

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO24182589,
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-SUPLIM1/18.05.2022
Nr. CPS: 27/02.02.2022

SUPLIMENT LA RAPORT DE EVALUARE NR.64/23.02.2022

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

PROPRIETAR:
NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

BENEFICIARII 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

PESCU MIHAI
EPI



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 Evaluarii

Catre

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:

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

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.

Mentionam ca pe teren, evaluatorul a observat existenta unui helesteu cu urmatoarele caracteristici:

- Lungime – 287,5 m
- Latime – 8 m
- Adancime 2-3 m

Acesta a fost construit de catre beneficiar in Octombrie 2015 si apare in contabilitatea beneficiarului conform fisei de cont.



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

- Deprecierea fizica = 7% - s-a efectuat prin metoda segregarii coroborata cu Normativului P 135-1999 – conform anexa 1
- Deprecierea functionala = 10% - helesteul prezinta aspecte de depreciere functionala
- 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 inlocuire net.

Helesteu situat in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita	Valoarea de piata propusa	
	Lei	Euro
	41.670	8.424

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 cotation inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor depreciere 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 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 bunurilor conform tabelelor de mai jos:

Helesteu situat in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita	Valoarea de vanzare fortata propusa	
	Lei	Euro
	31.250	6.318

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ 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 pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



1. CERTIFICARE

- Prin prezenta declaratie de conformitate, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezente si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte,
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport, nu are nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022;
- Evaluatorul certifica faptul ca a efectuat personal inspectia proprietatilor imobiliare ce face obiectul raportului;
- In prezent evaluatorul este membru ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.
- Evaluatorul ce semneaza prezentul raport are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Allianz Tiriac Asigurari S.A.

Cu stima,

PESCU MIHAI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



FIȘĂ DE EVALUARE

<i>Data evaluării:</i> 23.02.2022			
I. DATE DE IDENTIFICARE			
1	Denumire bun mobil	HELESTEU	
2	Beneficiar:	NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.	
2	Proprietar:	NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.	
Explicatie	Mod de calcul	Valoare	
3	Cost de Inlocuire Brut (LEI) - Octombrie 2015	75.838,00	
	Cost de Inlocuire Brut (LEI) - Costul de nou	84.626,05	
4	Depreciere fizica (%)	Varsta efectiva (ani)	7
		Durata efectiva de viata (ani)	100
		Deprecierea fizica (%) = Varsta efectiva / Durata efectiva de viata * 100	7,00%
5	Valoare ramasa 1 (LEI)	78.702	
6	Depreciere Functionala (%)	10%	
7	Valoare ramasa 2 (LEI)	70.832	
8	Depreciere Economica (%)	Capacitate utilizata	1
		Capacitate proiectata	1
		Factor de scala n	1,00
		Deprecierea economica = [1 - (Capacitate utilizata/Capacitate proiectata)^n]*100	30,00%
9	C.I.N. (LEI)	41.666	
10	C.I.N. (EURO)	8.424	

31.10.2015

1 EURO = LEI

23.02.2022

1 EURO = LEI



1. Anexa – Fotografii



M. Pescu

SC NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII SA - FERMA SOTANGA DAMBOVITA

SITUATIE LUCRARI PERIOADA AUGUST- OCTOMBRIE 2015
CONT- 231

Nr. Crt.	Denumire operatie	UM	Cantitate	PU	Valoare
1	Executat si montat structura metalica	kg	254500.00	2.50	636250.00
2	Procurat structura metalica				
	cornier laminat 60x60x5	kg	23800.00	3.20	76160.00
	teava dn 400x8 mm	kg	24150.00	3.90	94185.00
	teava rotunda dn 200 x 8mm	kg	12350.00	3.90	48165.00
	teava rotunda dn 200 x 8 mm	kg	12673.34	3.90	49426.03
	teava rectangulara 60x40x3	ml	300.00	15.00	4500.00
	teava rectangulara 80x80x5	ml	500.00	50.00	25000.00
	teava dn 75 mm	ml	222.00	55.00	12210.00
	teava dn 50mm	ml	780.00	50.00	39000.00
	teava rectangulara 100x80x8	ml	300.00	77.00	23100.00
	teava rectangulara 120x80x8	ml	720.00	79.00	56880.00
	teava rectangulara 100x100x12	ml	360.00	80.00	28800.00
	teava rectangulara 60x10x12	ml	960.00	50.00	48000.00
	ferme de cornier	buc	8.00	3400.00	27200.00
	ferme de teava	buc	15.00	1500.00	22500.00
	teava rectangulara 112x90x12	ml	3062.75	80.00	245020.00
3	montata invelitoare tabla acoperis	mp	4690.00	12.00	56280.00
4	procurat invelitoare acoperis				
	tabla ondulata zincata	mp	1200.00	13.50	16200.00
	tabla tip lindab zincata	mp	1600.00	21.50	34400.00
	tabla tip lindab zincata	mp	1600.00	21.50	34400.00
5	sapaturi excavator cu descarcare pe mal	mc	290.00	9.15	2645.00
	incarcare pamant in bascula	mc	50.00	4.23	2116.00
	transport pamant - 10 km(mc x1.9t/mc)	t	10051.00	7.00	70357.00
	defrisare(cosit manual) - 3 muncitori	ore	72.00	10.00	720.00
	Total fara TVA	lei			1651099.03
	TVA 24 %	lei			396263.77
	Total cu TVA	lei			2047362.79

EXECUTANT

SC NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII SRL

HELESTEU: - LUNGIME = 287.5 M
- LATIME = 8M
- ADANCIME = 2.3 M

