

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO 24182589

Str. Decebal nr.75, camera 1, e-mail: prosimeval@gmail.com

Cont RO43BLOM5400079946260010 BLOM BANK FRANCE AG CONSTANTA

Cont RO10TREZ2315069XXX025862 TREZORERIA CONSTANTA

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. Inregistrare 64/23.02.2022

Nr. CPS 27/02.02.2022

RAPORT DE EVALUARE

1. Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 73648, incris CF 73648 Sotanga, judet Dambovita, compusa din:

- Constructia C1 - Saivan zidarie
- Constructia C2 - Grajd animale
- Constructia C3 - Magazie table
- Constructia C4 - Saivan
- Constructia C5 - Grajd din zidarie si tabla
- Constructia C6 - Grajd din tabla
- Constructia C7 - Bucatarie din OSB cu tabla
- Constructia C8 - Locuinta P+M
- Teren in suprafata de 90.000 m.p.

2. Imobilizari corporale de natura echipamente tehnologice

3. Mijloace transport

PROPRIETAR:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

BENEFICIARIII RAPORTULUI:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in faliment

MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti

Nr. Dosar: 149/120/2017

AUTOR:

PROSIM EVAL S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV

EVALUATOR AUTORIZAT

RESCU MIHAI

EPI, EBM, EI



23 FEBRUARIE 2022

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - IN FALIMENT

Sinteza evaluării

Catre

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in faliment

Stimati Domni, stimate Doamne

Scopul evaluarii: *exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile, proprietatea NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in faliment,*

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de faliment, dosar nr.149/120/2017:

- 1. Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 73648, incriis CF 73648 Sotanga, judet Dambovita, compusa din:**
 - Constructia C1 - Saivan zidarie
 - Constructia C2 - Grajd animale
 - Constructia C3 - Magazie table
 - Constructia C4 - Saivan
 - Constructia C5 - Grajd din zidarie si tabla
 - Constructia C6 - Grajd din tabla
 - Constructia C7 - Bucatarie din OSB cu tabla
 - Constructia C8 - Locuinta P+M
 - Teren in suprafata de 90.000 m.p.
- 2. Imobilizari corporale de natura echipamente tehnologice**
- 3. Mijloace transport**

Raportul a fost intocmit la cererea clientului MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri imobile si mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantul MAESTRO S.P.R.L. - Dl. Ciprian Mihailov.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, activitatea de

evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in faliment, toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislatia actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructia C1- Saivan zidarie	165.592	33.481
Constructia C2- Grajd animale	20.552	4.155
Constructia C3- Magazie tabla	5.488	1.110
Constructia C4- Saivan	50.400	10.190
Constructia C5- Grajd din zidarie si tabla	23.744	4.801
Constructia C6- Grajd din tabla	169.680	34.308
Constructia C7 - Bucatarie din OSB si tabla	7.728	1.563
Constructia C8 - Locuinta P+M	67.669	13.682
Teren in suprafata de 90.000 mp	267.073	54.000
TOTAL	777.926	157.290

2. Alte imobilizari corporale	71.419	14.440
3. Mijloace transport	valoare recuperabila	valoare recuperabila

TOTAL	849.345 lei	171.731 €
--------------	--------------------	------------------

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

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

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

- recunoasterea bunurilor la o cota inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

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

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
Constructia C1- Saivan zidarie	124.194	25.111
Constructia C2- Grajd animale	15.414	3.117
Constructia C3- Magazie tabla	4.116	832
Constructia C4- Saivan	37.800	7.643
Constructia C5- Grajd din zidarie si tabla	17.808	3.601
Constructia C6- Grajd din tabla	127.260	25.731
Constructia C7 - Bucatarie din OSB si tabla	5.796	1.172
Constructia C8 - Locuinta P+M	50.752	10.262
Teren in suprafata de 90.000 mp	200.305	40.500
TOTAL	583.445	117.968

3. Alte immobilizari corporale	53.564	10.830
4. Mijloace transport	valoare recuperabila	valoare recuperabila

TOTAL	637.009 lei	128.798 €
--------------	--------------------	------------------

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Valorile sunt valabile in conditiile in care in momentul inspectiei, proprietatile imobiliare nu sunt conectate la utilitati;
- ✓ Beneficiarul nu dispune de autorizatie de construire pentru proprietatea imobiliara, constructiile nefiind intabulate
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport

- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,9458 LEI
- ✓ **Data evaluării: 23.02.2022**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

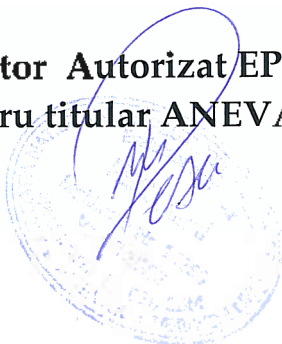
A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains text, including the name 'ANEAVAL' and the year '2022', but it is partially obscured by the signature.

Declarație de conformitate și certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de Pescu Mihai, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectiva și imparțială.
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- Evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția bunurilor care fac obiectul lucrării;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale, nepărtinitoare;
- În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează lucrarea;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părtinitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea lucrării nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul, clientul sau alți utilizatori desemnați în prezentul raport de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, având competența să efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2022.

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului	6
Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii	8
1.1. Obiectul evaluării	8
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	8
1.3. Data evaluării si data inspectiei	9
1.4. Moneda raportului	9
1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului	9
1.6. Prezentarea evaluatorului	10
1.6.1. Date generale	10
1.6.2. Atestarea capacității	10
1.7. Tipul si definiția valorii	11
1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV	11
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	13
1.9.1. Ipoteze speciale	13
1.9.2. Ipoteze	14
1.10. Responsabilitatea față de terți	18
1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	18
1.12. Riscul de vanzare	18
Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat	21
2.1. Identificarea bunurilor	21
2.2. Situația juridică	21
2.3. Descrierea bunurilor	22
Capitolul III – Analiza pieței	30
3.1. Prezentare generala	30
3.2. Piața imobiliara	31
Cererea	32
Oferta	32
Echilibru	33
3.3. Piața auto	33
3.2.1. Cererea	35
3.2.2. Oferta	35
Capitolul IV – Evaluarea bunurilor	37
4.1. Procedura de evaluare	37
4.3. Abordarea prin costuri	37
4.4. Abordarea prin piață	42
4.5. Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor	46
4.6. Abordarea prin costuri	48
4.7. Abordarea prin piață	50
4.8. Prezentarea valorii finale	51
Anexe	53

Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluarii este evaluarea dreptului de proprietate asupra urmatoarelor proprietati imobiliare si bunuri mobile:

1. Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 73648, incriis CF 73648 Sotanga, judet Dambovita, compusa din:
 - Constructia C1 – Saivan zidarie
 - Constructia C2 – Grajd animale
 - Constructia C3 – Magazie table
 - Constructia C4 – Saivan
 - Constructia C5 – Grajd din zidarie si tabla
 - Constructia C6 – Grajd din tabla
 - Constructia C7 – Bucatarie din OSB cu tabla
 - Constructia C8 – Locuinta P+M
 - Teren in suprafata de 90.000 m.p.
2. Imobilizari corporale de natura echipamente tehnologice
3. Mijloace transport

Proprietar: NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in faliment

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluarii: *exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile, proprietatea NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L – in faliment,*

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, in vederea utilizarii acestora in cadrul procedurii de faliment, dosar nr.149/120/2017:

Raportul a fost intocmit la cererea clientului MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri imobile si mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantul MAESTRO S.P.R.L. - Dl. Ciprian Mihailov.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel precizat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează:
NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in faliment prin MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti.

1.3. Data evaluării si data inspectiei

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **23.02.2022 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: 02.02.2022

Data elaborării lucrării: 23.02.2022

Inspectia proprietatilor si bunurilor a fost realizata de către evaluator in perioada 02.02.2022, insotit de către dna Trifu Ciprian Mihailov – reprezentantul proprietarilor, care au furnizat si informațiile necesare evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate si nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Evaluatorii nu au realizat o expertiza de detaliu a bunurilor mobile ce se constituie mijloace fixe si care fac subiectul evaluarii, nu au avut posibilitatea verificarii starii de functionare a acestora, nu au avut acces la documentele de certificare a originii si de calitate si ca urmare nu vor putea fi facuti raspunzatori pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), a unor defecte de fabricatie sau a defecte ascunse.

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **23.02.2022**

1 EUR = 4,9458 LEI

1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului

Clientul este:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in faliment

Proprietarii sunt:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in faliment

Beneficiarii prezentului raport sunt:

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Numele si prenumele: PESCU MIHAI / PROSIM EVAL S.R.L.

Adresa: Constanta, str. Decebal nr.75

Legitimatie ANEVAR: 15.154 / **Autorizatie ANEVAR:** 0521

Telefon: 0753.121.131

E-mail: prosimeval@gmail.com

1.6.2. Atestarea capacității

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunurilor, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

- Se pot realiza colaborări cu evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, consultanți de investiții atestați CNVM, experți contabili - membrii ai Corpului Experților Contabili din România, auditori - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- Se asigura confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Dispun de baza de date permanent actualizată;
- Dispun de spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica necesară elaborării lucrărilor;
- Dispun de siguranță profesională: certificat emis de Allianz Țiriac Asigurări.

1.7. Tipul și definiția valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR. Valoarea de piață este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Cadrul general:

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face corecție pentru orice taxe platite de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

1.8. Baza de evaluare, surse de informații, amploarea investigațiilor, declararea conformității evaluării cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare se bazează pe următoarele:

1. Standardele de evaluare a Bunurilor 2022

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- SEV 400 – Verificarea Evaluarilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de lichidare / vanzare fortata

- Termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

- De asemenea, acesta ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constringerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

- Avand in vedere situatia Clientului (faliment) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte limitat, evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare / vanzare fortata, intr-un interval de 3-6 luni, este redusa in comparatie cu valoarea de piata si ca urmare estimarea acesteia s-a bazat pe o diminuare a valorii de piata cu 25 %, asa cum s-a constatat din analiza de piata, adica valorile obtenabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatoresti fie de catre lichidatorii judiciari.

2. Acte de proprietate:

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. asupra obiectivelor analizate :

- Contract de vanzare cumparare nr.604/28.05.2015
- Incheiere nr.62620/28.07.2015
- Extras de carte funciara nr.73648/29.11.2021
- Contract nr.163/22.04.2019
- Decizie de inventariere nr.653/31.03.2021
- Liste de inventariere
- Carte de identitate nr.K092530

- Talon inmatriculare nr.D00260721B
- Carte de identitate nr.G013480
- Talon inmatriculare nr.D00264112B
- Carte de identitate nr.H534760
- Talon inmatriculare nr.D00251855B
- Carte de identitate nr.F367638
- Talon inmatriculare nr.D00259829B

2. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Evaluatorul a avut la dispoziție copii carti acte proprietate, carti identitate si taloane inmatriculare;
- Aspecte juridice;
- Informații culese pe teren de către evaluator (privind starea fizica a bunurilor imobile si mobile, etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului de la vânzători si cumpărători imobiliari de pe piața localităților in care societatea imobiliara deține active, informații privind cererea si oferta preluate de la agenții imobiliare si din publicații si site-uri de profil, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.autovit.ro, www.bestauto.ro, www.olx.ro etc.
- alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate.

In investigarea si analiza necesara pentru scopul evaluarii sunt incluse datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi inrudite relevante ce sunt prezente in documentele ce atesta dreptul de proprietate, dar si informatiile oferite de proprietar sau reprezentantii acestuia, informatii ce sunt considerate reale, evaluatorul neefectuand verificari asupra autenticitatii acestora. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate si nici pentru rezultatele obținute în cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Drepturi de proprietate evaluate: bunurile evaluate în condițiile unui drept de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

1.9.1. Ipoteze speciale

- **Valorile estimate pentru bunurile imobile sunt valabile in conditiile in care acestea nu sunt conectate la utilitati;**

- Se presupune că documentele sunt corecte, iar suprafețele înscrise în acestea sunt reale. Evaluatorul nu a măsurat suprafețele terenului și ale construcțiilor, utilizând datele din declarația clientului și extrasul de carte funciara anexat. Nu se asumă nici o responsabilitate privind eventualele diferențe între situația reală și cea din planurile cadastrale întocmite ulterior.
- Evaluatorul nu dispune de aparatura necesară în determinarea cu exactitate a stării tehnice a bunurilor și nu este avizat în acest sens. Totodată, evaluatorul nu se face răspunzător pentru demersurile necesare în vederea realizării unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- Informațiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnică și configurația acestora (inclusiv cu privire la numărul de km parcurși) au fost primite de la reprezentanții ai proprietarului și verificate (în măsura în care a fost posibil) în teren cu ocazia inspecției

1.9.2. Ipoteze

- Bunurile sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/reprezentanții proprietarului/client/beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil și marketabil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau ale structurii de rezistență, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. De asemenea nu s-au efectuat expertize cu privire la starea solului și a fundației. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situație, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, revine beneficiarului lucrării.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost

informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatilor sau a materialelor periculoase.

- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data evaluarii/inspectiei, nefiind efectuate in cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentelor, care se poate schimba in functie de conditiile de operare ulterioare evaluării;
- In vederea efectuării evaluării au fost luați in considerare toti factorii cunoscuti si care au influentă asupra valorii echipamentelor supuse evaluării si nu au fost omise in mod deliberat nici un fel de informatii care ar avea importantă asupra evaluării si care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte si rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- Bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data evaluării/inspectiei, nefiind efectuate in cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentelor, care se poate schimba in functie de conditiile de operare ulterioare evaluării;
- In timpul efectuării identificării echipamentelor supuse evaluării, in unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite si/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate in stare de funcționare normală (in cazul in care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea);
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenteze valoarea (in cazul in care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea). Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta si pentru care nu este responsabil.

- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fără acordul prealabil în scris al evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apărea ulterior evaluării și care pot influența opiniile din aceasta lucrare;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;
- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului/beneficiarului și evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator (atunci când este cazul). Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, beneficiarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalidate dacă sunt astfel utilizate.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu am primit de la proprietar titlul de proprietate în original pentru acest bunuri mobile și nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu se considera ipotecată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea

proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și beneficiar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea evaluată.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul/beneficiarul numit în raport, în scopul utilizării precizate în raport.
- Evaluatorul nu a vizionat ofertele utilizate în prezentul raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a beneficiarului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv unor creditori ipotecari, alții decât clientul/beneficiarul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EUR și RON, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul/beneficiarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

1.12. Riscul de vânzare

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare:

- ✓ Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității”:
 - Pana în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor de finanțare;

- In conditiile in care nu se anticipeaza o relaxare a creditarii persoanelor juridice (pentru proprietatea in cauza posibilitii cumparatori interesati sunt in general persoane juridice) principalii cumparatori pe aceasta piata, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumparare a populatiei generate de criza financiara, anticipam o stagnare a cererii pentru proprietatile imobiliare de tip industrial.
- ✓ Referitor la **„cererea potentiala si posibila pentru utilizari alternative”**, datorita localizarii proprietatii si caracteristicilor tehnico - constructive nu se pot identifica utilizari alternative;
- ✓ Referitor la **„vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia”** precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este extrem de scazuta din cauza ca proprietatile de acest tip sunt cele mai putin tranzactionate in acest moment al pietei, avand in vedere nivelul, marimea si tipul investitiei. Astfel apare necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”. Acest fapt estimam ca se va mentine si in viitorul apropiat.
- ✓ Referitor la **„orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garantiei”**, pentru proprietatea imobiliară evaluata exista riscul dat de evolutia pieței imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar si continuarea trendului de evolutie in scadere a preturilor proprietatilor imobiliare.
- ✓ Referitor la **„abordarea valorii adoptata si gradul de fundamentare al evaluarii cu informatii de piata”** precizam ca opinia evaluatorului a fost exprimata in baza abordarii prin capitalizarea venitului, avand in vedere cerintele finantatorului, conditiile actuale ale pietei precum si informatiile de piata disponibile;
- ✓ **Orice ipoteze speciale privind abordarea valorii și limitări privind informațiile de piață disponibile**
- ✓ Evaluarea terenului s-a realizat in baza ofertelor decotate cu procentele de negociere considerate optime pentru situatia actuala a pietei. Nu sunt tranzactii relevante in piata pentru terenuri similare.
Activitatea curenta a pietei imobiliare relevante este limitata din cauza conditiilor economice actuale si faptului ca segmentul respectiv in care se afla proprietatea se adreseaza unui numar limitat de cumparatori (investitori mari). Tendintele pietei imobiliare relevante sunt dificil de estimat, ca si in cazul altor pietes specifice in contextul financiar-economic actual.

BUNURI MOBILE

Vandabilitate

Pe piața specifică, prețurile de tranzacționare <în lei> nu urmează direct evoluția valutară (utilizabilă la valorile de înlocuire), existând o întârziere a transmiterii acestor creșteri.

Proprietatile evaluate sunt:

- fără incidente deosebite în utilizare
- fără elemente restrictive de piață suplimentare celor din această categorie.

Având în vedere cele de mai sus se constată că bunul subiect propus drept garanție este:

- fără „restricții deosebite impuse de starea tehnico-funcțională existând cerere pe piață, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

Capitolul II - Descrierea bunurilor de evaluat

2.1. Identificarea bunurilor

Obiectul evaluării este evaluarea dreptului de proprietate asupra următoarelor proprietăți imobiliare și bunuri mobile:

1. Proprietate imobiliară situată în sat Sotanga, Comuna Sotanga, țară 15, parcelă 319/1, nr. Cadastral 73648, înscris CF 73648 Sotanga, județ Dambovită, compusă din:
 - Construcția C1 - Saivan zidarie
 - Construcția C2 - Grajd animale
 - Construcția C3 - Magazie table
 - Construcția C4 - Saivan
 - Construcția C5 - Grajd din zidarie și tablă
 - Construcția C6 - Grajd din tablă
 - Construcția C7 - Bucătărie din OSB cu tablă
 - Construcția C8 - Locuință P+M
 - Teren în suprafață de 90.000 m.p.
2. Imobilizări corporale de natură echipamente tehnologice
3. Mijloace transport

Proprietar: NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - în faliment

2.2. Situația juridică

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. asupra obiectivelor analizate :

- Contract de vânzare cumpărare nr.604/28.05.2015
- Încheiere nr.62620/28.07.2015
- Extras de carte funciara nr.73648/29.11.2021
- Contract nr.163/22.04.2019
- Decizie de inventariere nr.653/31.03.2021
- Carte de identitate nr.K092530
- Talon înmatriculare nr.D00260721B
- Carte de identitate nr.G013480
- Talon înmatriculare nr.D00264112B
- Carte de identitate nr.H534760
- Talon înmatriculare nr.D00251855B
- Carte de identitate nr.F367638
- Talon înmatriculare nr.D00259829B

Nu a fost prezentat evaluatorului în original titlul de proprietate asupra bunurilor.

Ca urmare s-a evaluat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri negrevat de nici o sarcină.

2.3. Descrierea bunurilor

2.3.1. Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 73648, incris CF 73648 Sotanga, judet Dambovita, compusa din:

- Constructia C1 - Saivan zidarie
- Constructia C2 - Grajd animale
- Constructia C3 - Magazie table
- Constructia C4 - Saivan
- Constructia C5 - Grajd din zidarie si tabla
- Constructia C6 - Grajd din tabla
- Constructia C7 - Bucatarie din OSB cu tabla
- Constructia C8 - Locuinta P+M
- Teren in suprafata de 90.000 m.p.

Zona de amplasare:

Sat Sotanga, in partea de Sud-Vest, amplasare periferica, Comuna Sotanga, judet Dambovita

Terenul in suprafata de 90.000 mp, compus din:

- Teren in suprafata de 90.000 m.p. cu destinatia extravilan padure

Vecinatati:

N - proprietate privata

S - Ocolul Silvic Targoviste cu deschidere 352,55 ml

E - teren adm Primaria com Sotanga cu deschidere 145,36 ml

V - Ocolul Silvic Targoviste cu deschidere 485,81 ml

Artere importante:

- Auto: DE320
- Calitatea rețelelor de transport: pamant

Tipul zonei:

Zona este rezidentiala agricola. Stilul arhitectonic este unitar, în zonă fiind amplasate locuinte rurale.

In zona se află:

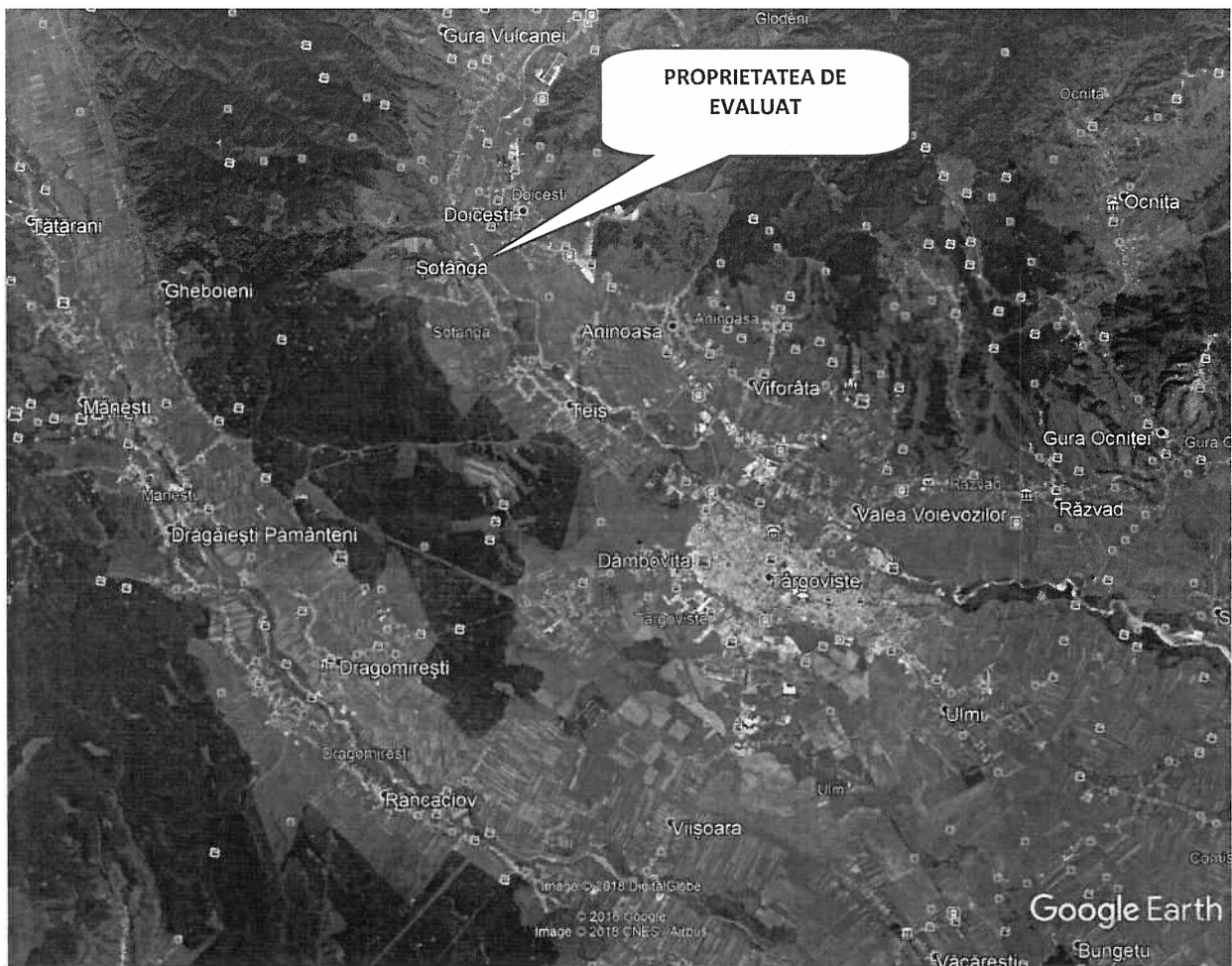
- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport relativ suficiente: -
- Unități comerciale în apropiere - -
- Unități de învățământ: -
- Instituții de cult: -
- Sedii de bănci - -

Utilitati edilitare:

- Rețea urbana de energie electrică: da
- Rețea urbana de apă: -
- Rețea urbana de termoficare: -
- Rețea urbana de gaze: -
- Rețea urbana de canalizare: -
- Rețea urbana de telefonie: -
- **Gradul de poluare:**
- Poluare fonică corespunzatoare zonei
- Poluare chimică nu este cazul

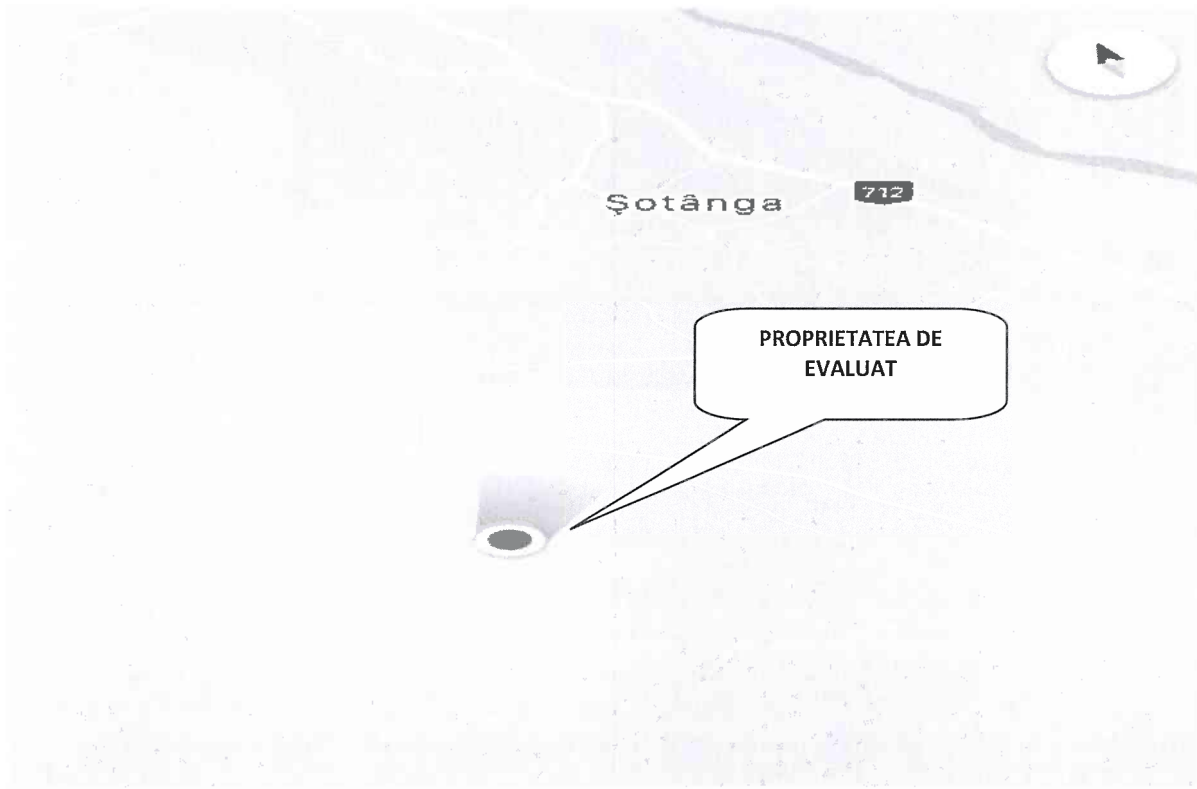
Ambient:

strada cu trafic redus



Conform contractului de prestari silvice nr.163/22.04.2019, Ocolul Silvic Targoviste presteaza servicii silvice pentru suprafata de 9 ha fond forestier.

Conform informatiilor primite, amenajamentul a fost realizat ultima data in 2004, iar padurea este formata din Gorun 100%, clasa 3-a de productie. Padurea are vasrta de aprox. 77 ani .





Descriere imobile:

Constructia C1 - Saivan zidarie

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C1

1. Tip de clădire: P

2. Suprafata construita- parter = 572 mp

3. Suprafata construita desfasurata = 572 mp

Constructia C2 - Grajd

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C2

- 1. Tip de clădire: P**
- 2. Suprafata construita- parter = 71 mp**
- 3. Suprafata construita desfasurata = 71 mp**

Constructia C3 - Magazie

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C3

- 1. Tip de clădire: P**
- 2. Suprafata construita- parter = 19 mp**
- 3. Suprafata construita desfasurata = 19 mp**

Constructia C4 - Saivan

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C4

- 1. Tip de clădire: P**
- 2. Suprafata construita- parter = 174 mp**
- 3. Suprafata construita desfasurata = 174 mp**

Constructia C5 - Grajd

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C5

- 1. Tip de clădire: P**
- 2. Suprafata construita- parter = 82 mp**
- 3. Suprafata construita desfasurata = 82 mp**

Constructia C6 - Grajd

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C6

1. Tip de clădire: P

2. Suprafata construita- parter = 586 mp

3. Suprafata construita desfasurata = 586 mp

Constructia C7 - Bucatarie

Structura OSB acoperita cu tabla

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C7

1. Tip de clădire: P

2. Suprafata construita- parter = 51 mp

3. Suprafata construita desfasurata = 51 mp

Constructia C8 - Locuinta

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C8

1. Tip de clădire: P+1E

2. Suprafata construita- parter = 33 mp

3. Suprafata construita- parter = 33 mp

4. Suprafata construita desfasurata = 66 mp

In momentul inspectiei, evaluatorul a observat existenta si altor constructii, precum si a unui helesteu, dar acestea nu apar pe planul de amplasament.

Mentionam de asemenea ca aceste constructii nu sunt intabulate in momentul intocmirii raportului de evaluare, nu dispunde utilitati.

Alte imobilizari corporale

Denumire	Um	Stoc	Nr. document	Data intrare	Valoare inventar (lei)	Total valoare	Observatii
STRUNG SNB 400*750 an 1992	buc	1	01-03-15	35.600,00	35600,00	nf. Fabricatie 78B7885, tip masina SNB400X750, uzura avansata	STRUNG SNB 400*750 an 1992
Motocosoitoare O-MAC P7G 87	buc	1	19-06-14	2.169,00	2169,00	defecta	Motocosoitoare O-MAC P7G 87
Cilindru compactor DYNAPAC 1000032POA9116	buc	1	30-11-17	120.000,00	120000,00		Cilindru compactor DYNAPAC 1000032POA9116
Masina de taiat asfalt beton 1015966	buc	1	01-10-15	14.000,00	14000,00		Masina de taiat asfalt beton 1015966
Kit Brio Top (afisaj electronic)	buc	1	08-09-15	512,10	512,10	functional	Kit Brio Top (afisaj electronic)
Aeroterma	buc	3	08-09-15	1.193,55	3580,65	nu au putut fi verificate	Aeroterma
Ciocan demolator panzer	buc	1	08-09-15	780,83	780,83	functional	Ciocan demolator panzer
STRUNG SNB 400*750 an 1992	buc	1	01-03-15	35.600,00	35600,00	nf. Fabricatie 78B7885, tip masina SNB400X750, uzura avansata	STRUNG SNB 400*750 an 1992
Motocosoitoare O-MAC P7G 87	buc	1	19-06-14	2.169,00	2169,00	defecta	Motocosoitoare O-MAC P7G 87

Mijloace transport

Nr. Crt.	Nr inmatriculare	Marca	Model	Nr. identificare	An fabricatie	Carte identitate
1	DB-21-SLC	MERCEDES	VITO	VSA63819413309076	2000	K092530
2	DB-12-ULS	FORD	TRANSIT	WFOFXXTTFF8L21073	2008	G013480

3	DB-09-VPJ	FORD	FIESTA	WFOJXXGAJJ9D14374	2009	H534760
4	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	WV1ZZZ70Z3H029355	2003	F367638

Nr. Crt.	Nr inmatriculare	Marca	Model	Carburant	Masa proprie	Capacitate motor cmc	Putere maxima KW
1	DB-21-SLC	MERCEDES	VITO	MOTORINA	1.950	2.148	90
2	DB-12-ULS	FORD	TRANSIT	MOTORINA	1.838	2.402	74
3	DB-09-VPJ	FORD	FIESTA	MOTORINA	1.105	1.399	50
4	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	MOTORINA	1.776	2.461	85

Nr. Crt.	Nr inmatriculare	Marca	Model	Culoare	Km	Inspectia la data 02.02.2022
1	DB-21-SLC	MERCEDES	VITO	GRI	aprox. 200.000	stare proasta, urme rugina caroserie, usoare zgarieturi caroserie, bucati rupte interior usa dr, jante tabla, uzura avansata tapiterie, lipsa casetofon
2	DB-12-ULS	FORD	TRANSIT	ALB	319.593	capota fata usor avariata, pana anvelopa dr fata, isoare zgarieturi caroserie aripa dr fata, urme apa, ulei sub masina, nu a putut fi pornita, stare satisfacatoare
3	DB-09-VPJ	FORD	FIESTA	ROSU	187.650	stare proasta, cutie manuala, tapiterie textil, jante tabla, nefunctionala
4	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	ALB	aprox 200.000	cutie viteze stricata, urme uzura avansata, urme rugina, aripa stg spate avariata, nu a putut fi pornita, lipsa baterie, uzura avansata anvelope

Capitolul III - Analiza pietei

3.1. Prezentare generala

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va actiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relevante a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul de cumparatori si vanzatori de pe piata particulara la data evaluarii.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibru. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada mai lunga de timp, pe mai multe piete vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu piata este mai activa sau mai putin activafata de cum a fost aceasta la o data anterioara.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opusul este cazul cand cererea este mai mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia.

Participantii pe piata sunt toate persoanele, companiile sau alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ.

Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatori si

vanzatori potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piata.

3.2. Piața imobiliară

Pentru analiza afacerii constituite de exploatarea obiectivului au fost luate in considerare toate informatiile pertinente despre piață, tendințele și tranzacțiile comparabile.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente:

- numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic,

- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit,

- volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandile, etc..

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea

participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (dpdv al performanțelor, consumurilor, necesarului de operatori și al versatilității).

Cererea provine din partea societăților de profil orientare spre rețehnologizare prin achiziția de hale pentru desfacere sau producție.

La nivel național cererea de astfel de hale este limitată, principalii actori de pe piața specifică fiind orientați spre achiziționarea de hale noi, sau construite recent, ori spre extinderea proprietăților deținute deja în proprietate.

Oferta

- Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți imobiliare de tip industrial pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente de exploatare.

- Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip industrial sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale halelor care le aduc un profit mai mult decât proportional cu cheltuielile efectuate.

- De asemenea au apărut în ultimii ani spre vânzare spații aparținând întreprinderilor de stat (în general aflate în declin), care prin vânzarea unei părți a proprietăților de tip industrial ce le dețin își finanțează rețehnologizarea sau folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

Referitor la acest segment al ofertei se impun următoarele comentarii:

- Acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice industriale, dupa tehnologiile anilor '30-'70 - structuri supradimensionate din beton, cu compartimentari legate strict de destinatia initiala a cladirii

- Inchiderile si tamplaria nu permit o termoizolare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire

- Cladirile sunt in general situate in incinte de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime de delimitare independenta si acces individual;

Dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelelor de incinta ale intreprinderilor, separarea fiind dificila sau necasitand costuri foarte ridicate.

Echilibru

Pentru proprietati industrial-agricole de tipul celei analizate, raportul cerere-oferta este dezechilibrat, ambele componente ale pietei putand fi considerate la nivelul localitatii - extrem de reduse ca si volum al sumelor tranzactionate, aici neexistand o piata functionala pentru acest tip de proprietate si deci nivelul tranzactiilor este insuficient pentru a oferi informatii clare asupra preturilor practicate.

Din acest motiv consideram faptul ca proprietatea evaluata este relativ greu vandabila, tendinta fiind de scadere a preturilor de tranzactionare pe o piata in stagnare si afectata in prezent de economia nationala, europeana si de scumpirea creditelor in banci.

Din informatiile detinute de catre evaluator, ofertele practicate in ultimul timp pe piata locala pentru terenuri in zona in care se afla proprietatea dar si in zone similare ca dezvoltare economico-comerciala, este in intervalul 0,50 EUR/mp - 5 EUR/mp. Pretul terenului este infulentat in mod special de amplasare, suprafata si utilitati.

3.3. Piața auto

Pentru analiza afacerii constituite de exploatarea obiectivului au fost luate in considerare toate informatiile pertinente despre piață, tendințele și tranzacțiile comparabile.

De aceea, primul demers al inițiatorului unui proiect trebuie să privească studiul de piață. Obiectivul studiului de piață constă in determinarea oportunității proiectului, precum și definirea și positionarea comercială pe piață a produsului (determinarea strategiei de piață).

De aceea am realizat in cadrul raportului Analiza Pieței automobilelor.

Pe plan european, in ianuarie 2016 piata auto din Romania a inregistrat pe segmentul autoturisme volume cu 5,5% mai mari decat cele

din ianuarie 2015. Pe cele doua segmente analizate (EU15 si EU 10) cresterile sunt de 4,9% si respectiv 12,8%.

Vanzarile pe piata auto din Romania sunt sustinute de achizitiile realizate de catre persoanele juridice (86% din totalul volumelor din luna ianuarie 2015, cu 5 puncte procentuale mai mult decat in ianuarie 2014 (81%).

Inmatricularile de autoturisme rulate au scazut cu 13,8% fata de ianuarie 2014, insa volumul lor (15.500 unitati) este de 3 ori mai mare decat cel al autoturismelor noi inmatriculate in ianuarie 2015.

Productia nationala

In luna ianuarie 2018 s-au produs 32.773 de autovehicule, cu 6,1% mai putine decat in luna similara a lui 2017. Dintre acestea, 26.252 sunt produse de catre Dacia, 6.520 de catre Ford si unul de catre Roman. Volumele cele mai mari le-au inregistrat Dacia Duster (9.731 unitati), urmata de Dacia Logan (7.719 unitati), Ford B-MAX (6.520 unitati), Dacia Sandero (5.398 unitati) si Dacia Logan MCV (3.404 unitati).

Cu cele 23.017 unitati exportate in ianuarie, consemnam o scadere de 17,4% fata de luna similara a lui 2016.

Cel mai exportat model in ianuarie 2018 a fost Ford B-MAX (6.308 unitati), urmat de Dacia Duster (5.277 unitati), Dacia Logan (4.908 unitati) si Sandero (4.001 unitati).

Doar 70% din din productia nationala realizata in luna ianuarie a fost exportata, cu circa 10 puncte procentuale mai putin decat in ianuarie 2017.

Parcul auto din Romania era imbatranit inca dinaintea eliminarii timbrului de mediu. Potrivit datelor Directiei Regim Permise de Conducere si Inmatriculare a Vehiculelor (DRPCIV) aferente structurii parcului auto din 2016, jumătate dintre masinile care circulau pe soselele tarii erau deja mai vechi de 11 ani.

Mai exact, din cele 5.470.578 de autoturisme deja inmatriculate in ianuarie, o cincime (1.148.191 unitati) erau mai vechi de 20 de ani. In plus, alte aproape 30% dintre autoturisme (1.589.892 unitati) iesisera pe poarta fabricilor in urma cu mai mult de 11 ani.

In schimb, doar 7,6% dintre masini (419.074 unitati) erau mai noi de 5 ani.

Cu 70% mai multe masini second-hand Varsta medie a parcului auto din Romania era in ianuarie cu 4,5 ani mai mare decat a celui din UE. Mai precis, varsta medie a unui autoturism din UE era de 8,5 ani, iar a unuia din Romania, de 13 ani. Iar lucruri s-au schimbat mult in rau de la acel moment.

Din februarie pana la inceputul acestei luni se inregistrasera in trafic nu mai putin de 474.000 de autoturisme second-hand, cu 58% mai multe decat in intreg

anul 2016, informeaza Asociația Producătorilor și Importatorilor de Autovehicule (APIA).

Cei mai mulți dintre românii care și-au cumpărat mașini rulate au ales unele vechi. În februarie, prima lună de după eliminarea timbrului de mediu, 67% dintre mașinile înmatriculate aveau peste 10 ani.

3.2.1. Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (dpdv al performanțelor, consumurilor, necesarului de operatori și al versatilității).

Cererea pentru astfel de bunuri este în usoară creștere față de anul anterior, fiind totuși suficienți potențiali clienți, datorită taxei de timbru în special ce a început să fie eliminată din 2017.

3.2.2. Oferta

"Pe 2auto.ro prețurile mașinilor second hand au scăzut constant de la începutul anului până în acest moment. S-a ajuns practic la cel mai scăzut nivel. E mult mai ieftin să iei o mașină second hand acum decât era în 2008. Cea mai mare scădere se vede la mașinile de lux, unde prețurile pentru modelele Audi, Mercedes, BMW etc înscrise au scăzut cu până la 4.000 de euro față de 2008-2009.

De asemenea, scăderea este evidentă și în cazul mașinilor din segmentul mainstream unde cu aproximativ 160 de Euro rata lunară timp de 3 ani, un avans de până în 2.000 de euro și asigurare Casco inclusă se pot cumpăra modele Renault, Volkswagen, Ford, cu 50.000 de km la bord", a declarat Secanu.

Oferta este într-o usoară creștere, în special ca urmare a creșterii importurilor.

1.2.2. Echilibru

Spre deosebire de alte piețe, piața auto nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de bunuri mobile pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Piața este dezechilibrată, dat fiind faptul că cererea este mai mică decât oferta.

1.2.3. Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Titlurile de proprietate și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Cataloage actuale;
- Caracteristici tehnice ale subiectelor și comparabilelor;
- Informații aferente domeniului;
- Firme producătoare;
- Site-uri de specialitate de pe internet;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Informații preluate din baza de date proprie.

Capitolul IV - Evaluarea bunurilor

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, „SEV Cadrul general”). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea proprietatilor, respectand Standardele Internationale de Evaluare, exista utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client/beneficiar;
- Inspecția bunurilor;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

PROPRIETATI IMOBILIARE

4.3. Abordarea prin costuri

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierile existente.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este recunoscută în multe țări. În orice aplicație, *abordarea prin cost* stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. (Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.) *Abordarea prin cost* stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*. *Abordarea prin cost* este foarte utilă pentru

estimarea *valorii de piață* a unei construcții care se intenționează să se realizeze, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului se efectuează de obicei prin abordarea prin comparații, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Conceptul de cea mai buna utilizare a terenului liber reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei proprietăți care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

⇒ permisibilă legal - se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;

⇒ posibilă fizic - implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică, accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (apa, canalizare, energie electrică, gaze), condiții fizice;

⇒ fezabilă financiar - implică analiză și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) rezultând astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă;

⇒ maxim productivă - dintre toate utilizările fezabile, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanță cu rata fructificării capitalului, cerută de piață pentru acea utilizare.

Dacă clădirea va rămâne în continuare, cea mai buna utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin clădirea sa. Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, în acest caz se va face analiza celei mai bune utilizări considerând terenul - pădure.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la la terenurile libere amplasate in zona terenului subiect al evaluarii.

Astfel, in vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Rezidential	Da	Da	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Padure-forestier	Da	Da	Da	Da

Concluzia: cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate este utilizarea actuala si anume teren cu forestiera, aceasta prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U

⇒ este permisibilă legal;

⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibila**.

⇒ este **fezabila financiar**.

⇒ este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

✓ Tip tranzactie/oferta, Dreptul de proprietate transmis, Conditii de finanțare, Condiții de vanzare, Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare, Condițiile pieței, Localizare (amplasament si vecinatati), Caracteristici fizice (suprafata, forma/grad comasare, utilitati, tip drum acces, deschidere la strada), Utilizare - CMBU, Restrictii.

Evaluarea construcției

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstrucție/inlocuire totala** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, in funcție de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a clădirii;
2. Estimarea deprecierei totale a constructiei, depreciere compusa din **depreciere fizica** (stabilita prin metoda segregarii sau pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1

- constructii), **depreciere functionala** (stabilita pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvari) si **depreciere externa** (stabilita din cauze externe proprietatii).

3. Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin deducerea **deprecierei totale acumulate din valoarea de nou.**

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirii pe teren, masurare si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora.
- cercetarea fiecarui obiect la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente.
- efectuarea incadrarii cladirilor intr-unul dintre tipurile prezentate in Cataloagele utilizate pentru stabilirea pretului de nou.
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorii unitare de reconstructie (procentual si valoric), pe total si pe categorii de lucrari
- calculul costului de inlocuire brut total prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii.
- aprecierea deprecierei totale.
- estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei.

Costul de inlocuire brut - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu o utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei fizice s-a efectuat prin metoda segregarii coroborata cu Normativului P 135-1999. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala, sau in cazul utilizarii directe a Normativului P 135-1999 se stabileste deprecierea fizica direct din tabelele prezentate in cadrul Normativului.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

⇒ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a

elementului la conditia de nou sau ca si nou - se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice nu e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

⇒ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Stabilirea uzurii s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura.

Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat la cladiri si constructii speciale s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta - durata de viata lunga.

Anvelopa - durata de viata lunga.

Finisaje interioare si exterioare - durata de viata lunga combinata cu durata scurta.

Instalatii - durata de viata scurta.

La stabilirea uzurii elementelor sau grupelor de elemente s-a tinut seama de durata de viata a acestora conform normativelor in vigoare, de vechimea si starea fizica efectiva constatata pe teren.

Deprecierea fizica rezultata a fost determinata prin aplicarea coeficientului global de uzura rezultat la costul de înlocuire brut.

In situatia cladirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluari au fost determinate urmatoarele tipuri de depreciere:

- Deprecierea fizica = 25% - s-a efectuat prin metoda segregarii coroborata cu Normativului P 135-1999 - conform anexa 2-3
- Deprecierea functionala = 20% - constructiile prezinta aspecte de depreciere functionala, nu sunt conectate la utilitati, nu sunt incalzite
- Deprecierea externa = 30% - tine cont de conditiile actuale ale pietei imobiliare, in speta posibila modificare a raportului cerere/oferta pe piata imobiliara in zona analizata

Deducând deprecierea totala din costul de înlocuire brut, rezulta valoarea rămasă actuala - cost de înlocuire net.

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Abordarea prin cost	
	Lei	Euro
Constructia C1- Saivan zidarie	165.592	33.481
Constructia C2- Grajd animale	20.552	4.155
Constructia C3- Magazie tabla	5.488	1.110
Constructia C4- Saivan	50.400	10.190
Constructia C5- Grajd din zidarie si tabla	23.744	4.801
Constructia C6- Grajd din tabla	169.680	34.308
Constructia C7 - Bucatarie din OSB si tabla	7.728	1.563
Constructia C8 - Locuinta P+M	67.669	13.682

4.4. Abordarea prin piață

Metoda comparației își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a următoarelor elemente de comparație:

- ✓ **Elemente specifice tranzacției:** Tip tranzacție/oferta, Dreptul de proprietate transmis, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Cheltuieli necesare imediat după vânzare, Condițiile pieței.
- ✓ **Elemente specifice proprietății:** Localizare, Tip construcție, Suprafața utilă, Tip locuință, Centrala termică proprie, Data PIF, Arhitectura și finisaje, Nivel locuință, Elemente nonimobiliare, Caracteristici economice, Utilizare - CMBU, Restricții.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din ofertele publicate pe internet.

Comparabilele au fost selectate și sunt prezentate în anexele la raportul de evaluare.

În urma analizei se observă în primul rând că la data evaluării din sursele de informații au fost găsite mai multe oferte similare dar au fost selectate doar acele oferte anexate la raport care sunt din același segment de piață, au cele mai apropiate caracteristici fizice care să permită desfășurarea algoritmului de comparație și care să conducă la o valoare de încredere pentru evaluator.

Etapile procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

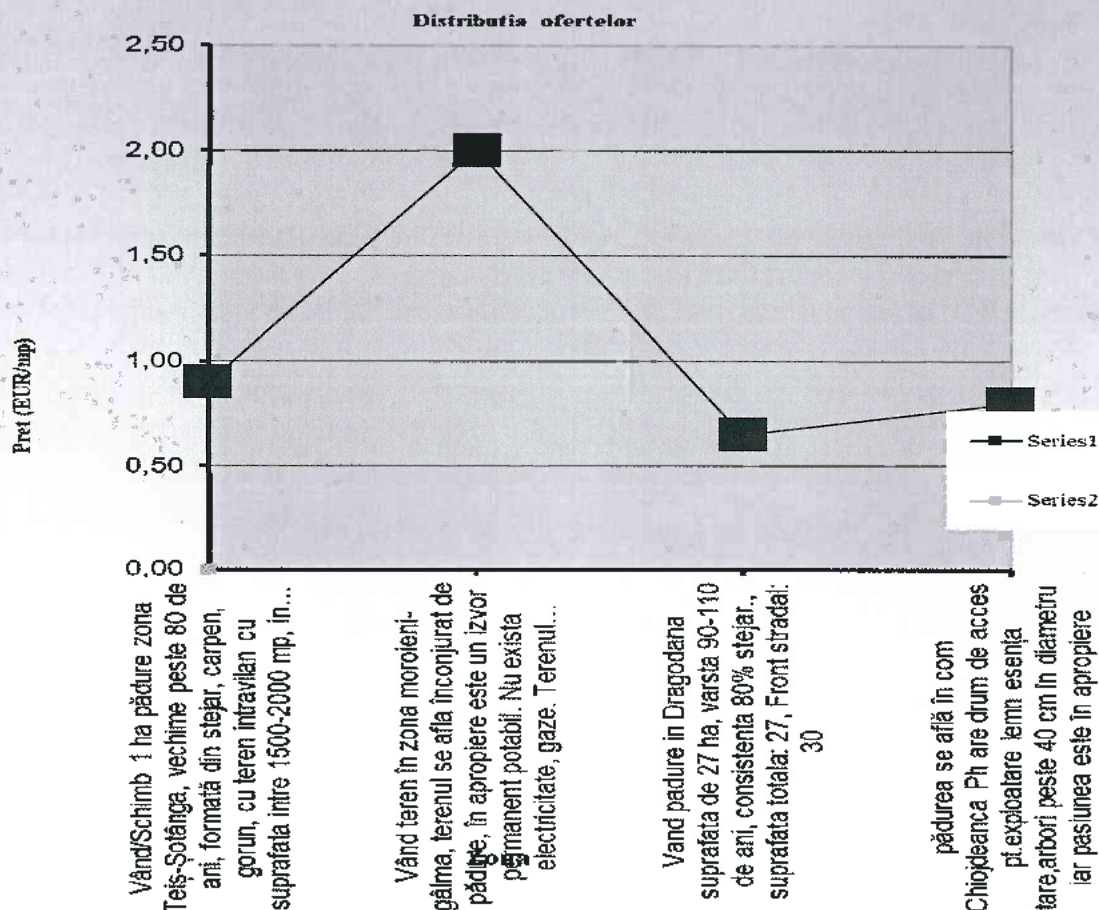
- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea; analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea comparabilelor adecvate.
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile/ofertele au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construite, caracteristicilor, amplasării și orientării.

În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat ajustari pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	zona Comuna Sotanga	Preț (EUR)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Vând/Schimb 1 ha pădure zona Teiș-Șotânga, vechime peste 80 de ani, formată din stejar, carpen, gorun, cu teren intravilan cu suprafata între 1500-2000 mp, în localitatile Runcu, Brebu, Rau Alb, Badeni, Varfuri, Ulmetu si alte zone apropiate de aceste localitati.	0,90	10.000	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-schimb-1-ha-padure-teis-sotanga-IDfAfzr.html#fb0d85493c	05.02.2022
2	Vând teren în zona moroieni-gâlma, terenul se afla înconjurat de pădure, în apropiere este un izvor permanent potabil. Nu exista electricitate, gaze. Terenul dispune de cadastru cu suprafata de 3800mp	2,00	3.800	https://www.oferte360.ro/terenuri/vand-padure-dambovita.html	25.01.2022
3	Vand padure in Dragodana suprafata de 27 ha, varsta 90-110 de ani, consistenta 80% stejar., suprafata totala: 27, Front stradal: 30	0,65	270.000	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/vand-padure-dragodana-jud-dambovita/7b0f66747e616551.html	02.02.2022
3	pădurea se află în com Chiojdeanca Ph are drum de acces pt.exploatare lemn esența tare,arbori peste 40 cm în diametru iar pasiunea este în apropiere	0,80	15.000	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/vind-1ha-padure-1-2ha-pasune/831g10f62f207gffd76i9g739h6e5hg7.html	29.01.2022



Teren - Pădure în suprafața de 90.000 mp situat în situația în sat Sotânga, Comuna Sotânga, țarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, județ Dambovită

În urma analizei se observă în primul rând că la data evaluării din sursele de informații au fost găsite mai multe oferte similare dar au fost selectate cele patru oferte anexate la raport care sunt din același segment de piață și care au cele mai apropiate caracteristici fizice care să permită desfășurarea algoritmului de comparație, care să conducă la o valoare de încredere pentru evaluator.

Ajustările aplicate au fost următoarele:

- Pentru **Tip tranzacție/oferta** - toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 20%, în funcție și de suprafața pentru că sunt oferte și datorită amplasamentului acestora
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au făcut ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate liber, ca și subiectul evaluării;
- Pentru **Condiții de finanțare**: - nu s-au făcut ajustări, toate comparabilele având prețurile pentru tranzacție cash, ca și subiectul evaluării;
- Pentru **Condiții de vânzare**: nu s-au făcut ajustări;
- Pentru **Condiții ale pieței**: nu s-au făcut ajustări

- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: nu s-au facut ajustari
- Pentru **Localizare-Amplasament**:: - nu s-au facut ajustari
- Pentru **Expunere comercială - vecinatati** - nu s-au facut ajustari
- Pentru **Caracteristici fizice- suprafata** - s-au ajustat negative comparabilele A, B si D cu -15% -30% care au suprafete mai mici decat subiectul, stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara, iar comparabila C a fost ajustata pozitiv +30% pentru suprafata superioara de teren
- Pentru **Varsta (ani)**: nu s-au facut ajustari comparabilelor;
- Pentru **Utilitati**: nu s-au facut ajustari comparabilelor;
- Pentru **Tip drum de acces**: nu s-au facut ajustari comparabilelor;
- Pentru **Densitate**: nu s-au facut ajustari comparabilelor;
- Pentru **CMBU** : - nu s-au facut ajustari comparabilelor;
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut corectii;

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai putine corectii in cuantum absolut (cel mai mic procent al corectiei brute) - vezi **anexa 1**.

Dimensiunea corectiilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentiile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila A** care are cea mai mica ajustare totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren 90.000 mp= 54.000 EUR, echivalent a 267.073 RON.

4.5. Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor

În metodele de randament, se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea bunului. Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează ofertele existente pe piață pentru bunuri similare. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor , se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Indicatorii comerciali si financiari au fost astfel prognozati pentru exprimarea de facto a starii actuale a obiectivului si astfel încât determinarea financiara sa fie in echivalenta cu o determinare patrimoniala care sa nu aiba in vedere aprecieri si deprecieri economice de piata (aprecieri si deprecieri externe obiectivului).

Abordarea prin capitalizarea veniturilor considera ca valoarea este creata de asteptarile de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Metoda consta in analiza veniturilor si cheltuielilor proprietatii evaluate.

Abordarea implica studierea veniturilor si cheltuielilor istorice ale proprietatii de evaluat, cat si pentru alte proprietati concurente pentru care sunt disponibile informatii. Scopul este acela de a estima venitul ce poate fi obtinut de proprietate si care va fi capitalizat/actualizat pentru estimarea valorii.

Aceasta metoda prezinta un grad ridicat de incredere deoarece la selectarea bunurilor comparabile s-au avut in vedere urmatoarele:

- veniturile si cheltuielile au fost estimate avand in vedere criterii comune.
- asteptarile pietei privind pretul de vanzare, perioada de detinere si impozitare sunt similare.
- conditii de finantare si de piata care afecteaza proprietatile comparabile sunt similare, nefiind necesare corectii;

Principalele elemente utilizate in aplicarea acestei metode sunt:

- venitul potential brut anual (VPB)
- venitul brut efectiv anual (VBE)
- venitul net efectiv (VNE)
- rata de capitalizare a veniturilor nete

Pentru determinarea valorii prin capitalizarea veniturilor se parcurg mai multe etape:

Estimarea veniturilor anuale brut si net – prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea proprietatii. Nivelul chiriei estimate tine cont de caracteristicile proprietatii si de preturile negociate in conditii relative asemanatoare.

Venitul brut potential (VBP) reprezinta venitul total generat de proprietate in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor operationale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei practicate la data evaluarii.

Venitul net efectiv (VNE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spatii neocupate, chirii neachitate, etc)

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladiri si teren, primele de asigurare, cheltuielile cu managementul si cu lucrarile necesare mentinerii capacitatii de exploatare – acestea revin de regula proprietarului, chirasul achitand doar chiria si cheltuielile cu utilitatile.

Venitul net din exploatare (VNE) este venitul anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare.

Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala.

$$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$$

Nu am avut suficiente informatii si datorita faptului ca societatea este in insolventa nu s-a putut utiliza aceasta metoda.

BUNURI MOBILE

4.6. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost este recunoscuta in multe tari si prin ea se stabileste limita superioara pana la care piata ar plati in mod normal pentru un bun echivalent.

S-a inspectat bunul si s-au analizat caracteristicile tehnice si starea fizică, configuratia si documentele de provenienta.

Aceasta metoda porneste de la o ipoteza de baza care presupune continuarea utilizarii existente a bunului si foloseste ca principiu de baza aplicabil - substitutia -avand ca baza de evaluare standardele internationale de practica in evaluare SEV 220 Imobilizari corporale mobile.

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual de inlocuire al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei deprecieri fizice, functionale sau economice.

Relatia de calcul este: Valoarea de piata = Cost actual (Cost de inlocuire) - Depreciere (fizica + functionala + economica).

Deprecierea fizica = pierderea de valoare ca rezultat al utilizarii si uzarii unui activ in functiune si din expunerea lui la factorii din mediul inconjurator.

Deprecierea functionala = pierderea de valoare rezultata ca urmare a actiunii unor factori interni (progresului tehnologic, aparitia de noi tehnologii).

Deprecierea economica = pierderea de valoare rezultata ca urmare a actiunii unor factori externi activelor (legislatie, management, lipsa fortei calificate de munca).

Costul de inlocuire net (valoarea ramasa actualizata) a bunului mobil evaluat s-a estimat cu relatia:

$$V_r = V_i (1 - G_{uz}/100)$$

in care, elementele folosite reprezinta:

V_i - costul de inlocuire brut (valoarea de inlocuire) al bunului evaluat si reprezinta toate cheltuielile care ar trebui facute la data evaluarii pentru cumpararea unui bun cu caracteristici similare.

G_{uz} - deprecierea (gradul de uzura fizica, moralasi economica) bunului mobil evaluat, stabilita pe baza urmatoarelor elemente:

- starea tehnica actuala estimata in urma examinarii vizuale;

- durata normala de utilizare conform prevederilor **HG**

2139/30.11.2004;

- durata ramasa de utilizare economica,

- vechimea utilajului;
- neadecvarea functionala, care tine seama de diferentele dintre caracteristicile tehnice ale utilajului existent si caracteristicile tehnice ale unui utilaj nou;
- deprecierea externa, economica, care se datoreaza interesului scazut al pietei pentru astfel de produse; din practica generala se poate concluziona o pierdere datorata deprecierei economice.

Abordarea prin cost presupune:

- estimarea costului de inlocuire brut (CIB) care este extras din piatasa poate fi definit ca fiind totalitatea cheltuielilor legate de achizitionarea unui mijloc fix nou, similar cu cel evaluat, inclusiv cele de legate de montare si punere in functiune;
- estimarea deprecierei mijlocului fix ce reprezinta pierderea in valoare a unui mijloc fix, rezultata din utilizare, din trecerea timpului sau neadecvarea datorata schimbarilor tehnologice sau modificarilor conditiilor pietei.

Nr	Denumire	Stoc	Valoare de piata totala Lei	Valoare de piata totala Euro
1	STRUNG SNB 400*750 an 1992	1	7.768	1.571
2	Motocositoare O-MAC P7G 87	1	615	124
3	Cilindru compactor DYNAPAC 1000032POA9116	1	56.381	11.400
4	Masina de taiat asfalt beton 1015966	1	4.940	999
5	Kit Brio Top (afisaj electronic)	1	180	36
6	Aeroterma	3	1.260	255
7	Ciocan demolator panzer	1	275	56
TOTAL VALOARE			71.419	14.440

Mentiuni aferente calculelor:

- Pe baza datelor si informatiilor culese de evaluatori de la proprietar si lichidator, s-a efectuat o analiza a depreciierilor care sa corespunda nivelului starii tehnice a bunurilor.

- Deprecierea functionala - 10% - 30% s-a estimat depreciere functionala pentru imobilizari deoarece nu au fost identificate bunuri cu utilizare superioara

- Deprecierea externa a fost estimata la 30%- a fost determinata din piata prin incadrarea costului de inlocuire in cotatiile de piata ale bunurilor, iar procentul a fost extrapolat pentru toate bunurile in functie de vechime si de caracteristici.

4.7. Abordarea prin piață

Ofertele comparabile cu vehiculul supus evaluării sunt prezentate într-un format brut la capitolul de documente justificative. Din aceste oferte, vom selecta cele mai asemănătoare vehicule cu cel supus evaluării și vom evalua prin metoda comparației directe.

Pentru abordarea pe baza comparațiilor vom folosi ofertele de vânzare aflate în acest moment pe piață. În forma cea mai simplă, această metoda se bazează pe formula:

$$\text{Prețul comparabilei +/- Corecții} = \text{Valoare}$$

Premisa majoră a abordării prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață al unui bun mobil este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul substituției, care stipulează că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru un bun mobil decât prețul unui bun mobil ce îi poate fi substituit în condiții similare.

Această metodă furnizează un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piață activă, dată fiind o disponibilitate suficientă a datelor de piață comparabile cu bunul supus evaluării.

În urma analizei ofertelor de vânzare de vehicule similare cu cel analizat, pe piața second-hand (site-uri www.autovit.ro, www.bestauto.ro, www.mobile.ro, www.olx.ro, etc.), anunțuri în presă, am selectat patru dintre cele mai asemănătoare oferte.

Datorită faptului că mijloacele de transport au durată de viață mult depășită, sunt nefuncționale, prezintă urme de uzură avansată, rugină pe toată caroseria, evaluatorul a considerat că acestea au valoare de recuperare deșeu fier vechi.

4.8. Prezentarea valorii finale

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

➤ **Adecvarea**

Prin acest criteriu evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si valabilitatea pietei.

➤ **Precizia**

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse comparabilelor utilizate.

➤ **Cantitatea informațiilor**

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta unei metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlauh 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructia C1- Saivan zidarie	165.592	33.481
Constructia C2- Grajd animale	20.552	4.155
Constructia C3- Magazie tabla	5.488	1.110
Constructia C4- Saivan	50.400	10.190
Constructia C5- Grajd din zidarie si tabla	23.744	4.801
Constructia C6- Grajd din tabla	169.680	34.308
Constructia C7 - Bucatarie din OSB si tabla	7.728	1.563
Constructia C8 - Locuinta P+M	67.669	13.682
Teren in suprafata de 90.000 mp	267.073	54.000
TOTAL	777.926	157.290
2. Alte imobilizari corporale	71.419	14.440
3. Mijloace transport	valoare recuperabila	valoare recuperabila
TOTAL	849.345 lei	171.731 €

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

➤ putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

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

- recunoasterea bunurilor la o cotaie inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

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

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
Constructia C1- Saivan zidarie	124.194	25.111
Constructia C2- Grajd animale	15.414	3.117
Constructia C3- Magazie tabla	4.116	832
Constructia C4- Saivan	37.800	7.643
Constructia C5- Grajd din zidarie si tabla	17.808	3.601
Constructia C6- Grajd din tabla	127.260	25.731
Constructia C7 - Bucatarie din OSB si tabla	5.796	1.172
Constructia C8 - Locuinta P+M	50.752	10.262
Teren in suprafata de 90.000 mp	200.305	40.500
TOTAL	583.445	117.968

3. Alte imobilizari corporale	53.564	10.830
4. Mijloace transport	valoare recuperabila	valoare recuperabila

TOTAL	637.009 lei	128.798 €
--------------	--------------------	------------------

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Valorile sunt valabile in conditiile in care in momentul inspectiei, proprietatile imobiliare nu sunt conectate la utilitati;
- ✓ Beneficiarul nu dispune de autorizatie de construire pentru proprietatea imobiliara, constructiile nefiind intabulate
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,9458 LEI
- ✓ **Data evaluării: 23.02.2022**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluator Autorizat:

Pescu Mihai



Anexe

- Anexe calcul
- Fotografii imobile
- Comparabile
- Acte proprietate

Anexa nr.1 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teren in suprafata de 90.000 mp situat in situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Sat Sotanga periferic	Teis - Solanga	Moroieni Galma	Comuna Dragodana	Gaesti Dambovita
	Suprafata	mp.	90.000,00	10.000	3.800	270.000	15.000
	Deschidere la strada	m					
	Data		Feb-22	05.02.2022	25.01.2022	02.02.2022	29.01.2022
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		0,90	2,00	0,65	0,80
	Corectie	%		-20%	-20%	-20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		-0,18	-0,40	-0,13	-0,16
	Preț tranzacție	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	Eur/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
3	Condițiile de vânzare	Negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri demolare		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
5	Condițiile pieței	z.l.an	23-02-22	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
6	Localizare: Zona amplasamentului		Sat Sotanga periferic	similar	similar	similar	similar
6.a	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
6.b	Vicinătăți		agricole	agricole	agricole	agricole	agricole
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,72	1,60	0,52	0,64
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafata	mp	90.000,00	10.000	3.800	270.000	15.000
	Corectie	%		-15%	-30%	30%	-15%
	Corectie	EUR/mp		-0,11	-0,48	0,16	-0,10
	Preț corectat	EUR/mp		0,61	1,12	0,68	0,54
7.b	Varsta (ani)		aprox. 80 ani	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,61	1,12	0,68	0,54
7.c	Utilitati		nu	nu	nu	nu	nu
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,61	1,12	0,68	0,54
7.d	Tipul drumului de acces		pamant	pamant	pamant	pamant	pamant
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,61	1,12	0,68	0,54
7.e	Densitate		Gorun	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,61	1,12	0,68	0,54

8	Utilizare - CMBU		padure	padure	padure	padure	padure
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,61	1,12	0,68	0,54
9	Restricții		nu	similar	similar	similar	similar
	Corecție	%		0%	0%	0%	0%
	Corecție	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EUR/mp		0,61	1,12	0,68	0,54
	Corecția totală brută	EUR/mp		0,29	0,88	0,29	0,26
	Corecția totală brută	%		35%	50%	50%	35%
	Corecția cea mai mică (în %)		35%				
	Preț final rotunjit	EUR/mp	0,61	0,60			
		LEI/mp		2,97			

Se alege varianta cu corecția procentuală cea mai mică.

1 EUR =

4,9458

RON

Valoarea estimată a suprafeței împarției directe (EUR):

Suprafața 90.000,00 mp 0,60 EUR/mp

Valoarea estimată a suprafeței împarției directe (RON):

267.073



PROPRIETAR

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

ADRESA

Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita

DATA EVALUARII

23-02-22

Ac

Data PIF

Varsta efectiva

Starea tehnica
satisfacatoare

13

Suprafata partier (mp)

572,00

TOTAL

Sdc (MP)= 572,00

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corectie distanță (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	STRGVBOV	A 572,00	B 431,20	C=AxB 246.646,40	D 1,0000	E 1,0000	1,1237	F=CxDxE 277.156,56
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA		572,00						277.156,56
TOTAL MP		572,00						277.156,56
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								484,54
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interioar(simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj subzol	Total cost catalog	Corectie distanță (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	FINGVBOV	A 572,00	B 137,3	C=AxB 78.535,60	D 1,0000	E 1,0000	0,9267	F=CxDxE 72.778,94
TOTAL FINISAJ		572,00	138,1	78.993,20	1,0000	1,0000	1,4330	113.197,26
TOTAL MP		572						185.976,20
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								325,13
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALĂȚII FUNCȚIONALE

PREȚ FINAL LEI / MP								463.132,76
----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	------------

Centralizator:

LEI fara TVA

Construction works	Costs de inlocuire brut (-LEI)	Deprecieri	Cost de inlocuire net (-LEI)	Stadiu executie	Cost prezent (-LEI)
STRUCTURA	232.904,67	20%	186.323,74	100%	186.323,74
FINISAJE, ÎNVELITOARE	156.282,52	30%	109.397,76	100%	109.397,76
UTILITATI	-	30%	-	100%	-
Total	389.187,19		295.721,50	100,0%	295.721,50
Total Cost-fara TVA LEI	389.187		295.700		295.700
Cost unitar / mp Adc	680,40		516,96		516,96

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
Valoare total estimata	295.700	20%	59.140	30%	70.968
	295.700	20%	59.140	30%	70.968

Valoare LEI	Valoare EURO
165.592	33.481

PROPRIETAR
ADRESA
DATA EVALUARII

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.
Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, Judet Dambovita
23-02-22

Ac

Data PIF
2009Varsta efectiva
13Starea tehnica
satisfacatoare

Suprafata parter (mp)
TOTAL

Ac

71,00

Sdc (MP)= 71,00

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	STRGVBOV	A 71,00	B 431,20	C=AxB 30.615,20	D 1,0000	E 1,0000	1,1237	F=CxDxE 34.402,30
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA								34.402,30
TOTAL MP		71,00						34.402,30
TOTAL COST INFRASTRUCTURA ȘI SUPRASTRUCTURA								486,54
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interior(simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp finisaj subzol	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	FINGVBOV	A 71,00	B 137,3	C=AxB 9.748,30	D 1,0000	E 1,0000	0,9267	F=CxDxE 9.033,75
TOTAL FINISAJ								9.033,75
Nr. cr.	Învelișoare / terasă (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost/mp învelișoare/terasă	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	INVGVOV	A 71,00	B 138,1	C=AxB 9.805,10	D 1,0000	E 1,0000	1,4330	F=CxDxE 14.050,71
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								14.050,71
TOTAL MP		71						23.084,46
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								325,13
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

TOTAL CONȘTRUCȚII ȘI INSTALATII FUNCȚIONALE

PREȚ FINAL LEI / MP	LEI fara TVA
57.486,70	

Centralizator:

Construction works	Cots de inlocuire brut (LEI)	Deprecieri	Cost de inlocuire net (LEI)	Stadiu executie	Cost prezent (LEI)
STRUCTURA	28.909,50	20%	23.127,60	100%	23.127,60
FINISAJE, ÎNVELITOARE	19.398,70	30%	13.579,09	100%	13.579,09
UTILITATI	-	30%	-	100%	-
Total	48.308,20		36.706,69	100,0%	36.706,69
Total Cost-fara TVA LEI	48.308	11.608	36.700		36.700
Cost unitar / mp Adc	680,40		516,90		516,90

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
36.700		20%	7.340	30%	8.808
36.700		20%	7.340	30%	8.808

Valoare LEI	Valoare EURO
20.552	4.155

PROPRIETAR

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

ADRESA

Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, Judet Dambovita

DATA EVALUARII

23-02-22

Ac

Data PIF

Varsta efectiva

Starea tehnica
satisfacatoare

Suprafata parter (mp)

19,00

TOTAL

Sdc (MP)= 19,00

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	STRGVBOV	19,00	431,20	8.192,80	1,0000	1,0000	1,1237	9.206,25
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA								9.206,25
TOTAL MP		19,00						9.206,25
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								9.206,25
TOTAL PREȚ LEI/ MP								9.206,25

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interior (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	FINGVBOV	19,00	137,3	2.608,70	1,0000	1,0000	0,9267	2.417,48
TOTAL FINISAJ								2.417,48
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	INVGVBOV	19,00	138,1	2.623,90	1,0000	1,0000	1,4330	3.760,05
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								3.760,05
TOTAL MP		19						6.177,53
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								325,13
TOTAL PREȚ LEI/ MP								15.383,78

TOTAL CONSTRUCTII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE

Centralizator:	Cost de înlocuire brut (LEI)	Deprecieri	Cost de înlocuire net (LEI)	Stadiu executie	Cost prezent (LEI)
Construction works					
STRUCTURĂ	7.736,34	20%	6.189,08	100%	6.189,08
FINISAJE, ÎNVELITOARE	5.191,20	30%	3.633,84	100%	3.633,84
UTILITATI	-	30%	-	100%	-
Total	12.927,55		9.822,92	100,0%	9.822,92
Total Cost-fara TVA LEI	12.928		9.800		9.800
Cost unitar / mp Acc	680,40		515,79		515,79

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
Valoare total estimata	9.800	20%	1.960	30%	2.352
	9.800	20%	1.960	30%	2.352

Valoare LEI	Valoare EURO
5.488	1.110

PROPRIETAR

NUII STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.

ADRESA

Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, Judet Dambovita

DATA EVALUARII

23-02-22

Ac

Data PIF
2009Varsta efectiva
13Starea tehnica
satisfacatoare

Suprafata parter (mp)

174,00

TOTAL

Sdc (MP)= 174,00

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	STRGVBOV	A 174,00	B 431,20	C=AxB 75.028,80	D 1,0000	E 1,0000	1,1237	F=CxDxE 84.309,86
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA		174,00						84.309,86
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								84.309,86
TOTAL PREȚ LEI/ MP								484,54

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interior(simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj subzol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	FINGVBOV	A 174,00	B 137,3	C=AxB 23.890,20	D 1,0000	E 1,0000	0,9267	F=CxDxE 22.139,05
TOTAL FINISAJ								22.139,05
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	INVGVBV	A 174,00	B 138,1	C=AxB 24.029,40	D 1,0000	E 1,0000	1,4330	F=CxDxE 34.434,13
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								34.434,13
TOTAL MP		174						56.573,18
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								325,13
TOTAL PREȚ LEI/ MP								140.883,04

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE

PREȚ FINAL LEI / MP	LEI fara TVA			
Centralizator:	Cost de inlocuire net (LEI)	Stadiu executie	Cost prezent (LEI)	
Construction works				
STRUCTURA	70.848,62	100%	56.678,90	56.678,90
FINISAJE, ÎNVELITOARE	47.540,49	30%	33.278,34	33.278,34
UTILITATI	-	100%	-	-
Total	118.389,11	100,0%	89.957,24	89.957,24
Total Cost-fara TVA LEI	118.389		90.000	90.000
Cost unitar / mp Adc	680,40		517,24	517,24

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
	90.000	20%	18.000	30%	21.600
Valoare total estimata	90.000	20%	18.000	30%	21.600

Valoare LEI	Valoare EURO
50.400	10.190

PROPRIETAR

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

ADRESA

Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, Judet Dambovita

DATA EVALUARII

23-02-22

Ac

Data PIF

Varsta efectiva

Starea tehnica
satisfacatoare

13

Suprafata parter (mp)

Ac

82,00

TOTAL

Sdc (MP) = 82,00

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	STRGVBOV	82,00	431,20	35.358,40	1,0000	1,0000	1,1237	39.732,23
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA								39.732,23
TOTAL MP		82,00						39.732,23
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interior (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	FINGVBOV	82,00	137,3	11.258,60	1,0000	1,0000	0,9267	10.433,34
TOTAL FINISAJ								10.433,34
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	INVGVBOV	82,00	138,1	11.324,20	1,0000	1,0000	1,4330	16.227,58
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								16.227,58
TOTAL MP		82						26.660,92
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								325,13
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

TOTAL CONSTRUCTII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE

PREȚ FINAL LEI / MP	LEI fara TVA
66.393,16	

Centralizator:

Construction works	Costs de inlocuire brut (LEI)	Deprecieri	Cost de inlocuire net (LEI)	Stadiu executie	Cost prezent (LEI)
STRUCTURA	33.388,43	20%	26.710,75	100%	26.710,75
FINISAJE, ÎNVELITOARE	22.404,14	30%	15.682,90	100%	15.682,90
UTILITATI	-	30%	-	100%	-
Total	55.792,57		42.393,64	100,0%	42.393,64
Total Cost-fara TVA LEI	55.793		42.400		42.400
Cost unitar / mp Ac	680,40		517,07		517,07

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
42.400	42.400	20%	8.480	30%	10.176
42.400	42.400	20%	8.480	30%	10.176

Valoare LEI	Valoare EURO
23.744	4.801

PROPRIETAR

NUII STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.

ADRESA

Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, Judet Dambovita

DATA EVALUARII

23-02-22

Ac

Data PIF

Varsta efectiva

Starea tehnica
satisfacatoare

13

Suprafata parter (mp)

586,00

TOTAL

Sdc (MP)= 586,00

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	STRGVBOV	A 586,00	B 431,20	C=AxB 252.683,20	D 1,0000	E 1,0000	1,1237	F=CxDxE 283.940,11
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA								283.940,11
TOTAL MP		586,00						283.940,11
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								484,54
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interior (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj subzol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	FINGVBOV	A 586,00	B 137,3	C=AxB 80.457,80	D 1,0000	E 1,0000	0,9267	F=CxDxE 74.560,24
TOTAL FINISAJ								74.560,24
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	INVGVBOV	A 586,00	B 138,1	C=AxB 80.926,60	D 1,0000	E 1,0000	1,4330	F=CxDxE 115.967,82
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ								115.967,82
TOTAL MP		586						190.528,06
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								325,13
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE

PREȚ FINAL LEI / MP		474.468,17
----------------------------	--	-------------------

Centralizator:

Construction works	Costs de inlocuire brut (LEI)	Deprecieri	Cost de inlocuire net (LEI)	Stadiu executie	Cost prezent (LEI)
STRUCTURA	238.605,14	20%	190.884,11	100%	190.884,11
FINISAJE, ÎNVELITOARE	160.107,61	30%	112.075,33	100%	112.075,33
UTILITATI	-	30%	-	100%	-
Total	398.712,75		302.959,44	100,0%	302.959,44
Total Cost-fara TVA LEI	398.713		303.000		303.000
Cost unitar / mp Adc	680,40		517,06		517,06

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
	303.000	20%	60.600	30%	72.720
Valoare total estimata	303.000	20%	60.600	30%	72.720

Valoare LEI	Valoare EURO
169.680	34.308

PROPRIETAR

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

ADRESA

Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, Judet Dambovita

DATA EVALUARII

23-02-22

Ac

Data PIF

Varsta efectiva

Starea tehnica
satisfacatoare

Suprafata parter (mp)

51,00

TOTAL

Sdc (MP)= 51,00

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corectie distanta (1)	Corectie manopera (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	MAGLECAR	51,00	178,50	9.103,50	D 1,0000	E 1,0000	1,6703	F=CxDxE 15.205,58
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA								15.205,58
TOTAL MP		51,00						15.205,58
TOTAL COST INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA								298,15
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interior(simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp finisaj subzol	Total cost catalog	Corectie distanta (1)	Corectie manopera (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1		51,00	B 0,00	0,00	D 1,0000	E 1,0000	0,00	F=CxDxE 0,00
TOTAL FINISAJ								0,00
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corectie distanta (1)	Corectie manopera (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	ITZNOND	61,20	B 76,2	4.663,44	D 1,0000	E 1,0000	1,2997	F=CxDxE 6.061,07
TOTAL INVELITOARE / TERASA								6.061,07
TOTAL MP		51						6.061,07
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR SI INVELITOARE / TERASA								118,84
TOTAL PREȚ LEI/ MP								

TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATIILE FUNCTIONALE

TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATIILE FUNCTIONALE								21.266,65
PREȚ FINAL LEI / MP								LEI fara TVA

Centralizator:

Construction works	Costs de inlocuire brut (LEI)	Deprecieri	Cost de inlocuire net (LEI)	Stadiu executie	Cost prezent (LEI)
STRUCTURA	12.777,80	20%	10.222,24	100%	10.222,24
FINISAJE, INVELITOARE	5.093,34	30%	3.565,34	100%	3.565,34
UTILITATI	-	30%	-	100%	-
Total	17.871,13		13.787,57	100,0%	13.787,57
Total Cost-fara TVA LEI	17.871	4,071	13.800		13.800
Cost unitar / mp Adc	350,41		270,59		270,59

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
Valoare Constructie	13.800	20%	2.760	30%	3.312
Valoare total estimata	13.800	20%	2.760	30%	3.312

Valoare LEI	Valoare EURO
7.728	1.563

Anexa nr.9

Construcția C8 - Locuința P+M

PROPRIETAR

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

ADRESA

Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovitza

DATA EVALUARII

23-02-22

Ac

Data PIF

Varsta efectiva

Starea tehnica

Suprafata parter (mp)

33,00

Suprafata etaj (mp)

33,00

TOTAL

Sdc (MP)= 66,00

9

buna

Nr. cr.	Structura (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	7ZIDCAR30PS	33,00	715,50	23.611,50	1,0000	1,0000	1,8338	43.298,77
2	7ZIDCAR30EFS	33,00	688,80	22.730,40	1,0000	1,0000	1,7897	40.680,60
TOTAL SUBSOL+SUPRASTRUCTURA		66,00						83.979,37
TOTAL COST INFRASTRUCTURA ȘI SUPRASTRUCTURA								83.979,37
TOTAL PREȚ LEI/ MP								1.272,41

FINISAJ

Nr. cr.	Finisaj interior/simbol	Suprafata construita (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	FOBFS	66,00	918,1	60.594,60	1,0000	1,0000	1,9291	116.893,04
TOTAL FINISAJ								116.893,04
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Indice actualizare	Cost total corectat
1	INVTIG	39,60	363,4	14.390,64	1,0000	1,0000	1,5189	21.857,94
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ		66						21.857,94
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								138.750,99
TOTAL PREȚ LEI/ MP								2.102,29
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI ÎNSTALATII FUNCȚIONALE								222.730,35
PREȚ FINAL LEI / MP								3.374,70

Centralizator:

1,19

LEI fara TVA

Construction works	Costs de inlocuire brut (LEI)	Deprecieri	Stadiu executie	Cost de inlocuire net (LEI)	Cost prezenti (LEI)
STRUCTURA	70.570,90	20%	100%	56.456,72	56.456,72
FINISAJE, ÎNVELITOARE	116.597,47	30%	100%	81.618,23	81.618,23
UTILITATI	-	30%	100%	-	-
Total	187.168,36		100,0%	138.074,94	138.074,94
Total Cost-fara TVA LEI	187.168	49.068		138.100	138.100
Cost unitar / mp Adc	2.835,88			2.092,42	2.092,42

Valoare Constructie	LEI	Depreciere functionala	LEI	depreciere economica	LEI
Valoare total estimata	138.100	30%	41.430	30%	29.001
	138.100	30%	41.430	30%	29.001

Valoare LEI	Valoare EURO
67.669	13.682



ALTE ACTIVE CORPORALE

Nr. Nr inventar	Denumire	Um	Stoc	Data intrare	Valoare inventar (lei)	Total valoare	Observatii	CIB (euro)	CIB (lei)	Clasa	Varsta resala (luni)	DNV (luni)	Depreciere fizica %	Depreciere fizica -buc abs	Depreciere functionala %	Depreciere functionala -buc abs	Depreciere externa %	Depreciere externa -buc abs	Deprecierile cumulate	Valoare de plata totala Lei	Valoare de plata totala Euro	Valoare de plata totala Lei Vanzare forata 28%	Valoare de plata totala Euro Vanzare forata 25%	
1	3	STRUNG SMB 400750 an 1992	buc	01-03-15	35.600,00	35600,00	ni. Fabricate 7987895, tip masina S/NB400750, uzura avansata	8.012,60	39.634,09	2.1.5.2.	95	144	60%	23760,45	30%	4750,09	30%	3329,20	80%	7.708	1.571	5.828	1.178	
2	8	Motocicleta O-MAC PFG 87	buc	19-06-14	2.169,00	2169,00	delecta	483,28	2.659,72	2.1.24.2.	94	120	60%	1463,83	10%	97,58	30%	263,49	75%	815	124	481	93	
3	9	Cilindru compozitor DYNAPAC 1000032POA9116	buc	30-11-17	120.000,00	120000,00		25.849,81	127.846,20	2.1.20.6.1.	52		30%	36354,40	30%	8949,38	30%	24163,27	56%	56.307	11.400	42.286	6.590	
4	12	Masina de facut asfalt beton 1015886	buc	01-10-15	14.000,00	14000,00		3.170,65	15.681,40	2.1.20.6.1.	78		50%	7340,70	10%	784,07	30%	2116,99	69%	4.940	999	3.705	749	
5		Kil Brio Top (aliesi electronic)	buc	08-09-15	612,10	512,10	functional	115,70	627,23	2.2.1.2	79	144	50%	286,11	10%	28,61	30%	77,25	69%	180	36	135	27	
6		Aeroterma	buc	06-09-15	1.193,55	3980,85	nu au putut fi verificate	808,89	4.001,08	2.1.17.3	79	120	50%	2000,54	10%	200,05	30%	540,15	65%	1.260	55	945	191	
7		Cioban demontator panzer	buc	06-09-15	780,83	780,83	functional	175,41	872,51	2.1.20.4.1.	79	48	50%	436,20	10%	43,63	30%	117,79	69%	275	58	206	42	
TOTAL VALOARE																					14.440	71.419	53.564	10.830

1.974,38



M/LDACE TRANSPORT

Nr. Crt.	Nr. inmatriculare	Marca	Model	Nr. identificare	An fabricatie	Carte identitate	Taloni inmatriculare	Carburant	Masa proprie	Capacitate motor cmc	Putere maxima KW	Culoare	Km	Valoare propusa Lei	Valoare propusa Euro	Valoarea de lichidare Lei	Valoarea de lichidare Euro
1	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	WV1ZZZ70Z3H029355	2003	F067638	000258893B	MOTORINA	1.778	2.461	85	ALB	aprox. 200.000	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila
2	DB-21-SLC	MERCEDES	WITO	VS46361941330976	2000	K092530	000260721B	MOTORINA	1.950	2.448	90	GRU	aprox. 200.000	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila
3	DB-12-UL5	FORD	TRANSIT	WFOFXXTRF8121073	2005	G013480	000264112B	MOTORINA	1.838	2.402	74	ALB	319.683	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila
4	DB-09-YPJ	FORD	FIESTA	WFOJXXGALJBC14374	2009	H54760	000251855B	MOTORINA	1.105	1.399	50	ROSU	187.650	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila	valoarea recuperabila
TOTAL														0 lei	0 EUR	0 lei	0 EUR

Curs BNR = 4,9458 Lei

23-02-22



1. Anexa - Fotografii - Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 73648, incris CF 73648 Sotanga, judet Dambovita, compusa din:

- Constructia C1 - Saivan zidarie
- Constructia C2 - Grajd animale
- Constructia C3 - Magazie table
- Constructia C4 - Saivan
- Constructia C5 - Grajd din zidarie si tabla
- Constructia C6 - Grajd din tabla
- Constructia C7 - Bucatarie din OSB cu tabla
- Constructia C8 - Locuinta P+M
- Teren in suprafata de 90.000 m.p.





ANEXA 1
ANEXA 2
ANEXA 3
ANEXA 4
ANEXA 5
ANEXA 6
ANEXA 7
ANEXA 8
ANEXA 9
ANEXA 10
ANEXA 11
ANEXA 12
ANEXA 13
ANEXA 14
ANEXA 15
ANEXA 16
ANEXA 17
ANEXA 18
ANEXA 19
ANEXA 20
ANEXA 21
ANEXA 22
ANEXA 23
ANEXA 24
ANEXA 25
ANEXA 26
ANEXA 27
ANEXA 28
ANEXA 29
ANEXA 30
ANEXA 31
ANEXA 32
ANEXA 33
ANEXA 34
ANEXA 35
ANEXA 36
ANEXA 37
ANEXA 38
ANEXA 39
ANEXA 40
ANEXA 41
ANEXA 42
ANEXA 43
ANEXA 44
ANEXA 45
ANEXA 46
ANEXA 47
ANEXA 48
ANEXA 49
ANEXA 50
ANEXA 51
ANEXA 52
ANEXA 53
ANEXA 54
ANEXA 55
ANEXA 56
ANEXA 57
ANEXA 58
ANEXA 59
ANEXA 60
ANEXA 61
ANEXA 62
ANEXA 63
ANEXA 64
ANEXA 65
ANEXA 66
ANEXA 67
ANEXA 68
ANEXA 69
ANEXA 70
ANEXA 71
ANEXA 72
ANEXA 73
ANEXA 74
ANEXA 75
ANEXA 76
ANEXA 77
ANEXA 78
ANEXA 79
ANEXA 80
ANEXA 81
ANEXA 82
ANEXA 83
ANEXA 84
ANEXA 85
ANEXA 86
ANEXA 87
ANEXA 88
ANEXA 89
ANEXA 90
ANEXA 91
ANEXA 92
ANEXA 93
ANEXA 94
ANEXA 95
ANEXA 96
ANEXA 97
ANEXA 98
ANEXA 99
ANEXA 100

ROMANIA
EVALUARE
RSCU MIIAI
Legitimata Nr. 35153
Valabilă 2022
Specialitate: EPL ENM
ANEXAR 6 ANEXAR 6



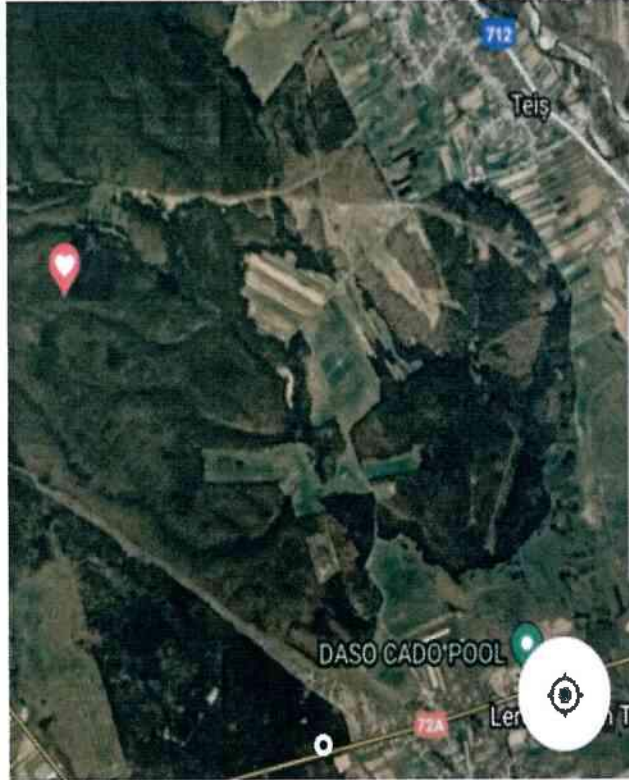
Stamp: Spatiul Rural, Strada Nr. 100, Valchi 2002, Comuna Băneasa, Județul Argeș. Includes a signature.



ROMANIA
SERVICIUL NATIONAL A EVALUARII
EVALUARE
FISCU BILAN
Legitimatia Nr. 15158
Valabil 2022
Specialitatea: CI EP, ETP
ANEXAR

COMPARABILE

COMPARABILA 1



Vanzator



Iulia

Pe OLX din aprilie 2014

Activ azi la 12:38

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

076 703 6827

Trimite mesaj

Localizare

Teiș,
Dâmbovița



Postat 06 Ianuarie 2022

Vând/Schimb 1 ha pădure Teiș-Șotânga

Schimb

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Suprafata totala: 10 000 m²

Descriere

Vând/Schimb 1 ha pădure zona Teiș-Șotânga, vechime peste 80 de ani, formată din stejar, carpen, gorun, cu teren intravilan cu suprafața între 1500-2000 mp. în localitățile Runcu, Brebu, Rau Alb, Badeni, Varful, Ulmetu și alte zone apropiate de aceste localități. În cazul vânzării prețului este de 9.000 euro.

ID: 330184705

Vizualizări: 525

Reportează



[Vând/Schimb 1 ha pădure Teiș-Sotânga Teiș • OLX.ro](#)



Vând teren extravilan

Dambovită (județ), Giord

7 500 €

2 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	3.800 m ²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vizitator	agentie

Descriere anunt

Vând teren în zona morușeni-gâlna, terenul se afla înconjurat de pădure, în apropiere este un izvor permanent potabil. Nu exista electricitate, gaze. Terenul dispune de cadastru cu suprafata de 3800mp.

Radu
Agentie
0726 959 078

Numele tău *

E-mail *

+40 Numărul tău de telefon *

Sunt interesat de această proprietate și ar dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

1/1 / 200

Administrarea este în data încheierii S.C. O.U.T. Online Serviciu S.F.A. (Sistemul de servicii)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza



COMPARABILA 3

Vand padure dragodana jud. dambovita .

Dambovita, Dragodana [View on map](#)

6 500 EUR

Viewed 24 10 2022 13:11:08

0702181313



Salvati anuntul pe mail tau!

Mesa

Adauga text ?

Trimite

Fa data

Vaestari: 102

Raportare



Alex

Vezi toate anunturile

Unaneta

Distribuie anuntul pe



1/2



Specificatii

Front stradal 30.00

Descriere

Vand padure in Dragodana suprafata de 27 ha, varsta 90-110 de ani, consistenta 80% stejar, suprafata totala: 27, Front stradal: 30

Vand padure Dragodana Jud. Dambovita . Dragodana - Romimo.ro

COMPARABILA 4

Vînd 1ha padure+1/2ha pasune

Gambontia, Gaesti

12 000 EUR 0

Valabil pînă la 09-01-2022 17:40:41

0768152828

Descriere

padurea se află în com Chiojdeanca Pn are drum de acces și exploatare lemn esența tare arbor peste 40 cm în diametru iar pasunea este în acropiere

Anunturi recomandate



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

[Vînd 1ha padure+1/2ha pasune Gaesti - Romimo.ro](https://romimo.ro)



1. Anexa - Fotografii - MERCEDES VITO DB-21-SLC



2. Anexa - Fotografii - FORD TRANSIT DB-12-ULS

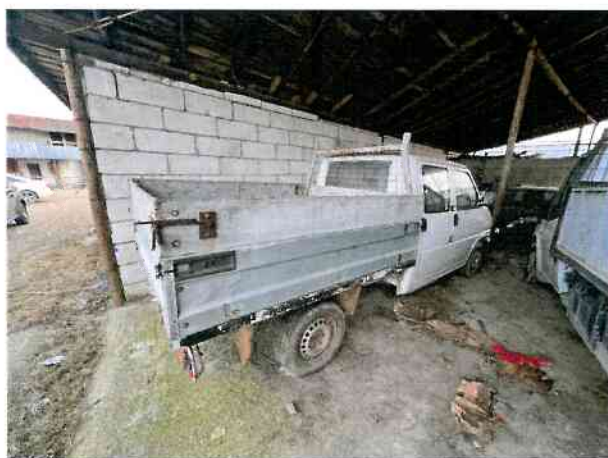


3. Anexa - Fotografii - FORD FIESTA DB-09-VPJ



PROCURATOR GENERAL AL CALENDARULUI
Sistemului de Inregistrare a Vehiculelor
Valabil până la 2022
15154
Sistemului de Inregistrare a Vehiculelor
Sistemului de Inregistrare a Vehiculelor

4. Anexa - Fotografii - VOLKSWAGEN TRANSPORTER DB-09-ZVG



DECIZIE DE INVENTARIERE

Nr. 653/31.03.2021

Subscrisa **MAESTRO SPRL Filiala Bucuresti**, cod de identificare fiscală RO 32718093, sediul social în Bucuresti, str. Petofi Sandor nr. 4, parter, sector 1, număr de înscriere în tabloul practicienilor în insolvență RFO II 0727, Tel. 031.432.85.03, Fax: 021.322.42.28, E-mail: office@smdamaestro.ro, în calitate de lichidator judiciar al **NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in faliment** cu sediul în str. Magrini nr.53, corp 4C, Targoviste, jud.Dambovita număr de ordine în registrul comerțului J15 /698/2011, cod de identificare fiscală 29270690, desemnat conform SC nr. 63/22.02.2021 pronunțată de Tribunalul Dambovita Secția a-II-a Civila, în dosarul nr. 149/120/2017– avand în vedere prevederile:

- Legii nr.85/2014 – privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa;
- Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea si efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii;
- Ordinul 1802/29.12.2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale ;

emite prezenta

DECIZIE

Art.1 Inventarierea patrimoniului **NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in faliment** se va realiza în perioada **31.03.2021 – 31.05.2021**, pe baza instructiunilor din **Anexa 1**, ce face parte integranta din prezenta decizie.

Art.2 Perioada de referinta pentru inventarierea patrimoniala va fi **28.02.2021**. În masura în care exista rulaje curente cu privire la gestiunile de mijloace fixe si stocuri, acestea vor fi inventariate la data inspectiei faptice, pentru fiecare locatie de gestiune în parte. La listele de inventar întocmite pentru data de referinta se va anexa „Situatia privind miscarile de materiale cuprinse între data de referinta a inventarierii si data inspectiei faptice”.

Art.3 Se constituie **COMISIA DE INVENATRIERE** pentru coordonarea, îndrumarea, controlul, centralizarea, instruirea, valorificarea si supravegherea operatiunilor de inventariere a elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii aflate în patrimoniul **NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in faliment**, cu urmatoarea componenta:

- 1. ENACHE Marilena-Mariana** - reprezentant permanent al lichidatorului judiciar, în calitate de presedinte al comisiei de inventariere;

- 2. MIHAILOV Ciprian** – reprezentant al lichidatorului judiciar – în calitate de membru al comisiei de inventariere;
- 3. BOLD Petre** – administrator special al NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in faliment, in calitate de membru al comisiei de inventariere.

Art.4 Comisia de inventariere va lua toate masurile care se impun pentru ca actiunea de inventariere sa se faca in termenul stabilit.

Art.5 Rezultatele inventarierii, concluziile si propunerile fata de rezultatele constatate vor fi consemnate de catre comisia centrala intr-un proces verbal.

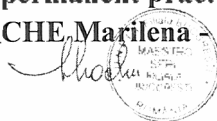
Art.6 Rezultatele inventarierii trebuie înregistrate în evidența tehnico-operativă în termen de cel mult 7 zile lucrătoare de la data aprobării procesului-verbal de inventariere de către administrator (persoana responsabilă cu gestiunea entității). Rezultatul inventarierii se înregistrează în contabilitate potrivit prevederilor Legii nr. 82/1991, republicată, și în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

Art.7 In vederea indeplinirii prezentei decizii, se imputernicesc:

- Comisia de inventariere;
- Compartimentul financiar-contabil al debitoareii.

Art.8 Prezenta decizie va fi comunicata persoanelor nominalizate in baza borderoului din **Anexa 2** ce face parte integranta din prezenta decizie.

MAESTRO SPRL filiala Bucuresti
Lichidator judiciar al NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in faliment
Reprezentant permanent practician in insolventa
ENACHE Marilena - Mariana



REGIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR – ROMSILVA
DIRECȚIA SILVICĂ DÂMBOVIȚA
OCOLUL SILVIC TÂRGOVIȘTE

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII SILVICE

Nr. 163 din 22.04.2019

I. PĂRTI CONTRACTANTE

1. **Direcția Silvică Dâmbovița** cu sediul social în Târgoviște, str. Bulevardul Regele Carol I, nr.68, județul Dâmbovița, cod poștal 130024, tel. 0245 612 672, fax. 0245 611 004 , înregistrată la ORC sub numărul J15/109/1991, având codul fiscal RO 1590120 și contul **RO45TREZ2715069XXX001606 deschis la Trezoreria Târgoviște**, reprezentată de **OCOLUL SILVIC TARGOVISTE** cu sediul social în Târgoviște , str. Bulevardul Regele Carol I , nr.68 , județul Dâmbovița , cod poștal 130024, tel. / fax 0245614319, înregistrată la ORC sub numărul J15/109/1991, având codul fiscal RO 1590120 / 918069 și contul RO54RZBR0000060002620652, deschis la banca Raiffeisen, reprezentată prin Șef Ocol Ing. Bengea Marius și Contabil Șef Nedelcu Florin, denumit în cuprinsul contractului **PRESTATOR**, și

2. **S.C. NUIL-STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.** , cu sediul social în Municipiul Târgoviște, Str. Magrinii, Nr. 53, județul Dâmbovița, înreg. la Oficiul Registrului Comerțului Dâmbovița sub nr. J 15 / 698 / 2011, CUI 29270690, prin reprezentant **administrator special BOLD PETRE**, cu domiciliul în Municipiul Târgoviște, Str. Tineretului, Nr. 8, Bl. 30, Sc. D, Ap. 62, județul Dâmbovița, posesor al CI, seria DD, nr. 753506, emis de SPCJEP Dâmbovița, la data de 14.01.2015, CNP 1830927152478, denumită în cuprinsul contractului **BENEFICIAR**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Asigurarea de către prestator a serviciilor silvice pentru suprafața de **9 ha** fond forestier, amplasate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Șotânga, județul Dâmbovița și în tarlăua 15, parcela 391 / 1, nr. cadastral 801, înscris în Cartea Funciară nr. 71358, U.P. IV Teiș., u.a. 87, proprietatea beneficiarului conform Contract de Vânzare-Cumpărare Nr. 604 / 28.05.2015.

Art. 2. Desfășurarea activităților și executarea lucrărilor cu caracter tehnic în scopul asigurării pazei și supravegherii stării de sănătate a pădurilor, stabilirii anuale a lucrărilor silvice prevăzute de amenajamentele silvice, cu respectarea regimului silvic și executarea lucrărilor silvice în regie proprie de către ocolul silvic, sau prin prestări de servicii, în condițiile legii și conform prevederilor Art. 3.

Art. 3. Activitățile și lucrările pe care le execută prestatorul:

a) **obligatoriu**: paza fondului forestier, supravegherea stării de sănătate a acestora și stabilirea lucrărilor tehnice silvice care trebuie executate, anual, și prevăzute de amenajamentele silvice ;

b) **opțional, la cererea scrisă a beneficiarului sau a împuternicitului legal al acestuia**: punerea în valoare; elaborarea A.P.V.-urilor; emiterea autorizațiilor de exploatare; controlul regulilor de exploatare și reprimirea parchetelor; regenerarea pădurilor; întreținerea regenerărilor; ajutorarea regenerărilor naturale; descopleșiri; mobilizarea solului; executarea lucrărilor de îngrijire și conducere a arboretelor: degajări, curățiri, rărituri; realizarea lucrărilor de prevenire și combatere a bolilor și dăunătorilor pădurii. În cazul în care în contract s-a prevăzut și executarea lucrărilor de exploatare și valorificare a masei lemnoase se vor respecta prevederile H.G. nr. 715/2017 pentru aprobarea *Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică și ale Ordinului MMAP nr. 884/2016* privind aprobarea metodologiei de aprobare a depășirii posibilității anuale cu volumul masei lemnoase din arboretele afectate de factori biotici și/sau abiotici.

c) Prestatorul asigură serviciile silvice numai dacă beneficiarul are delimitat fondul forestier, pe întregul contur, respectiv dacă îl are marcat cu vopsea, țărnuși, borne sau alte semne de hotar, excepție de la această prevedere o constituie cazurile când contractul se încheie/semnează odată cu punerea în posesie, lucrări care se execută concomitent cu punerea în posesie.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4. (1) Durata contractului de prestări servicii silvice este de **10 ani** și este valabil de la data de 22.04.2019, până la data de **31.12.2029**.

(2) Contractul poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional. Dacă nici una din părți nu o înștiințează pe cealaltă, cu 30 de zile înainte de expirarea acestuia, despre intenția de a nu mai prelungi contractul, acesta se va prelungi, implicit, pe aceeași perioadă pentru care s-a încheiat contractul inițial.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 5. Valoarea totală a contractului se constituie din:

5.1. Valoarea aferentă serviciul de pază, supravegherea stării de sănătate a pădurii și stabilirea lucrărilor tehnice silvice care trebuie executate, anual, și prevăzute de amenajamentele silvice, utilizând valoarea tarifului, exprimată în lei/an/ha, după cum urmează:

- se utilizează tariful de **160 LEI + TVA**, fundamentat de ocolul silvic.

5.2. Valoarea serviciilor de pază și supraveghere a stării de sănătate a fondului forestier proprietatea altor proprietari decât statul, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică sau egală cu 30 ha/proprietar, valoare care se asigură de la bugetul statului până la data de 31.12.2020, pentru proprietarii care depun cereri în vederea decontării costurilor de la bugetul statului conform prevederilor H.G. nr. 864/2016, iar începând cu data de 01.01.2021 valoarea serviciilor silvice va fi suportată de către proprietarul terenului forestier care face obiectul contractului de prestări de servicii silvice și se va utiliza tariful exprimat în lei/an/ha.

5.3. Valoarea serviciilor de pază și supraveghere a stării de sănătate a fondului forestier proprietatea altor proprietari decât statul, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică sau egală cu 30 ha/proprietar, valoare care se suportă de proprietarii care nu depun cereri în vederea decontării costurilor de la bugetul statului, utilizându-se tariful exprimat în lei/an/ha.

5.4. Valoarea devizelor întocmite de prestator și acceptate de beneficiar, pentru alte servicii silvice sau lucrări optionale, comandate de beneficiar.

Devizele semnate de părți devin anexe la contractul inițial, făcând parte integrantă din acesta.

Art. 6. Orice modificare a valorii tarifului unitar prevăzut în contract, la poziția 5.1. și 5.2., se comunică beneficiarului, cu 30 de zile înainte de data când se aplică noul tarif, pentru a fi înscris de acesta, cu excepția tarifelor care se modifică, de drept, în fiecare an, cu rata inflației.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

V.1. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI

Art. 7. Să preia suprafața de fond forestier căreia îi asigură serviciile silvice, pe bază de control de fond, executat în cel mult 30 de zile de la data solicitării/punerea în posesie, și pe bază de proces-verbal de predare-primire, întocmite conform prevederilor Regulamentului de pază a fondului forestier.

Art. 8. Prestatorul este obligat:

- a) să asigure paza și integritatea fondului forestier;
- b) să monitorizeze starea de sănătate a pădurii;
- c) să asigure respectarea măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor;
- d) să comunice structurilor teritoriale de specialitate ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură situația contractelor încheiate, în termen de 30 de zile de la semnarea acestora;
- e) să stabilească lucrările silvice prevăzute de amenajamentele silvice, care trebuie executate, anual, în vederea respectării regimului silvic și să le comunice beneficiarului în luna decembrie a fiecărui an, pentru anul următor;
- f) să execute, conform prevederilor amenajamentelor silvice, normelor tehnice, ordinelor și oricăror reglementări în vigoare, pe bază de deviz, lucrările tehnice prevăzute de amenajamentul silvic la comanda scrisă a beneficiarului.

Art. 9. Să întocmească devizele de execuție pentru lucrările optionale, comandate de beneficiar, și să le supună pentru însusire, prin semnătură, acestuia.

Art. 10. Pentru proprietarii care au depus cerere în condițiile prevăzute de H.G. nr. 864/2016, ocolul silvic va întocmi cererea de decontare și fișa de calcul conform prevederilor H.G. nr. 864/2016 și le va înainta gărzilor forestiere până pe data de: 10 aprilie, pentru serviciile prestate pe trimestrul I; 10

iulie, pentru serviciile prestate pe trimestrul II; 10 octombrie, pentru serviciile prestate pe trimestrul III și 10 ianuarie pentru serviciile prestate pe trimestrul IV, precum și fișa de calcul pentru proprietarii care au depus cerere și solicită compensații în conformitate cu prevederile HG nr. 447/2017. În cazul în care structurile teritoriale de specialitate competente teritorial ale autorității publice centrale care răspunde de silvicultură resping documentațiile de decontare de la bugetul statului a costurilor cu serviciile silvice motivat de faptul că acestea sunt incomplete, contravaloarea costurilor va fi suportată de către proprietar.

Art. 11. Cu 15 zile înainte, să comunice beneficiarului data începerii efectuării controalelor de fond sau a recepției lucrărilor optionale executate (*numai dacă această prevedere este stipulată în contract sau beneficiarul solicită, în scris, să participe la aceste lucrări*), precum și data încetării contractului.

Art. 12. Să execute controalele de fond prevăzute de regulamentul de pază a fondului forestier, precum și controale parțiale, ori de câte ori se impun asemenea controale, și să trimită copii după actele de control de fond/parțiale beneficiarului sau împuternicitului legal al acestuia.

Art. 13. Să recepționeze, lunar, împreună cu beneficiarul, în intervalul 01-15 a lunii următoare, lucrările optionale, comandate de beneficiar și executate în luna precedentă.

Art. 14. Să urmărească înființarea, alimentarea și utilizarea fondului de conservare și regenerare a pădurilor, conform prevederilor Art. 33 din Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 15. Să restituie beneficiarului, la cererea scrisă a acestuia, sumele din fondul de conservare și regenerare a pădurilor rămase disponibile după acoperirea cheltuielilor prevăzute la Art. 33, alin. (3), lit. a) – d) din Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau să le utilizeze pentru achitarea contravalorii serviciilor silvice.

Art. 16. În cazul în care legea obligă sau beneficiarul solicită, să emită și să transmită beneficiarului facturile, după cum urmează:

a) pentru lucrările optionale, altele decât cele de pază și monitorizare a stării de sănătate a pădurilor, facturile se emit în termen de 10 zile de la recepția parțială sau totală a lucrărilor executate sau în termen de 10 zile de la emiterea autorizației de exploatare a masei lemnoase, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a anului în care s-au executat lucrările;

b) pentru serviciul de pază a fondului forestier, supravegherea stării de sănătate a pădurilor și stabilirea lucrărilor tehnice silvice care trebuie executate anual, prevăzute de amenajamentele silvice, ocolul silvic emite factura anual - până la data de 2 octombrie sau în momentul încasării valorii acesteia.

Art. 17. Să achite beneficiarului, imediat de la rămânerea definitivă și executorie a unei hotărâri judecătorești sau în termen de 30 de zile de la încasarea contravalorii pagubelor consemnate în actele de control de fond/parțial, necontestate în termen, contravaloarea pagubelor provenite din tăieri ilegale de arbori și a prejudiciilor produse fondului forestier, prin executarea necorespunzătoare a lucrărilor și serviciilor silvice înscrise în contract sau comandate și decontate.

Art. 18. Să achite beneficiarului penalități de întârziere de 0,05% pe zi, pentru sumele neachitate acestuia, în termenul stipulat la Art. 17, penalități calculate începând cu ziua următoare expirării datei când trebuiau achitate aceste sume.

Art. 19. Să notifice beneficiarul sau împuternicitul legal al acestuia, cu un an înainte, cu privire la data expirării amenajamentelor silvice și să îi solicite să-și exprime în scris opțiunea pentru întocmirea amenajamentului silvic pentru fondul forestier care face obiectul contractului. În notificarea trimisă proprietarilor de fond forestier, în suprafață de până la 10 ha/propietar, se precizează faptul că, pentru elaborarea amenajamentelor silvice, costurile se suportă din fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinație silvică.

Art. 20. În caz de forță majoră, punerea în valoare și recoltarea produselor accidentale apărute ca efect al acțiunii factorilor biotici și/sau abiotici se realizează în conformitate cu prevederile Ordinului MMAP nr. 884/2016 privind aprobarea metodologiei de aprobare a depășirii posibilității anuale cu volumul masei lemnoase din arboretele afectate de factori biotici și/sau abiotici, cu excepția produselor de igienă, care se recoltează în regim de urgență.

Art. 21. În caz de forță majoră, ocolul silvic poate executa, numai după înștiințarea, în scris, a beneficiarului sau împuternicitului legal/convențional al acestuia, lucrările de recoltare a produselor accidentale, prevăzute în aprobarea precizată la Art. 20, iar valorificarea masei lemnoase se poate face în condițiile economiei de piață, pe picior sau fasonată, iar contravaloarea acesteia, după ce s-au reținut cheltuielile efectuate de ocolul silvic cu derularea contractului, cu fondul de conservare și regenerare (dacă este cazul), se depune în contul beneficiarului.

Art. 22. Să utilizeze fondul de conservare și regenerare a pădurilor, constituit în conformitate cu prevederile Art. 33, alin. (2) din Legea 46/2008 – Codul Silvic, republicată, din resursele provenite de pe proprietatea beneficiarului, numai pentru executarea lucrărilor prevăzute de Art. 33, alin. (3) din Legea nr. 46/2008.

V.2. OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

Art. 23. Să înființeze și să alimenteze fondul de conservare și regenerare a pădurilor, purtător de dobândă, aflat la dispoziția și în contul prestatorului, conform prevederilor Art. 33 din Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 24. Să solicite, în scris, în timp optim, prestatorului, serviciile/lucrările silvice optionale care trebuie executate și să-și însusească, prin semnătură, devizele de execuție întocmite de prestator, pentru serviciile/lucrările comandate.

Art. 25. Să nu întreprindă acțiuni de natură a tulbura activitatea prestatorului în executarea lucrărilor și serviciilor înscrise în contract sau comandate.

Art. 26. Să depună cerere scrisă la ocolul silvic în fiecare an, în perioada 01.01.2017 – 31.12.2020, în cazul în care dorește decontarea de la bugetul statului a contravalorii serviciilor silvice prestate de ocolul silvic sau a contravalorii compensațiilor pentru pădurile încadrate în tipul funcțional T1 și T2.

Art. 27. Să nu execute activități sau lucrări, personal sau prin împuternicit, care să conducă la: nerespectarea regimului silvic; producerea de pagube fondului forestier pe care îl detine în proprietate; distrugerea sau deteriorarea construcțiilor și amenajărilor edificate pe proprietate; blocarea accesului pe drumurile forestiere care traversează proprietatea, să nu tulbure liniștea vânatului sau să vâneze în fondul forestier al cărui proprietar este.

Art. 28. Să suporte eventualele prejudicii financiare, stabilite de către prestator sau altă persoană fizică/juridică autorizată, cauzate de beneficiar, prin acțiuni de tulburarea/dereglarea/împiedicarea executării activităților tehnico-economice de către prestator, conform prevederilor contractului.

Art. 29. Să nu încheie înțelegeri/contracte cu alte ocoale silvice autorizate pentru asigurarea serviciilor silvice, până nu se reziliază prezentul contract și nu achită prestatorului toate sumele datorate, izvorâte din facturile emise și comunicate beneficiarului/împuternicitului acestuia.

Art. 30. La punerea în posesie sau cu 30 de zile înainte de expirarea/rezilierea contractului de servicii silvice, să nominalizeze ocolul silvic autorizat cu care asigură administrarea/serviciile silvice pentru fondul forestier detinut în proprietate.

Art. 31. Să se prezinte la ocolul silvic, la data precizată în notificare/convocare, pentru a participa la control de fond și a prelua, pe bază de proces verbal de predare-primire, fondul forestier detinut în proprietate și pentru care contractul de servicii silvice a expirat/reziliat/încetat de drept sau a semnat proces verbal de punere în posesie, pentru a-l preda în pază altui ocol silvic autorizat.

Art. 32. Să asigure elaborarea și respectarea amenajamentelor silvice.

Art. 33. Să delimiteze fondul forestier pe întregul contur cu vopsea, târusi, borne sau alte semne de hotar și să păstreze limitele acestuia vizibile.

Art. 34. Să achite impozitele și taxele prevăzute de lege.

Art. 35. Să achite prestatorului, în termen de 30 de zile de la comunicarea facturilor, contravaloarea lucrărilor și serviciilor executate de către prestator, dar să nu depășească anul calendaristic.

Art. 36. Să achite prestatorului penalități, în cuantum de 0,05% pe zi, pentru sumele neachitate în termenul convenit și stipulat la Art. 35, penalități calculate începând cu ziua următoare expirării datei când trebuiau achitate aceste sume.

Art. 37. Să se constituie parte civilă, cu contravaloarea pagubelor produse fondului forestier care face obiectul contractului de prestări de servicii silvice, în dosarele aflate pe rolul parchetelor sau instanțelor de judecată.

Art. 38. Să notifice ocolul silvic și structura teritorială de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură în termen de 30 de zile de la încheierea actelor despre înstrăinarea proprietății forestiere, ieșirii din indiviziune, schimbarea conducerii/sediului persoanei juridice, schimbarea domiciliului și a actelor de identitate ale persoanei fizice.

Art. 39. Să achite anticipat eliberării autorizației de exploatare a masei lemnoase atât contravaloarea fondului de conservare și regenerare a pădurilor, cât și a taxei de peiaj aferente transportului masei lemnoase pe drumul auto forestier administrat de ocolul silvic.

Art. 40. Să-si exprime optiunea de a participa sau nu la controalele de fond/particiale si la receptia lucrărilor executate de prestator, optiune care trebuie înscrisă în contract.

VI. DERULAREA CONTRACTULUI SI RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 41. Lucrările opționale, altele decât cele prevăzute în contractul de prestări servicii silvice, se execută numai la cererea scrisă a tuturor proprietarilor sau împuterniciților legali ai acestora, ori la cererea persoanei nominalizate, expres, în contract, pe baza devizelor întocmite de ocolul silvic și însușite, prin semnătură, de toti proprietarii/mostenitorii înscrisi în actul de proprietate sau împuternicirii legali ori convenționali ai acestora. Devizele semnate de părți devin anexe la contractele initiale.

Art. 42. (1) Părțile contractante trebuie să își execute obligațiile prevăzute în prezentul contract.

(2) Atunci când, fără just temeii, una dintre părți nu-si îndeplinește obligațiile prevăzute în prezentul contract, este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile prevăzute de lege.

Art. 43. Orice modificare a clauzelor contractuale, pe perioada derulării prezentului contract, se poate face numai cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional. Excepție de la această prevedere o constituie valoarea tarifelor pentru serviciile silvice de pază a pădurii și valoarea devizelor pentru servicii/lucrări optionale comandate de beneficiar, care, după semnarea lor de către părți, devin anexe la contractul initial, făcând parte integrantă din acesta.

Art. 44. La încetarea valabilității contractului, indiferent de cauză, și în cazul în care beneficiarul nu încheie un nou contract, prestatorul va preda beneficiarului/reprezentantului legal/convențional al acestuia sau altui ocol silvic autorizat, pe bază de control de fond și proces-verbal de predare-primire, suprafețele de fond forestier pentru care a asigurat serviciile silvice, conform prevederilor din Regulamentul de pază a fondului forestier. În cazul în care proprietarul/reprezentantul legal/convențional al acestuia și delegatul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură nu se prezintă la ocolul silvic, la data înscrisă în notificare, controlul de fond se execută în lipsă și actul de control de fond se comunică, în copie, beneficiarului și gării forestiere, cu mențiunea că, începând cu data încheierii controlului de fond, ocolul silvic nu mai asigură paza fondului forestier, nu mai răspunde de eventualele pagube produse acestuia și fondul forestier respectiv este scos din gestiunea pădurarului și din fișa de arondare a cantonului silvic.

Art. 45. Personalul silvic cu atribuții de pază răspunde patrimonial, în conformitate cu prevederile Codului muncii, pentru pagubele produse pe suprafețele de fond forestier sau în terenurile din afara fondului forestier pe care le are în pază, în situația în care în termen de 24 de ore de la constatarea pagubelor nu informează, în scris, ocolul silvic.

Art. 46. Proprietarii de terenuri forestiere, în suprafață de până la 10 ha/propietar, fără amenajament silvic în vigoare, au dreptul, anual, în funcție de caracteristicile structurale ale arboretului, să recolteze, în condițiile legii, un volum maxim de 5 mc/an/ha, cu condiția încheierii contractului de prestări servicii silvice pe o perioadă de minimum 10 ani.

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 47. Prezentul contract se poate rezilia, prin acordul părților, cu notificare prealabilă, cu cel puțin 30 de zile înainte de data rezilierii, în următoarele condiții:

- 1) Prestatorul nu mai poate presta serviciile silvice din cauze organizatorice.
- 2) Beneficiarul își constituie structură proprie de administrare a fondului forestier, dorește să încheie contract de administrare sau de prestări servicii silvice cu un alt ocol silvic autorizat sau înstrăinează proprietatea.

Art. 48. Contractul se reziliază de plin drept în următoarele cazuri:

- a) ocolul silvic autorizat cu care era încheiat contractul de prestări servicii silvice s-a desființat;
- b) beneficiarul a decedat și mostenitorii legali nu se prezintă la direcția silvică/ocolul silvic pentru a încheia un nou contract în termen de 15 zile de la data înregistrării decesului;
- c) proprietarul/propietarii au vândut terenul forestier și noul proprietar nu se prezintă la direcția silvică/ocolul silvic pentru a încheia un nou contract în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;

d) proprietarii aflați în indiviziune, semnatori ai contractului de prestări servicii silvice, au realizat legal ieșirea din indiviziune;

e) proprietarul/prorietarii nu achită contravaloarea lucrărilor și serviciilor executate și facturate, așa cum sunt definite și la termenele precizate în cuprinsul contractului;

f) proprietarul/prorietarii întreprind acțiuni sau desfășoară activități care împiedică prestatorul să execute lucrările și serviciile înscrise în contract sau actele adiționale;

g) proprietarul/prorietarii au încheiat contract de administrare/prestări servicii silvice cu un alt ocol silvic autorizat fără să înștiințeze ocolul silvic din structura RNP – Romsilva cu care avea încheiat contract.

Art. 49. În cazul încetării de plin drept a contractului, prestatorul va notifica proprietarul/mostenitorii legali și structura teritorială de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, competentă teritorial, privind motivele încetării de plin drept a contractului, atenționând proprietarul/mostenitorii legali cu privire la obligația de a indica ocolul silvic autorizat care urmează să asigure în continuare administrarea sau serviciile silvice, conform prevederilor Legii nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și obligația de a participa la controlul de fond și de a prelua (cu precizarea în notificare a datei prezentării), pe bază de proces verbal de predare-primire, fondul forestier pentru care contractul a încetat de plin drept, în cazul în care nu indică ocolul silvic autorizat căruia urmează să i se predea fondul forestier respectiv.

Art. 50. În cazul în care proprietarii/mostenitorii legali nu indică ocolul silvic autorizat prin care să asigure continuitatea serviciilor silvice și căruia să i se predea fondul forestier și nici nu se prezintă la ocolul silvic la data precizată în notificare, se trece la executarea controlului de fond (în lipsa beneficiarului și/sau a delegatului structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură) și se comunică beneficiarului și structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură o copie după actul de control de fond cu mențiunea că, începând cu data încheierii controlului de fond, ocolul silvic nu mai asigură paza fondului forestier, nu mai răspunde de eventualele pagube produse acestuia și fondul forestier este scos din gestiunea pădurarului și din fișa de arondare a cantonului silvic.

Art. 51. Dacă este cazul, pentru neachitarea în termen a contravalorii serviciilor/lucrărilor executate de ocolul silvic și înscrisă în facturile emise, respectiv a penalizărilor, se trece la investirea cu formulă executorie a contractului și executarea beneficiarului, demarând procedurile de recuperare a debitelor și penalizărilor aferente acestora, inclusiv prin valorificarea masei lemnoase care se poate recolta de pe suprafața de fond forestier care face obiectul contractului, respectiv executarea și preluarea în proprietatea publică a statului, dacă legea permite, a suprafețelor de fond forestier care fac obiectul contractului respectiv, până la concurența sumei de achitat.

Art. 52. Odată cu rezilierea contractului/semnarea procesului verbal de punere în posesie, prestatorul va preda beneficiarului/împuternicitului legal al acestuia sau altui ocol silvic autorizat, pe bază de control de fond, suprafața fondului forestier, moment în care prestatorul nu mai are obligații privind executarea administrării și asigurării integrității suprafeței forestiere. Data executării controlului de fond și/sau predării către beneficiar a suprafeței forestiere, care face obiectul contractului, se comunică în scris beneficiarului și gărzii forestiere.

VIII. LITIGII

Art. 53. Eventualele litigii legate de nerespectarea clauzelor contractuale de către una din părțile semnatare, care nu se rezolvă pe cale amiabilă, se soluționează de către instanțele de judecată competente din localitatea în care prestatorul își are sediul.

IX. FORTA MAJORĂ

Art. 54. Forța majoră, așa cum este definită de legislația română, exonerează de obligații partea care o invocă, pe toată perioada în care aceasta se manifestă și produce efecte.

Art. 55. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica cealaltă parte în termen de 5 zile de la declanșarea fenomenului și de a lua măsuri pentru limitarea consecințelor produse de efectele forței majore.

Art. 56. Forța majoră trebuie dovedită și susținută cu înscrisuri elaborate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și însușite de organele abilitate de lege.

X. ALTE CLAUZE

Art. 57. Contractul de prestări servicii silvice constituie titlu executoriu pentru sumele datorate de către beneficiar prestatorului, pentru serviciile/lucrările executate de acesta din urmă, respectiv pentru sumele datorate de către prestator beneficiarului.

Art. 58. Prestarea serviciilor silvice este supusă prevederilor Legii nr. 46/2008 – Codul Silvic, republicată, și reglementărilor subsecvente acestuia, amenajamentelor silvice, normelor tehnice, ordinelor și instrucțiunilor în vigoare în materie de gospodărire și gestionare durabilă a pădurilor/perdelelor forestiere de protecție.

Art. 59. Beneficiarul are dreptul să solicite explicații verbale sau scrise de la prestator, legate de modul de executare a contractului, sau să participe la executarea controalelor de fond/particiale și la recepția lucrărilor executate de prestator.

Art. 60. La semnarea contractului, beneficiarul poate nominaliza persoana împuternicită notarial care să fie înscrisă în contract și care să-și asume răspunderea îndeplinirii obligațiilor contractuale și să-i reprezinte interesele pe perioada derulării contractului.

Art. 61. Aplicarea regimului silvic în fondul forestier care face obiectul prezentului contract este supusă controlului autorității publice centrale care răspunde de silvicultură și a unităților sale teritoriale.

Art. 62. Orice modificare/completare a legislației, normelor și instrucțiunilor care definesc regimul silvic, înlăptuită pe perioada derulării contractului, obligă părțile să adapteze clauzele contractuale, în conformitate cu aceste modificări și completări.

Art. 63. Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract astfel cum a fost redactat, întrucât exprimă voința noastră liberă și neviciată.

Art. 64. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile codului civil și cu prevederile legislației silvice.

Art. 65. Contractul va fi interpretat, în caz de nevoie, după legislația română.

Art. 66. Termenul „zi”, din contract, are semnificația de zi calendaristică.

Art. 67. Anexele cu harta amenajistică, fișa tehnică a pădurii, procesul-verbal de predare-primire și devizele de lucrări fac parte integrantă din contract, dacă se întocmesc și se menționează în textul contractului.

Art. 68. Pentru urmărirea respectării clauzelor prezentului contract se numesc ca responsabili:

a) din partea prestatorului, **ing. BENGEA MARIUS – Șeful Ocolului Silvic Târgoviște și NEDELCU FLORIN – Contabilul Șef al Ocolului Silvic Târgoviște;**

b) din partea beneficiarului **administrator special BOLD PETRE.**

Art. 69. Prezentul contract s-a încheiat astăzi 22.04.2019, în trei exemplare, din care un exemplar la direcția silvică, unul la ocolul silvic și unul la beneficiar.

PRESTATOR,

OCOLUL SILVIC TÂRGOVIȘTE

1. ȘEF OCOL SILVIC TÂRGOVIȘTE

ING. BENGEA MARIUS



2. CONTABIL ȘEF

NEDELCU FLORIN

REDACTAT

RESP. FOND FORESTIER PRIVAT

ING. FLOREA IULIAN-GEORGE

Flore

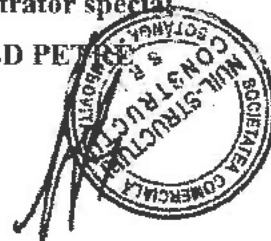
BENEFICIAR,

S.C. NUIL-STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

prin reprezentant

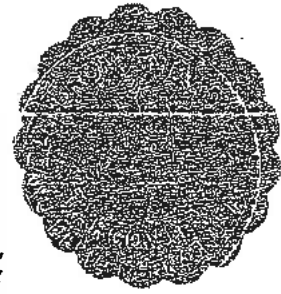
administrator special

BOLD PETRE



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între subsemnații:

- **CRISTACHE ION**, cetățean român, domiciliat în mun. Tîrgoviște, str. Liniștei, nr. 17, jud. Dîmbovița, posesor al C.I. seria DD, nr. 520868 eliberată de SPCLEP Tîrgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 22.07.2071, având CNP: 1550722151771 și **CRISTACHE GABRIELA**, de cetățenie română, domiciliată în mun. Tîrgoviște, str. Liniștei, nr. 17, jud. Dîmbovița, posesoare a C.I. seria DD, nr. 520872, eliberată de SPCLEP Tîrgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 17.05.2071, având CNP: 2540517151776, căsătorii sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, conform certificatului nr. 168318/28.05.2015 emis de CNARNN - INFONOT (RNNRM), soți, ambii în calitate de vânzători și

- **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în mun. Tîrgoviște, str. Magrini, nr. 53, corp C4, jud. Dâmbovița, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dâmbovița sub nr. J15/698/26.10.2011, cod unic de înregistrare 29270690, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, de cetățenie română, domiciliată în mun. Tîrgoviște, str. Ion Ciorănescu, nr. 1, bl. 9, sc. D, ap. 62, jud. Dîmbovița, posesoare a C.I. seria DD, nr. 723140, eliberată de SPCLEP Dîmbovița, la data de 24.07.2014, cu valabilitate până la data de 16.07.2024, având CNP: 2880716151676, în calitate de cumpărătoare,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare - cumpărare, în următoarele condiții:

Noi, **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, vindem către societatea **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 90.000 mp, având categoria de folosință „pădure”, situat în extravilanul comunei Șotânga, sat Șotânga, tarlaua 15, parcela 319/1 jud. Dâmbovița, cu vecini: la N - moșt. def. Vasile-Nicolae pe o distanță de 325,96 m, la E - teren adm. Primăria com. Șotânga pe o distanță de 145,36 m, la S - Ocolul Silvic Tîrgoviște pe o distanță de 352,55 m și la V - Ocolul Silvic Tîrgoviște pe o distanță de 485,81 m, identificat cu nr. cadastral 801, înscris în Cartea Funciara nr. 71358 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 435), a localității Șotânga, jud. Dâmbovița, cu încheierea nr. 6097/14.09.2004, pronunțată de Judecătoria Tîrgoviște, Biroul de carte funciara.

Noi, **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de vânzători, garantăm și declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art. 244 Cod penal privind înșelăciunea, că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului înscris, în timpul căsătoriei noastre, prin contribuție comună și egală, prin cumpărare de la Armatu Ileana - Elisabeta, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 5109/13.09.2004, de notar public Chintea Anca - Rodica, cu sediul în mun. Tîrgoviște, jud. Dâmbovița.

Terenul ce face obiectul prezentului contract nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, este liber de orice sarcini, ipotecă și servituți, cu excepția notării Promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare autentificată sub nr. 196/04.03.2015 de notar public Finteanu Delia Elena, cu sediul în mun. Tîrgoviște, jud. Dâmbovița și a intabulării dreptului de ipotecă legală pentru suma de 90.000 RON (nouăzeci mii lei), sarcini înscrise în favoarea societății cumpărătoare **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, care se vor radia din oficiu odată cu intabularea prezentului înscris, astfel cum rezultă și din Extrașul de carte funciara pentru autentificare nr. 41328, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tîrgoviște, jud. Dâmbovița, la data de 25.05.2015, noi, vânzătorii, garantând pe cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1695 Cod civil, precum și oricăror vicii ascunse, conform art. 1707 Cod civil.

Înstrăinarea suprafeței de teren se face cu respectarea prevederilor Codului civil și ale Codului silvic, cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune al vecinilor, proprietari de fond forestier,

S.S. CRISTACHE ION

S.S./S. NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.

reprezentată de asociat unic și administrator

S.S. CRISTACHE GABRIELA

STAN LOREDANA

având în vedere că niciunu dintre preumtori nu si-a manifestat intenția de cumpărare, astfel cum rezultă din Adresele nr. 2853/09.04.2015, nr. 4225/06.05.2015 și nr. 6193/21.05.2015, emise de Direcția Silvică Dâmbovița și respectiv de Primăria com. Șotânga, ca urmare a comunicării ofertelor de vânzare prin intermediul Biroului Individual Notarial Finteanu Delia Elena.

Eu, **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, în calitate de cumpărătoare, declar pe proprie răspundere că am vizionat personal imobilul ce face obiectul prezentului contract, am luat cunoștință de modul de dobândire a dreptului de proprietate de către vânzători, de situația juridică a imobilului astfel cum reiese din actele originale prezentate de către vânzători, precum și de conținutul extrasului de carte funciară pentru autentificare menționat mai sus și sunt de acord să contractez în aceste condiții, fără a-i exonera însă pe aceștia de garanția împotriva oricăror vicii și evicțiuni, prevăzute de art. 1695 și art. 1707 din Codul civil.

Noi, **CRISTACHE ION și CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de vânzători, garantăm și declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art. 244 Cod penal privind înșelăciunea, că imobilul ce face obiectul prezentului contract se află în proprietatea noastră exclusivă, este liber de orice sarcini, ipotecă și servituți, cu excepția celor menționate mai sus, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești civile sau penale, nu a fost naționalizat sau expropriat, nu este inclus într-zonă de protecție a unui sit arheologic, nu face obiectul vreunui drept de preempțiune convențională, se află în circuitul civil, nu este afectat de vreă clauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu este supus niciunei forme de executare silită, nu există cereri, somății sau orice astfel de proceduri inițiate în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 18/1991 sau a Legii nr. 247/2005, nu există contracte de închiriere, arendare, comodat, uzufruct, uz, asociere în participațiune sau alte convenții în baza cărora terțe persoane să reclame vreun drept asupra imobilului, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale și de asemenea declarăm că nu am încheiat antecontracte sau promisiuni de a contracta, cu excepția Promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare autentificată sub nr. 196/04.03.2015 de notar public Finteanu Delia Elena, cu sediul în mun. Târgoviște, jud. Dâmbovița, încheiată cu **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, nici înscrisuri sub semnătură privată cu terții, având ca obiect terenul ce face obiectul prezentului contract, iar în caz contrar, înțelegând să răspundem atât civil cât și penal.

Noi, **CRISTACHE ION și CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de vânzători, garantăm și declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art. 244 Cod penal privind înșelăciunea următoarele:

- nu am încheiat nicio convenție matrimonială și suntem căsătorii sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri;

- impozitele și taxele aferente terenului descris mai sus sunt achitate la zi, astfel cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 177 din data de 21.05.2015, eliberat de Primăria comunei Șotânga, jud. Dâmbovița.

Transmisiunea proprietății, cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și nefrădită a posesiei și a folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.

Noi, **CRISTACHE ION și CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de vânzători, garantăm pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilului și declarăm că a fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperii viciile aparente, pe care noi, vânzătorii aveam obligația să le remediem de îndată.

Eu, **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, în calitate de cumpărătoare, declar pe proprie răspundere că am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperii viciile aparente și nu am descoperit niciun viciu aparent pe care vânzătorii ar avea obligația să îl remedieze de îndată și totodată declar ca am luat cunoștință de prevederile art. 1709 Cod civil, potrivit cărora, cumpărătorul care a descoperit viciile ascunse ale lucrului este obligat să le aducă la cunoștința vânzătorilor într-un termen rezonabil, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a cere rezoluțiunea vânzării.

S.S. CRISTACHE ION

S.S. CRISTACHE GABRIELA

S.S./S. NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.

reprezentată de asociat unic și administrator

STAN LOREDANA

Prețul ferm și total al acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de 90.000 LEI (nouăzeci și mie), pe care noi, vânzătorii, declarăm pe proprie răspundere că l-am primit integral, de la promitentă cumpărătoare NULL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator STAN LOREDANA, prin transfer bancar, la data de 23.02.2015, în contul deschis pe numele promitentului vânzător CRISTACHE ION, la Banca Comercială Română S.A., având cod IBAN RO73RNCBC128045246500001.

Eu, NULL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator STAN LOREDANA, cumpăr de la CRISTACHE ION și CRISTACHE GABRIELA, dreptul de proprietate terenului în suprafață de 90.000 mp, având categoria de folosință „pădure”, situat în extravilanul comunei Șotânga, sat Șotânga, tarlaua 15, parcela 319/1 jud. Dâmbovița, cu vecinii: la N – moșt. def. Vasile Nicolae pe o distanță de 325,96 m, la E – teren adm. Primăria com. Șotânga pe o distanță de 145,36 m, la S – Ocolul Silvic Târgoviște pe o distanță de 352,55 m și la V – Ocolul Silvic Târgoviște pe o distanță de 485,81 m, identificat cu nr. cadastral 801, înscris în Cartea Funciară nr. 71358 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 435), a localității Șotânga, jud. Dâmbovița, pentru care am plătit prețul de 90.000 LEI (nouăzeci și mie), în condițiile mai sus menționate și mă declar înru totul de acord cu conținutul prezentului contract.

Noi, părțile, declarăm că nu mai avem nicio pretenție reciprocă, cu privire la drepturile și obligațiile rezultate din Promisiunea bilaterală de vânzare – cumpărare autenticată sub nr. 196/04.03.2015 de notarul public Finteanu Delia Elena, cu sediul în mun. Târgoviște, jud. Dâmbovița, inclusiv cu privire la depășirea termenului stabilit prin acestea și solicităm radierea din cartea funciară a tuturor sarcinilor înscrise în baza acestora.

Eu, NULL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator STAN LOREDANA, în calitate de cumpărătoare, declar că mi-au fost aduse la cunoștință de către notarul public instrumentator prevederile art. 29 din Legea nr. 350/2001 și sunt de acord să închei prezentul contract de vânzare – cumpărare fără certificat de urbanism, asumându-mi orice consecințe ar rezulta din nedeținerea informațiilor cuprinse în acesta.

Subsemnații CRISTACHE ION și CRISTACHE GABRIELA, în calitate de vânzători, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public instrumentator prevederile art. 77¹ alin. 4 din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, privind plata impozitului pentru venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 1660-1665 Cod civil precum și prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că prețul stipulat în prezentul contract reprezintă prețul real și serios al vânzării, ni s-au adus la cunoștință de către notarul public instrumentator consecințele civile și penale, referitoare la sancțiunile nedeclarării prețului real al vânzării, precum și prevederile Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cunoaștem obligațiile ce ne revin conform prevederilor Codului fiscal și a normelor de aplicare ale acestuia, precum și sancțiunile referitoare la omisiunea în tot sau în parte a evidențierii în actele contabile ori în alte documente cerute de lege a veniturilor realizate, prețul stabilit prin prezentul contract incluzând toate taxele directe și indirecte în sarcina vânzătorilor.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 656/2002 cu modificările și completările ulterioare pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Codului fiscal referitoare la obligativitatea depunerii declarațiilor fiscale cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului contract, în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului contract, în caz contrar asumându-ne toate riscurile și consecințele ce ar putea rezulta din starea noastră de pasivitate.

Noi, părțile, cunoaștem prevederile Legii nr. 70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată, inclusiv cu prevederile cu privire la sancțiunile prevăzute de aceasta.

Exclusiv în vederea taxării terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare – cumpărare a fost evaluat la suma de 27.000 EUR (douăzeci și șapte mii euro), echivalentul a 120.015 LEI (unasută douăzeci și cinci prezece mii lei), la cursul valutar BNR de 1 EUR = 4.4450 lei, de astăzi,

S.S. CRISTACHE ION

S.S. CRISTACHE GABRIELA

S.S./S. NULL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.
reprezentată de asociat unic și administrator
STAN LOREDANA

data autentificării prezentului contract, valoare rezultată din Expertiza orientativă a valorilor de circulație privind bunurile imobile din județul Dâmbovița, pe anul 2015.

Subsemnații CRISTACHE ION și CRISTACHE GABRIELA, în calitate de vânzători ne declarăm în mod expres de acord cu radierea dreptului nostru de proprietate și intabularea definitivă a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătoarei, în cartea funciară a imobilului ce face obiectul prezentului contract.

Subscrisa NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator STAN LOREDANA, declară și garantează următoarele:

este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului contract, iar persoana care semnează prezentul contract are deplină capacitate și autoritate să reprezinte societățile în mod legal și valabil;

- nu au fost inițiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au inițiat popriri, împotriva sa sau a proprietății sale și, după cunoștința sa, nici nu sunt amenințate cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile lor, situația lor financiară sau juridică;

- nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură d'insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societăților sau unei părți importante ale acestora, iar societatea nu sunt pe punctul de a lua o astfel de decizie.

Conform art. 35 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul, iar noi părțile contractante mandatăm notarul public, prin persoanele desemnate de acesta, să efectueze formalitățile necesare intabulării prezentului contract de vânzare - cumpărare în cartea funciară.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

La baza autentificării prezentului contract au stat următoarele acte: acte de identitate și acte de stare civilă; Încheierea nr. 6097/14.09.2004, pronunțată de Judecătoria Târgoviște, Biroul de carte funciară; Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 5109/13.09.2004, de notar public Chintea Anca - Rodica, cu sediul în mun. Târgoviște, jud. Dâmbovița; Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 41328, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște, jud. Dâmbovița, la data de 25.05.2015; Promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare autentificată sub nr. 196/04.03.2015 de notar public Finteanu Delia Elena, cu sediul în mun. Târgoviște, jud. Dâmbovița; Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 177 din data de 21.05.2015, eliberat de Primăria comunei Șotânga, jud. Dâmbovița; Adeverința nr. 6193/21.05.2015, eliberată de către Primăria comunei Șotânga, jud. Dâmbovița; Adresa nr. 4165/06.04.2015, emisă de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, Direcția Silvică Dâmbovița; Adresa nr. 2853/09.04.2015 emisă de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, Direcția Silvică Dâmbovița; Adresa nr. 280/06.03.2015, emisă de Direcția pentru Cultură a jud. Dâmbovița; documentația cadastrală.

Subsemnații CRISTACHE ION și CRISTACHE GABRIELA, în calitate de vânzători și NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator STAN LOREDANA, în calitate de cumpărătoare, declarăm pe proprie răspundere că, înainte de semnarea prezentului contract de vânzare - cumpărare, am citit în întregime cuprinsul acestuia, am înțeles

S.S. CRISTACHE ION

S.S. CRISTACHE GABRIELA

S.S./L.S. NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.

reprezentată de asociat unic și administrator

STAN LOREDANA

conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am constatat că el corespunde întru totul voinței și condițiilor stabilite de noi, ca urmare a cererii noastre, am înțeles toate clauzele stipulate, care au fost negociate, convenite și acceptate în mod expres de către noi, părțile contractante, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest contract, sau din declarații false privind prezentul contract de vânzare - cumpărare, nu avem niciun fel de pretenții, de nicio natură, inclusiv patrimonială, față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat la biroul notarului public Finteanu Delia Elena, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și patru duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, două exemplare s-au eliberat părților, iar un exemplar se depune la BCPI Tîrgoviște.

VÂNZĂTORI:

CRISTACHE ION

Mențiune olografă: Am citit și am înțeles
S.S.

CRISTACHE GABRIELA

Mențiune olografă: Am citit și am înțeles
S.S.

CUMPĂRĂTOARE:

NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L

reprezentată de asociat unic și administrator
STAN LOREDANA
S.S./L.S.

te
re
a
ul

și
re
re
ia

u
u
le

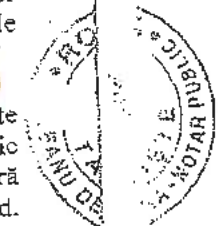
le
tă
u
ul

se
in
in
le

la
că
or
le

te
io
ră
d.
r.
a;
ri
d.
d.
a,
a

și
N
sa
es





ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 604

Anul 2015 luna 05 ziua 28

În fața mea, FINTEANU DELIA ELENA, notar public, la sediul biroului mai sus menționat, s-au prezentat:

- CRISTACHE ION, cetățean român, domiciliat în mun. Târgoviște, str. Liniștei, nr. 17, jud. Dâmbovița, identificat cu C.I. seria DD, nr. 520868 eliberată de SPCLEP Târgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 22.07.2071, având CNP: 1550722151771, în nume propriu,
- CRISTACHE GABRIELA, de cetățenie română, domiciliată în mun. Târgoviște, str. Liniștei, nr. 17, jud. Dâmbovița, identificată cu C.I. seria DD, nr. 520872, eliberată de SPCLEP Târgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 17.05.2071, având CNP: 2540517151776, în nume propriu și
- STAN LOREDANA, de cetățenie română, domiciliată în mun. Târgoviște, str. Ion Ciorănescu, nr. 1, bl. 9, sc. D, ap. 62, jud. Dâmbovița, identificată cu C.I. seria DD, nr. 723140, eliberată de SPCJEP Dâmbovița, la data de 24.07.2014, cu valabilitate până la data de 16.07.2024, având CNP: 2880716151676, în calitate de asociat unic și administrator al NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L., care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit. b din Legea nr.36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul în sumă de 700,00 lei + TVA (0 lei) cu bon fiscal nr. 19/28.05.2015.

S-a perceput impozitul datorat pentru venitul din transferul proprietății imobiliare de vânzătorul Cristache Ion în sumă de 1.200,00 lei cu bon fiscal nr. 4/28.05.2015; calculat la valoarea de 60.008,00 lei.

S-a perceput impozitul datorat pentru venitul din transferul proprietății imobiliare de vânzătoarea Cristache Gabriela în sumă de 1.200,00 lei cu bon fiscal nr. 4/28.05.2015, calculat la valoarea de 60.008,00 lei.

S-a perceput taxa de publicitate imobiliară în sumă de 180 lei cu chitanța nr. 051348/28.05.2015, pentru cod 2.3.2., calculată la valoarea de 120.015,00 lei.

S-a perceput taxă INFONOT (verificare RNNRM) în sumă de 18,60 lei cu bon fiscal nr. 4/28.05.2015.

**NOTAR PUBLIC
FINTEANU DELIA ELENA
S.S./S.**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de FINTEANU DELIA ELENA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.





ANCP
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

Dosarul nr. 62620/28-07-2015

INCHEIERE Nr. 62620

REGISTRATOR Ungureanu Ileana Florina

ASISTENT REGISTRATOR Silisteanu Alina

Asupra cererii introduse de ANAF DGRFP- PLOIESTI AJFP DAMBOVITA AFP TARGOVISTE PRIVIND PE SC NIUL STRUCTURI CONSTRUCTII SRL domiciliat in Romania privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. proces verbal de sechestrul asiguratoriu pentru bunuri imobile nr. 92767/17-07-2015 emis de DGRFP Ploiesti, AJFP Dambovita;
 - fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 233,
- Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 801, inscris in cartea funciara 71358 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 435) UAT Sotanga avand proprietarii: Nuil Structuri Constructii Srl in cota de 1/1 de sub B.3;
- se inscrie sechestrul asiguratoriu pentru suma de 1.701.200 lei, reprezentand obligatii de plata, in favoarea: DGRFP Ploiesti, AJFP Dambovita sub C.3 din cartea funciara 71358 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 435) UAT Sotanga;

Prezenta se va comunica partilor:
DGRFP Ploiesti, AJFP Dambovita,
SC NIUL STRUCTURI CONSTRUCTII SRL.

* Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
31-07-2015

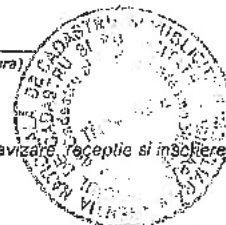
Registrator,
Ungureanu Ileana Florina

Asistent-registrator,
Silisteanu Alina

(parafe si semnatura)

(parafe si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

Nr. cerere	62620
Ziua	28
Luna	07
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Nr. CF vechi: 435

Adresa: -

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 801 Top: -	90.000	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
43175 / 29.05.2015		
Act notarial nr. contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 604, din 28.05.2015, emis de NP Finteanu Delia Elena		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala. I / 1	A1
1) NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII SRL, CIF: 29270690		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
62620 / 28.07.2015		
Act administrativ nr. proces verbal de sechestru asiguratoriu pentru bunuri imobile nr. 92767, din 17.07.2015, emis de DGRFP Ploiesti, AJFP Dambovita		
C3	se inscrie sechestru asigurator pentru suma de 1.701.200 lei, reprezentand obligatii de plata, in favoarea: DGRFP Ploiesti, AJFP Dambovita	A1

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Cad: 801 Top: -	90.000	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	padure	NU	90.000	15	319/1	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 233,

Data solutiunii,
31/07/2015

Asistent-registrator,
ALINA SILISTEANU

Referent,

Data eliberării,

1/1

(parafa și semnătură)



(parafa și semnătură)

DUPPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

211 = 404
404 = 2721
62
900
9000
dan Baneasa

PROMISIUNE BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPARARE

Între subsemnații:

- **CRISTACHE ION**, cetățean român, domiciliat în mun. Tîrgoviște, str. Linistei, nr. 17, jud. Dâmbovița, posesor al C.I. seria DD, nr. 520868 eliberată de SPCLEP Tîrgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 22.07.2071, având CNP: 1550722151771 și **CRISTACHE GABRIELA**, de cetățenie română, domiciliată în mun. Tîrgoviște, str. Linistei, nr. 17, jud. Dâmbovița, posesoare a C.I. seria DD, nr. 520872, eliberată de SPCLEP Tîrgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 17.05.2071, având CNP: 2540517151776, căsătoriti sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, conform certificatului nr. 58336/04.03.2015 emis de CNARNN - INFONOT (RNNRM), soți, ambii în calitate de **promitenți vânzători** și

- **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în mun. Tîrgoviște, str. Magrini, nr. 53, corp C4, jud. Dâmbovița, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dâmbovița sub nr. J15/698/26.10.2011, cod unic de înregistrare 29270690, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, de cetățenie română, domiciliată în mun. Tîrgoviște, str. Ion Ciorănescu, nr. 1, bl. 9, sc. D, ap. 62, jud. Dâmbovița, posesoare a C.I. seria DD, nr. 723140, eliberată de SPCJEP Dâmbovița, la data de 24.07.2014, cu valabilitate până la data de 16.07.2024, având CNP: 2880716151676, în calitate de **promitentă cumpărătoare**,

a intervenit prezenta convenție:

Noi, **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, ne obligăm să vindem către **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de **90.000 mp**, având categoria de folosință „pădure”, situat în extravilanul comunei Șotânga, sat Șotânga, jud. Dâmbovița, cu vecinii: la N - moșt. def. Vasile-Nicolae pe o distanță de 325,96 m, la E - teren adm. Primăria com. Șotânga pe o distanță de 145,36 m, la S - Ocolul Silvic Tîrgoviște pe o distanță de 352,55 m, la V - Ocolul Silvic Tîrgoviște pe o distanță de 485,81 m, identificat cu nr. cadastral **801**, înscris în **Cartea Funciară nr. 435** a localității Șotânga, jud. Dâmbovița, cu încheierea nr. 6097/14.09.2004, pronunțată de Judecătoria Tîrgoviște, Biroul de carte funciară.

Noi, **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de promitenți vânzători, garantăm și declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art. 244 Cod penal privind înșelăciunea, că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului înscris, în timpul căsătoriei noastre, prin contribuție comună și egală, prin cumpărare de la Armatu Ileana - Elisabeta, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 5109/13.09.2004, de notar public Chintea Anca - Rodica, cu sediul în mun. Tîrgoviște, jud. Dâmbovița.

Subsemnații **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, garantăm și declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art. 244 Cod penal privind înșelăciunea, că nu am încheiat nicio convenție matrimonială și suntem căsătoriti sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri.

Terenul ce face obiectul prezentei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, este liber de orice sarcini și servituți, astfel cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 16145 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tîrgoviște, jud. Dâmbovița, ca urmare a cererii din data de 02.03.2015.

Eu, **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, în calitate de promitentă cumpărătoare, declar pe proprie răspundere că, am vizionat personal imobilul ce face obiectul prezentului contract, am luat S.S. **CRISTACHE ION**

S.S./S. **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**

reprezentată de asociat unic și administrator

S.S. **CRISTACHE GABRIELA**

STAN LOREDANA

cunoștință de modul de dobândire a dreptului de proprietate de către promitenții vânzători, de situația juridică a terenului astfel cum reiese din actele originale prezentate de către promitenții vânzători, precum și de conținutul extrasului de carte funciară pentru informare menționat mai sus și sunt de acord să contractez în aceste condiții.

Noi, **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de promitenți vânzători, garantăm și declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art. 244 Cod penal privind înșelăciunea, că imobilul ce face obiectul prezentei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, se află în proprietatea noastră exclusivă, este liber de orice sarcini, ipotecă și servituți, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești civile sau penale, nu a fost naționalizat sau expropriat, nu este inclus într-o zonă de protecție a unui sit arheologic, nu face obiectul vreunui drept de preempțiune convențional, se află în circuitul civil, nu este afectat de vreo clauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu este supus niciunei forme de executare silită, nu există cereri, notificări, somații sau orice astfel de proceduri inițiate în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 18/1991 sau a Legii nr. 247/2005, nu există contracte de închiriere, comodat, arendare, uzufruct, uz, asociere în participațiune sau alte convenții în baza cărora terțe persoane să reclame vreun drept asupra imobilului, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale și de asemenea declarăm că nu am încheiat alte promisiuni de a contracta, nici înscrisuri sub semnătura privată cu terții, având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului înscris, iar în caz contrar, înțelegând să răspundem atât civil cât și penal, garantând să vindem imobilul fără sarcini, datorii, ipotecă sau alte garanții în favoarea terților.

Noi, părțile contractante, ne obligăm să încheiem contractul de vânzare în formă autentică până cel mai târziu la data de 04.05.2015 inclusiv, termen care poate fi prelungit cu acordul părților.

Promitentă cumpărătoare, anterior încheierii contractului de vânzare în formă autentică, are obligația de a verifica starea în care se află imobilul, pentru a descoperi viciile aparente pe care vânzătorii ar avea obligația să le remedieze de îndată, împreună cu eventualele vicii ascunse.

Noi, părțile contractante, convenim de comun acord că prețul ferm și total al vânzării să fie de 90.000 RON (nouăzeci mii lei), pe care noi, **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de promitenți vânzători, declarăm pe proprie răspundere că l-am primit integral, de la promitentă cumpărătoare **NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, prin transfer bancar, la data de 23.02.2015, în contul deschis pe numele promitentului vânzător **CRISTACHE ION**, la Banca Comercială Română S.A., având cod IBAN RO73RNCB0128045246500001, promitentă cumpărătoare **NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, executându-și integral obligația de plată a prețului.

Eu, **NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, mă oblig să cumpăr, în condițiile stipulate în prezentul contract, de la **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, la prețul total de 90.000 RON (nouăzeci mii lei), pe care l-am achitat integral, în condițiile menționate în prezentul înscris.

Noi, **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de promitenți vânzători, declarăm că am luat cunoștință de obligația de a achita la data autentificării contractului de vânzare impozitul pentru venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, conform prevederilor Codului fiscal. De asemenea, ne obligăm în mod expres, ca la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică să prezentăm în original următoarele acte/documente:

- actul de identitate;
- acte de proprietate, documentația cadastrală, încheierea de intabulare a dreptului de proprietate;
- certificatul de atestare fiscală emis de organele fiscale locale în a căror rază teritorială se află înregistrat fiscal imobilul, care să ateste achitarea la zi a tuturor obligațiilor bugetare locale scadente la data de întâi a lunii următoare înstrăinării;
- documentele eliberate de autoritățile competente în baza art. 45 din Codul silvic, din care să rezulte respectarea procedurii prevăzute de această lege cu privire la dreptul de preempțiune;

S.S. CRISTACHE ION

S.S./L.S. NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.

reprezentată de asociat unic și administrator

S.S. CRISTACHE GABRIELA

STAN LOREDANA

- documentele din care să rezulte înscrierea terenului în amenajamentul silvic;
 - orice alte acte/documente pe care notarul public instrumentator le va considera necesare și utile pentru ca părțile să încheie contractul de vânzare în conformitate cu: legea, ordinea publică și bunele moravuri.

De asemenea, promitenții vânzători cu cel puțin 4 (patru) zile lucrătoare înainte încheierii contractului de vânzare va solicita notarului public instrumentator să obțină extrasele de carte funciară pentru autentificare cu privire la imobilele ce fac obiectul prezentului înscris.

Eu, **NUIL – STRUCTURI CONSTRUCȚII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, în calitate de promitentă cumpărătoare mă oblig: să achit integral prețul vânzării conform prevederilor prezentului contract, să achit taxele notariale și să prezint în original actele de înregistrare.

În cazul în care promitenții-vânzători nu își execută toate obligațiile asumate prin prezenta promisiune, sau contractul de vânzare în formă autentică nu se încheie din culpa lor, promitentă cumpărătoare va putea opta între:

- a cere rezoluțiunea prezentei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare și restituirea dublului sumei achitate până la data respectivă sau

- promitentă cumpărătoare va putea solicita instanței competente pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare, cu consemnarea restului de preț, în condițiile legii.

În cazul în care promitentă cumpărătoare nu își execută toate obligațiile asumate prin prezenta promisiune sau contractul de vânzare în formă autentică nu se încheie din culpa sa, promitenții vânzători vor putea opta între:

- a cere rezoluțiunea prezentei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, situație în care promitentă cumpărătoare nu va mai primi suma pe care a plătit-o, aceasta fiind păstrată de promitenții vânzători cu titlu de despăgubiri sau

- promitenții vânzători vor putea solicita instanței competente pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare, în condițiile legii.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile art. 45 din Codul silvic și de prevederile art. 1746 din Codul civil, cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune de către coproprietarii și vecinii terenului, iar eu, promitentă cumpărătoare, declar că îmi asum orice consecințe ar rezulta în cazul exercitării dreptului de preempțiune de către oricare dintre preemtori, situație în care, prezenta promisiune bilaterale de vânzare-cumpărare se va desființa de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea niciunei alte formalități, promitenții vânzători urmând a restitui integral suma primită, prezenta clauză constituind acordul nostru de radiere a prezentei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare din cartea funciară a imobilului.

Dispoziții finale

Obligațiile rezultate din prezenta convenție, se transmit conform legii, succesorilor părților, care vor fi ținute să le execute întocmai.

Prezenta promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare se face în condițiile art. 1279 și 1669 Cod civil.

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 1660-1665 Cod civil precum și prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că prețul stipulat în prezentul contract reprezintă prețul real și serios al vânzării, ni s-au adus la cunoștință de către notarul public instrumentator consecințele civile și penale, referitoare la sancțiunile nedeclarării prețului real al vânzării, precum și prevederile Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cunoaștem obligațiile ce ne revin conform prevederilor Codului fiscal și a normelor de aplicare ale acestuia, precum și sancțiunile referitoare la omisiunea în tot sau în parte a evidențierii în actele contabile ori în alte documente cerute de lege a veniturilor realizate, prețul stabilit prin prezentul contract incluzând toate taxele directe și indirecte în sarcina promitenții vânzători.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea

informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Noi, părțile contractante, declarăm că ne-au fost explicate de către notarul public instrumentator prevederile art. 627 alin. 4 Cod civil și ale art. 60¹ din Legea nr. 71/2011 privitoare la clauza de inalienabilitate care este subînțeleasă prin încheierea prezentului contract, precum și prevederile art. 2386 pct.2 Cod civil conform cărora promitentă cumpărătoare au dreptul să solicite înscrierea în cartea funciară a ipotecii legale asupra imobilului, pentru restituirea sumei plătite în baza prezentei promisiuni, în caz de neexecutare a promisiunii de a contracta de către promitentii vânzători.

Noi, părțile contractante, suntem de acord și solicităm notarea prezentei promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare în cartea funciară a imobilului în temeiul art. 906 Cod civil și totodată mandatăm notarul public, prin persoanele desemnate de acesta, să efectueze formalitățile necesare notării prezentului contract în cartea funciară.

La baza autentificării prezentului înscris au stat următoarele acte: acte de identitate și acte de stare civilă; certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dâmbovița sub nr. J15/698/26.10.201; Încheierea nr. 6097/14.09.2004, pronunțată de Judecătoria Târgoviște, Biroul de carte funciară; Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 5109/13.09.2004, de notar public Chintea Anca - Rodica, cu sediul în mun. Târgoviște, jud. Dâmbovița; Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 16145 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște, jud. Dâmbovița, ca urmare a cererii din data de 02.03.2015; documentația cadastrală.

Subsemnații **CRISTACHE ION** și **CRISTACHE GABRIELA**, în calitate de promitenți vânzători și **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **STAN LOREDANA**, în calitate de promitentă cumpărătoare, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit în întregime cuprinsul acestuia, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am constatat că el corespunde întru totul voinței și condițiilor stabilite de noi, ca urmare a cererii noastre, am înțeles toate clauzele stipulate, care au fost negociate, convenite și acceptate în mod expres de către noi, părțile contractante, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act, sau din declarații false privind prezenta promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, nu avem niciun fel de pretenții, de nicio natură, inclusiv patrimonială, față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat la biroul notarului public Finteanu Delia Elena, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și patru duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, două exemplare s-au eliberat părților și un exemplar pentru BCPI Târgoviște, jud. Dâmbovița.

PROMITENȚI VÂNZĂTORI:
CRISTACHE ION

Mențiune olografă: Am citit și am înțeles
S.S.

CRISTACHE GABRIELA

Mențiune olografă: Am citit și am înțeles
S.S.

PROMITENTĂ CUMPĂRĂTOARE
NUIL - STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.
reprezentată de asociat unic și administrator
STAN LOREDANA
S.S./L.S.





ROMANIA
 UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
 B.I.N. "FINTEANU DELIA ELENA"
 Licenta de functionare nr. 226/3349/13.06.2014
 Sediul: Târgoviște, B-dul Libertății, nr. 2, bl. C4, et. 1, jud. Dambovița
 Telefon/fax: 0345/401131, 0772/266304
 e-mail: notariat.finteanu@gmail.com

ÎNCHETARE DE AUTENTIFICARE NR. 196
Anul 2015 luna 03 ziua 04

În fața mea, **FINTEANU DELIA ELENA**, notar public, la sediul biroului mai sus menționat, s-au prezentat:

- **CRISTACHE ION**, cetățean român, domiciliat în mun. Tîrgoviște, str. Liniștei, nr. 17, jud. Dîmbovița, identificat cu C.I. seria DD, nr. 520868 eliberată de SPCLEP Tîrgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 22.07.2071, având CNP: 1550722151771, în nume propriu,

- **CRISTACHE GABRIELA**, de cetățenie română, domiciliată în mun. Tîrgoviște, str. Liniștei, nr. 17, jud. Dîmbovița, identificată cu C.I. seria DD, nr. 520872, eliberată de SPCLEP Tîrgoviște, la data de 06.01.2011, cu valabilitate până la data de 17.05.2071, având CNP: 2540517151776, în nume propriu și

- **STAN LOREDANA**, de cetățenie română, domiciliată în mun. Tîrgoviște, str. Ion Ciorănescu, nr. 1, bl. 9, sc. D, ap. 62, jud. Dîmbovița, identificată cu C.I. seria DD, nr. 723140, eliberată de SPCJEP Dîmbovița, la data de 24.07.2014, cu valabilitate până la data de 16.07.2024, având CNP: 2880716151676, în calitate de asociat unic și administrator al **NUIL - STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.**,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul în sumă de 900,00 lei + TVA (0 lei) cu bon fiscal nr. 04.03.2015.

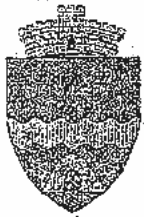
S-a perceput taxă ANCPI în sumă de 60,00 lei cu chitanța nr. 04.03.2015.

S-a perceput taxă INFONOT (verificare RNNRM) în sumă de 18,60 lei cu bon fiscal nr. 04.03.2015.

NOTAR PUBLIC,
FINTEANU DELIA ELENA
 S.S./L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de **FINTEANU DELIA ELENA**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
FINTEANU DELIA ELENA



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI ȘOTÂNGA
Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 373, CP: 137430, Șotânga
Tel: 004 0245 229207 Fax: 004 0245 229013

E-mail: sotanga@cid.ro; primaria@sotanga.ro

Web: www.sotanga.ro



NR. 9727/04.07.2017

CATRE,

MAESTRO SPRL filiala Bucuresti

Lichidator judiciar al NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L – in insolventa
Reprezentant permanent Enache Marilena-Mariana

Urmare a cererii dumneavoastra nr.1414 din 30.06.2017 inregistrata la institutia noastra sub nr.9727/03.07.2017, va comunicam ca debitoarea SC NUIL-STRUCTURI CONSTRUCTII SRL, cu sediul situat in str.Magrini, nr.53, corp 4C, Targoviste, jud. Dambovita, numar de ordine in Registrul Comertului J15/698/2011, CUI 29270690 figureaza si a figurat in perioada 2015-2017 in evidentele noastre fiscale cu urmatoarele bunuri:

- teren - teren in suprafata de 90 000 mp, avand categoria de folosinta "padure" situat in extravilanul comunei Sotanga, sat Sotanga.

Anexam prezentei:

- decizie de plata rectificativa finala 2017,2016,2015;
- contract de vanzare-cumparare nr.604/28.05.2015;

Cu stima,

PRIMAR,
Ec. Constantin Stroe



SEF SERV. FIN-CTB
Ec. Camelia Elena Plesa

INTOCMIT,
Insp. Gheorghe Cornelia



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73648 Șotânga

Nr. cerere	154174
Ziua	29
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100110100156



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73648	90.000	Teren neimpregmuit; imobil înscris în CF sporadic 71358;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
100286 / 09/11/2020 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Șotânga); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 73648 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1004. A1
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 604, din 28/05/2015 emis de BNP Finteanu Delia Elena;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII SRL, CIF:29270690 A1
B3	se radiază promisiunea bilaterală de vânzare-cumparare notată sub B2 cu încheierea nr. 17109 din 04.03.2015 A1
Act Administrativ nr. cerere de notare deschidere procedura de insolventa nr. 1559 în dosar nr. 149/120/2017 față de NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII SRL, din 19/07/2017 emis de MAESTRO SPRL (hotarare judecatoreasca încheiere pronunțată în dosar nr. 149/120/2017/13.01.2017 Tribunalul Dambovita);	
B4	se notează deschiderea procedurii generale a insolvenței a proprietarului tabular de sub B 3 dispusa prin Încheierea din Camera de Consiliu din data de 13.01.2017 pronunțată de Tribunalul Dambovita, secția all A Civila în dosar nr 149/120/2017 A1

C. Partea III. SARCINI

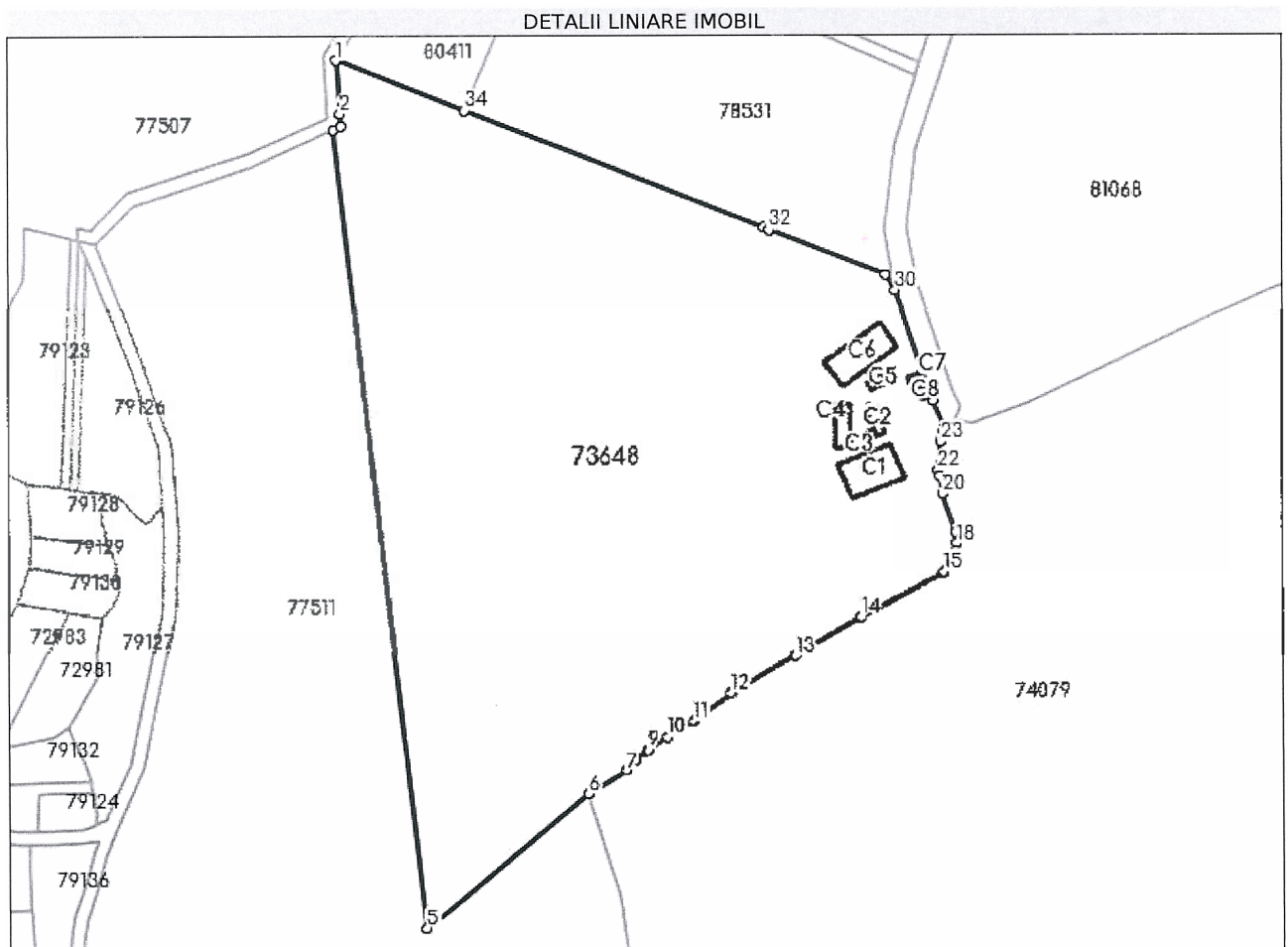
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
100286 / 09/11/2020 Act Notarial nr. contract de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 604, din 28/05/2015 emis de BNP Finteanu Delia Elena;	
C1	se radiază dreptul de ipoteca legală înscris sub C1 cu încheierea nr. 17109 din 04.03.2015 A1
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestru asiguratoriu pentru bunuri imobile nr. 92767, din 17/07/2015 emis de DGRFP Ploiesti, AJFP Dambovita;	
C2	se înscrie sechestru asigurator pentru suma de 1.701.200 lei, reprezentând obligații de piață, în favoarea: DGRFP Ploiesti, AJFP Dambovita A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73648	90.000	imobil inscris in CF sporadic 71358;

* 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	padure	NU	90.000	15	319/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	73648-C1	construcții anexa	572	Fara acte	S. construita la sol:572 mp; Saivan zidarie
A1.2	73648-C2	construcții anexa	71	Fara acte	S. construita la sol:71 mp; Grajd
A1.3	73648-C3	construcții anexa	19	Fara acte	S. construita la sol:19 mp; Magazie din tabla
A1.4	73648-C4	construcții anexa	174	Fara acte	S. construita la sol:174 mp; Saivan
A1.5	73648-C5	construcții anexa	82	Fara acte	S. construita la sol:82 mp; Grajd din zidarie si tabla
A1.6	73648-C6	construcții anexa	586	Fara acte	S. construita la sol:586 mp; Grajd din tabla
A1.7	73648-C7	construcții anexa	51	Fara acte	S. construita la sol:51 mp; Bucatarie din OSB, acoperita cu tabla
A1.8	73648-C8	construcții de locuinte	33	Fara acte	S. construita la sol:33 mp; Locuinta P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	529.323,135 386.476,683	2	529.325,197 386.448,561	28.197	2	529.325,197 386.448,561	3	529.325,797 386.441,874	6.714
3	529.325,797 386.441,874	4	529.321,432 386.440,004	4.749	4	529.321,432 386.440,004	5	529.370,091 386.013,198	429.571
5	529.370,091 386.013,198	6	529.456,266 386.084,93	112.123	6	529.456,266 386.084,93	7	529.476,697 386.097,57	24.025
7	529.476,697 386.097,57	8	529.481,589 386.104,103	8.162	8	529.481,589 386.104,103	9	529.487,906 386.109,374	8.227
9	529.487,906 386.109,374	10	529.498,501 386.116,375	12.699	10	529.498,501 386.116,375	11	529.512,392 386.124,869	16.282
11	529.512,392 386.124,869	12	529.532,152 386.139,668	24.687	12	529.532,152 386.139,668	13	529.566,534 386.159,808	39.846
13	529.566,534 386.159,808	14	529.601,649 386.180,516	40.766	14	529.601,649 386.180,516	15	529.645,67 386.204,46	50.112
15	529.645,67 386.204,46	16	529.650,233 386.209,235	6.605	16	529.650,233 386.209,235	17	529.652,487 386.215,185	6.363
17	529.652,487 386.215,185	18	529.653,052 386.219,615	4.466	18	529.653,052 386.219,615	19	529.652,506 386.225,881	6.29
19	529.652,506 386.225,881	20	529.645,443 386.245,971	21.295	20	529.645,443 386.245,971	21	529.643,706 386.255,408	9.596
21	529.643,706 386.255,408	22	529.643,127 386.258,554	3.199	22	529.643,127 386.258,554	23	529.644,6 386.273,906	15.423
23	529.644,6 386.273,906	24	529.645,285 386.280,263	6.394	24	529.645,285 386.280,263	25	529.646,938 386.281,149	1.875
25	529.646,938 386.281,149	26	529.640,187 386.296,0	16.313	26	529.640,187 386.296,0	27	529.639,428 386.298,233	2.358
27	529.639,428 386.298,233	28	529.637,421 386.304,144	6.242	28	529.637,421 386.304,144	29	529.635,088 386.311,015	7.256
29	529.635,088 386.311,015	30	529.620,162 386.354,968	46.418	30	529.620,162 386.354,968	31	529.614,837 386.363,253	9.849
31	529.614,837 386.363,253	32	529.553,043 386.387,282	66.302	32	529.553,043 386.387,282	33	529.550,046 386.388,447	3.215
33	529.550,046 386.388,447	34	529.391,288 386.450,181	170.338	34	529.391,288 386.450,181	1	529.323,135 386.476,683	73.124

** 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 ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/11/2021, 10:29

①

FACTURA

Numar 01

Data 17.06.2020 Scadent la 17.06.2020

- RON -

Furnizor

Client

S.C. NUIL_STRUCTURI_CONSTRUCTII_SRL

GROUP ABI CONSULT SRL

CIF RO29270690 RC J15/698/2011 Capital soc. 200 RON
TARGOVISTE str. MAGRINII nr. 53 jud. DIMBOVITA
Telefon 0753801000 Email nuilstructuriconstructii@yahoo.ro
Banca UNICREDIT BANK SA TARGOVISTE
IBAN RO94BACX0000001128048000

CIF RO16545470 RC J15/553/2004
Com. COMISANI - Lazuri, jud. DIMBOVITA

Nr. crt.	Denumire produse/servicii	UM	Cantitate	Pret unitar	Valoare	TVA (20%)
1	CILINDRU COMPACTOR DYNAPAC 1000032POA009116	BC	-1.000	81 583.3300	-81 583.33	-16 316.67
2	MASINA TAIAT ASFALT BETON 10152966	BUC	-1.000	22 250.0000	-22 250.00	-4 450.00



Emis de *Alina* Date privind expeditia
 TRIN *TRIN* Numele delegatului:
 ALINA C.I. seria *DD 850812* nr. *850812* liberat de
 Ci: DD 691271 Mijlocul de transport:

Nicolae Godea
[Signature]


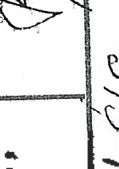
- 103 833.33 -20 766.67

Total -124 600.00

②

CARTEA DE IDENTITATE A VEHICULULUI

- 4 -

1	Numărul de înmatriculare B 21 SLC	Inspectoratul de poliție al SPECIFIC DAMBOVITA Data înmatriculării
Deținător	SIMIONESCU LIVIU GEORGE	 Scopul vehiculului Data nașterii 07.07.1986 (Nr. de înm. la Reg. Com.) SALCIOARA, set MIRCEA VODA, Adresa 21, jud DAMBOVITA
2	Numărul de înmatriculare B 21 SLC	Inspectoratul de poliție al SPECIFIC DB Data înmatriculării
Deținător	NULL STRUCTURI CONSTRUCTII	 Scopul vehiculului Data nașterii J15/698/2011 (Nr. de înm. la Reg. Com.) TARGOVISTE, str. MAGRLIN, nr. 53, Adresa CORP C4, jud. DAMBOVITA
3	Numărul de înmatriculare	Inspectoratul de poliție al
Deținător		Data înmatriculării
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Semnătura și ștampila
Adresa		Inspectoratul de poliție al
4	Numărul de înmatriculare	Inspectoratul de poliție al
Deținător		Data înmatriculării
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Semnătura și ștampila
Adresa		Inspectoratul de poliție al

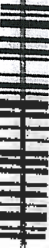
Tipărit în **ELTRONIS**

RADIERI (data, semnătura și ștampila)	2	3	4	5	6
---------------------------------------	---	---	---	---	---



K 0 9 2 5 3 0





06-303225

AUTOCUPLIARĂ N1
MERCEDES-BENZ
 43R/A170 1120M
 Culoare: **ALB**
 # **VSA63R19413308076**
 An fabricație: **1950**
 An înmatriculare: **700**
 Putere max (kW): **750**
 Putere max (CV): **1020**
 Cupaj: **5**
 Motorină

1. Marca: **FAT**
 2. Model: **1420**
 3. Scara: **1330**
 4. An fabricație: **2000**
 5. An înmatriculare: **1950**
 6. Putere max (kW): **1880**
 7. Putere max (CV): **2570**
 8. Cupaj: **5**
 9. Motorină

10. Motorină

11. Tracțiunea: **FATA**

12. 195/70R15 97T
 13. 215/60R16 96H
 14. 195/70R15 97T
 15. 215/60R16 96H


16. Capacitatea rezervorului: **30**

17. 154

18. **GRI**

19. Modificări care nu alterează performanțele și caracteristicile de funcționare ale vehiculului

SA MAJINA ANSAMBLU VEHICULE 4600 KG
 /080264133/12-03-2014




K 0 9 2 5 3 0

OMOLOGARE DE TIP PENTRU CIRCULATIE

Vehiculul având datele prezentate în tabelul A corespunde tipului enolugat de Registrul Auto Român conform certificatei de omologare nr. din

Producător (Reprezentant)
 Semnătura și ștampila

OMOLOGARE INDIVIDUALĂ PENTRU CIRCULATIE

Vehiculul având datele prezentate în tabelul A corespunde regulamentelor privind admiterea în circulație pe drumurile publice.

Nr. de înreg: **CE0264133** data:
 Localitatea: **TARGOVISTE**
 Reprezentant R.A.R.:

1. Semnătura și ștampila

Vehiculul având datele prezentate în tabelul B corespunde regulamentelor privind admiterea în circulație pe drumurile publice.

Nr. de înreg: data:
 Localitatea:
 Reprezentant R.A.R.:

1. Semnătura și ștampila

2. Nr. de înreg: data:
 Localitatea:
 Reprezentant R.A.R.:

3. Semnătura și ștampila

Modificări care nu alterează performanțele și caracteristicile de funcționare ale vehiculului

A DB-21-SLC
 J AUTOUTILITARA N1
 D.1 MERCEDES-BENZ
 D.2 638
 D.3 VITO 112CDI
 E VSA63819413309076
 K BFME171213K34E3
 C.2) C.2.1 NUIL-STRUCTURI
 CONSTRUCTII SRL
 C.2.2
 C.2.3 Str. MAGRINI Nr.53 Bl.CORP C4
 mun TARGOVISTE Jud. DIMBOVITA
 C2=C1
 C.3) C.3.1
 C.3.2
 C.3.3
 C3=C1
 Numarul certificatului: D00260721B

B 21.06.2000 H
 I 26.03.2015 I.1 26.03.2015
 F.1 2700 G 1950
 P.1 2148 P.2 90
 P.3 MOTORINA Q
 R GRI
 S.1 5 S.2
 (X) K092530 (Z) SRPCIV Dimbovita
 Observatii
 MASA MAXIMA ANSAMBLU
 VEHICULE 4600 KG.
 Numarul certificatului: D00260721B

ANEXA
 LA CERTIFICATUL DE ÎNMATRICULARE
 NR. D00260721B
 Numarul de înmatriculare DB-21-SLC
 INSPECTII TEHNICE PERIODICE
 Data urmatoarei inspectii tehnice Stația și numărul din registru Semn și start

Data urmatoarei inspectii tehnice	Stația și numărul din registru	Semn și start
10.03.2016	ITP DB	
09.03.2017	ABOIP FTW58 VSA63819413309076	* EDN
20.07.2018	A3043 K3XKG	BH/31:

Numarul certificatului: D00260721B

CARTEA DE IDENTITATE A VEHICULULUI

1. Numărul de înmatriculare B-100-ULS		Inspectoratul de poliție al SRPOTIV BUCUREȘTI Data înmatriculării 23.06.2010 Semnătura și ștampila	
Deținător IMPULS-LEASING ROMANIA IEN SA Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) 19820923 Adresa str. Luigi Galvani Nr. 61-63, Sector 2, Mbr. București		2. Numărul de înmatriculare AB12 ULS	
Deținător NULL STRUCTURI CONSTRUCTII SRL J15/698/2011 Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) TARGOVISTE, str. MARGINI, corp C4, Jud. DAMBOVITA		Inspectoratul de poliție al SFCRFOCV DB Data înmatriculării 30.06.2011 Semnătura și ștampila nr. Conf.	
3. Numărul de înmatriculare Deținător		Inspectoratul de poliție al	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) Adresa		Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
4. Numărul de înmatriculare Deținător		Inspectoratul de poliție al	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) Adresa		Data înmatriculării Semnătura și ștampila	





G 0 1 3 4 8 0

OMOLOGARE DE TIP PENTRU CIRCULATIE

Vehiculul avind datele prezentate in tabelul A corespunde tipului omologat de Registrul Auto Român conform certificatului de omologare nr. **04/09/2007** din **ROMCAR S.R.L.** (Reprezentant).

Produsor: **ROMCAR S.R.L.**
 REPREZENTANT GENERAL PENTRU ROMANIA

OMOLOGARE INDIVIDUALA PENTRU CIRCULATIE

Vehiculul avind datele prezentate in tabelul A corespunde reglementărilor privind admiterea în circulație pe drumurile publice.

Nr. de înregistrare: data:

Localitatea:
 Reprezentant R.A.R.:
 Semnătură și stampila

Vehiculul avind datele prezentate in tabelul B corespunde reglementărilor privind admiterea în circulație pe drumurile publice.

Nr. de înregistrare: **AR 0697486** data: **28-05-2010**
 Localitatea: **ROMANIA**
 Reprezentant: **ROMCAR S.R.L.**
 Localitatea: **ROMANIA**
 Reprezentant: **ROMCAR S.R.L.**

Vehiculul avind datele prezentate in tabelul C corespunde reglementărilor privind admiterea în circulație pe drumurile publice.

Nr. de înregistrare: data:

Localitatea:
 Reprezentant R.A.R.:
 Semnătură și stampila

Modificările nu afectează performanțele și caracteristicile de folosință ale vehiculului

VEHICUL INCOMPLET NI

Autosiu

FORD

FMD6/PHFA26/Iraris

Comoditate: V217121211U97E4 / 2008

Tipul: WFOFXATTF8L21073

1838 Totală max. autorizată 3500

1662 Sarcină pe axă anterioară 112

1750 Sarcină pe axă posterioară

2450 Mijloc

2800 Pe oală de serie

750 Pe oală de serie

3 3 3

6319 l 2060 h 2020

PHFA Seria 8L21073

2402 Puterea max. (kW/ Turatie (min-1)) 74 / 3500

MOTORINA

2 12 Tracțiunea SPATE

185/75 R16C 104/102 R

185/75 R16C 104/102 R

72 in staționare 87

124 cu două conducte 80

ALB ALB-GRI

Modificările nu afectează performanțele și caracteristicile de folosință ale vehiculului

Masa max. telin. adm. n ans. (kg): 5500.

Nr. minim locuri: 2.

A DB-12-ULS
AUTOUTILITARA N1

D.1 FORD

D.2 FMD6 ENO281

D.3 TRANSIT

E WF0PXXTTF8L21073

K B3131F1E11B50E4

C.2: C.2.1 NUIL-STRUCTURI
CONSTRUCTII SRL

C.2.2

C.2.3 Str. MAGRINI Nr.53 Bl.CORP C4
mun TIRGOVISTE Jud. DIMBOVITA

C2=C1

C.3, C.3.1

C.3.2

C.3.3

C3=C1

Numărul certificatului: D00264112B

B 23.06.2010 H
I 30.06.2015 I1 30.06.2015

F.1 3500 G 2440

P.1 2402 P2 74

P.3 MOTORINA Q

R ALB GRI

S.1 3 S.2

(X) G013480 (Z) SRPCIV Dimbovita

Observatii

Numărul certificatului: D00264112B

ANEXA

LA CERTIFICATUL DE ÎNMATRICULARE

NR. D00264112B
Numărul de
înmatriculare: DB-12-ULS

INSPECȚII TEHNICE PERIODICE

Data următoarei
inspecții tehnice: Stația și numărul
de înmatriculare: Semnătură
și stampilă:

29.04.2016

TTPDB18

05.07.2016
02.05.2018
05.05.2018
02.08.2018
AB027
G 5PK E
WF0PXXTTF8L21073
56018
7STTP
WF0PXXTTF8L21073
BD 5562
DB-12-ULS

CARTEA DE IDENTITATE A VEhicULULUI

1 Numărul de înmatriculare B-20-EOB		Inspectoratul de poliție al SRECIIV BUCURESTI Data înmatriculării 26.03.2010 Semnătura și ștampila	
Deținător IMPULS-LEASING ROMANIA IFN SA Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) 19820923 Adresa Str. Iuligi Galvani Nr. 61-63, Sector 2, Mun. Bucuresti		Inspectoratul de poliție al SRECIIV DAMBOVITA Data înmatriculării 10.07.2014	
2 Numărul de înmatriculare AB 09 VP7		Deținător SC NULL STRUCTURILL SRL Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) JL15/698/26.10.2011 Adresa TARGOVISTE, str. MAGRINI, nr. 53, corp C4, județ DAMBOVITA	
3 Numărul de înmatriculare Deținător		Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) Adresa		Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
4 Numărul de înmatriculare Deținător		Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) Adresa		Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila	

Numărul de înmatriculare Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila		Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
Numărul de înmatriculare Deținător		Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) Adresa		Inspectoratul de poliție al Data înmatriculării Semnătura și ștampila	
2		3	
4		5	
6		6	

RADIERI (data, semnătura și ștampila)





H 5 3 4 7 6 0

3-

04 77E4E



AUTOTURISMANT	
AB berlina cu trayon	
FORD	
JABF61D1J5AEABH1Hiesta	
2009	
WFOJXXGAJJ9D14374	
1105	
1540	
50	
850	
765	
550	
5	
2	
1722	
1481	
F6JD	
9DI4374	
4000	
MOTORINA	
2	
12	
FAIA	
175/65 R14 82 S	
195/50 R15 82 S	
175/65 R14 82 S	
195/50 R15 82 S	
70	
76	
162	
42.8	
ROSU	
07.110 g/km; 69/2007/116/0069*02	
195/60 R15 88 S;	
195/65 R14 82 Q M+S.	

Modificarea nu atecreaza performantele si caracteristicile de folosita ale vehiculului

Modificarea nu atecreaza performantele si caracteristicile de folosita ale vehiculului

OMOLOGARE DE TIP PENTRU CIRCULATIE	
Vehiculul avind datele prezentate in tabelul A corespunde tipului omologat de Registrul Statelor Romane 69/2007/116/0069*	
titlului de omologare nr. din	
Producator ROMCAR S.R.L.	
(Reprezentant)	
Societate ROMCAR S.R.L. IMPORTATOR GENERAL FORD IN ROMANIA	
OMOLOGARE INDIVIDUALA PENTRU CIRCULATIE	
Vehiculul avind datele prezentate in tabelul A corespunde reglementarilor privind admiterea in circulatie pe drumurile publice.	
Nr. de inreg. data	
Localitatea	
Reprezentant R.A.R.	
Semnatura si stampula	
Vehiculul avind datele prezentate in tabelul B corespunde reglementarilor privind admiterea in circulatie pe drumurile publice.	
Nr. de inreg. data	
Localitatea	
Reprezentant R.A.R.	
Semnatura si stampula	
Vehiculul avind datele prezentate in tabelul C corespunde reglementarilor privind admiterea in circulatie pe drumurile publice.	
Nr. de inreg. data	
Localitatea	
Reprezentant R.A.R.	
Semnatura si stampula	

Modificarea nu atecreaza performantele si caracteristicile de folosita ale vehiculului

Modificarea nu atecreaza performantele si caracteristicile de folosita ale vehiculului

DB-09-VPJ
 AUTOTURISM M1
 FORD
 JA8 F6JD1J
 FIESTA
 WFOJXXGAJJ9D14374
 E9*2001/116*0069*02
 C.2.1 NUIL-STRUCTURI
 CONSTRUCTII SRL

Str. MAGRINI Nr.53 BLCORP C4
 mun TARGOVISTE jud.
 DIMBOVITA

C2=C1

C.3.1

C3=C1

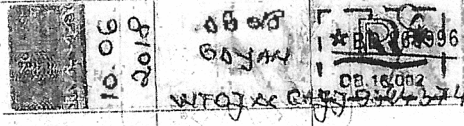
Numărul certificatului: D00251855B

B 26.03.2010 H
 I 11.07.2014 I.1 11.07.2014
 F.1 1540 G 1105
 P.1 1399 P2 50
 P3 MOTORINA Q
 R ROSU
 S.1 5 S.2
 (X) H534760 (Z) SRPCIV Dimbovita
 Observații

ANEXA
 LA CERTIFICATUL DE ÎNMATRICULARE

NR. D00251855B
 Numărul de înmatriculare DB-09-VPJ

INSPECȚII TEHNICE PERIODICE

Data următoarei inspecții tehnice	Stația și numărul din registru	Semnătura și ștampila
26.06.2016	RARDB02	

Numărul certificatului: D00251855B

CARTEA DE IDENTITATE A VEHICULULUI

1 Numărul de înmatriculare B-56-YXW1		Inspectoratul de poliție al D.R.P.C.I.V. BUCUREȘTI	
Deținător CAUFLAST SA		Data înmatriculării 21.11.2006 Semnătura și stampila	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) 460459		GHEUCEA NR.28 BICS S.C.E. A.B. 184 BUCUREȘTI SECTOR 6	
Adresa ABO9 ZVG		Inspectoratul de poliție al SPCRPCIV D-TA	
2 Numărul de înmatriculare NUII-STRUCTURI CONSTRUCȚII		Data înmatriculării 02-03-2011	
Deținător		Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) J15/698/2011	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Adresa TARGOVISTE, STR. MAGRINI, NR.53, CORP. C4, DAMBOVITA	
3 Numărul de înmatriculare		Inspectoratul de poliție al	
Deținător		Data înmatriculării	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Semnătura și stampila	
Adresa		Inspectoratul de poliție al	
4 Numărul de înmatriculare		Data înmatriculării	
Deținător		Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Semnătura și stampila	
Adresa		Inspectoratul de poliție al	



Office Printing Services

1 Numărul de înmatriculare		Inspectoratul de poliție al	
Deținător		Data înmatriculării Semnătura și stampila	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		GHEUCEA NR.28 BICS S.C.E. A.B. 184 BUCUREȘTI SECTOR 6	
Adresa ABO9 ZVG		Inspectoratul de poliție al SPCRPCIV D-TA	
2 Numărul de înmatriculare NUII-STRUCTURI CONSTRUCȚII		Data înmatriculării 02-03-2011	
Deținător		Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.) J15/698/2011	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Adresa TARGOVISTE, STR. MAGRINI, NR.53, CORP. C4, DAMBOVITA	
3 Numărul de înmatriculare		Inspectoratul de poliție al	
Deținător		Data înmatriculării	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Semnătura și stampila	
Adresa		Inspectoratul de poliție al	
4 Numărul de înmatriculare		Data înmatriculării	
Deținător		Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)	
Data nașterii (Nr. de înm. la Reg. Com.)		Semnătura și stampila	
Adresa		Inspectoratul de poliție al	

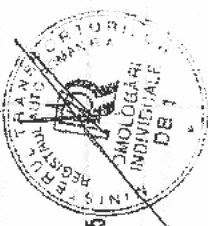
2 3 4 5 6



02 635964

F 3 6 7 6 3 8

1	MAIOUTILITARA
2	MAIOUTILITARA
3	VOLKSWAGEN
4	PANSEOFOTER 2.5 TDI
5	FAVKICIF19145E3/2003
6	MV1Z2210724029355
7	1775
8	904
9	1510
10	490
11	1820
12	1970
13	1920
14	461
15	3600
16	MAYORINA
17	2
18	195/70 R 15C104/102P
19	205/65 R 15C100T
20	205/70 R 15C104/102P
21	205/65 R 15C100T
22	158
23	01.06.2003
24	62491B



1	OMOLOGARE DE TIP PENTRU CIRCULATIE
2	Vehiculul avind datele prezentate in tabelul A corespunde tipului omologat de Registrul Auto Român conform cer-tificatului de omologare nr.din.....
3	Produsător (Reprezentant).....
4	Semnătura și ștampila
5	OMOLOGARE INDIVIDUALĂ PENTRU CIRCULATIE
6	Vehiculul avind datele prezentate în tabelul A corespunde reglementărilor privind admiterea în circulație pe drumurile publice
7	Nr. de înreg. A0740135..... data 4-1-2008
8	Localitatea..... BUCUREȘTI
9	Reprezentant R.A.R. ING. HAUJESCU
10	Semnătura și ștampila
11	OMOLOGARE INDIVIDUALĂ PENTRU CIRCULATIE
12	Vehiculul avind datele prezentate în tabelul B corespunde reglementărilor privind admiterea în circulație pe drumurile publice.
13	Nr. de înreg. data
14	Localitatea.....
15	Reprezentant R.A.R.
16	Semnătura și ștampila
17	OMOLOGARE INDIVIDUALĂ PENTRU CIRCULATIE
18	Vehiculul avind datele prezentate în tabelul C corespunde reglementărilor privind admiterea în circulație pe drumurile publice.
19	Nr. de înreg. data
20	Localitatea.....
21	Reprezentant R.A.R.
22	Semnătura și ștampila

Modificarea afecțează performanțele și caracteristicile de folosință ale vehicului

Modificarea afecțează performanțele și caracteristicile de folosință ale vehicului

A DB-09-ZVG
 J AUTOUTILITARA NI
 D.1 VOLKSWAGEN
 D.2 TRANSPORTER 2.5 TDI
 D.3
 E WV1ZZZ70Z3H029355
 K FAVEKICIF19145E3
 C.2 C.2.1 NUIL-STRUCTURI
 CONSTRUCTII SRL
 C.2.2

C.2.3 Str. MAGRINI Nr.53 Bl.CORP CA
 mun TARGOVISTIE Jud. DIMBOVITA

C.3 C.3.1 C2=C1
 C.3.2
 C.3.3

Numărul certificatului: D00259829B
 C3=C1

B 01.06.2003 H
 I 02.03.2015 I 1 02.03.2015
 F.1 2680 G 1776
 P.1 2461 P.2 65
 P.3 MOTORINA Q
 R ALB S.2
 S.1.6
 (X) F367638 (Z)SRPCIV Dimbovita
 Observatii:

ANEXA
 LA CERTIFICATUL DE INMATRICULARE
 NR. D00259829B
 Numărul de
 înmatriculare DB-09-ZVG

INSPECTII TEHNICE PERIODICE
 Data următorii
 inspectii tehnice

Semnătura
 și stampila
 din registru

08.01.2016	IIP BUC			

Numărul certificatului: D00259829B