarei S.C. DOREMIT S.R.L. prin lichidator, s-a determinat, „*contravaloarea materialelor și a manoperei pentru ridicarea construcției P+1E*” cunoscută la adresa str. Pucheni nr. 79 (provenită din str. Muntii Carpați nr. 114-116), Sector 5, București, edificată de S.C. DOREMIT S.R.L. în regie proprie, conform documentelor contabile și declarației administratorului statutar, autenticată sub nr. 817 din 17 aprilie 2019 la BNP Carmen Varga din București,

Având în vedere aspectele juridice prezentate în *subcap. 2.1- Identificarea construcției . Situația juridică*, scopul este de a valorifica bunul în condițiile prevăzute de Art. 582 Cod civil - ” *Lucrările autonome cu caracter durabil, efectuate cu rea-credință*”, *aln.1, pct. a).*

Unde Aln.(1), prevede:

In cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia, este de rea credință, proprietarul imobilului (nota : terenul de amplasament) are dreptul :

să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării , cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei , (ori din sporul de valoare adus imobilului).

S-a considerat că pentru a răspunde scopului declarat, tipul de valoare adecvat, definit de standardele de evaluare este valoarea echitabilă.

Pentru stabilirea valorii echitabile, în situația în speță s-a utilizat **abordarea prin cost**, iar apoi s-a aplicat prevederea din Art. 582 cod civil, aln. 1, pct.a), cerință a solicitantului lucrării, debitoarea S.C. DOREMIT SRL

Abordarea prin piață și abordarea prin venit nu sunt adecvate cerințelor și scopului evaluării din acest raport.

Pentru definitivarea rezultatului s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei evaluatorului, precum și considerentele de valoare sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile din raport;
- opinia evaluatorului se referă la bunul așa cum se prezintă el la data evaluării;
- valoarea propusă ține seama de caracteristicile proprietății relevate în cuprinsul lucrării, așa cum au fost identificate din documentele la dispoziția evaluatorului și din inspecția vizuală;
- valoarea estimată nu ține cont de eventuale obligații de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Rezultatul obținut prin abordarea recomandată de standarde - metoda costului de reconstruire net, respectiv *stabilirea valorii materialelor și manoperei* înglobate în construcția P+1E evaluată în cap. 4, este :

474.110 lei

reprezentând **97.046 euro** la data de referință a evaluării (12.03.2021-data inspecției).

Bunul poate fi valorificat la „*jumătate din valoarea materialelor și a manoperei*”, respectiv la suma de

474.110 lei /2= **237.055 lei**

reprezentând **48.523 euro** la data de referință a evaluării (12.03.2021-data inspecției).

Valoarea NU conține TVA și nu include alte taxe.

Data finalizării raportului: 10.06.2020

Evaluator Autorizat ANEVAR

ing. Boteanu Magdalena



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar raport si Destinatari: S.C. DOREMIT S.R.L., prin lichidator judiciar MAESTRO S.P.R.L.
Proprietate Evaluata:

CLADIRE administrativa P+1E, BUCURESTI, din patrimoniul S.C. DOREMIT S.R.L.

Data evaluarii: 12.03.2021 / Curs la data evaluarii: 4,885 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera : 1,017(conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Anexa 1A

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
2	C1	Cladire P+1E	2014	S	7	10	224	670.782	137.303	20	0	0	536.625	109.843	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					224	670.782	137.303				536.625	109.843		0
		- valonile din tabel nu contin TVA														

Note:

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.



Anexa 1B

FISA COST RECONSTRUIRE DE NOU - Cladire P+1E

Nr. crt.	Index	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	10 = 7 - 9	Sursa inf.	Pag.	
1	8ZBCA24PS	1	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie BCA 24 cm- include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar	2A	mpAd parter	S	115	934,18	107.430,70	100,00	8	107,431	0	0	11	12	21
2	8ZBCA24EFS		Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd etaj	S	109,35	655,24	71.650,49	100,00	100,00	71,650	0	0	1	25	
3	INVTL		Invelitoare tabla LINDAB pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burfanelor din tabla Lindab		mp acoperis	S	120	371,64	44.596,80	100,00	100,00	44,597	0	0	1	35	
4	FTERMO5		Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)	inclusiv tencuiala decorativa	mp fatada	S	186	306,53	57.014,58	100,00	100,00	57,015	0	0	1	36	
5	FOBFS		Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuili si zugraviti; tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	224,35	1.387,59	311.305,82	100,00	100,00	311,306	0	0	1	35	
6	SCAGRES		Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	S	1	4.049,62	4.049,62	100,00	100,00	4,050	0	0	1	35	
7	TP/UCELPLIT		X - Usi interioare din lemn de tip celular furnizite, pline, montate toc pe toc (cuprinde: montare toc pe zidarie cu grosime < 10 cm, montare foaie de usa tip celular furnizita, transport)	se scad: material+manopera	mp	S	-13,23	328,59	-4.347,25	100,00	100,00	-4,347	0	0	4	70	
8			usi interioare MDF	se adauga material (usi scoase de pe pozitie)	BUC	S	7	450,00	3.150,00	100,00	100,00	3,150	0	0	0	0	
9	FV/NAR		X - Fatada umeda driscuita sau strop in culori acrilice (cuprinde: scheia tip Bacau, tencuiei cu mortar M50-T, zugraveli de fatada in culori acrilice, transport)		mp	S	-186	187,30	-34.837,80	100,00	100,00	-34,838	0	0	4	43	

10	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti siabi	mpAd	S	224,35	121,71	27.305,64	100,00	27.306	0	1	37
11	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare	mpAd	S	224,35	129,77	29.113,90	100,00	29.114	0	1	37
12	CHINOX	Chiuveita inox + baterie amestec (de calitate superioara)	ansamblu	S	1	1.535,65	1.535,65	100,00	1.536	0	1	37
13	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)	ansamblu	S	1	4.169,21	4.169,21	100,00	4.169	0	1	37
14	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)	ansamblu	S	2	1.660,14	3.320,28	100,00	3.320	0	1	37
15		cabina dus	buc	S	1	700,00	700,00	100,00	700	0		0
16		boiler 80l	buc	S	1	410,00	410,00	100,00	410	0		0
17	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	Ac zona fara subzol	S	115	384,47	44.214,05	100,00	44.214	0	1	11
TOTAL FISA									670.782	0	0	670.782

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicile de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Anexa

Documentar foto

Bun imobil situat în București, str. Pucheni nr. 79, Sector 5 din patrimoniul SC DOREMIT SRL

A. Imagini exterioare



B. Imagini parter



C. Imagini etaj



DUPLICAT

Timbru sec

DECLARAȚIE

Subsemnata **Constantin Tudor**, domiciliat în București, str. Pucheni nr. 123A, bl. 1, sc. 1, ap. 28, sectorul 5, identificat cu C.I. seria RX nr. 427174 eliberată de S.P.C.E.P. Sector 5 la data de 28 ianuarie 2014, CNP 1690315451510, în calitate de fost administrator statutar al Societății DOREMIT SRL (în prezent aflată în fază de lichidare), cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declarații, declar că soldul contului 231.01 (investiție în curs Pucheni) în cuantum de 1.237.268,92 lei (unmiliondouăsutetreizecișisaptemiidouă suteșaisizecișioptleișinouăzecișidoibani), reprezintă contravaloarea construcției amplasată în Strada Munții Carpați nr.100-106, sectorul 5 (cunoscută ca str. Pucheni nr. 79, sectorul 5), edificată între anii 2007-2014, pentru care au fost întocmite releveele și planul de amplasament de către expertul topo autorizat în urma măsurătorilor de la fața locului. _____

Dau prezenta declarație pentru a fi depusă la instituțiile competente. _____

Actul s-a întocmit, la Societatea Profesională Notarială LIBERALIS, într-un exemplar original și 3 (trei) duplicate, azi data autentificării, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului notarial și două duplicate au fost eliberate părții.

DECLARANT,

Constantin Tudor

S.S.



ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială LIBERALIS
București, Șos. Sălaj nr. 1-3, bl. 128B, et. 1, ap. 4, sectorul 5
Telefon-Fax: 021 423 16 28
Operator de date cu caracter personal nr. 2608
Nr. licență de funcționare 286/3504 din data de 23 octombrie 2015

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 817
Anul 2019 luna APRILIE ziua 17

În fața mea, **CARMEN VARGA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat **Constantin Tudor**, domiciliat în București, str. Pucheni nr. 123A, bl. 1, sc. 1, ap. 28, sectorul 5, identificat cu C.I. seria RX nr. 427174 eliberată de S.P.C.E.P. Sector 5 la data de 28 ianuarie 2014, CNP 1690315451510, în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din *Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare*
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 30,00 lei + 5,70 lei TVA cu bonul fiscal nr. 17 emis de biroul notarial la data de 17 aprilie 2019.

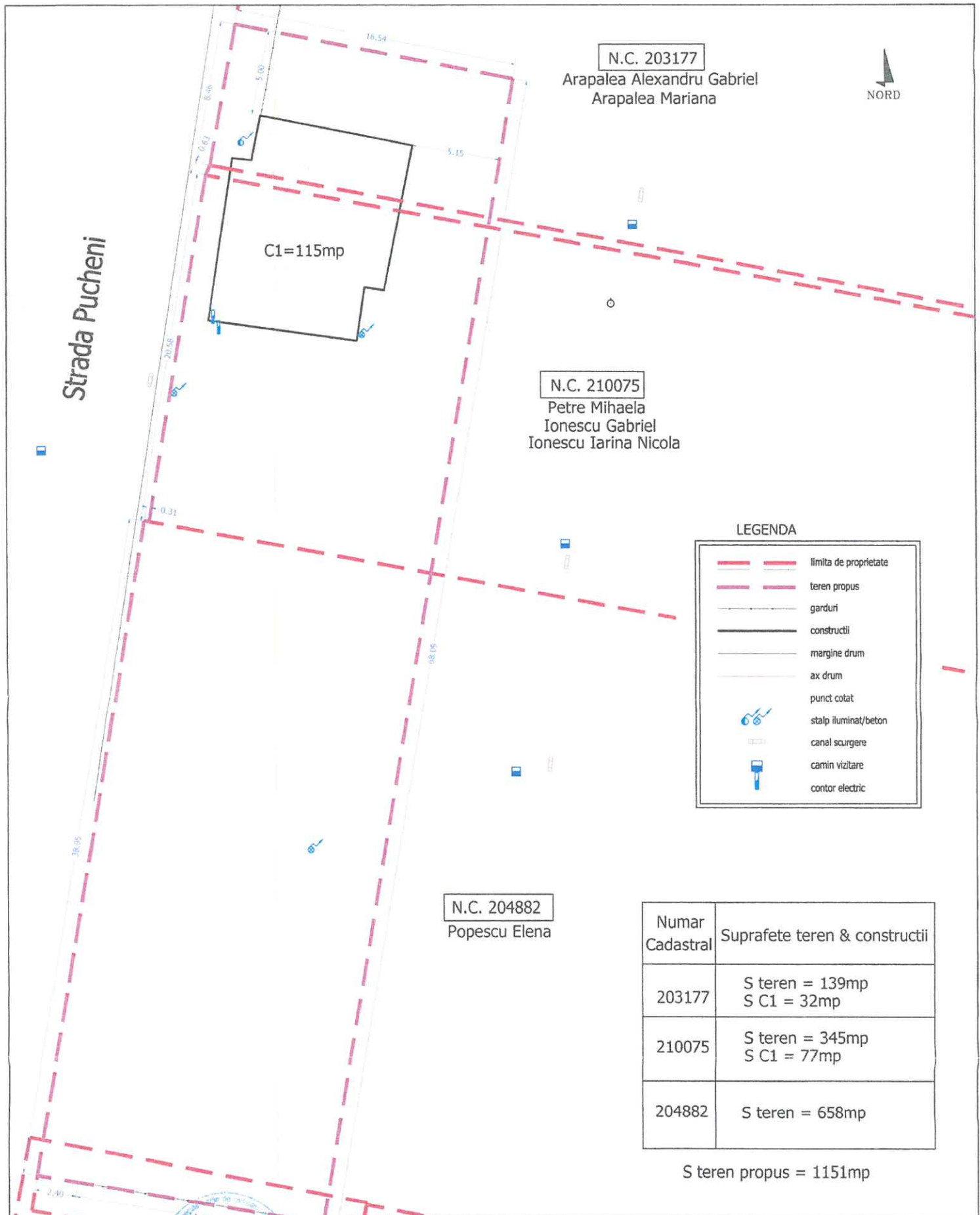
NOTAR PUBLIC,

CARMEN VARGA

S.S. / L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de **Carmen Varga**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.





N.C. 203177

Arapalea Alexandru Gabriel
Arapalea Mariana



C1=115mp

N.C. 210075

Petre Mihaela
Ionescu Gabriel
Ionescu Iarina Nicola

LEGENDA

	limita de proprietate
	teren propus
	garduri
	constructii
	marginile drum
	ax drum
	punct cotat
	stalp iluminat/beton
	canal scurgere
	camin vizitare
	contor electric

N.C. 204882

Popescu Elena

Numar Cadastral	Suprafete teren & constructii
203177	S teren = 139mp S C1 = 32mp
210075	S teren = 345mp S C1 = 77mp
204882	S teren = 658mp

S teren propus = 1151mp



N.C. 226162

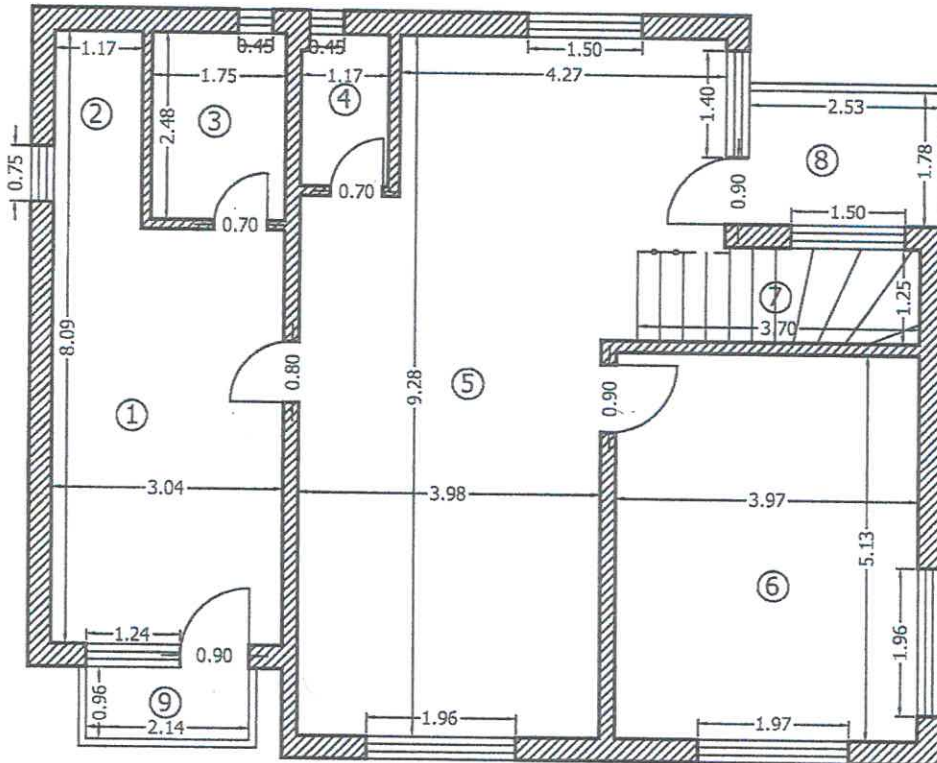
BENEFICIAR: SC DOREMIT SRL		PROIECT: PLAN DE SITUATIE		
CONTRACTOR: SC DOREMIT SRL		AMPLASAMENT: Str. Pucheni , sect 5, Bucuresti		Plansa: 1
Masurat: tehn. Marius MIHOV		<i>Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare si aviz executie</i>	PLAN: -	SCARA: 1:200
Desenat: dr.ing. Adrian TRIFAN			DATA: dec.2018	
Aprobat: dr.ing. Adrian TRIFAN			Proprietar: Nr. cadastral: Plan referinta: Sistem coordonate:Stereo '70	
 Mob: 0723.190.354 ; 0722.612.565 Tel/Fax : 021.340.41.50 ; 0372.877.377 E-mail: office@totalsurvey.eu Web: www.TotalSurvey.eu				

RELEVEU ETAJ 1

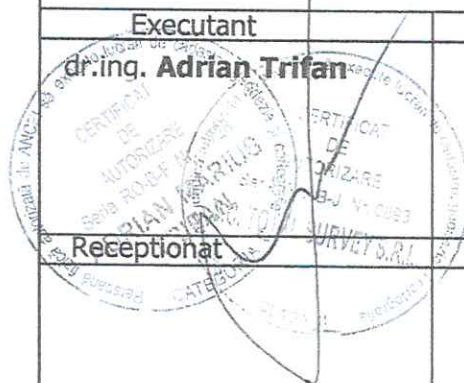
Anexa 12

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Adresa imobilului:		
	Str. Pucheni Nr. 79		
Carte Funciara colectiva nr:	UAT	Bucuresti, sector 5	
Cod unitate individuala (U)	CF individuala		



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	Camera	16.69
2	Bucatarie	3.04
3	Grup sanitar	4.34
4	Grup sanitar	2.32
5	Living	39.22
6	Birou	20.37
Suprafata utila =85.98 mp		
7	Scara interioara	4.55
8	Balcon	4.53
9	Balcon	2.05
Suprafata totala =97.11 mp		
Executant		Data
dr.ing. Adrian Trifan		
Receptionat		Data

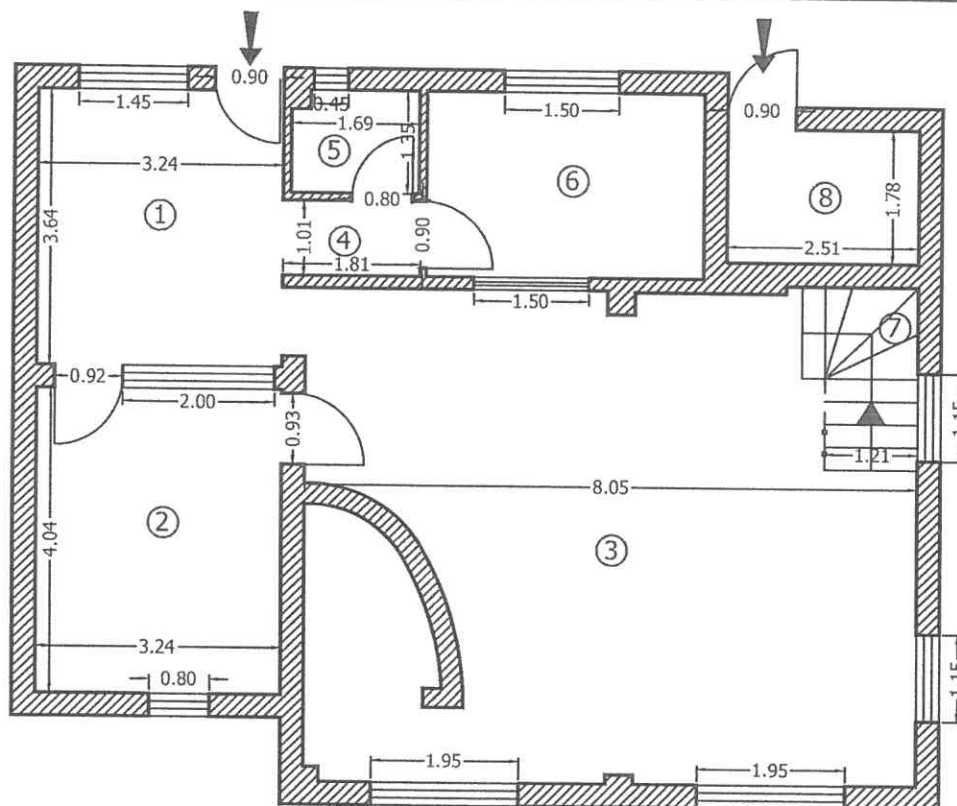


RELEVEU PARTER

Anexa 12

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului:	
		Str. Pucheni Nr. 79	
Carte Funciara colectiva nr:		UAT	Bucuresti, sector 5
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	Vestibul	11.79
2	Birou	13.09
3	Living	48.43
4	Hol	1.83
5	Grup sanitar	2.22
6	Birou	8.98
Suprafata utila = 86.34 mp		
7	Scara interioara	2.90
8	Camera tehnica	4.47
Suprafata totala = 93.71 mp		
Executant		Data
dr.ing. Adrian Trifan		
Receptionat		Data

RELEVEU POD

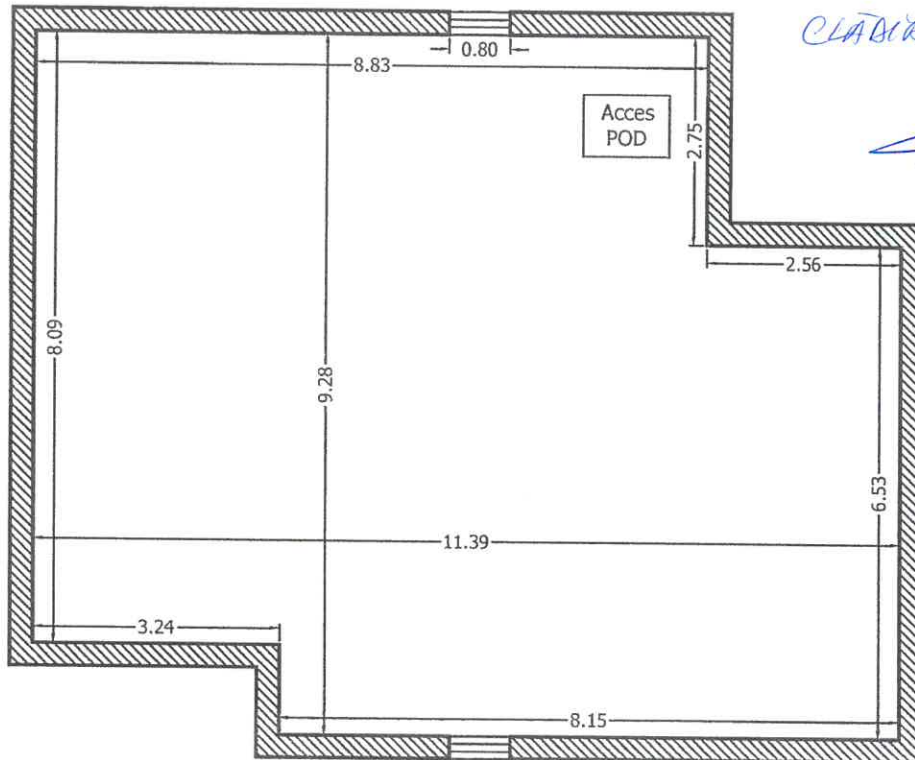
Anexa 12

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Adresa imobilului:		
	Str. Pucheni Nr. 79		
Carte Funciara colectiva nr:	UAT	Bucuresti, sector 5	
Cod unitate individuala (U)	CF individuala		

*Podul nu este nivel
locuibil*

CLADIREA ARE P+1G



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	Pod	93.89
Suprafata utila = 93.89 mp Suprafata totala = 93.89 mp		
Executant		Data
dr.ing. Adrian Trifan 		
Receptionat		Data



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Nr. cerere	24189
Ziua	07
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104948612



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203177 Bucuresti Sectorul 5

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:34266
Nr. cadastral vechi:12048

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str Pucheni, Nr. 79, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	203177	10.000	teren;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	203177-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str Pucheni, Nr. 79, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:195 mp; BIROURI SI SPATIU COMERCIAL, P+1
A1.2	203177-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str Pucheni, Nr. 79, Jud. Bucuresti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; CAMERA TEHNICA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11446 / 11/07/2005	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1069, din 04/07/2005 emis de NP IULIAN LIVIU DRAGHICI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1 1) ARAPALEA ALEXANDRU GABRIEL 2) ARAPALEA MARIANA , soti
44423 / 27/11/2015	
Act Notarial nr. 2073, din 26/11/2015 emis de BNP Trofin Iulia;	
B2	Se noteaza Actul de lichidare a regimului comunitatii legale autentificat sub nr. 2073/26.11.2015 de notar public Iulia Trofin, conform caruia s-a stabilit cota de contributie a fiecarui sot la dobandirea bunurilor ca fiind cea de 50% pentru fiecare dintre ei.
B3	Se noteaza interdictia de instrainare fara acordul sotului coproprietar pentru 20 de ani incepand cu data de 26.11.2015
45609 / 15/11/2017	
Act Administrativ nr. 39058, din 04/12/2015 emis de PS 5; Act Administrativ nr. 778557, din 19/10/2017 emis de DITL SECTOR 5; Act Administrativ nr. 47-P, din 25/01/2012 emis de PS 5; Act Administrativ nr. 824648, din 19/12/2017 emis de DITL SECTOR 5; Act Administrativ nr. FN, din 01/06/2012 emis de PS 5;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ARAPALEA ALEXANDRU GABRIEL

C. Partea III. SARCINI .

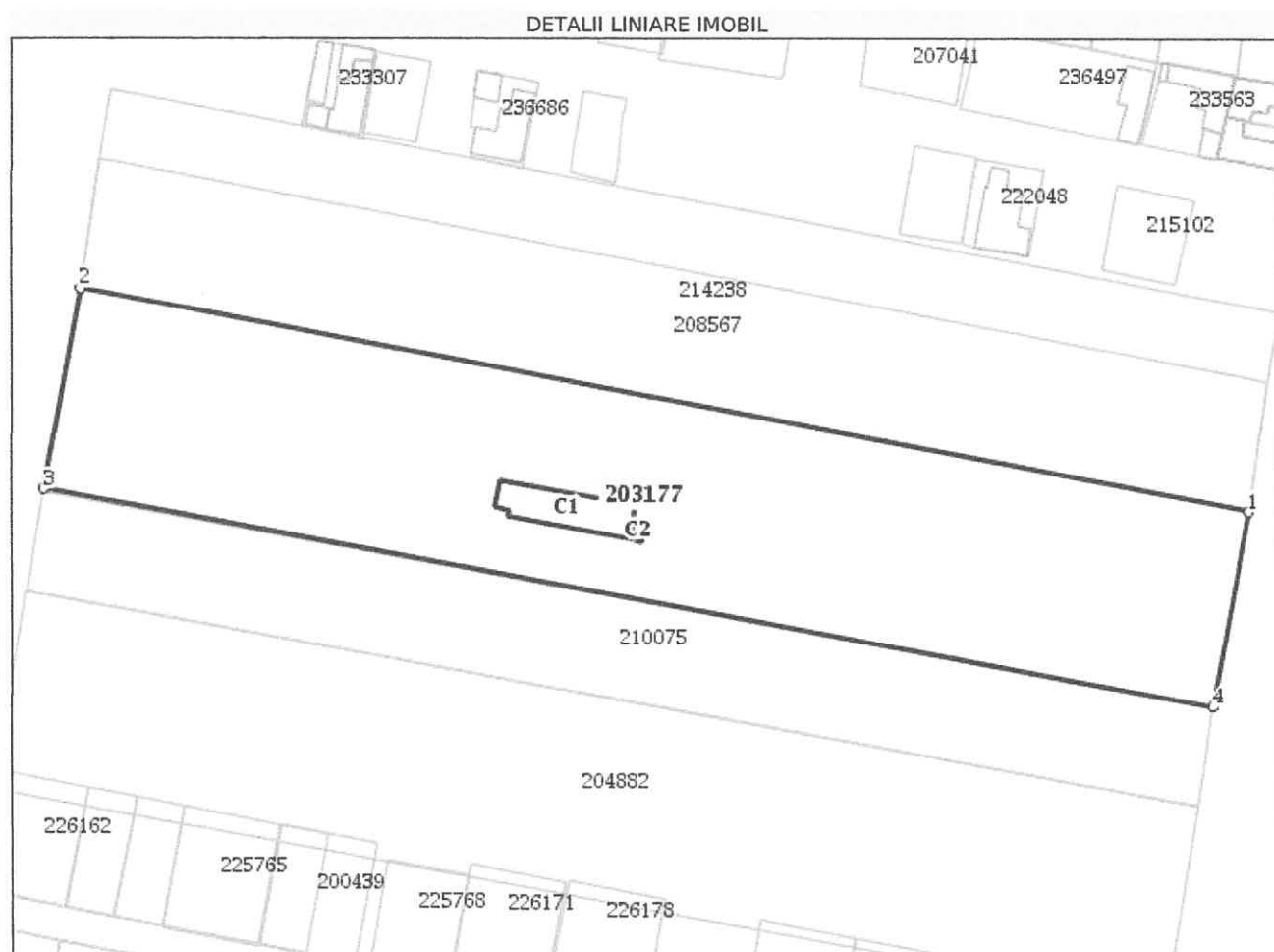
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
203177	10.000	teren;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	10.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	203177-C1	construcții administrative și social culturale	195	Cu acte	S. construită la sol:195 mp; BIROURI SI SPATIU COMERCIAL, P+1
A1.2	203177-C2	construcții anexa	9	Cu acte	S. construită la sol:9 mp; CAMERA TEHNICA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	243.101
2	3	41.656

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	242.884
4	1	40.653

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/06/2021, 12:13



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 210075 Bucuresti Sectorul 5

Nr. cerere	24190
Ziua	07
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104948280



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35626
Nr. cadastral vechi:12249

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str Muntii Carpati, Nr. 114-116, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	210075	5.000	TEREN N - PROPR. SIMION FLOAREA S - POPESCU ELENA E - SOS. SALAJ V - STR. PUCHENI OBS-SUPRAFATA DE TEREN DIN ACTE ESTE DE 5.000,00MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11168 / 06/07/2005		
Contract Donatie nr. 2048, din 26/05/2005 emis de N.P. MOCANU VICTOR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DONATIE, cota actuala 1/4 2) IONESCU GABRIEL, CASATORIT	A1 / B.4, B.5
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE Cota: 50%, dobandit prin DONATIE, cota actuala 1/2 1) PETRE MIHAELA, NECASATORITA	A1
38159 / 05/09/2018		
Act Notarial nr. 9, din 04/09/2018 emis de NP MIHAI ANDREEA-GABRIELA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CU TITLU DE MOSTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) IONESCU IARINA NICOLA	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CU TITLU DE MOSTENIRE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) IONESCU GABRIEL	A1

C. Partea III. SARCINI .

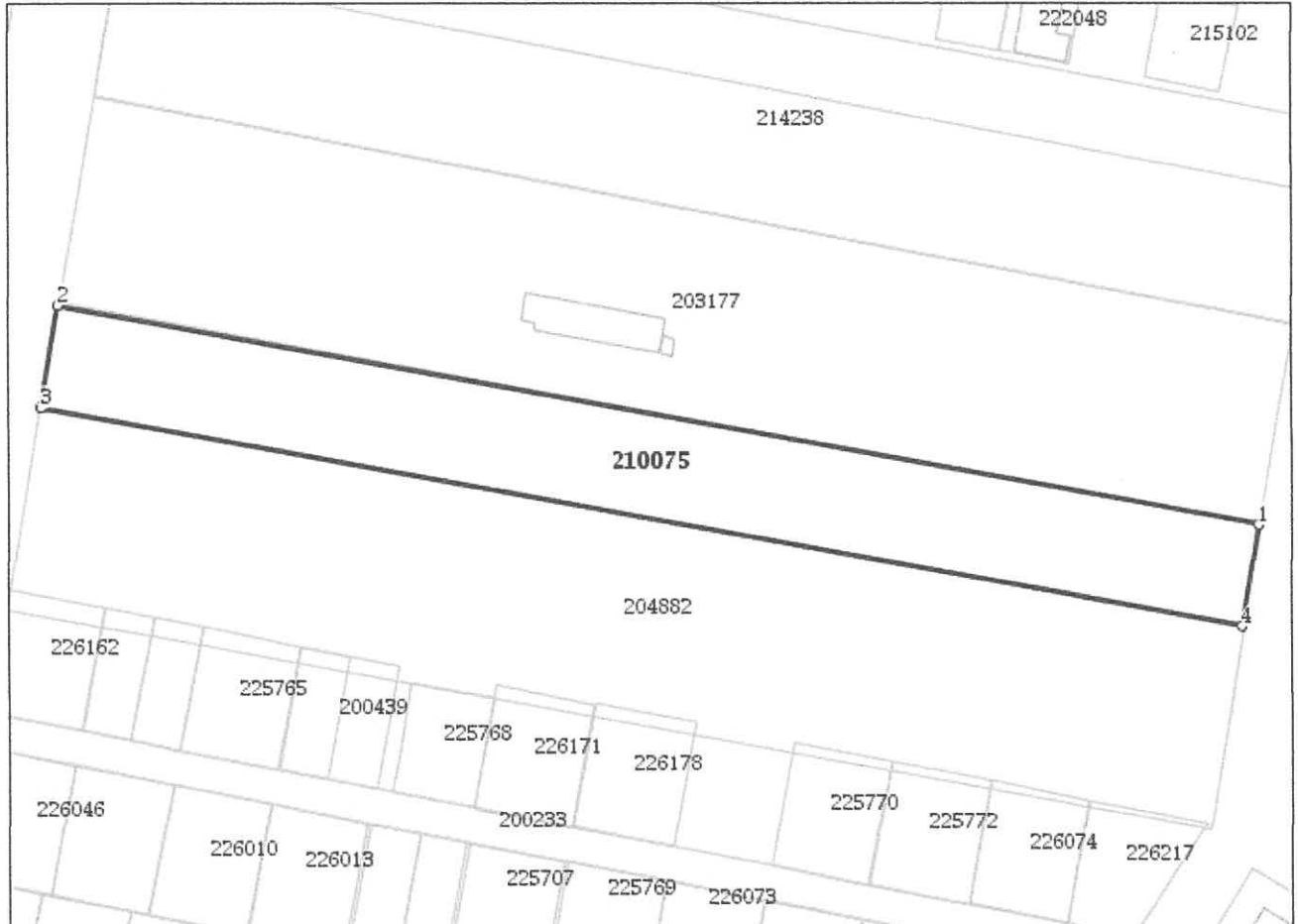
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
210075	5.000	TEREN N - PROPR. SIMION FLOAREA S - POPESCU ELENA E - SOS. SALAJ V - STR. PUCHENI OBS-SUPRAFATA DE TEREN DIN ACTE ESTE DE 5.000,00MP

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	242.995
2	3	20.579
3	4	243.004

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	20.578

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/06/2021, 12:13